

2024-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00605

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Västra Nacka strand detaljplan 5, delprojekt Berget, del av fastigheten Sicklaön 13:24.

Budget för detaljplaneskedet och framtida förlängning av principöverenskommelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Västra Nacka strand detaljplan 5, delprojekt Berget, med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 7,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -7,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsen ger enhetschefen på exploateringsenheten rätt att besluta om förlängning av principöverenskommelse med Nacka Dotter 14 AB med två år i taget i enlighet med principöverenskommelse beslutad av kommunstyrelsen 23 maj 2022, § 159.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, är uppdelat i två delprojekt: Berget respektive Kajen. Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand detaljplan 5, delprojekt Berget antogs av kommunstyrelsen 23 maj 2022, § 159. Inriktningsbeslutet innehöll tilldelning av budget samt beslut om att ingå principöverenskommelse med exploitören Nacka Dotter 14 AB.

Ett förslag på detaljplan har varit ute på samråd från november 2023 till mitten av januari 2024 där planförslaget rymmer cirka 100 bostäder samt möjliggör verksamheter.

Projektet har även påbörjat förprojektering av allmänna anläggningar samt framtagande av detaljplanens granskningshandling. Tidsåtgången för arbetet har underskattats då

frågor som anpassning till riksintresset för kulturmiljövården, dagvattenhantering, spridningssamband och konstruktioner under mark har visat sig vara mer komplexa än beräknat.

Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för delprojektet Berget har tagits fram. Reviderat inriktningsbeslut innehåller en begäran om utökad budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut, vilket omfattar både planarbete och tidig projektering av allmänna anläggningar. Ärendet innehåller också förslag om att enhetschef för exploateringsenheten ska ges rätt att besluta om förlängning av gällande principöverenskommelse med två år i taget.

Sedan tidigare beviljade medel för stadsbyggnadsprojektet uppgår till cirka 10,5 miljoner kronor i utgifter och cirka 9,8 miljoner kronor i inkomster. Av dessa har cirka 9,2 miljoner kronor av utgiftsbudgeten arbetats upp och kommunen har erhållit cirka 3,5 miljoner kronor av inkomsterna i budgeten.

För att delprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, ska ha medel fram till och med genomförandebeslut föreslås att projektet tilldelas ytterligare -7,8 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 7,8 miljoner kronor i intäktsbudget. Kostnaden ska i sin helhet täckas av intäkter från exploitören via plankostnadsavtal respektive principöverenskommelse.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, är uppdelat i två delprojekt: Berget respektive Kajen. Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand detaljplan 5, delprojekt Berget antogs av kommunstyrelsen 23 maj 2022, § 15. Ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand detaljplan 5, delprojekt Berget har tagits fram och innehåller en begäran om utökad budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut, vilket omfattar både planarbete och tidig projektering av allmänna anläggningar. Beslutet innehåller också ett förslag om att enhetschef för exploateringsenheten ska ges rätt att besluta om förlängning gällande principöverenskommelse som antogs av kommunstyrelsen i samband med ovan nämnda inriktningsbeslut.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget ingår som en av flera detaljplaner inom detaljplaneprogrammet för Nacka strand som antogs av kommunstyrelsen i juni 2014 § 118. Planprogrammets övergripande syfte är att skapa en tät, blandad och levande stadsdel, ett sammankopplat och integrerat stadsrum, attraktiva och kvalitativa rekreativmiljöer samt att Nacka strand ska vara en stadsdel med stark identitet och egen attraktionskraft och ta befintliga kulturmiljöer i beaktande. Syftet är också att skapa förutsättningar för kommunalt övertagande av allmän plats eftersom

huvuddelen av programområdet varit i privat ägo och haft enskilt huvudmannaskap sedan området byggdes. Allmän plats inom delprojekt Berget utgörs av västra delen av Fabrikörvägen, gångstråk och naturmark inom planområdet.

Fastigheten Sicklaön 13:24, som utgör majoriteten av detaljplaneområdet i delprojektet Berget, såldes av Carlyle Group till Oscar Properties AB som tillsammans med kommunen tog fram en startpromemoria som beviljades på delegation och noterades till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskottets protokoll den 2 februari 2016, § 10. Oscar Properties sålde vidare området innan ett detaljplanearbete kom igång till nuvarande ägare Nacka Dotter 14 AB ägt, av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Exploatören vill utveckla del av fastigheten Sicklaön 13:24 i huvudsak enligt den redan beslutade startpromemorian vilket är i enlighet med kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 21 maj 2018. En mindre del av föreslaget planområde omfattar kommunens fastighet Sicklaön 14:1 samt del av fastigheten Sicklaön 13:138, som ägs av Nacka 1 AB vars ägare är Corem AB, vilken ska överlåtas till kommunen och planeras bli allmän platsmark.

Kommunstyrelsen antog i 23 maj 2022, § 159, inriktningsbeslut innehållandes principöverenskommelse och beslut om budget fram till och med genomförandebeslut. Förslag på detaljplan inom delprojektet Berget har efter inriktningsbeslutet varit ute på samråd och projektet har påbörjat förprojektering av allmänna anläggningar samt framtagande av detaljplanens granskningshandling. Tidsåtgången för arbetet har underskattats då frågor som anpassning till riksintresset för kulturmiljövården, dagvattenhantering, spridningssamband och konstruktioner under mark har visat sig vara mer komplexa än beräknat. Dessutom har oväntade markföroreningar upptäckts som genererat ytterligare utredningsarbete. Projektet beräknas även få tillkommande kostnader för förprojektering eftersom handlingar som togs fram över programområdet Nacka strand av tidigare exploatören Carlyle Group år 2016 inte är av tillräcklig kvalitet för att utgöra en grund för fortsatt projektering av allmänna anläggningar inom delprojektet Berget. Utredningar krävs bland annat för fördröjning av dagvatten, anpassning till värdefulla träd, säkerställande av plats för ledningar i gatan samt inom angränsande kvartersmark och förläggning av stödmurar vid befintliga fastigheter.



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

Principöverenskommelse

Beslut om att ingå principöverenskommelse mellan kommunen och exploatören Nacka Dotter 14 AB, ägt av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, togs av kommunstyrelsen 23 maj 2022, § 159. Principöverenskommelsen reglerar 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 exploateringsavtal. I det fall exploateringsavtal inte har träffats inom tre år efter beslut om att anta principöverenskommelse kan överenskommelsen förlängas med två år i taget om parterna är överens om att fortsätta arbetet med detaljplanefasen. Det föreslås att enhetschef för exploateringsenheten ges rätt att besluta om sådan förlängning av principöverenskommelsen.

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 projekterar de allmänna anläggningarna inom delprojektet. Arbetshypotesen är att även utbyggnaden av de allmänna anläggningarna utförs av kommunen. Ansvarsfördelning fastställs i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av allmänna anläggningar behöver samordnas med utbyggnaden inom kvarteretsmark, omkringliggande stadsbyggnadsprojekt samt anpassas till befintlig bebyggelse. Innan utbyggnad sker behövs en lösning för att tillse tillgänglighet till befintliga bostäder längs med Fabrikörvägen under tiden för byggnation.

Tidplan

Detaljplanarbetet startade kvartal 2 2022 och har varit ute på samråd. På grund av komplexiteten i frågorna förväntas detaljplaneprocessen ta cirka 4,5 år vilket är längre än de dryga tre år som angetts i inriktningsbeslutet. Detaljplanen förväntas antas kvartal 1 2026. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft påbörjas upphandling av projektör till detaljprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag inför upphandling av entreprenör för utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Upphandlingar och arbete med detaljprojektering beräknas på under cirka 2 års tid varav produktionsstart bedöms kunna ske kvartal 1 2029 och vara färdigställt kvartal 1 2035 år.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	23 maj 2022	Kommunstyrelsen, § 159
Reviderat inriktningsbeslut	Q2, 2024	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Q1, 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Q1, 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart	Q1, 2029	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q1, 2035	
Slutredovisning	Q3,2035	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Tilldelning av budget

I inriktningsbeslut beslutat av kommunstyrelsen 23 maj 2022, § 159, tilldelades stadsbyggnadsprojektet 2,9 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 3,2 miljoner kronor i inkomstbudget i syfte att driva delprojektet Berget till ett genomförandebeslut genom arbete med bland annat framtagande av detaljplan, tidig projektering av allmänna anläggningar och exploateringsavtal.

Sedan tidigare beviljade medel för hela stadsbyggnadsprojektet uppgår till cirka 10,5 miljoner kronor i utgifter och cirka 9,8 miljoner kronor i inkomster. Av detta tillhör cirka -7,3 miljoner kronor av utgiftsbudgeten delprojektet Berget medan -0,5 miljoner kronor tillhör delprojektet Kajen. Resterande cirka -2,7 miljoner kronor tillägnas arbete med tidigare exploitör. Delprojektet Berget har tilldelats 7,3 miljoner kronor av intäktsbudgeten medan resterande cirka 2,5 miljoner kronor tillägnas arbete med tidigare exploitör.

För att delprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, ska ha medel fram till genomförandebeslut föreslås att projektet tilldelas ytterligare -7,8 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 7,8 miljoner kronor i intäktsbudget. I arbetet ingår bland annat framtagande av detaljplan och exploateringsavtal och projektering av allmänna anläggningar. Av de ökade utgifterna på -7,8 miljoner kronor härrör ca -1,7 miljoner kronor till framtagande av detaljplanen och exploateringsavtal. Resterande ca -6,1 miljoner kronor härrör från tidig projektering av allmänna anläggningar.

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
		9,8	-10,5	-0,7	7,8	-7,8	0,0	17,6	-18,3	-0,7

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Projektbudget	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
	beviljad tom 2022	5,0	-7,1	-2,1	1,6		1,6			0,0			0,0			0,0	6,6	-7,1		
Utredningsbeslut		-0,5	-0,5			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-0,5	-0,5	KS	
Inriktningsbeslut Reviderat		-0,2	-0,2	3,1	-2,7	0,4			0,0			0,0			0,0	3,1	-2,9	0,2	KS	
inriktningsbeslut			0,0	4,2	-4,2	0,0	3,1	-3,1	0,0	0,5	-0,5	0,0			0,0	7,8	-7,8	0,0	KS	aktuellt ärende
Total	5,0	-7,8	-2,8	8,9	-6,9	2,0	3,1	-3,1	0,0	0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	17,5	-18,3	-0,8	KS	

Genomförandebeslut	Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
		0,0			0,0			0,0			0,0	82,1	-64,3	17,8			0,0	KF	ej beslutat ännu	
Total	5,0	-7,8	-2,8	8,9	-6,9	2,0	3,1	-3,1	0,0	0,5	-0,5	0,0	82,1	-64,3	17,8	17,5	-18,3	-0,8		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

0	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,3	-0,6	-0,2	0,0	-3,1
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0
Detaljplaneintäkter	2,3	0,6	0,2	0,0	3,1
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden under detaljplaneskedet för Västra Nacka strand, detaljplan 5, delprojekt Berget, i vilket arbete med framtagande av detaljplan, förprojektering och systemhandlingsprojektering för allmänna anläggningar samt framtagande av exploateringsavtal ingår, beräknas uppgå till totalt cirka 15 miljoner kronor. Kostnaden ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören och faktureras löpande i enlighet med Detaljplaneavtal § 4 och Principöverenskommelse § 4.1.

Kommande beslut och helhetsekonomi

I det genomförandebeslut som kommer tas upp till beslut av kommunfullmäktige samtidigt som beslut om att anta detaljplanen, kommer budget sökas för kostnader relaterade till detaljprojektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt övriga kostnader för genomförande av delprojektet så som uppföljning av avtal och administration. Den totala utgiftsbudgeten för genomförandeskedet av projektet prognostiseras till drygt 64 miljoner kronor, se tabell 2 ovan, i det fall kommunen själv bygger ut de allmänna anläggningarna. Cirka 55 miljoner kronor avser utbyggnaden av kommunens allmänna anläggningar, vilket genererar kapitaltjänstkostnader i enlighet med tabell 4 nedan. Resterande belopp om 16 miljoner kronor avser kostnader för ledningar som inte kommer att ägas av kommunen. Utgifterna om drygt 64 miljoner kronor ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören samt vidarefakturering till ledningsägare.

Medfinansieringsersättning för utbyggnad av tunnelbanan beräknas uppgå till cirka 7 miljoner kronor baserat på föreslagen exploateringsgrad inom planområdet.

Exploateringsersättning för utbyggnad av primär- och sekundäranläggningar inom fördelningsområdet i av kommunfullmäktige beslutat markprogram den 18 november 2021 beräknas uppgå till cirka 20 miljoner kronor. Exploateringsersättning för utbyggnad av angoringsbrygga beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor. Formerna för erläggandet av ersättningarna och slutliga ersättningsnivåer ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Kostnadsbedömningarna ovan innebär att Västra Nacka strand, detaljplan 5, delprojekt Berget förväntas generera ett positivt netto till kommunen om cirka 28,5 miljoner kronor genom att erhålla cirka 21,5 miljoner kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av

allmänna anläggningar utanför planområdet samt cirka 7 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbana.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om tilldelning av utökad budget inte medges och planprocessen därmed inte fortskrider eller senareläggs medför det att kommunens prognostiserade intäkter för medfinansiering till tunnelbanan inte erhålls eller försenas samt att byggnation av cirka 100 bostäder uteblir eller senareläggs vilket kan försvåra kommunens åtaganden avseende utbyggnad av nya bostäder enligt Stockholmsförhandlingen. Om projektet inte genomförs kommer västra delen av Fabrikörvägen inte att byggas om och breddas. Det medför att planerad verksamhetsyta inom Norra Nacka strand, detaljplan 3 inte kan ta emot leveranser eftersom vändplats kommer att saknas i den västra delen. Det innebär också en risk att Fabrikörvägen inte får en enhetlig utformning eftersom den östra delen av vägen byggs ut i intilliggande stadsbyggnadsprojekt, Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Alternativ till tilldelning av budget

Om reviderat inriktningsbeslut inte godkänns behöver projektet avbrytas eftersom beviljade medel beräknas vara upparbetade inom kort.

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)
Västra Nacka strand dp5 Berget	2,2	2,2	0,2	0,2	jan-34

Konsekvenser för barn

Genomförande av delprojektet Berget inom stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, innebär att del av naturmark försvinner som idag är tillgänglig för barn. Samtidigt möjliggörs nya bostäder som bidrar till kommunens bostadsmål. De nya bostäderna byggs i nära anslutning till den framtida Västra hållmarksparken med möjligheter till lek och rekreation. Säkerhetshöjande åtgärder genom tillskapande samt breddning av trottoarer på Fabrikörvägen kommer att genomföras vilket ökar tryggheten för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 25 april 2024
Bilaga 1 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Emelie Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Anna Hall
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Tobias Grahn
Byggprojektledare
Anläggningsenheten