

2019-05-13

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2019/416
KFKS 2019/425

Projekt 93102495

Kommunstyrelsen

Markanvisningstävling i Henriksdal etapp I, del av fastigheten Sicklaön 37:1 I

Beslut om markanvisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisningstävling för del av fastigheten Sicklaön 37:11 i Henriksdal, i huvudsak enligt de förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelsen daterad 13 maj 2019.

Sammanfattning

Startpromemoria för Henriksdal, etapp 1 har antagits på delegation i enlighet med beslutet att godkänna detaljplaneprogram för Henriksdal 15 januari 2018 (§6 Dnr KFKS 2012/294-214). Startpromemorian avser två detaljplaner, Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden. De båda detaljplanerna ingår i ett och samma stadsbyggnadsprojekt, vars samlingsnamn är Henriksdal, etapp 1. Projektet omfattar bebyggelse om cirka 500 lägenheter varav cirka 450 planeras på kommunal mark på ömse sidor om Henriksdalsbacken. De resterande 50 lägenheterna planeras på privat mark som ägs av Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka (Henriksdalshöjden). En förskola om 4–6 avdelningar ska också planeras i området.

Exploateringsenheten föreslår att den kommunala marken i projektet anvisas i flera steg. Som första steg föreslår enheten att ett blivande kvarter anvisas för cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Kvarteret kommer att upplåtas med tomträtt. Anvisningen avses genomföras i form av en markanvisningstävling, där vinnaren - utöver anvisning av dessa 100 hyreslägenheter - får i uppdrag att fungera som så kallad ankarbyggherre och därvid bistå kommunen under planarbetet. Denna tjänsteskrivelse behandlar den första markanvisningen (steg 1). Anvisning av resterande kvarter avses ske i ett senare skede.

Projektet omfattar försäljning av den kommunala marken i området och förväntas generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

Projektet ingår i Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 13 500 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

Startpromemoria för Henriksdal, etapp 1 har antagits på delegation i enlighet med beslutet att godkänna detaljplaneprogram för Henriksdal 15 januari 2018 (§6 Dnr KFKS 2012/294-214). Startpromemorian avser två detaljplaner, Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden. De båda detaljplanerna ingår i ett och samma stadsbyggnadsprojekt, vars samlingsnamn är Henriksdal, etapp 1. Detaljplanerna är en del av programmet för Henriksdal vars syfte är att utreda förutsättningarna för att utveckla Henriksdalsområdet till en sammanhängande och tätare stadsmiljö som en naturlig del av Nacka.

Projektet omfattar bebyggelse om cirka 500 lägenheter varav cirka 450 planeras på kommunal mark på ömse sidor om Henriksdalsbacken. Av dessa föreslås cirka 100 lägenheter upplåtas med upplåtelseform hyresrätt. De resterande 50 lägenheterna planeras på privat mark som ägs av Bostadsrättsförening Svindersvik i Nacka (Henriksdalshöjden). En förskola om 4–6 avdelningar ska också planeras i området.

Markanvisning

Exploateringsenheten föreslår att den kommunala marken i projektet anvisas i flera steg. Som första steg föreslår enheten att ett av de blivande kvarteren anvisas för cirka 100 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Kvarteret kommer att upplåtas med tomträtt. Anvisningen avses genomföras i form av en markanvisningstävling, där vinnaren – utöver anvisningen av dessa 100 hyreslägenheter – får i uppdrag att fungera som så kallad ankarbyggherre, och därvid bistå kommunen under planarbetet. Ankarbyggherren kommer att delta aktivt under planarbetet och i de utredningar som tas fram i samband med detta. Ankarbyggherren ska hjälpa kommunen att utforma en genomförbar detaljplan för hela område, inte bara för det kvarter som markanvisningen avser. Utöver detta blir ankarbyggherrens roll framförallt att klargöra hur olika krav som ställs på bebyggelsen kan påverka byggkostnaderna, för att på så sätt säkra detaljplanens ekonomiska genomförbarhet.

Kommunens projektorganisation kommer att sammanställa ett tävlingsprospekt där förutsättningarna för tävlingen klargörs. Krav kommer bland annat ställas på ekonomisk stabilitet och på att aktörerna har genomfört flera projekt av samma komplexitet och med liknande förutsättningar. De ekonomiska villkoren kommer att fastställas genom att kommunen låser en fast tomträttsavgäld. Avgälden kommer att bygga på värderingar framtagna av två oberoende auktoriserade fastighetsvärderare. Av prospektet kommer också att framgå en lägsta nivå för bebyggelsens kvalitet. Tävlingsdeltagarna kommer inte att behöva rita upp något tävlingsförslag utan utvärderingen kommer framförallt att ske utifrån de genomförda referensprojekt som aktörerna ska lämna in, och utifrån en bedömning av aktörernas genomförandekompetens och erfarenhet av att medverka vid detaljplanearbete.

Inbjudan till tävlingen kommer att skickas ut till intressenterna som finns i kommunens markanvisningsregister samt kommuniceras via erforderliga medier. Inkomna anbud kommer att utvärderas av kommunens tjänstemän efter de kriterier som fastställs i markanvisningsinbjudan. Förslag till tilldelning och markanvisningsavtal kommer sedan att läggas fram för beslut i kommunstyrelsen.

Anvisning av resterande kvarter avses ske i ett senare skede. Dessa framtida kvarter avses anvisas för bostadsrätter eller äganderätter (ägarlägenheter). Beroende på hur läget på bostadsmarknaden utvecklas kan övriga anvisningar komma att ske först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Tidplan

Genomförande av markanvisningstävling	kvartal 2-3 2019
Beslut om markanvisning	kvartal 4 2019

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet har sökt och fått beviljat tidiga medel på Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde 23 april 2019. Projektet beviljades då 5 miljoner kronor för framtagande av detaljplan och arbete med markanvisning. Projektet omfattar försäljning av den kommunala marken i området och markförsäljningsintäkterna förväntas generera ett överskott till kommunen. Den främsta intäktsposten beräknas vara försäljning av den kommunala marken, men genom exploateringar på privatägd mark kommer kommunen även att erhålla intäkter i form av exploateringsersättning för allmänna anläggningar och medfinansiering till tunnelbanan. De största utgiftsposterna förväntas vara utbyggnadskostnader av allmänna anläggningar så som potentiell hissförbindelse mellan Henriksdalsberget och Kvarnholmsvägen, gång- och cykelbro mellan Henriksdalsberget och Sickla samt iordningställning av vägar och torgytor.

Under planarbetets gång, med fördjupad kunskap om projektets intäkter och kostnader, kan projektkalkylen kompletteras. Inför Utbyggnadspromemorian och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan mer detaljerade kalkyler tas fram.

Konsekvenser för barn

Marken närmast Henriksdalsbacken består idag av naturmark som i anslutning till den befintliga vägen tas i anspråk för bebyggelse vilket kan påverka barns utrymme för rörelse i området. Naturmarken öster om planområdet är dock intakt. Projektet innebär också att kopplingarna till naturmarken ska utvecklas för att öka tillgängligheten till resterande naturmark. I samband med att marken närmast Henriksdalsbacken bebyggs med nya bostäder föreslås gatan byggas om för att säkerställa en trygg gång- och cykelförbindelse

längs sträckan. Detta ökar barns möjlighet att röra sig i stadsrummet. En förskola om 4-6 avdelningar ska även planeras in i området.

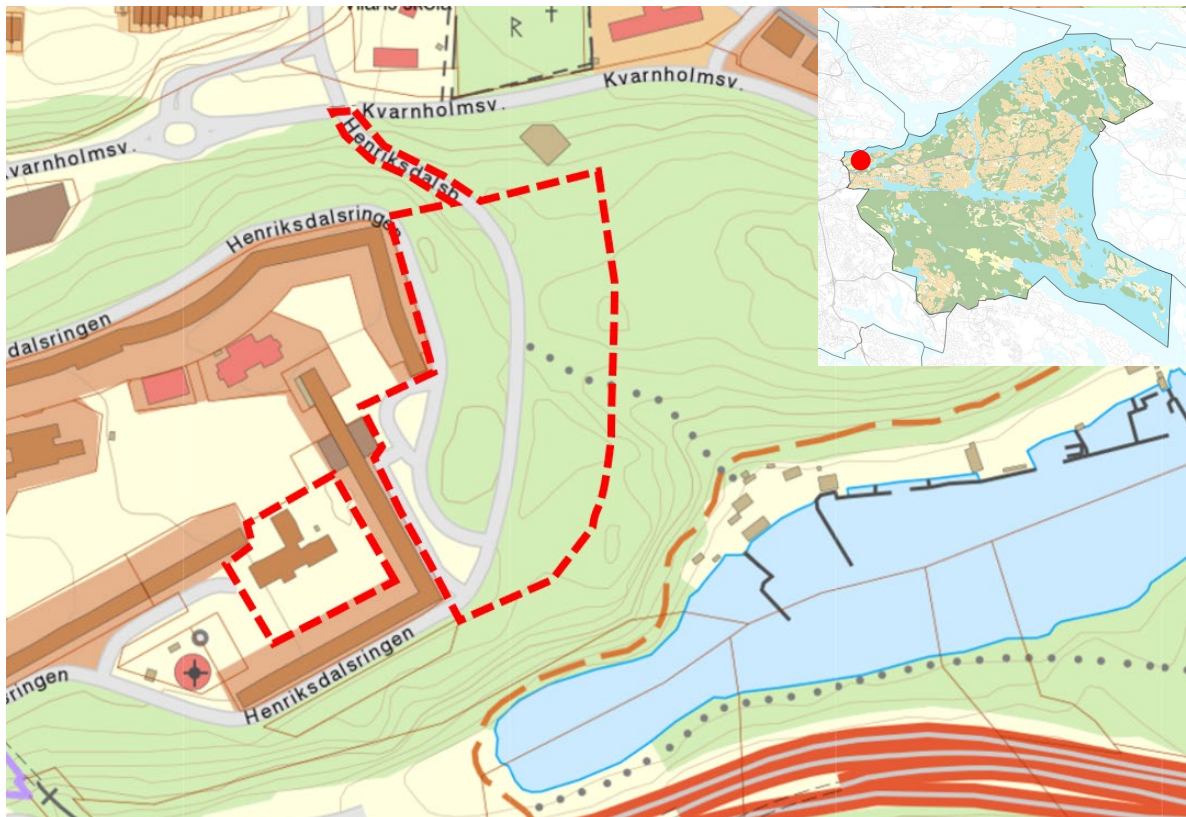
Bilagor

Bilaga 1 Antagen Startpromemoria för Henriksdal etapp 1 – Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Detaljplanområdets avgränsning



Markanvisning föreslås genomföras i det östra planområdet, Henriksdalsbacken