

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget för fastigheterna Sicklaön 83:46 m.fl. i Sickla.**

*Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Atrium Ljungberg Fanny Udde AB (org.nr. 559198-3407), för fastigheten Sicklaön 83:46 inom stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget, enligt bilaga 2 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Balder Värmdövägen i Nacka AB (org.nr. 556966-2132), för fastigheterna Sicklaön 363:2 och Sicklaön 363:3 inom stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget, enligt bilaga 3 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget 93101066 med -2,7 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2022-2024. Detta fördelat på 1,4 miljoner kronor i inkomster och -4,1 miljoner kronor i utgifter.

### **Sammanfattning**

Start PM för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget har tagits fram och beslutades av kommunstyrelsen i november 2017 och planavtal har tecknats med båda exploatörerna, Atrium Ljungberg Fanny Udde AB och Balder Värmdövägen i Nacka AB, för arbetet med detaljplanen.

Huvudsyftet med detaljplanen är att förtäta och komplettera befintlig bebyggelse med bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Detaljplaneförslaget omfattar cirka 260

tillkommande bostäder, varav 12, om kommunen så önskar, planeras bli LSS-bostäder, och en förskola.

Det behövs dock en reviderad budget för det fortsatta planarbetet. Stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget söker därför en budgetjustering om -2,7 miljoner kronor netto, vilken tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad för år 2022-2024. Detta fördelat på 1,4 miljoner kronor i inkomster och -4,1 miljoner kronor i utgifter.

Förslag till principöverenskommelser har tagits fram mellan Kommunen och exploatörerna. Avtalsförslagen innebär intäkter för kommunen i form av exploateringsersättning samt medfinansiering av tunnelbanan. Sammantaget bedöms kommunen få ett positivt netto i projektet.

## **Ärendet**

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Norra Nobelberget har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt; principöverenskommelser med de båda exploatörerna, Balder Värmdövägen AB (Balder) och Atrium Ljungberg Fanny Udde AB (Atrium) samt en begäran om budget för att bedriva projektet fram till och med antagen detaljplan.

## **Bakgrund**

Projektets övergripande mål, vilket beskrivs i Start PM för projektet som finns sedan tidigare, se bilaga 1, är att möjliggöra byggrätter för cirka 260 bostäder, 4 avdelningar förskola, LSS-boende och publika bottenvåningar med stadsmässig gestaltning i det område som visas på kartan nedan.

Start PM anger också att det ska möjliggöras för en park, detta kommer dock inte att uppnås i detta projekt då avtal om markförvärv för parken inte gått att nå med berörd fastighetsägare. En ytterligare förändring från start PM är att den planerade gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg inte blir allmän platsmark utan planläggs som kvartersmark.



### Principöverenskommelse med Atrium

Exploatörens del av projektet omfattar cirka 115 lägenheter varav 12, om kommunen så begär, ska vara LSS-lägenheter vilka ska upplåtas på marknadsmässiga villkor till kommunen eller till den kommunen anvisar.

För ny kvartersgata till fastigheterna i planområdet kan del av kommunens fastighet Sicklaön 40:12 behöva överföras till Atriums fastighet Sicklaön 83:46, en sådan överföring ska ske på marknadsmässiga villkor.

### Principöverenskommelse med Balder

Exploatörens projekt omfattar cirka 145 lägenheter, lokaler för handel och en förskola med fyra avdelningar.

### Genomförandefrågor

Kommunen har inga allmänna anläggningar att utföra i detta projekt. Utförande av anläggningar och byggnader på kvartersmark utförs av exploatören.

Förrättning för överföring av mark till och från kommunens fastigheter ska ske efter att detaljplanen vunnit lagakraft.

### Tidplan

- Beslut om samråd - kvartal 1 2022
- Beslut om granskning - kvartal 3 2022
- Antagande av detaljplan och beslut om ingående av exploateringsavtal - 2023
- Produktionsstart - 2025

### Budgetrevidering

Stadsbyggnadsprojekt norra Nobelberget söker budgetjustering om -2,7 miljoner fördelat på 1,4 miljoner i inkomster och 4,1 miljoner i utgifter. Tidigare har projektet en beviljad budget på 6,8 miljoner i inkomster och 6,8 miljoner i utgifter. Detta ger en ny projektbudget på 8,2 miljoner kronor i inkomster, 10,9 miljoner kronor i utgifter och ett netto på -2,7 miljoner kronor, se tabell 1. Nettot utgörs av genomförandesamordningskostnader som belastar projektet under detaljplanefasen men som tas ut av exploatörerna efter att detaljplanen vunnit laga kraft som en del av den övergripande exploateringsersättningen.

Tabell 1 Tillkommande medel, miljoner kronor.

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Norra Nobelberget		6,8	-6,8	0,0	1,4	-4,1	-2,7	8,2	-10,9	-2,7

Tabell 2 Medel per år, miljoner kronor.

	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget																				
beviljad tom 2020	6,8	-6,8	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	6,8	-6,8	0,0	KF	
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	0,1	-2,9	-2,8	0,9	-0,9	0,0	0,4	-0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	1,4	-4,1	-2,7	KS	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>6,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8,2</b>	<b>-10,9</b>	<b>-2,7</b>		

  

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt			Beslutsinstans	Datum	
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0			0,0
<b>Total</b>	<b>6,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-2,9</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>8,2</b>	<b>-10,9</b>	<b>-2,7</b>		

Tabell 3 Driftposter för projektet, miljoner kronor.

Norra Nobelberget	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,8	-0,5	-0,1	0,0	-1,4
Genomförandesamordningskostnader	-2,1	-0,4	-0,2	0,0	-2,7
Detaljplaneintäkter	0,1	0,9	0,4	0,0	1,4
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,7</b>

## Ekonomiska konsekvenser

Kommunens arbete med att ta fram detaljplanen bekostas fullt ut av exploitörerna i enlighet med tidigare tecknat planavtal. Projektet medför intäkter i form av exploateringsersättning för övergripande allmänna anläggningar samt medfinansiering till tunnelbanan, nivåerna på dessa är kopplade till storleken på de nya byggrätterna som detaljplanen möjliggör. Projektet kan även medföra intäkter i form av köpeskilling för del av kommunens fastighet som eventuellt blir kvartersmark. Köpeskilling för kommunens mark utgår från marknadsvärde för byggrätter.

Kommunen kommer inte ha några kostnader för anläggande av allmänna anläggningar. Kommunens utgifter för inlösen av mark för Sickla Industriväg, som ska fördelas på exploitörer enligt Program för markanvändning (KFKS 2021/882), hanteras i projektet för Sickla Industriväg.

Tabell 4 Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor.

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Norra Nobelberget	0,0	0,0	0,0	0,0	



Både LSS boende och förskola finns med i projektet och kan möjliggöras och säkerställas via avtal med exploatören och genom bestämmelser i detaljplanen. Medel för att genomföra förskoleprojektet behöver beslutas i annan nämnd.

### **Konsekvenser för barn**

Avtalsförslagen medför ett ökat antal bostäder i direkt anslutning till nya tunnelbanan vilket leder till ökad rörlighet och självständighet för barn, unga och andra personer som inte har bil och körkort. En förskola ska utföras i ett av de bostadskvarter som uppförs av Balder.

### **Bilagor**

Bilaga 1	Start-PM
Bilaga 2	Principöverenskommelse med Atrium
Bilaga 3	Principöverenskommelse med Balder

Christina Gerremo  
Tf Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Torbjörn Granberg  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Bäcklund  
Projektchef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Emelie Hellström  
Planarkitekt  
Planenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning