

2024-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00865

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal samt utökad budget för detaljplaneskede avseende Amperen

Stadsbyggnadsprojekt Amperen, del av fastighet Orminge 60:1, Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Amperen med -1,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt för år 2024–2026. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå tilläggsavtal till markanvisningsavtal för Amperen, Kraftledningsstråket med Mjögäcks Entreprenad AB avseende del av fastigheten Orminge 60:1 enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 14 november 2024.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att tillskapa bostäder och bidra med finansiering till den markförläggning av kraftledningskablar som skett inom ramen för Kraftledningsprojektet i Orminge.

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen, beläget i Orminge, och innefattar reviderad budgetansökan samt godkännande av förlängning av ingånget markanvisningsavtal. Tillkommande budget behövs för att möjliggöra färdigställande av detaljplanarbetet och består av utökade kostnader för kalkylerings- och projekteringsarbete enligt nya krav i stadsbyggnadsmodellen och även en viss ökning av budget för utfördelade kostnader för central administration som tidigare inte budgeterats. Den nya budgeten ska gälla fram till genomförandebeslut som beräknas ske under kvartal 3-4 2025. Beslutet är nödvändigt för färdigställande av detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet.

Kommunen har tidigare ingått markanvisningsavtal för området med Mjöbäcks Entreprenad AB. Förlängning av markanvisningsavtalet görs med 12 månader vilket bedöms vara tillräckligt med tid för att färdigställa arbetet med detaljplanen.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela projektet utökad budget med -1,9 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Investeringsutgifterna består av utökade kostnader för central administration med 300 tusen kronor och utökade anläggningskostnader med 1,6 miljoner kronor för kalkylering, projektering och projektledning. Budgetbeslutet avser medel för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet, till och med genomförandebeslut.

Projektet har i enligt med synpunkter i samband med samråd gjort en justering så att lokalgatan inom området inte längre utgör allmän plats. Detta kommer resultera i ett förbättrat netto för projektet som helhet. Utöver detta har arbetet med nödvändiga rapporter och utredningar för planarbetet försenats och försvårats av flertalet omvärldsfaktorer.

Ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Amperen och innefattar reviderad budgetansökan för färdigställandet av detaljplanen och projektering fram till och med genomförandebeslut samt förlängning av ingånget markanvisningsavtal.

Bakgrund

Projektet Amperen tillhör det så kallade kraftledningsstråket som innefattar tre separata detaljplaner: Pylonen, Amperen och Volten. Kraftledningsstråkets övergripande syfte är att bidra med kompletterande bebyggelse utmed Ormingeringen och Skarpövägen, som en önskvärd utveckling i strävan mot ett utvidgat men samtidigt mer sammanhållet Orminge. Detaljplanerna ska möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, gång och cykel. I en av detaljplanerna föreslås även en ny förskola.

Planområdet utgörs av cirka fyra hektar mark och omfattar del av fastigheten Orminge 60:1. Det är beläget längs med Ormingeringens sydvästra del, mellan två befintliga bostadsområden, som angörs från Grundavägen i söder och Möjavägen i norr. Bebyggelsen söder om planområdet består mestadels av friliggande villor i ett till två våningsplan. Norr om planområdet finns friliggande villor i ett till två plan, samt radhusbebyggelse i två plan. En gångstig korsar området och ansluter Sjöängsvägen till Möjavägen samt till centrala Orminge genom en gångtunnel under Ormingeringen. Ormingeringen är en väg med hastighetsbegränsning på 50 km/h och saknar gång- och cykelväg längs med sidorna.

Området präglas av höjdskillnader och ligger i en sänka i förhållande till Ormingeringen. Området utgörs av tidigare kraftledningsgata samt skogspartierna av hållmarkstallskog. Marken består delvis av sly längs befintlig kraftledningsgata samt skogspartier. Området är beläget utom gränsen för område av lokalt intresse för kulturmiljövården.



Planområdets preliminära avgränsning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att tillskapa bostäder och bidra med finansiering till den markförläggning av kraftledningskablar som skett inom ramen för Kraftledningsprojektet i Orminge. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 70 bostäder i radhus. Kommunen är markägare till projektområdet och projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Intäkterna från markförsäljning inom de tre kraftledningsprojekten ska överstiga kostnaderna för Nacka kommuns medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråket.

Tillägg till markanvisningsavtal

Kommunen har ingått markanvisningsavtal med Mjögåcks Entreprenad AB. Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen, markpris för kommande byggrätter samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandeavtal.

Markanvisning har skett enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och som var gällande vid avtalets ingående.

Förlängningen av markanvisningsavtalet görs med 12 månader vilket bedöms vara tillräckligt med tid för att kunna färdigställa detaljplanearbetet och anta detaljplanen.

Tidplan

Projektet har inför det reviderade inriktningsbeslutet tagit fram en preliminär tidplan. Detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 3-4 2025. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2026/2027 och vara färdigställd 2032. Detta tar hänsyn till ett antagande om en etappvis utbyggnation.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum
Reviderat Inriktningsbeslut	Kvartal 4, 2024
Antagen detaljplan	Kvartal 3-4, 2025
Genomförandebeslut	Kvartal 3-4, 2025
Byggstart	Kvartal 2, 2027
Färdigställt	Kvartal 4, 2032
Slutredovisning	Kvartal 2, 2033

Tidplanen avviker från vad som redovisades vid tidigare beslut. Anledningen är det rådande omvärldsläget.

Tidsrisken i projektet är framförallt kopplad till eventuella överklaganden av detaljplanen efter antagande.

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisning genom anbudsförfarande	2018-12-03. §331	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilldelningsbeslut	2019-04-01, 128	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2019-08-20	Planchef	Delegationsbeslut

<input checked="" type="checkbox"/>	Markanvisningsavtal	2019-08-19	Expl.chef & KSO	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-12-09	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2021-02-01	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2021-09-06, §278	KS	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2021-11-23	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2023-01-24, §2	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2024-01-19, §6	KSSU	
<input type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2024-12-03,	KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Genomförandebeslut		KF	

Tilldelning av budget

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

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Amperen utökad budget med -1,9 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Bakgrunden till utökningen av budgeten är den förlängda projekttiden, tillkommande rutiner avseende allmän plats och utfördelade administrationskostnader som inte varit budgeterade vid ursprunglig budgetansökan.

De utökade kostnaderna omfattar 1,6 miljoner kronor för kalkylering, projektering och projektledning avseende allmän plats samt 300 000 kronor i kostnader för central administration som fördelats ut på projektet. Med en utökad budget finns det tillräckligt med medel för att slutföra arbetet under detaljplaneskedet.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Amperen	65,4	-6,1	59,3	0,0	-1,9	-1,9	65,4	-8,0	57,4

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Amperen	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			
	Projektbudget beviljad tom 2023	65,4	-6,1	59,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0
Utredningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Reviderat inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-1,4	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,9	-1,9	0,0	KS	Aktuellt ärende
Total	65,4	-6,1	59,3	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-1,4	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,4	-8,0	57,4		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt			Beslutsinstans	Datum			
Genomförande- beslut				0,0			0,0			-1,0	-1,0		-0,1	-0,1	0,0	-6,3	-6,3	0,0	-7,4	-7,4	KF	ej beslutat ännu
Total	65,4	-6,1	59,3	0,0	-0,5	-0,5	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-0,1	-0,1	0,0	-6,3	-6,3	65,4	-15,4	50,0				

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Amperen	2024	2025	2026	2027=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0	0	0	0	0
Övr driftskostnader	0	0	0	0	0
Detaljplaneintäkter	0	0	0	0	0
Övr driftsintäkter	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto till kommunen om cirka 50 miljoner kronor.

Ekonomisk struktur och historik för projektet

Projektet startades under en period då stadsbyggnadsmodellen såg annorlunda ut och därför finns inte samma typ av beslutsunderlag som om det hade varit ett nytt projekt.

Projektets inriktning har varit att plankostnaderna löpande ska finansieras av exploitören under planfasen men sedan krediteras i samband med erläggandet av köpeskillingen för marken. Därför söktes budget för marktäckningen i sin helhet med avdrag för plankostnaden då den skulle belasta projektet i slutändan.

RC-analys, kalkylering och projektering för allmän plats omfattades inte av projektmodellen vid tidpunkten för det tidigare budgetbeslutet och därför söks medel för att täcka de tillkommande kostnaderna för denna process i detta ärende.

Projektet har lyckats bibehålla ett bra kassaflöde genom hela processen. De tillkommande kostnaderna var tänkta att sökas medel för i samband med genomförandebeslut. Då tidplanen för genomförandebeslutet förskjutits framåt i tid ansöker projektet nu om utökad budget redan i planeringsskedet.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om stadsbyggnadsprojektet inte beviljas utökad budget kommer detaljplanen inte kunna färdigställas. Detta skulle medföra förgäveskostnader för hittills genomfört arbete. Kommunen skulle även gå miste om budgeterad markförsäljningsintäkt som delvis ska finansiera markförläggningen av kraftledningen i området.

Alternativ till tilldelning av budget

Det saknas alternativ till att utöka budgeten om detaljplanen ska kunna antas.

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.

Projektet avser att bygga ut allmänna anläggningar till ett värde om cirka 7 miljoner kronor. Anläggningarna består av gång och cykelbana, infart och flisad gångstig.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att viss naturmark kommer att tas i anspråk, men det bedöms inte att barns lek kommer påverkas i större utsträckning. Det nya bostadsområdet kommer ligga i nära anslutning till Skarpnäs naturreservat med plats för värdefull rekreation och lek.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2024-11-14
Bilaga 1 Tillägg till markanvisningsavtal

Anna Carin Mattsson
T.f. Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Kristina Källqvist
Planarkitekt
Planenheten

Robin Westerberg
Byggprojektledare
Anläggningsenheten