

2022-02-10

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2021/307

KFKS 2021/308

KFKS 2021/95

KFKS 2021/841

KFKS 2022/105

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltan, del av fastigheten Sicklaön 40:14, västra Sicklaön

Startpromemoria, markanvisningsavtal samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltan 93104496 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 9.1 i kommunstyrelsens delegationsordning. Beslutet är villkorat av punkt 2 och 3 nedan.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Nacka Energi AB, org.nr. 556017-9532, för del av fastigheten Sicklaön 40:14 inom stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltan, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ny fördelningsstation Skvaltan 93104496 med 0,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 6,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.



Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán ska pröva möjligheten att uppföra en väl gestaltad fördelningsstation för att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Fördelningsstationen ska framför allt försörja Nacka stad efter 2028. Det regionala gång- och cykelstråket genom projektområdet ska bibehålla sin funktion inom projektområdet.

Projektområdet är beläget i sydvästra delen av trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden och ligger inom del av fastigheten Sicklaön 40:14 som är kommunägd. Kommunen avser markanvisa blivande kvartersmark till Nacka Energi AB och upplåta marken för teknisk anläggning med arrende. Området utgör idag en lågpunkt i terrängen och innehåller gräsytor, dagvattenanläggningar och en avfartsramp från Saltsjöbadsleden till Värmdövägen. Genom området passerar även den regionala gång- och cykelbanan från Värmdö in till Stockholm.

I och med att projektområdet är en lågpunkt bildas vattensamlingar vid skyfall. Projektet ska hitta lösningar så att skyfallet kan omhändertas på ett sätt så att ingen skada sker på infrastruktur och bebyggelse även vid klimatförändringar.

Genom föreslaget markanvisningsavtal åtar sig exploitören Nacka Energi AB att ersätta kommunen för samtliga kostnader som uppstår i samband med framtagande av en ny detaljplan och genomförandet av den.

Budget föreslås tilldelas för Ny fördelningsstation Skvaltán 93104496 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt 0,4 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 6,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt, har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán. Inriktningsbeslutet omfattar en redogörelse av markanvisningsförfarandet, en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, ett markanvisningsavtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Nacka Energi AB, nedan kallad NEAB, samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

NEAB har i uppdrag att säkra framtida elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka efter 2028 i enlighet med kommunens övergripande genomförandeplanering. För att kunna säkerställa tillräcklig kapacitet behöver en ny fördelningsstation anläggas.

Projektområdet ligger inom del av fastigheten Sicklaön 40:14 som är kommunägd. Området utgör idag en lågpunkt i terrängen och innehåller gräsytor, dagvattenanläggningar och en avfartsramp från Saltsjöbadsleden till Värmdövägen. Genom området passerar även den regionala gång- och cykelbanan från Värmdö in till Stockholm.

Området berörs inte av några riksintressen men ligger i direkt anslutning till Storängen som berörs av riksintresse för kulturmiljövården. Projektet är förenligt med översiktsplanen och ingår i Nacka stad - det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.



Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Tidigare har en mottagnings- och fördelningsstation utretts inom stadsbyggnadsprojektet Skönviksvägens verksamhetsområde. Den samlade bedömningen är att en fortsatt lokalisering inom Skönviksvägens verksamhetsområde blir både tekniskt komplicerat och

kostsamt att genomföra. Kommunen inledde därför ett arbete med en övergripande lokaliseringsutredning och den 10 maj 2021 beslutade kommunstyrelsen, §169, att godkänna lokalisering av mottagnings- och fördelningsstationen vid sydvästra delen av trafikplats Värmdövägen-Saltsjöbadsleden och gav i uppdrag till stadsutvecklingsdirektören att initiera ett stadsutvecklingsprojekt. Den nya lokaliseringen innebär ändrade förhållanden mot överliggande nät och en mottagningsstation bedöms därför inte längre vara nödvändig. Vidare utredning inom föreslagen plats kommer därför att omfatta möjligheten att endast anlägga en fördelningsstation.

Markanvisning

Kommunen avser anvisa blivande kvartersmark med användning för en ny fördelningsstation till NEAB genom direktanvisning. Motivet till direktanvisningen är att kommunen vill säkerställa etablering av en ny fördelningsstation då den bedöms ha ett allmänt intresse för stadsutvecklingen i Nacka. Etableringen bedöms som nödvändig för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen. Marken kommer att upplåtas med stöd av vid tidpunkten för upplåtelsen gällande markavtal mellan kommunen och NEAB.



Bild 2: Rödmarkerat område visar markanvisningsområdets preliminära avgränsning.

Exploateringsgrad och utformning av ny bebyggelse kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.



Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán har tagits fram. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område som är en naturlig lågpunkt i terrängen med trafik- och dagvattenanläggningar till en väl gestaltad fördelningsstation samtidigt som det regionala gång- och cykelstråket genom projektområdet har bibehållen funktion.

Projektets övergripande syfte är att tillgodose långsiktig elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka. Fördelningsstationen ska framför allt försörja Nacka stad efter 2028.

En tidig bedömning är att aktuellt område har förutsättningar att som helhet inrymma en ny fördelningsstation som tar i anspråk cirka 550 kvadratmeter av markytan.

Utveckling av området kräver att en detaljplan upprättas. Fortsatt process för framtagande av en detaljplan kommer att regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av gruppchef inom planenheten.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Markanvisningsavtal

Ett förslag till markanvisningsavtal har tagits fram mellan NEAB och kommunen. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal i samband med att detaljplanen ska antas.

Genom markanvisningsavtalet åtar sig NEAB att bekosta arbetet med att ta fram en ny detaljplan och genomförandet av den. NEAB bekostar utbyggnad av både kvartersmark och kostnader som avser allmän plats. Vidare åtar sig NEAB att arbeta med kommunens planeringsverktyg för grönytefaktor och att medverka i konsten att skapa stad.

En markanvisning gäller i normalfallet i två år enligt kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Mot bakgrund av att detaljplaneprocessen för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation i Skvaltán bedöms ta cirka 2,5 år föreslås markanvisningen gälla under tre år från det att kommunstyrelsen beslutat att ingå avtalet.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.



Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen 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 markgenomförandeavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploatören NEAB och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Vid genomförande av projektet så ansvarar kommunen för projektering och utbyggnad inom allmän plats. Kommunens entreprenör kommer handlas upp på Genomförandentreprenad genom AB 04-avtal i enlighet med vid tidpunkten för upphandling med gällande inköpsrutin.

Tidplan

Detaljplanprocessen förväntas ta cirka 2,5 år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 3 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

I samband med att NEAB bygger den nya fördelningsstationen är det troligt att de kommer att behöva ta hela projektområdet i anspråk. Kommunen avser därför att utföra sina arbeten på allmän plats i samband med att NEAB färdigställer sina arbeten.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms preliminärt kunna ske kvartal 3 2025 och vara färdigställt kvartal 4 2027.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut/ Inriktningsbeslut lokalisering	2021-05-10	Kommunstyrelsen § 169
Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet	2022-04-04	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	2024 Q3	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	2024 Q3	Kommunfullmäktige
Byggstart	2025 Q3	
Färdigställt	2027 Q4	
Slutredovisning	2028 Q1	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

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 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022-2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

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
		0,0	-0,4	-0,4	6,3	-5,9	0,4	6,3	-6,3	0,0

Stadsbyggnadsprojektet tilldelades medel för projekt i tidiga skeden genom beslut av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 23 november 2021, KSSU § 242, motsvarande 0,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

I samband med inriktningsbeslutet ansöker projektet om ytterligare medel om 5,9 miljoner kronor i investeringsutgifter för arbetet med att ta fram ny detaljplan med tillhörande utredningar och kommande avtal och 6,3 miljoner kronor i investeringsinkomster som ska ersläggas av exploitören NEAB. Förslaget till ny budget inrymmer tidigare beslutad budget och omfattar kommunens upparbetade kostnader för genomförd lokaliseringsutredning och arbete med att upprätta startpromemoria och beslutsunderlag. Genom kommande avtal får kommunen intäkter motsvarande kommunens kostnader.

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Budget	Årsbudget												Totalt	Beslutsinstans	Datum					
	=>2021			2022			2023			2024						2025->				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto				Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad tom 2021			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KF	
Utredningsbeslut	-0,2	-0,2		-0,2	-0,2				0,0			0,0			0,0	0,0	-0,4	-0,4	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	2,6	-2,2	0,4	2,6	-2,6	0,0	1,1	-1,1	0,0			0,0	6,3	-5,9	0,4	KS	aktuellt ärende
Total	0,0	-0,2	-0,2	2,6	-2,4	0,2	2,6	-2,6	0,0	1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3	-6,3	0,0		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum			
Genomförandebeslut	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter				Netto		
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			0,0	3,7	-3,7	0,0	3,7	-3,7	0,0	KF	ej beslutat ännu
Total	0,0	-0,2	-0,2	2,6	-2,4	0,2	2,6	-2,6	0,0	1,1	-1,1	0,0	3,7	-3,7	0,0	10,0	-10,0	0,0		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

0	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,2	-2,6	-1,1	0,0	-5,9
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	2,4	2,6	1,1	0,0	6,1
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2

Projektet har 0,2 miljoner kronor upparbetat i kostnader under år 2021 för inledande arbete så som framtagande av beslutsunderlag för detta beslutsärende. Av tabell 3 ovan framgår inte denna kostnad varför detaljplaneintäkterna ser högre ut än detaljplanekostnaderna.

Kostnad för allmänna anläggningar i området har uppskattats till 3,7 miljoner kronor om befintligt regionalt gång- och cykelstråk med tillhörande belysning behöver byggas om för att möjliggöra planerad bebyggelse. NEAB bekostar om- och utbyggnaden av allmänna anläggningar, vilket innebär en motsvarande intäkt om 3,7 miljoner kronor för kommunen. Denna budget för genomförandet söks genom ett genomförandebeslut i samband med att detaljplane ska antas.

Ekonomiska konsekvenser

NEAB finansierar samtliga kostnader för stadsbyggnadsprojektet Ny fördelningsstation Skvaltán. NEAB bekostar bygg- och anläggningsåtgärder som är hänförliga till utbyggnad av fördelningsstationen på kvartersmark och kostnader för allmänna anläggningar inom projektet. Kostnader för allmänna anläggningar avser befintligt regionalt gång- och cykelstråk som eventuellt behöver en ny sträckning inom området och för anpassning av bebyggelsen på kvartersmark till kringliggande allmän plats.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms generera ett netto till kommunen om cirka +/- 0.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Projektet är av avgörande betydelse för tillkommande bebyggelse i Nacka.

Fördelningsstationen ska framför allt försörja Nacka stad med el efter 2028. Vid utebliven investering riskerar tillkommande bebyggelse försenas mot bakgrund av bristande kapacitet i elnätet i kommunen och genomförandeplanen för stadsutveckling kommer inte att kunna uppnås.

Alternativ till tilldelning av budget

Projektet bedömer att inga andra alternativ för tilldelning av budget finns. Vid utebliven investering riskerar tillkommande bebyggelse försenas mot bakgrund av bristande kapacitet i elnätet i kommunen och genomförandeplanen för stadsutveckling kommer inte att kunna uppnås.

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 4

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Ny fördelningsstation i Skvaltån	85 775,00	104 275,00	0	0	202801

Projektet har i ett tidigt skede preliminärt bedömt att inga tillkommande allmänna anläggningar är aktuella. Förslaget bedöms därför inte få några konsekvenser för kommunens årliga driftkostnad. Kommunen kommer eventuellt behöva bygga om befintliga anläggningar inom projektområdet, den befintliga regionala gång- och cykelbanan med tillhörande belysningsanläggning, varför kommunen i sådant fall kommer att ha kapitaltjänstkostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget innebär att en ny, förhållandevis stor, byggnad uppförs i direkt anslutning till den regionala gång- och cykelbanan. Det regionala gång- och cykelstråket genom området kommer att bibehållas, vilket är positivt både för barn och vuxna. Utformningen av byggnaden och dess omgivning är viktigt för att passagen på gång- och cykelbanan ska bli trygg. Under byggtiden kan gång- och cykelbanan tillfälligt behöva ledas om och en eventuell omledning behöver utföras så att barn och vuxna tryggt kan passera området.

Bilagor

- Bilaga 1 Start-PM
- Bilaga 2 Markanvisningsavtal
- Bilaga 3 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Sandra Henze
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Therese Sjöberg
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning