

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11, fastigheten Sicklaön 82:1, Sickla

Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Nacka Port Fastighets AB, org.nr. 559205-3523, för Sicklaön 82:1 inom stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11, enligt bilaga 1 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11, huvudprojektnummer 99923500 med -5,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2021-2024. Detta fördelat på 4,6 miljoner kronor i inkomster och 9,8 miljoner kronor i utgifter.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11 söker budgetjustering om 4,6 miljoner kronor i inkomster och 9,8 miljoner kronor i utgifter, totalt -5,2 miljoner kronor netto.

Intäktsökningen utgörs av högre prognostiserade planintäkter än i tidigare beviljad budget. Kostnadsökningen beror dels på en ökad kostnad för planarbetet, dels på att budget nu söks för sådan tidig projektering och utredning av allmänna anläggningar, som utförs under detaljplaneskedet. Den utökade budgeten söks från den av kommunfullmäktige beslutade budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Exploateringsenheten Nacka stad år 2021–2024.

Projektet som helhet kommer dock generera ett överskott till kommunen i form av exploateringsersättning och medfinansieringsersättning.

Projektområdet ägs huvudsakligen av bolaget Nacka Port Fastighets AB. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ny bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Planarbete pågår och samråd planeras till andra kvartalet år 2022.

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan fastighetsägaren Nacka Port Fastighets AB och kommunen. Principöverenskommelsen reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Klinten Uddvägen 11 har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med en exploatör samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Bakgrund

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet Klinten Uddvägen 11 är att möjliggöra ny bebyggelse i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Utgångspunkten är att en detaljplan ska tas fram som möjliggör cirka 240 nya bostäder, kontor, handel och service. Projektområdet ägs i huvudsak av bolaget Nacka Port Fastighets AB (exploatören). Arbeta med att ta fram en ny detaljplan pågår. Detaljplaneförslaget omfattar även delar av kommunens fastigheter Sicklaön 40:12 och Sicklaön 82:3 som planeras utgöra allmän platsmark. Samråd för detaljplanen planeras att genomföras andra kvartalet 2022.

Med anledning av förändrade förutsättningar för projektet har planarbetet kostat mer än tidigare prognostiserat. Bland annat har riktlinjerna för buller ändrats under projektets gång och ett parallellt arkitektuppdrag genomfördes år 2017–2018. Med utgångspunkt i detta har vissa omtag gjorts och en ny startpromemoria har tagits fram vilket medfört ökade plankostnader.

Ökade plankostnader innebär att projektet behöver söka ytterligare budget för stadsbyggnadsprojekt. De ökade kostnaderna kommer fullt ut bäras av exploatören.



Fig 1. Rödmarkerat område visar projektområdets preliminära avgränsning. Instickskartan till höger visar områdets geografiska läge.

Tidigare beslut

- Positivt planbesked beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden år 2013 (dnr MSN 2012/57–241)
- Start-PM 1 antogs 2014-09-02 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KFKS 2014/645–214)
- Start-PM 2 antogs 2018-09-18 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KFKS 2018/443)

Principöverenskommelse

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan Nacka Port Fastighets AB och kommunen. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning, ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Kommunen och exploatören är överens om intentionen att planlägga fastigheten Sicklaön 82:1 för en bebyggelse omfattande cirka 22 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, 7 500 kvadratmeter ljus BTA kontor samt 2 000 kvadratmeter ljus BTA lokal för handel.

Den nya detaljplanen är tänkt att möjliggöra hög bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet i en attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen ska utformas utifrån överenskommelser om gröna värden på kvartersmark i syfte att främja ekosystemtjänster. De kulturhistoriska värdena inom fastigheten ska beaktas och integreras på ett respekt- och stilfullt sätt till den nya bebyggelsen. Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage, i andra hand genom avtal mellan exploatören och annan fastighetsägare.

Exploatören förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlægga medfinansieringsersättning för tunnelbanan i enlighet med kommunens beslut KFKS 2014/179–219, § 95.

Exploatören ska även erlægga exploateringsersättning för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar i Sickla.

Exploatören åtar sig även att medfinansiera arbetet med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören och kommunen ska gemensamt komma överens om medfinansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.

Formerna för erläggandet av ersättningarna och deras storlek ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplan kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, ett exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Tidplan

Projektet är i planskedet. Nästa steg är samråd för detaljplanen som planeras ske under andra kvartalet år 2022. Detaljplanen planeras att antas andra kvartalet 2023.

Utbyggnad av området avses ske i etapper och kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske 2024 och vara färdigställt tidigast 2029.



Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Start PM 1	2014-09-02	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 169
Start PM 2	2018-09-18	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott § 171
Inriktningsbeslut	2021-11-29	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2, 2023	Kommunfullmäktige
Byggstart	2024	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029	
Slutredovisning	2029	Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med 366 miljoner kronor netto för åren 2021-2023. Detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojekt Klinten Uddvägen 11 söker budgetjustering om 4,6 miljoner kronor i inkomster och 9,8 miljoner kronor i utgifter. Utgifterna avser arbete fram till lagakraftvunnen detaljplan. Intäkterna avser ersättning för kommande och upparbetade detaljplanekostnader. Projektets utökade nettokostnad fram till antagen detaljplan bedöms bli 5,2 miljoner kronor.

Intäktsökningen beror på högre prognostiserade planintäkter än i tidigare beviljad budget. Kostnadsökningen beror dels på en ökad kostnad för planarbetet (läs mer under "Bakgrund" ovan), dels på att budget nu söks för tidig projektering och utredning av allmänna anläggningar, som utförs under detaljplaneskedet. Den utökade budgeten söks från den av kommunfullmäktige beslutade budgettramen för stadsbyggnadsprojekt inom Exploateringsenheten Nacka stad år 2021–2024.

Projektets totala utgifter fram till antagen detaljplan samt laga kraft hantering bedöms uppgå till 14,3 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljade budget på 4,5 miljoner kronor. Projektets planintäkter bedöms till 9,1 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljad budget på 4,5 miljoner kronor. Projektets nettokostnad fram till antagen detaljplan samt laga kraft hantering bedöms till 5,2 miljoner kronor.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Klinten Uddvägen 11			4,5	-4,5	0,0	4,6	-9,8	-5,2	9,1	-14,3	-5,2

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2020			2021			Årsbudget 2022			2023			Årsbudget 2024=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	4,5	-4,5	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	4,5	-4,5	0,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	2,0	-5,6	-3,7	1,6	-2,4	-0,8	0,8	-1,5	-0,7	0,2	-0,2	0,0	4,6	-9,8	-5,2	KS	aktuellt ärende
Total	4,5	-4,5	0,0	2,0	-5,6	-3,7	1,6	-2,4	-0,8	0,8	-1,5	-0,7	0,2	-0,2	0,0	9,1	-14,3	-5,2		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																	Beslutsinstans	Datum		
															Totalt					
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0	53,0		53,0	12,7	-11,1	1,6	65,7	-11,1	54,6	KF	ej beslutat ännu
Total	4,5	-4,5	0,0	2,0	-5,6	-3,7	1,6	-2,4	-0,8	53,8	-1,5	52,3	12,9	-11,3	1,6	74,8	-25,4	49,4		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Klinten Uddvägen 11	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,0	-1,6	-0,8	-0,2	-4,6
Övr driftskostnader	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3
Detaljplaneintäkter	2,0	1,6	0,8	0,2	4,6
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3

Ekonomiska konsekvenser

De största intäkterna i projektet erhålls genom exploateringsersättning samt medfinansieringsersättning till tunnelbanan. Medfinansieringsersättning och exploateringsersättningen kommer slutligt fastställas i kommande exploateringsavtal. En initial bedömning av intäkterna har gjorts baserat på den preliminära byggrätten som föreslås i principöverenskommelsen: 22 000 kvadratmeter ljus BTA bostad, 7 500 kvadratmeter ljus BTA kontor och 2 000 kvadratmeter ljus BTA lokal för handel. Den föreslagna byggrätten genererar en exploateringsersättning om totalt cirka 65 miljoner kronor och en medfinansieringsersättning om cirka 20 miljoner kronor.

I det genomförandebeslut som tas av kommunfullmäktige efter att detaljplanen antagits, kommer budget sökas för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom

projektområdet. Den totala kostnaden för allmänna anläggningar i projektet har i ett tidigt skede prognostiserats uppgå till cirka 13 miljoner kronor.

Projektets totala kostnader, som utgörs av kostnader för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, arbete och utredningar för att ta fram detaljplanen samt projektledning och administration bedöms uppgå till cirka 25 miljoner kronor.

Projektets totala intäkter som utgörs av exploaterings- och medfinansieringsersättning samt av planintäkter bedöms uppgå till cirka 95 miljoner kronor.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som exempelvis medfinansieringsersättning till tunnelbanan, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 70 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om tilldelning av utökad budget inte medges så kommer detaljplanearbetet behöva avbrytas och projektet pausas eller stoppas.

Alternativ till tilldelning av budget

Om detaljplanen inte genomförs kommer inte kommunen få prognostiserade intäkter från exploateringsersättning och medfinansieringsersättning. En annan effekt av att inte genomföra planen är att kommunen inte får några kapitaltjänstkostnader för allmänna anläggningar i projektområdet. Genomförs inte projektet kommer kommunen även gå miste om cirka 240 bostäder som behövs för att uppfylla avtalet enligt Stockholmsförhandlingen.

Påverkan på annan nämnd

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

Tillkommande årlig kapitalkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Klinten Uddvägen II	0,3	0,3	202912

Konsekvenser för barn

Den föreslagna stadsutvecklingen förväntas medföra positiva konsekvenser för barn genom att området utvecklas till en mer attraktiv, levande och trygg stadsmiljö. Genom att området saneras i samband med byggnation minskar förekomsten av miljöföroreningar vilket är positivt för barn.



Bilagor

Bilaga 1 Principöverenskommelse

Christina Gerremo
T.f. Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Sterud
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad

Anders Nordenskiöld
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Sjölund
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning