

2024-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2009-00268

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Område W, Lännersta 2, Boo**

*Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Område W, Lännersta 2, 9242931900 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 2 och 3 nedan.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Område W, Lännersta 2, 9242931900, med -131,8 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 20,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och -152,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 3 nedan.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Område W, Lännersta 2, 9242931900 med 27,0 miljoner kronor netto för år 2027 och framåt. Detta fördelat på 91,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -64,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Område W, Lännersta 2, ("Område W"), beläget i Boo, och innefattar en utbyggnadspromemoria samt beslut om utökad budget.

Projektets huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med

kommunal vatten- och avloppsanläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Utbyggnaden innefattar ombyggnad av de befintliga vägarna, utbyggnad av vatten och avlopp, markförläggning av el- och fiberledningar, upprustning och anläggande av parker samt upprustning av bryggor.

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojekt Område W utökad budget om -104,8 miljoner kronor netto, fördelat på 112,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och 216,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser medel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget med -35,2 miljoner kronor netto, fördelat på 47,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 83,1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår kostnaden för utbyggnaden till cirka 300 miljoner kronor och stadsbyggnadsprojektet bedöms generera ett negativt netto om cirka -140 miljoner kronor.

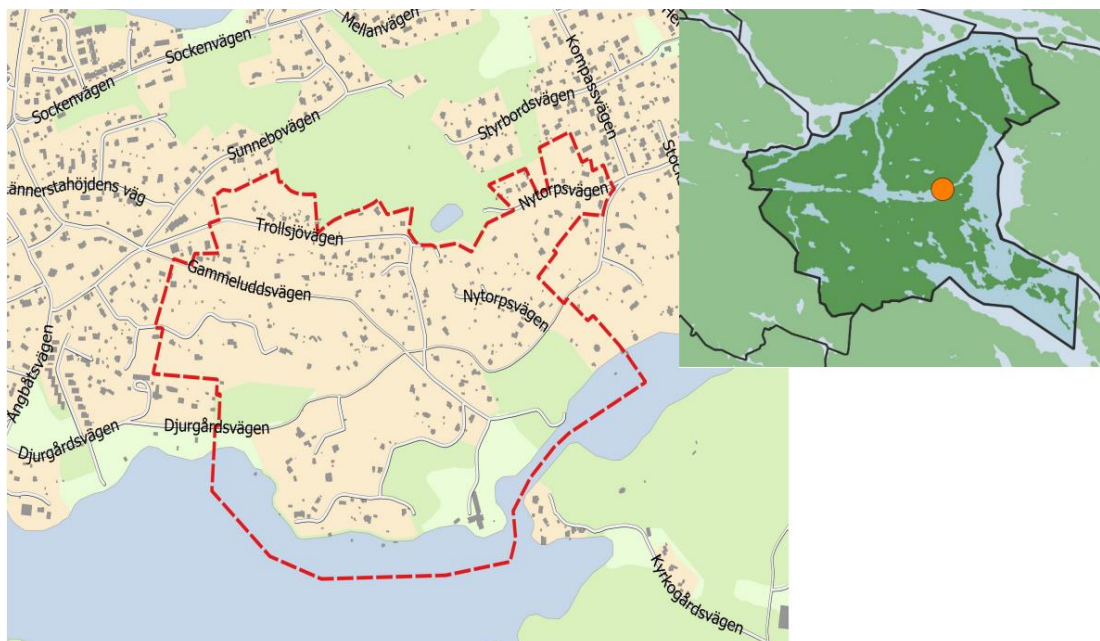
Att utbyggnaden blivit dyrare än vad som tidigare budgeterats kan förklaras av marknadsmässiga prisförändringar och att projektet i tidigare kalkyler inte tagit höjd för nödvändiga påslag, bedömningar och risker.

Genomförandet av Område W är en del av kommunens förnyelseplanering och en viktig del av Nacka kommuns miljöarbete och bidrar till att Nacka kommun är en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun.

## **Ärendet**

Ärendet rör genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Område W och innefattar en utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för stadsbyggnadsprojektet. Ärendet är nödvändigt för att genomföra den detaljplan som kommunfullmäktige beslutade att anta den 4 mars 2019, § 73.

Utbyggnadspromemorian beskriver utbyggnadens omfattning och hur utbyggnaden ska genomföras, begäran om budget innehåller medel nödvändiga för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.



*Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.*

## Bakgrund

Område W, planerades ursprungligen som ett fritidshusområde och har med tiden blivit efterfrågat för permanentbebyggelse. Det innebär bland annat att belastningen på vattentillgångarna blir större och att behovet av goda kommunikationer och social service ökar.

Stadsbyggnadsprojektet har pågått sedan 2004 då kommunstyrelsen fattade beslut om startpromemoria och gav projektet i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området. Kommunfullmäktige beslutade den 4 mars 2019, § 73, att anta detaljplanen och den 16 november 2023 vann detaljplanen laga kraft efter att Mark- och miljööverdomstolen ändrat mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Stadsbyggnadsprojektet har tidigare beviljats budget med totalt -35,2 miljoner kronor netto, fördelat på 47,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 83,1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Stadsbyggnadsprojektet har beviljats medel vid ett tiotal tillfällen från att kommunstyrelsen fattade beslut om startpromemoria 2004., där de största förändringarna framgår av tabell 1 nedan.

*Beviljad budget, miljoner kronor, tabell 1*

Tillfälle	Inkomster	Utgifter	Netto
T2 2008	33,0	-43,2	-10,2
T1 2011	35,0	-48,5	-13,5
T2 2011	47,4	-67,0	-19,6
T1 2013	58,1	-93,5	-35,4
T2 2017	64,6	-97,5	-32,9
T2 2020* (gällande budget)	47,9	-83,1	-35,2

*\* I samband med T2 2020 avgick beviljad inkomstbudget och utgiftsbudget för vatten- och avloppsutbyggnaden.*

Projektet huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala vatten- och avloppsanläggningar samt att rusta upp och förbättra standarden på vägsystemet samtidigt som områdets landskapsbild och värdefulla vegetation bevaras.

Kommunen och ledningsägarna förbereder nu för att utbyggnad av allmänna anläggningar ska starta och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.

## **Utbyggnads-PM**

### **Omfattning och produktionstidplan**

Utbyggnaden omfattar ut- och ombyggnad av vägar, upprustning och anläggande av parker, lekparker, en bollplan, utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt markförläggning av el och fiber. Utbyggnaden sker tillsammans med Nacka vatten och avfall AB, Boo Energi samt Skanova.

Stadsbyggnadsprojektet kommer under 2024 att färdigställa kvarstående arbete nödvändig för byggstart. Bland annat ska kommunen vidta nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för att överta huvudmannskapet för allmän platsmark, överföra mark, bilda rättigheter och ompröva gemensamhetsanläggningar genom lantmäteriförrättningar samt färdigställa förfrågningsunderlag nödvändig för att genomföra upphandling av planerade arbeten. Byggstart för allmänna anläggningar beräknas ske under första kvartalet 2025 och utbyggnaden vara färdigställd 2027. En förutsättning för att byggstart ska ske under 2025 är att Nacka kommun har rådighet över marken. Produktionstidplanen kan behöva revideras under projektets genomförande.

*Preliminär produktionstidplan, tabell 2*

Aktivitet	År och kvartal
Lantmäteriförrättningar	Kvartal 3 2024
Upphandling	Kvartal 4, 2024
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 1. 2025
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 4 2023
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kvartal 2 2027
Projektavslut	Kvartal 3 2027

### **Utbyggnad av allmänna anläggningar**

Stadsbyggnadsprojektet omfattar ombyggnad av fyra kilometer väg. Upprustningen medför att vägnätet anpassas för att klara de krav som ställs på bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet för att uppnå kommunal standard. Vägarnas körbanor planerar att breddas och resultera i en körbanebredd mellan 3,5–4,5 meter. Där de centrala vägarna som Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen blir 4,5 meter och övriga vägar får en bredd på 3,5 meter. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen kommer även förses med gångbanor med en bredd om 1,75 meter längs med sina sträckningar i området.

Vändplaner planeras att utföras i flera utföranden med avsikt att minimera behovet att vända med backning.

Kommunala vatten- och spillvattenledningar ska byggas ut och samtliga fastigheter ska anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Med hänsyn till områdets topografi och för att undvika djupa schakter kommer den största delen av planområdet att försörjas med ett så kallat LTA-system (lättryckavlopp). Det innebär att spillvattnet pumpas fram i ledningar, som vanligen är grunt förlagda och placerade i en isolerad låda med värmekabel. Vatten och avloppssystemet i Område W är anpassat för att kunna byggas ut i samband med vägar och övriga ledningar.

En större lekplats anläggs i slutet på Gammeluddsvägen i anslutning till den idag befintliga parkeringsplatsen som även den rustas upp. Centralt i området vid korsningen Gammeluddsvägen Djurgårdsvägen kommer de även anläggas en bollplan med konstgräs. Lekplatsen och bollplanen är avsedd både för allmänheten och för de boende i planområdet samt för förskolor.

### **Konsekvenser för fastighetsägare, samordning och kommunikation**

Arbeten med att ordna gator och andra allmänna platser kommer ske parallellt med enskild bebyggelse inom kvartersmark. Nacka kommun har planerat utbyggnaden utifrån att enskilt byggande kommer pågå parallellt med kommunens arbeten.

Under detaljplanens genomförandetid är fastighetsägarna garanterade den byggrätt som detaljplanerna medger och kan ansöka om startbesked för bygglov. För att byggnaderna ska vara möjliga att tas i bruk krävs ett slutbesked för vilket ett krav är att byggnadsverket har en godkänd vatten- och avloppslösning.

Efter avslutad utbyggnad får fastighetsägare och boende högre standard på gatorna, ny modern belysning, kommunalt vatten och avlopp, el och fiber. Elen finns redan i form av luftledningar men markförläggs vilket skapar förutsättning för färre driftstörningar. Utvecklingen av området innebär bättre vägstandard samt bredare utrymme.

För att tydliggöra fastighetsägarnas förutsättningar och möjliggöra ett smidigt och samordnat genomförande har projektet identifierat ett särskilt behov av kommunikationsinsatser. På projekthemsidan kommer aktuell information att publiceras samt svar på vanliga frågor som exempelvis frågor om bygglov, gatukostnader, vatten och avlopp samt lantmäteri. På plats i området kommer Nacka kommun ha en ansvarig kontaktperson och kommunikationskrav kommer att ställas på entreprenörerna i samband med upphandling.

Förslag till utbyggnadsprogram bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### Tilldelning av budget

Kommunstyrelsen/kommunfullmäktige föreslås tilldela stadsbyggnadsprojektet utökad budget om -104,8 miljoner kronor netto fördelat på 112,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -216,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgetbeslutet avser utgiftsmedel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut samt inkomstmedel i form av gatukostnadsinkomster, vidarefakturerings till ledningsägare och markförsäljningsinkomster.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 3*

Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
47,9	-83,1	-35,2	112,1	-216,9	-104,8	160,0	-300,0	-140,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 4

	Budget															Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	=>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>							
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	0,1	-32,1	-32,0	0,0	-7,8	-7,8	39,0	-43,2	-4,2	8,8	0,0	8,8	0,0	0,0	0,0	47,9	-83,1	-35,2	KF	
Genomförandebeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-64,1	-64,1	20,7	-88,4	-67,7	91,4	-64,4	27,0	112,1	-216,9	-104,8	KF	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>-32,1</b>	<b>-32,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-7,8</b>	<b>-7,8</b>	<b>39,0</b>	<b>-107,3</b>	<b>-68,3</b>	<b>29,5</b>	<b>-88,4</b>	<b>-58,9</b>	<b>91,4</b>	<b>-64,4</b>	<b>27,0</b>	<b>160,0</b>	<b>-300,0</b>	<b>-140,0</b>		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 5

	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	-30,0	-40,0	0,0	-70,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	35,0	40,0	0,0	75,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	70,0	70,0
<b>Totalt</b>	<b>0,0</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>70,0</b>	<b>75,0</b>

## Tidplan

Tidplan, tabell 6

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	Datum	Kommunstyrelsen § xxx
Antagen detaljplan	Kvartal, år	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2025	
Färdigställt	Kvartal 2, 2027	
Slutredovisning	Kvartal 3, 2027	Kommunstyrelsen

## Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av allmänna anläggningar inom Område W ska finansieras delvis genom gatukostnader från fastighetsägare och ersättning från ledningsägare.

Nacka kommun har genom framtagande av gatukostnadsutredningar beslutat att ägarna till fastighetsägarna i området ska finansiera åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov av allmänna platser. Delfinansieringen genom gatukostnader sammanfaller med Nacka kommuns mål om maximalt värde för skattepengarna. Genom gatukostnadsuttag undviker kommunen att hela utbyggnadskostnaden sprids på hela skattekollektivet.

Utbyggnadskostnaderna faller till viss del på de enskilda fastighetsägarna som bedöms ha nytta av åtgärderna, men skattekollektivet tar en betydande del genom att stå för två tredjedelar av kostnaderna för gatuutbyggnaden. För att inte gatukostnadsåtagande ska bli alltför betungande har Nacka kommun begränsat fastighetsägarnas gatukostnadsansvar genom jämkning och införande av ett kostnadstak.

Nacka kommun har tecknat övergripande markavtal med respektive ledningsägare som har ledningar markförlagda i kommunens mark. Avtalen reglerar övergripande kostnadsfördelning mellan kommunen och respektive ledningsägare vid ledningsomläggningar. Nacka kommun avser att ingå projektspecifika genomförandeavtal, vilka grundar sig på markavtalens kostnadsfördelningsprinciper, med varje ledningsägare vilka bland annat ska reglera kostnadsfördelningen mellan kommunen och ledningsägaren.

### **Kalkyl**

Enligt nuvarande utgiftsprognos uppgår projektets utgifter till totalt 300 miljoner kronor, varav kostnaden för utbyggnaden till cirka 290 miljoner kronor. Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet genererar ett negativt netto om cirka -140 miljoner kronor.

Nacka kommun har tagit fram en kostnadsuppskattning över samtliga arbeten inom stadsbyggnadsprojektområdet på en övergripande nivå. Kostnadsuppskattningen är framtagen på något mer detaljerade handlingar än de som fanns tillgängliga i tidigare kalkyler och projektet har tagit höjd för nödvändiga påslag, bedömningar, risker och erfarenheter från liknande projekt. Prognosen innehåller flera osäkra utgiftsposter som ligger långt fram i tid vars prisbild är svåra att bedöma och bör betraktas med viss försiktighet.



Nuvarande projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet, miljoner kronor, tabell 7

Utgifter		Summa
Tidigare utfall <sup>1</sup>		-35
Utbyggnad gata, park (inklusive bygglledning och projektledning)		-90
Utbyggnad ledningar		-65
Påslag försvårande omständigheter i produktionen		-30
Påslag osäkerheter och konjunktur		-40
Kalkylerade risker		-15
Markkostnader		-25
<b>Summa utgifter</b>		<b>300</b>
Inkomster		Summa
Gatukostnadsersättning		70
Ersättning från ledningsägare		75
Markförsäljning		15
Summa inkomster		<b>160</b>
<b>Netto</b>		<b>-140</b>

<sup>1</sup> Av tidigare utgiftsutfall utgör 10 miljoner kronor detaljplanekostnader.

I tidigare projektkalkyler som legat till grund för kostnadsunderlaget i områdets gatukostnadsutredningar har ett totalbelopp om cirka 65 miljoner kronor redovisats. Innehållet i tidigare projektkalkyler skiljer sig från nuvarande projektkalkyl. Till exempel innehåller tidigare kalkyler inte kostnader avseende ledningsägarnas arbeten. I övrigt är kalkylerna framtagna på icke färdiga handlingar, utan tillräckliga påslag och utgår från prisläget när gatukostnadsutredningarna ställdes ut för granskning. Kommunens tidigare projektör har i tidigare kalkylunderlag missat att inkludera delar av utbyggnaden, till exempel saknas kostnader för belysning och åtgärder under produktionen nödvändiga för att säkerställa en god boendemiljö under utbyggnaden.

Sammantaget skattas utbyggnadskostnaderna i nuvarande projektkalkyl till ett högre belopp än vad som redovisats i tidigare beslut. Detta dels på grund av skilda innehåll, dels på grund av felaktiga antagen i tidigare kalkyler och en allmän kostnadsökning. Följaktligen redovisar stadsbyggnadsprojektet ett sämre netto än som presenterats i tidigare beslut. Skälet till det är att utbyggnadskostnaderna bedöms bli högre än vad som tidigare prognosticerats.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer fastighetsägarna i området inte att få utbyggd gata i samband med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen kommer då behöva sköta drift och underhåll av vägar av låg kvalitet och standard vilket medför högre drift- och underhållskostnader.

### Alternativ till tilldelning av budget

Om stadsbyggnadsprojektet inte tilldelas förslag till ny budget innebär det att projektet inte kan genomföra utbyggnaden av allmän plats som är nödvändig för den detaljplan som har vunnit laga kraft.

### Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 8*

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Årlig driftskostnad	Total Årlig driftskostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
5,0	5,0	2,0	2,0	202706

### Konsekvenser för barn

Utvecklingen innebär ökad trafiksäkerhet för barn inom området och nya lekplatser.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-01-25

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Martin McCarthy  
Projektchef  
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten

Anders Nielsen  
Byggprojektledare  
Anläggningsenheten