

2024-11-14

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2020-00318

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal samt utökad budget för detaljplaneskede avseende Pylonen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Pylonen med -3,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt för år 2024-2026. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsens beslutar att ingå tilläggsavtal till markanvisningsavtal för Pylonen, Kraftledningsstråket med Viktor Hansson AB avseende del av fastigheten Orminge 60:1 enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 14 november 2024.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet rör reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Pylonen, beläget i Orminge, och innefattar reviderad budget samt godkännande av förlängning av ingånget markanvisningsavtal. Tillkommande budget består av utökade kostnader för kalkylerings- och projekteringsarbete enligt nya rutiner i statsbyggnadsmodellen. En del av utgifterna avser ökad budget för detaljplanekostnader och utfördelade kostnader för central administration som tidigare inte budgeterats. Den nya budgeten ska gälla fram till genomförandebeslut som beräknas ske under kvartal 2-3 2025. Beslutet är nödvändigt för färdigställande av detaljplanen.

Kommunen är markägare och har tidigare ingått markanvisningsavtal för området med Viktor Hansson AB. Genom att tillskapa bygggrätter för bostäder bidrar projektet med finansiering till den markförläggning av kraftledningskablar som tidigare skett inom ramen för Kraftledningsprojektet i Orminge.

Förlängning av markanvisningsavtalet görs med 12 månader med möjlighet till uppsägning av avtalet efter 6 månader. Förlängningen av markanvisningsavtalet görs med tidigare tillägg och förtydligande kopplade till exploatörens åtagande kring ingående av

markgenomförandeavtal i samband med antagande av detaljplanen. Skulle exploatören välja att inte ingå markgenomförandeavtal vid antagande mister exploatören sin ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av markområdet. Kommunen avser då att anta detaljplanen och genomföra en ny markanvisningstävling efter att planen vunnit laga kraft.

Kommunstyrelsen föreslås tilldela Pylonen en utökad budget med -3,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. De utökade utgifterna består huvudsakligen av 2,2 miljoner kronor som tillkommit för projektering, kalkylering och projektledning avseende allmän plats samt kostnader för central administration på 0,7 miljoner kronor som fördelats ut på projektet. Dessa poster var ej prognosticerade för vid den ursprungliga budgetansökan. Därutöver består den utökade budgeten av plankostnader respektive projektledning med 150 000 kronor vardera.

Inriktningen har tidigare varit att den lokalgata som ska skapas inom området skulle vara allmän plats. Reviderat planförslag kommer istället innehålla lokalgata inom kvartersmark vilket medför större flexibilitet och ger förutsättningar för en etappvis utbyggnad av området om så skulle krävas.

Ärendet

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Pylonen innefattar utökad budgetansökan för färdigställandet av detaljplanen och projektering fram till och med genomförandebeslut samt förlängning av ingånget markanvisningsavtal.

Bakgrund

Projektet Pylonen 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.

Projektet Pylonens mål är att skapa byggrätter för cirka fem flerbostadshus inrymmandes cirka 130 lägenheter. Kommunen är markägare till projektområdet och projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.



Bild 1: Rödmarkerat område visar föreslaget planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

En aktualitetsprövning av översiktsplanen genomfördes under 2016 och den nya översiktsplanen antogs i maj 2018. I den nya översiktsplanen pekas samtliga detaljplaneområden inom Kraftledningsstråket ut som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. De lokala centrumen är viktiga och fler bostäder bör placeras i anslutning till dessa så att fler mötesplatser skapas, mångfalden ökar och den långsiktiga hållbarheten stärks. En ny bussterminal är prioriterad i centrumutvecklingen av Orminge för att stödja kommunikationen med Stockholm och övriga delar av Nacka.

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 fem flerbostadshus inrymmandes cirka 130 lägenheter i varierande storlek. Kopplingen till det kommande naturreservatet Skarpnäs och naturmark ska tydliggöras och tillgängliggöras så att både nya och befintliga boende i Orminge kan ta del av naturen kring Orminge.

Intäkterna från markförsäljning från de tre projekten ska överstiga kostnaderna för kommunens medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråket.

Kommunen planerar nu för färdigställandet av ny detaljplan med reviderad inriktning och därmed behöver projektet ett reviderat inriktningsbeslut.

Tillägg till markanvisningsavtal

Markanvisning till Viktor Hansson AB har sedan tidigare ingåtts enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och som var gällande vid tidpunkten för avtalets ingående.

Markanvisningsavtalet syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplane- och genomförandefasen, markpris för kommande bygggrätter samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av markgenomförandavtal.

Förlängningen av markanvisningsavtalet görs med tidigare tillägg och förtydligande kopplade till exploatörens åtagande kring ingående av markgenomförandavtal i samband med antagande av detaljplanen. Skulle exploatören välja att inte ingå markgenomförandavtal vid antagande av detaljplanen mister exploatören sin ensamrätt att förhandla med kommunen om förvärv av markområdet. Kommunen avser då att anta detaljplanen och genomföra en ny markanvisningstävling efter att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antas under kvartal 2-3 2025. Byggstart inom kvartersmark bedöms kunna ske 2026-2027 och området beräknas vara helt utbyggt 2032. Tidplanen tar hänsyn till en etappvis utbyggnation som är det mest sannolika under rådande förutsättningar.

Tidplan, tabell 2

Aktivitet	Datum
Reviderat Inriktningsbeslut	Kvartal 4, 2024
Antagen detaljplan	Kvartal 2-3, 2025
Genomförandebeslut	Kvartal 2-3, 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 som inneburit att Viktor Hansson AB inte haft möjlighet att ingå bindande markgenomförandeavtal samt tillkommande etappindelning. Detaljplanen är sedan tidigare tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 29 juni 2022, § 121, men sedan dess har projektet inväntat markgenomförandeavtal inför fortsatt antagande process. Kommunen har godkänt en förlängning av exploatörens markanvisningsavtal i flera omgångar i avvaktan på möjlighet att genomföra projektet.

Tidsrisken i projektet är framförallt kopplat till eventuella överklaganden av detaljplanen efter antagande samt tidsåtgång om ny markanvisning ska genomföras.

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	2020-03-30	Expl.chef, Kommunstyrelsens ordförande	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-06-24 §164	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2020-08-18	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2020-09-15 §145	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-11-17, §212	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2021-11-23, §241	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-06-29, §121	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Förlängning av markanvisningsavtal	2023-01-24, §3	KSSU	

Utökad budget

Kommunstyrelsen föreslås tilldela projektet en utökad budget med -3,2 miljoner kronor netto fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den utökade budgeten avser tillräckligt med medel för att slutföra arbetet under detaljplaneskedet, inklusive projektering av allmänna anläggningar.

Bakgrunden till utökningen av budgeten är den förlängda projekttiden, tillkommande rutiner avseende projektering och kalkylering i planskedet samt utfördelade administrationskostnader som inte varit budgeterade i tidigare budgetansökan.

De utökade investeringsutgifterna består huvudsakligen av 2,2 miljoner kronor som tillkommit för projektering, kalkylering och projektledning avseende allmän plats samt kostnader för central administration på 0,7 miljoner kronor som fördelats ut på projektet. Dessa poster var ej prognosticerade för vid den ursprungliga budgetansökan. Därutöver utökas budgeten för plankostnader respektive projektledning med 150 000 kronor vardera.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Pylonen	127,2	-6,2	121,0	0,0	-3,2	-3,2	127,2	-9,4	117,8

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	127,2	-6,2	121,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	127,2	-6,2	121,0	KF	
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	KS	
Reviderat inriktningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	0,0	-1,4	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	KS	Aktuellt ärende
Total	127,2	-6,2	121,0	0,0	-1,8	-1,8	0,0	-1,4	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	127,2	-9,4	117,8		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum			
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto						
Genomförande- beslut	0,0		0,0		0,0	0,0		-3,0	-3,0	0,0	-19,8	-19,8	0,0	-22,8	-22,8	KF	ej beslutat ännu			
Total	127,2	-6,2	121,0	0,0	-1,8	-1,8	0,0	-1,4	-1,4	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-19,8	-19,8	127,2	-32,2	95,0		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

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

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet fram till projektavslut, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms i dagsläget generera ett positivt netto om cirka 95 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 marktinkten i sin helhet med avdrag för plankostnaden då den skulle belasta projektet i slutändan. Övriga investeringsutgifter kopplade till genomförandet av projektet ska sökas i samband med genomförandebeslut men har tidigare redovisats och budgeterats till cirka 15 miljoner kronor.

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.

De tillkommande kostnaderna var tänkta att sökas medel för i samband med genomförandebeslut som var planerat till juni 2022. Genomförandebeslutet har dock skjutits framåt i tid då exploitören inte haft möjlighet att ingå markgenomförandavtal. Då genomförandebeslutet försenats ett flertal gånger 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 3 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

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

och lek. Förslaget till detaljplan eftersträvar att skapa trygga bostadsgårdar med möjligheter till lek och utomhusvistelse.

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

Kristina Nitsch
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Robin Westerberg
Byggprojektledare
Anläggningsenheten