

2022-11-08

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2019-631 (*explos*)  
KFKS 2019-41 (*plans*)

Kommunstyrelsen

## Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren, del av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, västra Sicklaön

*Markanvisningsavtal, begäran om utökad budget för detaljplaneskedet samt revidering av startpromemoria*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Selvaag Bostad AB (org.nr. 559219–3519) solidariskt med Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776) för del av fastigheten Sicklaön 134:1, enligt bilaga 3 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 med -5,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna revideringar av startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren med huvudprojektnummer 93 101 150 enligt detta ärende.

### Sammanfattning

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Parkkvarteren har tagits fram och omfattar en begäran om utökad budget, förtydligande av tidigare framtagen startpromemoria samt ett markanvisningsavtal för Parkkvarter 2.

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren berör del av dessa fastigheter. Projektet består av två kvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2. Det finns en startpromemoria för Parkkvarteren från 2019 och dess syfte revideras i och med detta inriktningsbeslut med att det planerade parkområdet kring Stadshuset utgår ur



stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren för att istället bli ett eget stadsbyggnadsprojekt med namnet Stadsparken. Stadsparken kan komma att detaljplaneläggas separat. Målsättningen att inrymma en förskola utgår, ersättningsparkering för stadshuset inom Parkkvarter 2 utgår och riktlinjer för hållbart byggande ersätts av kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner. Utöver dessa revideringar är promemorian fortsatt aktuell och därmed tas inte en ny promemoria fram för projektet.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren bedöms i tidigt skede omfatta totalt cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta, torg, gång- och cykelstråk samt gata. En ändrad markanvändning kommer att prövas genom framtagande av en ny detaljplan. Inom ramen för projektet ska kommunen bland annat anlägga nya allmänna gator, gång- och cykelvägar samt ett torg. Utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark kommer att ske successivt och i etapper, med målsättningen att stadsbyggnadsprojektet är fullt utbyggt och inflyttat till dess tunnelbanan öppnar år 2030.

För Parkkvarter 1 har kommunen och Sveafastigheter utveckling en pågående förhandling/dialog om utvecklingen av kvarteret vilket medför att markanvisningsavtal för detta kvarter föreslås lyftas till beslut i ett eget ärende och kommer inte att hanteras inom ramen för aktuellt inriktningsbeslut.

Parkkvarter 2 föreslås i aktuellt inriktningsbeslut att markanvisas till Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA. Markanvisningsavtalet för Parkkvarter 2 reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning med viktiga betydelsebärande delar kopplat till tävlingsbidraget *Grønn* samt ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen. Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och den blivande kvartersmarken överlåts till Selvaag Bostad AB för 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokal.

Ytterligare investeringsmedel föreslås tilldelas vid sidan av tidigare beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, 93101150, med ytterligare totalt -5,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomst samt -8,7 miljoner kronor i investeringsutgift. Den totala beviljade budget föreslås då bli 10,6 miljoner kronor i investeringsinkomst och -24,5 miljoner kronor i investeringsutgift, netto -13,9 miljoner kronor. Merkostnaderna kommer av omfattande arbete med dialog, samordning inför utbyggnad av nya tunnelbanan och markanvisningstävlingen som genomfördes 2021.

Kommunens kvarstående kostnader om cirka -13,9 miljoner kronor inom ramen för stadsbyggnadsprojektet kommer att bäras av kommande markförsäljningsintäkter och tomträttsavgälder. Investeringsmedel söks nu för projektet för detaljplaneskedet och avser en period fram till antagande av detaljplan år 2025. Därefter följer ett genomförandeskede som inleds med ett genomförandebeslut och begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen.



## Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har tagits fram och omfattar en begäran om utökad budget för att bedriva arbete under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslutet, förtydligande av tidigare framtagen startpromemoria från 2019 samt ett förslag på markanvisningsavtal för del av stadsbyggnadsprojektet, Parkkvarter 2. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Selvaag Bostad AB.

## Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren (se karta 1 nedan) är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en naturban stadsdel med cirka 6 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser. Här ska det urbana och naturen mötas på nya sätt, en stadsmiljö med kontraster och variation där naturen och den befintliga topografin får ta större plats och påverka både den fysiska och sociala miljön. I Centrala Nacka finns redan skolor, idrottsanläggningar, arbetsplatser, handel, service och bostäder.

Nacka kommun är lagfaren ägare av fastigheterna Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14 i Centrala Nacka och stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren berör del av dessa fastigheter. Projektet består av två kvarter, Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2, vilka avses att markanvisas genom direktanvisning respektive anvisning efter genomförd markanvisningstävling.

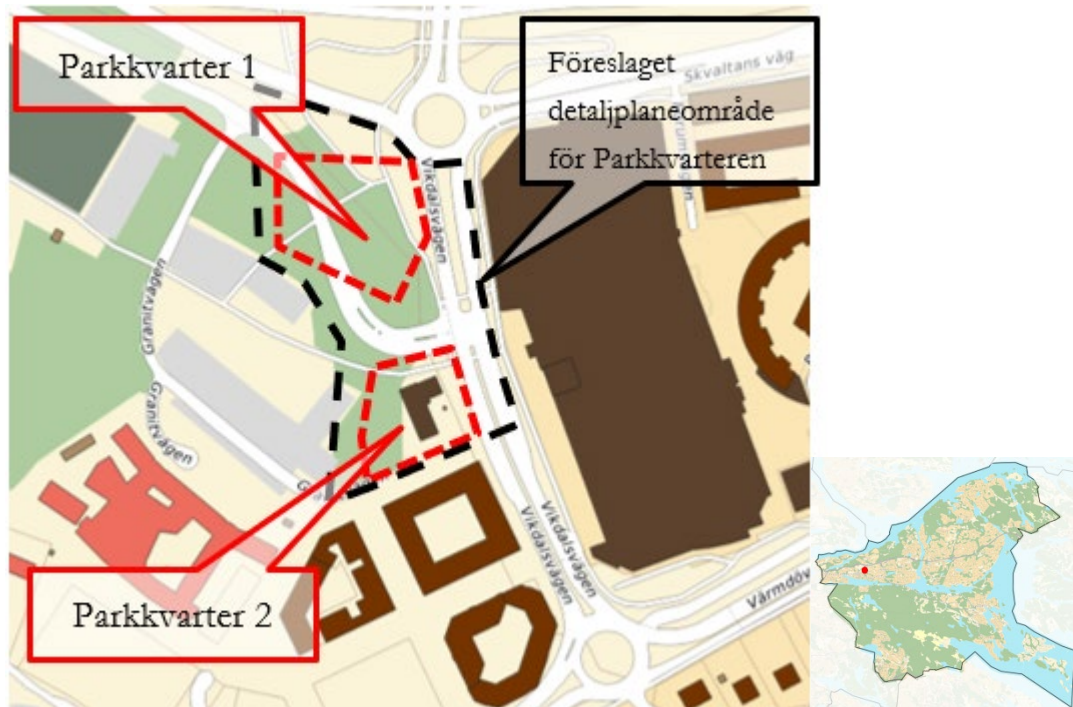
Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren bedöms i tidigt skede omfatta totalt cirka 600 lägenheter och cirka 5 000 kvadratmeter (kvm) bruttototalarea (BTA) lokalyta, torg, gång- och cykelstråk samt gata. En ändrad markanvändning kommer att prövas genom framtagande av en ny detaljplan.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljade den 23 januari 2018 stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren tidiga medel (KFKS 2016/325, KFKS 2016/118-04) om -7,0 miljoner kronor för planarbete, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering.

Kommunstyrelsen beslutade den 4 juni 2018 (KFKS 2018/743 §185) att ingå avtal om tidig markreservation med Sveafastigheter utveckling avseende Parkkvarter 1. En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs på delegation den 29 augusti 2019 (KFKS 2019/14, KFKS 2019/631) med stöd av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka den 13 april 2015, §114. Ett tillägg till avtal om tidig markreservation för Parkkvarter 1 beslutades av kommunstyrelsen den 10 maj 2021 (KFKS 2018/473 §170).

Stadsutvecklingen inom Parkkvarteren är i linje med kommunens översiktsplan samt övriga för kommunen gällande planeringsinriktningar. Stadsbyggnadsprojektet bygger vidare på visionen och strukturplanen för Nacka stad, med tillhörande stadsbyggnadsstrategi ”Fundamenta”. Projektet följer också detaljplaneprogram för centrala Nacka från 2015 med

dess principer för ny bebyggelse och inriktningsbeslut för Järlahöjden från 2017. Med stöd av ”Strategi för höga hus” i Nacka stad föreslås ett högt hus provas inom stadsbyggnadsprojektet.



*Karta 1 - Översiktskarta med stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren ungefärligen markerat med svartstreckad begränsningslinje. De båda bebyggelsekvarteren markerade med röd streckad begränsningslinje. Instickskartan visar områdets ungefärliga geografiska läge i kommunen.*

## Startpromemoria

En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har antagits på delegation den 29 augusti 2019 med stöd av kommunstyrelsens beslut att anta detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka den 13 april 2015. Delegationsbeslutet anmäldes till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 3 september 2019.

Startpromemorian anger att projektets övergripande syfte är att möjliggöra en tät kvartersstruktur med en blandning av bostäder, verksamheter och parkområde i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge samt bidra till att området utvecklas till en levande och attraktiv del av den nya staden. Planeringen ska utgå från att skapa trivsamma platser och gaturum för människor där bebyggelsen hjälper till att stödja och aktivera livet i staden. Projektet ska verka för att en flexibilitet möjliggörs i nyttjandet av de lokaler som ska planeras i området.

Sedan startpromemorian beslutades 2019 har förutsättningarna för några av projektmålen förändrats. De mål som finns upptagna i startpromemorian och som i och med detta inriktningsbeslut revideras är följande:

*Revidering av startpromemorians mål*

- Stadsparken utgår och blir ett eget projekt
- Målsättningen att inrymma en förskola utgår
- Ersättningsparkering för stadshuset inom Parkkvarter 2 utgår
- Riktlinjer för hållbart byggande ersätts av kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner

Tabellen nedan förtydligar vilka av startpromemorians mål som revideras genom aktuellt inriktningsbeslut. Startpromemorian bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

<b>Startpromemorians mål</b>	<b>Kommentar</b>
Planera, planlägga och anlägga en ny angöringsgata till Stadshuset och lokalgator för nya kvarter.	<u>Ingen förändring</u>
Planera, planlägga och anlägga en attraktiv park och torg framför stadshuset, på nuvarande parkering.	<u>Delvis förändring:</u> Planering samt anläggande av en attraktiv park, den så kallade Stadsparken, framför och väster om Stadshuset, föreslås i aktuellt ärende att utgå ur stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren och istället bli ett eget stadsbyggnadsprojekt med namn Stadsparken. Stadsparken får en egen tidplan och budget för att klara målsättningen om en första etapp färdigställd till år 2025. Det finns möjlighet att detaljplanelägga parken separat för att befästa dess markanvändning. Ansökan om medel för fortsatt utredningsarbete för stadsbyggnadsprojekt Stadsparken kommer att lyftas till politiskt beslut under hösten 2022. Torget som anges i målet kommer fortsatt att planeras, planläggas och anläggas inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren.
Markanvisa och planlägga för kvartersbebyggelse för bostäder och eventuellt förskola, samt parkeringsgarage till stadshuset.	<u>Delvis förändring:</u> En samlad bedömning anger att en placering av en förskola inom stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren anses som mindre lämpligt då möjligheten att inrymma en kvalitativ förskolegård är liten. Därmed utgår målet om förskola. Startpromemorian föreslår att parkeringsytorna framför Stadshuset, den yta som successivt ska omvandlas till den framtida Stadsparken, ska ersättas inom Parkkvarter 2. Detta är inte längre en aktuell lösning för parkeringen framför Stadshuset, utan ersättningsparkering för Stadshuset ska utredas vidare inom stadsbyggnadsprojekt Stadsparken och syftar till att befintlig parkering helt eller delvis ersätts med en gemensam parkeringslösning som

	kan erbjuda mobilitetstjänster och samutnyttjande, i ett så kallat mobilitetshus. Det pågår ett samordnat utredningsarbete för hur kommunen på bästa vis kan hantera parkering inom ett större område inom Centrala Nacka.
Markanvisa och planlägga för ett högre hus innehållande bostäder, kontor, lokaler och verksamheter i ett kvarter som ska inrymma en tunnelbaneuppgång.	<u>Ingen förändring.</u>
Möjliggöra byggrätter för stadskvarter med bostäder om 500 – 750 lägenheter, andelen bostadsrätter och hyresrätter kommer att utredas under planläggningen.	<u>Ingen förändring.</u>
Stadskvarterens bottenvåningar ska vara publika och innehålla verksamheter.	<u>Ingen förändring.</u>
Projektet ska arbeta med hållbarhetsområden i enlighet med riktlinjer för hållbart byggande.	<u>Delvis förändring:</u> Sedan startpromemorian antogs så har kommunen antagit en ny strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Strategin ersätter de tidigare riktlinjerna för hållbart byggande. Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren ska omfattas av uppföljningen utifrån strategins sex strategiska inriktningar.

I och med att Stadsparken blir ett eget stadsbyggnadsprojekt påverkas det i startpromemorian föreslagna planområdet (se bild 1 nedan till vänster). Planområdet föreslås istället avgränsas i söder av parkeringsytorna vid Stadshuset och av gällande detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan och i öster av Nacka Forums fastighetsgräns. Lämplig avgränsning mot norr och väster är avhängigt utvecklingen inom stadsbyggnadsprojektet Mötesplats Nacka och de pågående arbetena för utbyggnaden av tunnelbanan (se bild 2 nedan till höger).

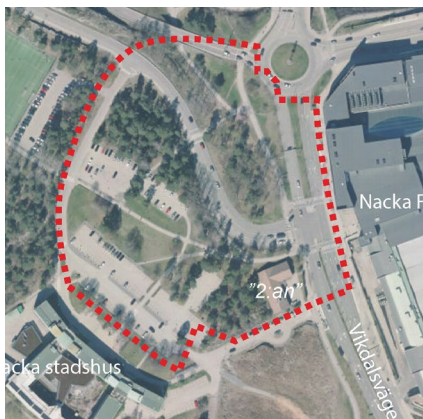


Bild 1 visar startpromemorians föreslagna planområde.

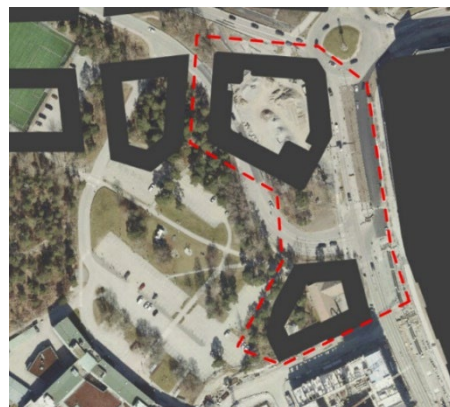


Bild 2 visar inriktningsbeslutets föreslagna planområde.

Förtydliganden av startpromemorian berör även den tidplan som finns i promemorian. Projektets tidplan och därmed även uppstart av detaljplanarbetet har flyttats framåt och det beror bland annat på en omfattande samverkan med utbyggnad av tunnelbanan, genomförd markanvisningstävling för Parkkvarter 2 samt kommunens genomförandeplan som anger att anslutning av ny bebyggelse till ledningsnät med önskad kapacitet kan ske som tidigast under år 2025.

Nya föreslagna tider är att planprocessen bedöms pågå fram till mitten av 2025 och att genomförandet därefter kommer ske i etapper beroende på när detaljplan och erforderlig lantmäteriförrättning vinner laga kraft samt när pågående verksamhet är avflyttad och marken blir tillgänglig. Preliminär byggstart för Parkkvarter 2 bedöms kunna ske under slutet av 2025 respektive för Parkkvarter 1 under slutet av 2026. Ny bebyggelse inom stadsbyggnadsprojektet bedöms kunna vara färdigställd och inflyttad 2030, samma år som tunnelbanan öppnas för trafik.

Nedan tidplan, redovisad i mittenkolumnen, finns med i startpromemorian och den reviderade tidplanen redovisas i den högra kolumnen.

<b>Aktivitet</b>	<b>År och kvartal startpromemoria 2019</b>	<b>År och kvartal inriktningsbeslut 2022</b>
Markanvisning Parkkvarter 1	Q4 2019	Q1/Q2 2023
Markanvisning Parkkvarter 2	Q1 2020	Q4 2022
Antagen detaljplan	Q4 2021	Q2 2025
Byggstart allmänna anläggningar	2022	2025 (som tidigast)
Byggstart byggnad kvartersmark	2023	2025/2026
Start inflyttning	2025	2028
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	2029	2031
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029	2030
Projektavslut	2029	2031

## **Naturban**

Centrala Nacka ska utvecklas naturbant, staden och naturen ska samverka. Här ska en stadsmiljö präglad av närhet till natur, människor och aktiviteter växa fram. En stadsdel där Nackas naturkvalitéer tas tillvara och förstärks, där stadens liv och naturens lugn möts på ett nytt sätt. En hållbar stadsdel som har plats både för människors välmående och framtidens klimat. Det naturbana ska prägla gestaltning, miljö, och funktioner i utvecklingen av Centrala Nacka och Parkkvarteren.



## Markanvisning

I aktuellt projekt bedöms tidplanen för detaljplaneprocessen vara lång och en byggstart kan tidigast ske år 2025 för Parkkvarter 2 respektive i slutet av år 2026 för Parkkvarter 1. Med hänsyn tagen till bedömd tidplan och tidpunkt för byggstart har markanvisningsavtalets giltighet satts till tre år, i normala fall gäller markanvisningsavtal i två år.

### *Parkkvarter 1*

Den 4 juni 2018 (KFKS 2018/473 §185) tecknades ett avtal om tidig markreservation mellan kommunen och Sveafastigheter utveckling avseende Parkkvarter 1. Ett tillägg till avtal om tidig markreservation beslutades av kommunstyrelsen den 10 maj 2021 (KFKS 2018/473 §170). Kommunen och Sveafastigheter utveckling har en pågående förhandling/dialog om utvecklingen av Parkkvarter 1. När en överenskommelse om den fortsatta utvecklingen av Parkkvarter 1 har nåtts kommer ett separat ärende avseende markanvisningsavtal att lyftas för beslut. Målsättningen är att en överenskommelse är framtagen till början av år 2023.

### *Parkkvarter 2*

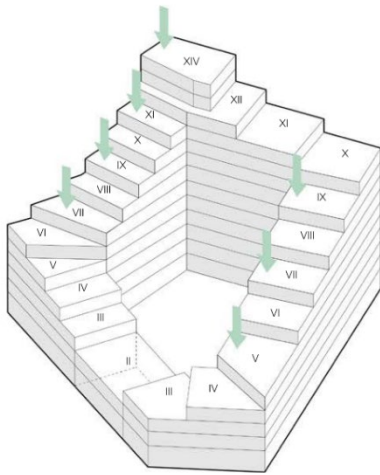
Den 6 september 2021 beslöt kommunstyrelsen (KFKS 2019/631 § 277) att kommunen skulle anordna Sveriges första Naturbana markanvisningstävling. Efter genomförd markanvisningstävling under hösten 2021 föreslås nu markanvisningsavtal upprättas för Parkkvarter 2, tillika Grønn, med Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA. Ett tilldelningsbeslut togs av Kommunstyrelsen den 24 januari 2022 (KFKS 2019/631 §7) där Selvaag Bostad AB utsågs till vinnare i tävlingen.

Tävlingen utgick från begreppet Naturban – det dynamiska mötet mellan stadens puls och naturens lugn, en plats med mångfald och kontraster där naturen och det urbana möts på nya sätt och trivs tillsammans. De 13 inkomna tävlingsbidragen utvärderades i ett första steg på pris uttryckt som kronor per kvm ljus BTA bostad. I steg två gick de sex tävlingsbidrag som lämnat högst pris vidare och utvärderades utifrån sju kriterier för det naturbana konceptet med fokus på gestaltning och bidrag till platsens stadsliv. I bilaga 2 finns en sammanfattning av angivna tävlingskriterier avseende konceptet Naturban.

Kommunen och Selvaag Bostad AB är överens om att Parkkvarter 2 ska utvecklas och i en detaljplaneprocess pröva ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus omfattande cirka 100 bostäder motsvarande cirka 11 500 kvm ljus BTA bostad samt cirka 1 500 kvm BTA lokaler i entréväningen. Den bedömda volymen är en tidig uppskattning av en möjlig exploatering och Selvaag Bostad AB är medveten om att slutlig exploateringsgrad prövas i detaljplaneprocessen och kan avvika från ovan angivna BTA-uppgifter. Inför tilldelningsbeslutet noterade kommunen att Grønn (se figur 1 nedan) redovisade en byggnadsvolym som översteg de cirka 9 000 kvm ljus BTA bostad som angavs som en bedömd byggnadsvolym i inbjudan till den naturbana markanvisningstävlingen. Bidragets volym och föreslagna exploateringsnivå har bearbetats (se figur 2 nedan) inför framtagande av markanvisningsavtalet för att bättre anpassas till platsens förutsättningar och redovisar

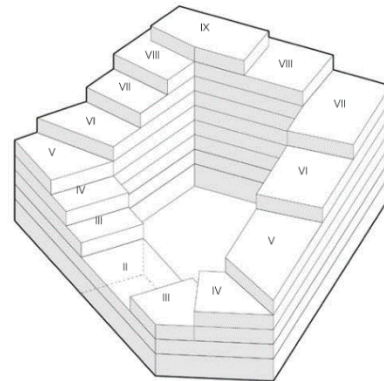


nu en lägre volym och exploatering i jämförelse med det bidrag som lämnades in i markanvisningstävlingen.



Figur 1 Tävlingsbidraget

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2021-10-15



Figur 2 Bearbetat förslag

Selvaag Bolig/Belatchew/Urbio 2022-03-28

## Markanvisningsavtal Parkkvarter 2

Ett markanvisningsavtal syftar till att reglera huvudprinciper för ett markområdes 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 en detaljplan ska antas.

Förslag till markanvisningsavtal har tagits fram mellan Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA och kommunen avseende Parkkvarteren 2. Förslag till markanvisningsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 3. Nedan följer en beskrivning av avtalets huvudsakliga innehåll.

### Markområdets utveckling samt bebyggelsens utformning

Parkkvarter 2 ska utvecklas i huvudsaklig överensstämmelse med Selvaag Bostad AB:s inlämnade tävlingsbidrag Grønn (se bild 3 nedan) och det bearbetade förslaget (se figur 2 ovan). Nedan följer viktiga betydelsebärande delar som bör finnas med i den slutliga utformningen av kvarteret då de utgör motiven till varför Grønn utsetts till det vinnande bidraget i den naturbana markanvisningstävlingen.

- Kvarterets organiska uttryck möter och förenar det gröna med ett levande stadsliv genom sin trappning ned mot söder och ansluter till stadsparken med de grönskande fasaderna och takterrasserna vilket skapar en förlängning av parken.
- Fasader med livförskjutningar där balkonger är en del i byggnadens volym. Det öppna gridet skapar liv i fasaden – skuggor förändras över dagen och ger en önskad variation i ögonhöjd.

- Bottenvåning med generös våningshöjd och stora uppglasade ytor som annonserar sig och möter såväl stadsgata, torg och stadspark på ett önskvärt sätt. Här finns lokaler som exempelvis restaurang, café, butiker och kvartersgemensamma ytor.
- Det genomgående växthuset i bottenvåningen erbjuder boende skyddad grönska året om samt skapar en visuell kontakt mellan kvarterets gröna innergård och den planerade stadsparken för såväl boende som förbipasserande.
- Byggnadens konstruktion som ger förutsättningar för takterrasser, terrasseringar i flera nivåer, pelarkonstruktioner som kan bära franska balkonger och balkonger i olika storlek med inbyggda bäddar som möjliggör intensiv och stor grönska och vattenmättnad.
- Att grönskan och växtligheten på ett tydligt sätt integreras som arkitekturelement på kvarterets samtliga ytor (mark, väggar och tak). Förutom konstruktionen kompletteras byggnaden med ett friliggande vadersystem för klätterväxter förankrade i förgårdsmark med gott jorddjup. Detta stärker växtlighetens grunduttryck och möjliggör för den att bibehålls över året och att växterna kan växa sig större från år till år.
- För att säkerställa långsiktigheten av den grönska som baseras på växtlighet i planteringskärl föreslås en bevattningskonstruktion.
- Förslaget presenterar ett koncept som innebär goda förutsättningar för de boende att få tillgång till tjänster och funktioner som stödjer gemenskap och ett hållbart liv.



*Bild 3 visar visionsbild för tävlingsbidraget Grønn, Belatchew arkitekter*

### Överlåtelse av mark

Bostäderna föreslås upplåtas med bostadsrätt och kommunen avser att till Selvaag Bostad AB överlåta den blivande kvartersmarken med äganderätt. För överlåtelsen erlägger Selvaag Bostad AB 20 100 kronor per kvm ljus BTA för bostad och 4 000 kronor per kvm BTA för lokal. Kommunen och Selvaag Bostad AB är överens om att det föreslagna växthuset om cirka 100 kvm BTA lokal inte ska utgöra köpeskillingsgrundande byggrätt. Detta gäller under förutsättning att växthusets användning kan säkerställas i detaljplanens bestämmelser

och/eller i kommande markgenomförandeavtal för att undvika en framtida omvandling av växthuset till uthyrningsbar lokalarea eller annan yta som kan medföra en intäkt för exploatören eller bostadsrättsföreningen.

#### Ansvars- och kostnadsfördelning

Kommunen ansvarar för och bekostar utbyggnad av den allmänna platsen och Selvaag Bostad AB ansvarar för och bekostar utbyggnad av sin blivande kvartersmark. Kommunen ansvarar för och bekostar flytt av eventuella befintliga ledningar inom den blivande kvartersmarken. Platsen för markanvisningen inrymmer idag en lokal där det bedrivs fritidsverksamhet, kallad Tvåan. Verksamheten avses att flyttas till en annan lokal på annan plats inom kommunen, i god tid före rivning av den befintliga lokalen. Kommunen ansvarar för och bekostar evakuering av verksamheten och rivning av den befintliga byggnaden.

#### Övergripande för Parkkvarteren

Kommunen ställer krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material samt på kvaliteter där byggnadernas entréväning bidrar till att bland annat skapa en trygg, inbjudande och upplevelserik miljö, året om. Den höga ambitionsnivån som presenterats i det material som Selvaag Bostad AB har lämnat in ska gälla som övergripande huvudprinciper och ska genomsyra de val och avvägningar som görs i den kommande detaljplaneprocessen.

Gestaltungsprinciper ska tas fram under planarbetet och ingå i planbeskrivningen och ska syfta till att säkra kvaliteten på kommande bebyggelse. Parkering för den tillkommande bebyggelsen ska förläggas under mark och hanteras inom aktuellt kvarter. Det är en förutsättning att arbeta utifrån konceptet Naturban och med mobilitetstjänster som komplement till traditionell parkering.

Kommunen gemensamt med Selvaag Bostad AB har en ambition att arbeta utifrån konceptet Naturban med beaktande av de handlingar och dokument som presenterats i samband med den naturbana markanvisningstävlingen samt formulera projektspecifika miljö- och klimatmål för kvarteren. Parterna ska således komma överens om för bebyggelsen viktiga gestaltungsprinciper och projektspecifika mål med beaktande av exempelvis de kommunala styrdokumenterna Fundamenta, Grönnytefaktor och Strategi för miljö- och klimatambitioner, samt med beaktande av Centrala Nackas vision ”närhet och naturbant”.

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

#### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplan för Parkkvarteren kommer ett så kallat genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en



utbyggnadsprogram som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektets genomförande i sin helhet, markgenomförandavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploatör och kommunen samt en begäran om budget för kommunens projektledning under genomförandeskedet samt för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren ska kommunen bland annat anlägga nya allmänna gator, gång- och cykelvägar samt ett torg. Torget omges av de båda bostadskvarteren Parkkvarter 1 i norr och Parkkvarter 2 i söder samt med den planerade Stadsparken i väster och Vikdalsvägen i öster. Kommunen ska även säkerställa en hållbar skyfallshantering och en höjdsättning av marken som fungerar över tid och med en framtida utbyggnad av bostäder, kontor och verksamheter på Järlahöjden. Utbyggnaden av såväl kvartersmark som allmän platsmark kommer att ske successivt och i etapper beroende på när mark inom projektet blir tillgänglig och kapacitet i befintligt ledningsnät är säkrat.

Viss mark inom och i anslutning till blivande Parkkvarter 1 är upplåten till Förvaltningen för utbyggnad av tunnelbanan och förväntas bli tillgänglig först under andra halvan av år 2026. Där Parkkvarter 2 föreslås uppföras finns idag en pågående verksamhet, fritidsgården Tvåan, som måste ha en säkerställd ny placering innan den marken kan ianspråkta. Detta medför att genomförandet av allmänna anläggningar i anslutning till Parkkvarter 1 samt kvarteret i sig, tidigast bedöms kunna inledas under år 2026 och för Parkkvarter 2 bedöms slutet av år 2025 som tidigast start för ett genomförande, givet att detaljplanen och lantmäteriförrättning vunnit laga kraft och att erforderliga avtal är undertecknade. Målsättningen är att stadsbyggnadsprojektet ska vara fullt utbyggt och inflyttat till dess tunnelbanan öppnar år 2030.

Kommunen äger huvuddelen av den mark som ingår i stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren men en mindre andel mark ägs av Trafikverket och innefattar en avfartsramp från väg 222, Värmdöleden, upp mot nuvarande cirkulationsplats Fyrbåken. För att stadsbyggnadsprojektet ska kunna genomföras fullt ut är en överenskommelse om fastighetsreglering eller liknande avtalsmässig överenskommelse mellan Trafikverket och kommunen en förutsättning.

### **Tidplan**

Detaljplanprocessen för Parkkvarteren förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen preliminärt under år 2025. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande vilket medför att detaljplanen kan vinna laga kraft under år 2026.

Utbyggnad av området avses ske i etapper och kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart bedöms, givet att detaljplanen vinner laga kraft i nära anslutning till



antagandet, tidigast kunna ske kvartal 3 år 2025 och vara färdigställt kvartal 4 år 2030.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	2022-12-05	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 2, år 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 2 år 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart*	Kvartal 3, år 2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, år 2030	
Slutredovisning	Kvartal 2, år 2031	Kommunstyrelsen

\* Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

### Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

En kortfattad beskrivning av tidigare beslut avseende projektets tilldelade budget och medel finns i bilaga 4, Ärendeöversikt.

Stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren har inför aktuellt inriktningsbeslut en beviljad totalbudget om 7,0 miljoner kronor i investeringsinkomst och -15,8 miljoner kronor i investeringsutgift, vilket ger ett netto om -8,8 miljoner kronor (se tabell 1 ovan). Projektet har till och med oktober 2022 upparbetat knappt -10,0 miljoner kronor och har en intäkt om 1,2 miljoner kronor. Dessa kostnader utgörs huvudsakligen av kommunens interna tid avseende bland annat arbete med den naturbana markanvisningstävlingen, förhandlingar och framtagande av markanvisningsavtal samt förtydligandet av startpromemorian utifrån dagens förutsättningar. Framtagande av underlag och utredningar kopplade till genomförandet av Parkkvarter 1 och samordning med utbyggnaden av tunnelbanan och den planerade entrén för station Nacka är ytterligare en aktivitet som medfört kostnader för intern tid. Bedömningen är att den kvarvarande beviljade budgeten om knappt -7,0 miljoner kronor inte kommer att räcka för detaljplaneprocessen fram till 2025, varför en begäran om utökad budget ingår i aktuellt ärende.

### Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram, 2023-2025, ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren, 93101150, ytterligare investeringsmedel, vid sidan av tidigare beviljad budget, med totalt -5,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,6 miljoner kronor i investeringsinkomst samt -8,7 miljoner kronor i investeringsutgift. Kommunens kvarstående kostnader inom ramen för stadsbyggnadsprojektet kommer att bäras av kommande markförsäljningsintäkter och tomträttsavgälder inom projektet. Investeringsmedel söks för projektet för detaljplaneskedet och avser en period fram till bedömt antagande av detaljplan år 2025. Därefter följer ett

genomförandeskede som inleds med ett genomförandebeslut och begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen.

*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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
93101150			7,0	-15,8	-8,8	3,6	-8,7	-5,1	10,6	-24,51	-13,9

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

	Budget			Årsbudget			Årsbudget			Totalt			Beslutsinstans	Datum							
	=>2022			2023			2024			2025					2026=>						
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto				
Projektbudget beviljad																					
tom 2021	1,2	-10,0	-8,8	5,8	-5,9	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,0	-15,9	-8,9	KF		
Inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5	2,4	-3,2	-0,8	0,8	-5,5	-4,7	0,0	0,0	0,0	3,7	-8,7	-5,0	KS	aktuellt ärende	
<b>Total</b>	<b>1,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>-8,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,7</b>	<b>-24,6</b>	<b>-13,9</b>			
<b>Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut</b>																					
Genomförande- beslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	231,0	-87,0	144,0	231,0	-87,0	144,0	KF	ej beslutat ännu	
<b>Total</b>	<b>1,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>-8,8</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,9</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>	<b>-3,2</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>231,0</b>	<b>-87,0</b>	<b>144,0</b>	<b>241,7</b>	<b>-111,6</b>	<b>130,1</b>			

Projektet har fram till och med år 2022 en redovisad och bedömd inkomst om 1,2 miljoner kronor samt en redovisad och bedömd utgift om cirka -10,0 miljoner kronor. Inom ramen för projektet planeras för utbyggnad av allmänna anläggningar och därmed redovisas följande bedömda utgifter och inkomster i investeringskalkylen ovan. Den totala beviljade budget blir med detta inriktningsbeslut 10,6 miljoner kronor i investeringsinkomst och -24,5 miljoner kronor i investeringsutgift, netto -13,9 miljoner kronor.

Investeringsinkomsten avser erlagd ersättning för kommunens tidigare nedlagda kostnader om 1,2 miljoner kronor samt framtida ersättning för framtagande av detaljplan om 9,4 miljoner kronor. Investeringsutgifterna om -24,5 miljoner kronor inkluderar tidigare nedlagda kostnader om cirka -10 miljoner kronor vilka huvudsakligen avser intern tid avseende bland annat arbete med den naturbana markanvisningstävlingen, förhandlingar och framtagande av markanvisningsavtal samt förtydligandet av startpromemorian utifrån dagens förutsättningar. Framtagande av underlag och utredningar kopplade till genomförandet av Parkkvarter 1 och samordning med utbyggnaden av tunnelbanan och den planerade entrén för station Nacka är ytterligare en aktivitet som medfört kostnader för intern tid. Resterande investeringsutgifter om -14,5 miljoner kronor avser framtagande av detaljplan om -9,4 miljoner kronor och återstående -5,1 miljoner fördelas med -1,6 miljoner kronor för intern tid för till exempel utredning, förhandling samt samordning och med -3,5 miljoner kronor för förprojektering och systemhandling för allmänna anläggningar.

Det negativa totala nettot utgörs huvudsakligen av kostnader för intern tid i projektets mycket tidiga skede i samband med de många dialoger som förts gällande bland annat samordning med utbyggnad av tunnelbanan samt utredningar framtagna i samband med detta. Andra kostnader framåt i projektet, för vilka kommunen inte kan begära ersättning för enligt plan- och bygglagen, är intern tid samt vissa mindre utgifter kopplade till utbyggnad av tunnelbanan, samordning med andra kringliggande stadsbyggnadsprojekt samt kommunens arbete med förhandling och tecknande av erforderliga avtal inför genomförandebeslut. Kostnaderna uppstår på grund av de erforderliga aktiviteter som krävs för att samordna och möjliggöra för såväl markanvisning, framtagande av detaljplan som framtida genomförande för Parkkvarteren och kommer att bäras upp av projektets kommande markförsäljningsintäkter och tomträttsavgälder.

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

0	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,7	-4,6	-2,4	-1,0	-9,7
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	6,3	2,4	1,0	9,7
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Kommunen har kommande kostnader för framtagande av detaljplan och dessa kostnader kommer att ersättas av exploatörerna. Övriga kostnader, uppkomna före år 2022, har och kommer att delvis ersättas av exploatörerna. Full kostnadstäckning för dessa övriga kostnader, uppkomna för år 2022 erhålls dock inte. Detta eftersom kommunen har bedömt att vissa utav dessa kostnader inte kan avkrävas av exploatörerna utifrån plan- och bygglagen. Detta kommer att redovisas och hanteras närmare i samband med att projektet slutredovisas och då samtliga kostnader och intäkter är kända.

## Ekonomiska konsekvenser

Projektet finansieras under detaljplaneskedet fram till genomförandebeslutet genom medel beviljade av kommunstyrelsen enligt aktuellt inriktningsbeslut och genom tidigare beslut från 2018 och 2021 som presenterats ovan. Den mark som avses detaljplaneläggas ägs av kommunen vilket medför att de tilltänkta exploatörerna inom Parkkvarter 1 och Parkkvarter 2 kommer att ersätta kommunen för del av tidigare nedlagda kostnader förknippade med framtagande av detaljplan, i enlighet med planavtal. Kommunen står för kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar som torg, gator med mera inom planområdet och exploatörerna står för kostnader inom blivande kvartersmark. Kommunen bedömer i tidigt skede att försäljningsintäkten för Parkkvarter 2 uppgår till cirka 230 miljoner kronor samt en planintäkt om cirka 11 miljoner kronor, netto 241 miljoner kronor. Den bedömda försäljningsintäkten samt årliga tomträttsavgälden för Parkkvarter 1 är ännu inte känd då förhandling pågår mellan kommunen och tilltänkt exploatör. De i tidigt skede bedömda totala investeringsutgifterna i projektet, som bland annat inkluderar utbyggnad av allmänna anläggningar, uppgår till cirka -111 miljoner kronor. Projektet bedöms i detta tidiga skede

generera ett positivt netto till kommunen (exklusive försäljningsintäkt samt årlig tomträttsavgäld avseende Parkkvarter 1) om cirka 130 miljoner kronor (se tabell 2 ovan) samband med genomförandebeslutet kommer projektets totalekonomi att presenteras och förtydligas ytterligare.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om detaljplanarbetet inte genomförs eller försenas får det som konsekvens att planerad utbyggnad av mark inom influensområdet för tunnelbaneavtalet uteblir eller försenas. Vid utebliven utbyggnad går kommunen miste om en markförsäljningsintäkt samt en årlig tomträttsavgäld. En utebliven eller försenad utbyggnad medför även negativa konsekvenser för den planerade naturbana utvecklingen av Centrala Nacka.

### Alternativ till tilldelning av budget

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. Inom ramen för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren är målsättningen att tillskapa nya gång- och cykelstråk, allmänna gator samt ett torg där ambitionsnivån för innehåll, materialval och gestaltning är hög (unik).

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4*

	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Parkkvarteren	2,0	2,5	0,78	0,97	203004

Projektet är i mycket tidigt skede varför det finns vissa delar som ännu inte är kända avseende till exempel utformning och gestaltning för de ingående allmänna platserna. Utgångsläget är att de allmänna platserna inom Parkkvarteren ges en hög ambitionsnivå med en unik karaktär.

### Konsekvenser för barn

Inom Parkkvarter 2 bedrivs idag fritidsverksamheten Tvåan. Verksamheten kommer att behöva flytta till förmån för nya bostäder, vilket medför konsekvenser för de barn och ungdomar som besöker verksamheten idag och deltar i dess aktiviteter. Dagens lokaler ska ersättas och arbete pågår med att söka efter nya lokaler för fritidsverksamheten. En flytt av Tvåan bedöms vara aktuell tidigast under kvartal 4 2024.

Under framtagandet av en ny detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren föreslås barn och ungdomar ges möjlighet att, i lämpligt forum, delta i processen och framföra sina idéer kring utvecklingen av Parkkvarteren och dess relation till den planerade stadsparken, stadsbyggnadsprojektet Järlahöjden, allt inom Centrala Nacka.





Övriga mark inom Parkkvarteren utgörs idag av parkering, gata, gång- och cykelväg samt ett område med uppvuxna träd. Att uppföra bostadsbebyggelse med attraktiva lokaler i entrévåningen inom Parkkvarter 2 innebär förhoppningsvis att fler barn och ungdomar flyttar till området och får möjlighet att ta del av det som Centrala Nacka har att erbjuda idag och i framtiden.

Lokaler i entrévåningarna syftar bland annat till att förbättra den upplevda tryggheten i området och säkerställa att det finns ett flöde av människor i närområdet över fler av dygnets timmar. Projektet kommer värna om trygga och tillgängliga gång- och cykelförbindelser från till exempel Nacka Forum, över Vikdalsvägen och vidare till de befintliga skolorna, idrottytorna och kulturverksamheterna i väster. Detta torde bidra till att öka barn och ungdomars möjlighet att röra sig tryggt och säkert i stadsrummet.

Projektet kommer inte att kunna bidra med förskoleplatser i området, vilket ställer krav på att detta behov tillgodoses på andra platser inom Centrala Nacka.

## Bilagor

Bilaga 1	Startpromemoria
Bilaga 2	Sammanfattning av tävlingskriterier avseende konceptet naturban
Bilaga 3	Markanvisningsavtal Parkkvarter 2, Selvaag Bostad AB solidariskt med Selvaag Bolig ASA
Bilaga 4	Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Maria Holmström  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Tove Mark  
Planarkitekt  
Planenheten