

2022-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019/1164

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget, fastigheterna Sicklaön 37:40, Sicklaön 37:45 och Sicklaön 37:48, västra Sicklaön, Nacka kommun

Startpromemoria, principöverenskommelser samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan/detaljplaner.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB, org.nr. 559076-3248, för fastigheten Sicklaön 37:45 inom stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Kvarnholmen Utveckling AB, org.nr. 556710-5514, för del av fastigheten Sicklaön 37:40 inom stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, enligt bilaga 3 till detta ärende.
4. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Skanska Sverige AB, org.nr. 556033-9086, för fastigheten Sicklaön 37:48 inom stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, enligt bilaga 4 till detta ärende.
5. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 med -0,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.



Sammanfattning

Förslag till inriktningsbeslut med startpromemoria och principöverenskommelser har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget, i vilket de privatägda fastigheterna Sicklaön 37:45, Sicklaön 37:40 och 37:48 samt del av den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 37:11 ingår. Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två detaljplaneprojekt; Hantverkshuset (Sicklaön 37:45) respektive Utblicken och Förmansbostaden (Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:48).

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att området Kvarnholmen-Gäddviken utvecklas med i huvudsak bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad stad. Enligt tidiga uppskattningar beräknas området kunna utvecklas med totalt 42 700 kvadratmeter ljus BTA, vilket motsvarar cirka 427 lägenheter samt verksamhetslokaler i bottenvåningar. Samråd för detaljplanerna planeras genomföras kvartal 2 respektive kvartal 3 år 2023.

Principöverenskommelser föreslås ingås med Genova Kvarnholmen Fastighets AB avseende fastigheten Sicklaön 37:45, med Kvarnholmen Utveckling AB avseende del av fastigheten Sicklaön 37:40 samt med Skanska Sverige AB avseende fastigheten Sicklaön 37:48.

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt Södra Finnberget 93102826 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022–2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt -0,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,4 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket är budgeten för detaljplanarbetet fram till genomförandebeslut samt 0,9 miljoner kronor som avser tidiga kostnader för genomförande som är nödvändiga i tidigt skede.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning, principöverenskommelser som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitörerna samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.

Bakgrund

Det nuvarande stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget 93102826 kallades tidigare för Gäddviken och bestod då av de privatägda fastigheterna Sicklaön 37:45, Sicklaön 37:40, Sicklaön 37:48 och Sicklaön 37:49. År 2021 gjordes ett internt arbete i kommunen med en

ändring av planområdesgränserna. I nu gällande projektområde för Södra Finnberget ingår fastigheterna Sicklaön 37:45, Sicklaön 37:40 och 37:48 samt del av den kommunalt ägda fastigheten Sicklaön 37:11. Fastigheten Sicklaön 37:49 ligger istället inom det nya projektet Gäddviken tillsammans med det område som tidigare gick under namnet Kvarnholmen etapp 6.

Stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget 93102826 är belägen norr om Svindersviken på Finnbergets sydsluttning i kommundelen Västra Sicklaön. Projektområdet gränsar i öster till stadsbyggnadsprojektet Gäddviken.



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

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra en långsiktigt attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att området Kvarnholmen-Gäddviken utvecklas med i huvudsak bostäder men även andra funktioner som bidrar till en attraktiv och blandad stad.

Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två detaljplaneprojekt; Hantverkshuset (Sicklaön 37:45, ägare Genova) respektive Utblicken och Förmansbostaden (del av Sicklaön 37:40, ägare Kvarnholmen Utveckling AB, Kuab, och Sicklaön 37:48, ägare Skanska), se kartbild nedan. Inom stadsbyggnadsprojektet ingår även del av kommunens fastighet Sicklaön 37:11 i form av del av Kvarnholmsvägen och mark intill vägen.

Utgångspunkten är att inom stadsbyggnadsprojektet ta fram detaljplaner som möjliggör cirka 427 nya bostäder. För att få framdrift kommer Hantverkshuset drivas som en egen

detaljplan. Utblicken och Förmansbostaden, som berörs av underliggande oljebergtrum, kommer att ingå i en gemensam detaljplan. Samråd planeras genomföras kvartal 2 respektive kvartal 3 år 2023.



Bild 2: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning samt läget för de respektive detaljplaneområdena.

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget har tagits fram. Projektet ska, genom två detaljplaneprocesser, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område, som delvis består av naturmark och delvis är bebyggt med bland annat industri och kontor till stadsbebyggelse med kvarter för bostäder och lokaler i bottenvåningarna.

En tidig bedömning är att aktuellt område har förutsättningar att som helhet inrymma cirka 427 nya bostäder och omkring 600 kvadratmeter verksamhetslokaler i bottenvåningar.

Projektets mål är att väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljön och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Det ska skapas byggrätter för bostäder som bidrar till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. Ny bebyggelse ska i regel vara 5-6 våningar mot projektområdets gator. Vid behov kan suterrängvåningar tillkomma utöver



det. En förskoleavdelning inklusive erforderlig och tillgänglig gårdsmiljö per 100 tillkommande lägenheter ska inrymmas i projektområdet eller i intilliggande projektområde.

Projektområdets industriella historia ska användas för att ge området en egen identitet, till exempel genom att kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och tas upp i områdets bebyggelsestruktur, gestaltning, samt namngivning av gator med mera.

Projektet ska möjliggöra allmänt tillgängliga promenadstråk utmed stränder och kajer, vilka ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt kajstråk i Gäddviken och vidare till kajpromenader på Kvarnholmen och i Finnboda. Projektet ska skapa förutsättningar för publika lokaler i bottenvåningar i områden där många människor vistas och rör sig.

Projektet ska samordnas och samplaneras med intilliggande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken när det gäller framförallt ledningsinfrastruktur, efterbehandling av föroreningar och utformning av gatunät. Projektet ska tillsammans med Nacka vatten och avfall AB utreda hur projektområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp samt även hur befintliga bostäder på Finnberget kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp inom ramen för stadsbyggnadsprojekten Södra Finnberget och Gäddviken.

Att genomföra projektet är förenligt med översiktsplanen. Strategiska frågor är bland andra att inom projektområdet uppnå en blandad stad samt att hantera den brist på gröna utemiljöer och lekplatser som föreligger i och omkring projektområdet idag.

Fortsatt process för framtagande av detaljplan/detaljplaner kommer att regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef.

Förslag till startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Principöverenskommelser

Förslag till separata principöverenskommelser har tagits fram mellan Genova, Kuab, Skanska och kommunen. Principöverenskommelserna 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 Genova är överens om intentionen att planlägga fastigheten Sicklaön 37:45 för ny bebyggelse omfattande cirka 9 000 kvadratmeter ljus BTA.

Kommunen och Kuab är överens om intentionen att planlägga del av fastigheten Sicklaön 37:40 för ny bebyggelse omfattande cirka 27 000 kvadratmeter ljus BTA.



Kommunen och Skanska är överens om intentionen att planlägga fastigheten Sicklaön 37:48 för ny bebyggelse omfattande cirka 6 700 kvadratmeter ljus BTA.

Gemensamt för samtliga tre principöverenskommelser är att exploateringsområdena om det är möjligt ska bebyggas med sluten kvartersstruktur. Kommunen kan komma att ställa krav på stadskvaliteter såsom levande bottenvåningar mot omgivande gator och ambitioner för allmän plats. Parkering ska i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark. Exploatörerna åtar sig att arbeta med kommunens arbetsverktyg för gröna värden (grönytefaktor) för den planerade utvecklingen av exploateringsområdena. Exploatörerna ska bekosta en avfallsutredning, vars resultat ska vägas in i val av avfallslösning för exploateringsområdena.

Exploatörerna åtar sig att tillsammans med omkringliggande projekt se till att en förskoleavdelning, inklusive erforderlig och tillgänglig gårdsmiljö, per 100 tillkommande lägenheter inryms inom exploateringsområdena eller i exploateringsområdenas närhet.

Exploatörerna förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlægga medfinansieringsersättning för tunnelbanan i enlighet med kommunens beslut KFKS 2014/179-2019, § 95. Exploatörerna ska även erlægga exploateringsersättning i form av en fast summa per ljus BTA för övergripande allmänna anläggningar (primär- och sekundäranläggningar) vilken fastställs i kommande exploateringsavtal, och i form av faktiska kostnader för utbyggnad av lokala allmänna anläggningar. I principöverenskommelserna med Kuab och Skanska avtalas om möjlighet att i exploateringsavtalet istället överenskomma om att exploatörerna ska bygga ut lokala allmänna anläggningar.

Exploatörerna är införstådda med kommunens arbete med "Konsten att skapa stad" och åtar sig att anamma kommunens ambition att levandegöra Nacka på ett nyskapande sätt och att driva en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av exploateringsområdena. Detta kan ske antingen tillsammans med kommunen eller på egen hand.

Exploatörerna åtar sig att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare och andra som kan komma behövas i samband med detaljplaneringen. Exploatörerna åtar sig att bekosta del av kommunens samordnade kommunikation. Parterna ska komma överens om budget, insatser och när i tiden dessa ska genomföras.

Formerna för erläggandet av ersättningar ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Förslag till principöverenskommelser bifogas denna tjänsteskrivelse, se bilagorna 2, 3 och 4.



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 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.

Kommunen har i normalfallet ansvaret för projektering och utbyggnad inom allmän plats. Den slutliga ansvarsfördelningen avseende projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av allmänna anläggningar behöver samordnas med utbyggnaden inom kvarterersmark.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 4 2024 - kvartal 2 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart inom kvarterersmark bedöms tidigast kunna ske år 2025 och förutsätts ske etappvis. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram i samråd med exploatörerna under arbetets gång. Produktionsstart för allmänna anläggningar kan ske tidigast år 2025 och vara färdigställt år 2035. Utförandet pågår under lång tid för att de allmänna anläggningarna inte kan färdigställas innan kvarterersmarken är färdigbyggd. Hela projektet bedöms kunna vara färdigställt år 2035.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	2020-04-23	Stadsutvecklingsdirektör
Inriktningsbeslut	Kvartal 2 2022	Kommunstyrelsen
Antagna detaljplaner	Kvartal 4 2024- kvartal 2 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 4 2024- kvartal 2 2025	
Byggstart	2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2035	
Slutredovisning	2035	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 5.

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
Södra Finnberget		3,9	-5,7	-1,8	7,5	-8,4	-0,9	11,4	-14,1	-2,7

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0	3,3	-4,2	-0,9	4,2	-4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	7,5	-8,4	-0,9	KS	aktuellt ärende
Total	3,9	-5,7	-1,8	0,0	0,0	0,0	3,3	-4,2	-0,9	4,2	-4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	-14,1	-2,7		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																	Totalt	Beslutsinstans	Datum	
Genomförande-																				
beslut			0,0			0,0			0,0			56,3	-43,1	13,2	56,3	-43,1	13,2	KF	ej beslutat ännu	
Total	3,9	-5,7	-1,8	0,0	0,0	0,0	3,3	-4,2	-0,9	4,2	-4,2	0,0	56,3	-43,1	13,2	67,7	-57,2	10,5		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Södra Finnberget	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	-3,3	-4,2	0,0	-7,5
Övr driftskostnader	0,0	-0,9	0,0	0,0	-0,9
Detaljplaneintäkter	0,0	3,3	4,2	0,0	7,5
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	-0,9	0,0	0,0	-0,9

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 10 miljoner kronor, se tabell 2, i form av exploateringsersättningar för övergripande allmänna



anläggningar. Lokala allmänna anläggningar ska finansieras som faktisk kostnad. Projektet kommer även att generera intäkter i form av medfinansiering av tunnelbanan.

Kommunen kommer att vidarefakturera kostnaderna för detaljplanearbetet enligt planavtal.

Projektet kommer att medföra investeringar i utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, vilket finansieras genom anslutningsavgifter

Detta inriktningsbeslut omfattar ett negativt netto om -0,9 miljoner kronor då projektet söker medel för initiala kostnader för genomförandefrågor som utförs under detaljplaneskedet, såsom RC-analys och förprojektering. Dessa kostnader kommer att finansieras genom kommande exploateringsersättning i genomförandeskedet.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om detaljplanearbetet inte kan påbörjas försenas byggnationer av bostäder som ingår i influensområdet för tunnelbaneavtalet.

Alternativ till tilldelning av budget

Det saknas alternativ. Om budget inte tilldelas kan projektet inte drivas vidare.

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)
Södra Finnberget	1,2	1,2	0,1	0,1	203003

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn i och med att en del av projektområdet kommer att omvandlas från kontor och verksamheter till bostäder. Delar av projektområdet består i dagsläget av orörd naturmark som till viss del kommer att tillgängliggöras i och med byggnation av bostäder. Att delar av området exploateras kan dock anses vara till nackdel för barn och unga som nyttjar naturmarken som lekyta i dagsläget. Eventuell sanering av markföroreningar i naturmark är positivt för kommande generationer.

Bilagor

- Bilaga 1 Startpromemoria
- Bilaga 2 Principöverenskommelse med Genova Kvarnholmen Fastighets AB
- Bilaga 3 Principöverenskommelse med Kvarnholmen Utveckling AB



Bilaga 4 Principöverenskommelse med Skanska Sverige AB
Bilaga 5 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Jarl
Projektledare
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund
Projektchef Västra Nacka stad
Exploateringsenheten

Emelie Greiff
Planarkitekt
Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Jessica Sjölund
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning