

2025-03-31

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022-722

Förnyat markgenomförandeavtal för stadsbyggnadsprojekt Volten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB för del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 inom stadsbyggnadsprojekt Volten, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 31 mars 2025.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplan och genomförandebeslut avseende stadsbyggnadsprojekt Volten antogs i juni 2022. Detaljplanen överklagades och hävdades 2024 av mark- och miljööverdomstolen. Efter omarbetning går nu detaljplanen upp för förnyat antagande tillsammans med ett förnyat beslut om att ingå markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB.

Ett förslag till markgenomförandeavtal för stadsbyggnadsprojektet Volten har tagits fram, se bilaga 1. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Nacka Volten AB. Avtalsförslaget är en ny version av tidigare beslutat markgenomförandeavtal, KFKS 2018/246, §210. Markgenomförandeavtalet behöver ingås på nytt då överlåtelseavtalet, som utgör bilaga till markgenomförandeavtalet, har blivit ogiltigt under perioden som hantering av den överklagade detaljplanen pågick.

Tidigare genomförandebeslut omfattade en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar bestående av en gång- och cykelbana och sanering av existerande deponi. Vidare omfattade genomförandebeslutet utbyggnad inom kvartersmark, en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Redan beviljad budget uppgår till 69 miljoner kronor i intäkter och 19 miljoner kronor i utgifter.

Markområdet inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter antagande av detaljplan och ingående av markgenomförandeavtal att överlåtas till Nacka Volten AB.

Inom stadsbyggnadsprojektet kommer 47 bostäder i form av radhus och cirka 200 förskoleplatser skapas. Projektet har en planerad genomförandetid på cirka 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ärendet

Detaljplan och genomförandebeslut avseende stadsbyggnadsprojekt Volten antogs i juni 2022. Detaljplanen överklagades och hävdades 2024 av mark- och miljööverdomstolen.

Efter omarbetning går nu detaljplanen upp för förnyat antagande tillsammans med ett förnyat beslut om att ingå markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB.

Markgenomförandeavtalet behöver ingås på nytt då överlåtelseavtalet, som utgör bilaga till markgenomförandeavtalet, har blivit ogiltigt under perioden hantering av den överklagade detaljplanen pågick.

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i Kraftledningsprojektet i Orminge, där mark tidigare reserverat för luftledningar har markanvisats genom tävling och detaljplanelagts. Markområdet inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter att beslut om antagande av detaljplan och ingående av markgenomförandeavtal att överlåtas till Nacka Volten AB. Inom stadsbyggnadsprojektet kommer 47 bostäder i form av radhus och cirka 200 förskoleplatser skapas. Projektet har en planerad genomförandetid på cirka 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markgenomförandeavtal

Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Nacka Volten AB. Huvudpunkterna i avtalet reglerar den marköverlåtelse som ska ske, villkor för giltighet samt vilka parternas respektive ansvar är för de åtgärder som ska genomföras. I detta projekt ansvarar Nacka kommun för den sanering som ska ske inom projektet till följd av den gamla deponi av hushållsavfall som finns inom en del av området. Vidare ansvarar Nacka kommun för utbyggnation av en gång- och cykelväg till närliggande busshållplats, en sträcka på cirka 250 meter. Resterande utbyggnation genomförs och bekostas av exploitören. Avtalet reglerar också byggnadsskyldighet, kostnadsansvar, övriga avtal som krävs för genomförandet, viten och överlåtelse av avtal.

Föreslaget markgenomförandeavtal är en ny version av tidigare beslutat markgenomförandeavtal, KFKS 2018/246, §210. I den nya versionen har endast bilagor avseende detaljplan, överlåtelseavtal och säkerhet uppdaterats.

Förslag till markgenomförandeavtal framgår av bilaga 1.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag på detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Tidigare fattat genomförandebeslut

Tidigare genomförandebeslut omfattade en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar bestående av en gång- och cykelbana och sanering av existerande deponi. Vidare omfattade genomförandebeslutet ingående av markgenomförandeavtal, redogörelse för utbyggnad inom kvartersmark och en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Projektet tilldelades en budget på 14 miljoner kronor i kostnader utöver redan beviljad budget på 5 miljoner kronor i kostnader och 69 miljoner kronor i intäkter.

De allmänna anläggningar som ska projekteras och byggas ut av kommunen är ny gång- och cykelväg från Valövägen i väst, längs planområdets södra del för att ansluta till lokalt huvudcykelnät i öst. Kvartersmarken med bostadsbebyggelse kommer i framtiden att angöras från Valövägen i väst och förskolan kommer angöras från Ormingeringen i syd.

Inom området finns förorenade massor som ska hanteras och saneras vilket bekostas av kommunen.

Sanering

Marken som planlagts i projektet består delvis av tidigare deponi från 50-, 60- och 70-talet. Projektet möjliggör att denna mark saneras och kan bebyggas. Sanering är dock en kostnadspost som är förknippad med osäkerheter gällande slutkostnad. Det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 miljoner kronor vilket avser schakt, transport och hantering av massor. Utifrån ett värsta scenario, vilket innebär att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle projektet fortfarande medföra ett positivt projektnetto. Projektet bedömer att risken för detta är låg, denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som tagits fram av anlita konsult. Där konstateras även att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin, vilket stärker bedömningen.

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
☒	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2018-05-07, §158	KS	
☒	Markanvisning genom anbudsförfarande	2019-05-13, §67	KS	Markanvisning genom anbudsförfarande
☒	Tilldelningsbeslut	2019-10-28 §316	KS	Tilldelningsbeslut
☒	Detaljplaneavtal	2020-02-28	Planchef	Delegationsbeslut
☒	Markanvisningsavtal	2020-08-13	KS med delegation till expl. chef	Markanvisningsavtal
☒	Detaljplan, samråd	2020-12-09 §288	MSN	Information inför samråd
☒	Detaljplan, samråd	2021-01-18	Planchef	Delegationsbeslut
☒	Detaljplan, yttrande, samråd	2021-02-23 §23	KSSU	
☒	Detaljplan, granskning	2021-10-20 §195	MSN	
☒	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-18 §86	MSN	
☒	Detaljplan, tillstyrkan	2022-05-31 §87	KSSU	
☒	Detaljplan, tillstyrkan	2022-06-13 §185	KS	
☒	Detaljplan, antagande	2022-06-20 §211	KF	Beslutet upphävdes av MÖD 2024-03-28
	Markgenomförandeavtal	2022-06-20 §210	KF	
☒	Detaljplan, granskning 2	2024-11-13 §226	MSN	
☒	Detaljplan, tillstyrkan	2025-03-12 §55	MSN	

☐	Detaljplan, tillstyrkan	2025-04-22	KSSU	
	Markgenomförandeavtal	2025-04-22		
☐	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
	Markgenomförandeavtal			
☐	Detaljplan, antagande 2		KF	
	Markgenomförandeavtal			
☐	Projektavslut		KS	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 50 miljoner kronor. I denna prognos är sanering uppskattad till en kostnad om 10 miljoner kronor. Det finns en risk för att saneringskostnaderna kan öka men kostnaden är baserat på ett troligt scenario.

Projektets utgifter finansieras genom markförsäljningsintäkter. Kostnader för planläggning, allmänna anläggningar och sanering bekostas av kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn då en modern förskola på cirka 8-10 avdelningar kommer byggas inom ramen för stadsbyggnadsprojektet.

Stadsbyggnadsprojektet medför också att tidigare olämplig mark för barns vistelse saneras.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 31 mars 2025

Bilaga 1. Markgenomförandeavtal

Johan Berggren
Enhetschef
Exploateringsenheten

Bastian Vreede
Projektledare, konsult
Exploateringsenheten