

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Västra Nacka strand, detaljplan 5, delprojekt Berget, del av fastigheten Sicklaön 13:24**

*Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Nacka Dotter 14 AB, org.nr. 559258-1994, för del av fastigheten Sicklaön 13:24 inom stadsbyggnadsprojekt Västra Nacka strand, detaljplan 5, delprojekt Berget, enligt bilaga 2 till detta ärende.
2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Västra Nacka strand, detaljplan 5, 99925900 med 0,3 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt för år 2022-2024. Detta fördelat på 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, är uppdelat i två delprojekt: Berget respektive Kajen. Ett förslag till inriktningsbeslut för delprojekt Berget har tagits fram. Inriktningsbeslutet består av förslag till principöverenskommelse med en exploatör samt begäran om budget för detaljplaneskedet, fram till genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, ingår som en av flera detaljplaner inom detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Nacka strand utgörs mestadels av privat mark. Exploatören i delprojektet Berget är Nacka Dotter 14 AB som ägs tillsammans av Genova Properties Gruop AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Startpromemoria togs fram ihop med tidigare fastighetsägare och beslutades på delegation i december 2015. Av startpromemorian framgår att målet med exploateringen på aktuellt område är att möjliggöra cirka 90 bostäder och 800 kvadratmeter verksamhetsyta. Startpromemorian gäller oförändrad med två mindre ändringar där målet om verksamhetsyta ersatts av yta för bostäder samt att Miljö- och klimatambitioner ersätter Riktlinjer för hållbart byggande.

Redan beviljade medel uppgår till cirka 7,6 miljoner kronor i utgifter och cirka 6,6 miljoner kronor i intäkter varav cirka 3,4 respektive cirka 2,6 miljoner kronor är upparbetade. För att delprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, ska ha medel fram till genomförandebeslut föreslås att projektet tilldelas ytterligare 2,9 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 3,2 miljoner kronor i intäktsbudget.

Kostnaden under detaljplaneskedet om cirka 7,0 miljoner kronor ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Projektet i sin helhet förväntas generera ett positivt netto till kommunen om cirka 30 miljoner kronor genom att erhålla cirka 23 miljoner kronor i exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar utanför planområdet samt cirka 7 miljoner kronor i medfinansiering av tunnelbana.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, är uppdelat i två delprojekt: Berget respektive Kajen. Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en principöverenskommelse som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med markägaren och exploatören Nacka Dotter 14 AB samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut. Stadsbyggnadsprojektet har redan en startpromemoria som togs fram ihop med en tidigare fastighetsägare och som beviljades på delegation och noterades till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskottets protokoll den 2 februari 2016, § 10, se bilaga 1. Startpromemorian förväntas kvarstå som utgångspunkt i den fortsatta utvecklingen med två mindre ändringar, varför inriktningsbeslutet inte omfattar en ny startpromemoria.



Figur 1. Planprogramområdet för Nacka strand ses markerat med bred röstreckad linje. Markerat i blått ses preliminär avgränsning av planområdet för delprojektet Berget inom stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

## 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 såldes av Carlyle Group till Oscar Properties AB som tillsammans med kommunen tog fram en startpromemoria som beslutades på delegation den 16 december 2015, och noterades till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll den 2 februari 2016, § 10. Oscar Properties sålde vidare området innan ett detaljplanearbete kom igång. Nuvarande lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 13:24 är Nacka Dotter 13 AB. Exploatören Nacka Dotter 14 AB, ägt tillsammans av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, har förvärvat del av fastigheten Sicklaön 13:24 genom ett överlåtelseavtal med Nacka Dotter 13 AB. Avstyckning av förvärvat område kommer att ske när detaljplanen Västra Nacka strand,

detaljplan 5, Berget, vunnit laga kraft. 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 förslaget 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.

### **Start-PM**

Beslut om startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, fattades på delegation av planchef och exploateringschef den 16 december 2015.

Delprojektet Berget ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla en del av nuvarande område med naturmark till bostadskvarter. Det övergripande syftet är att pröva ny bebyggelse för bostäder samt att ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av Fabrikörsvägen och grönområden som är av betydelse för allmänheten. Målsättning enligt beslutad startpromemoria är att aktuellt område ska rymma cirka 90 bostäder samt 800 kvadratmeter verksamhetsyta.

Delprojektets nya inriktning är att målet om 800 kvadratmeter verksamheter utgår, då detta inte bedömts som lämpligt på platsen, och ersätts med ytterligare yta för bostäder. Detta innebär en mindre ändring från gällande startpromemoria, från cirka 90 bostäder till cirka 100 bostäder. Utöver detta ersätts kommunens Riktlinjer för hållbart byggande av kommunens beslutade Miljö- och klimatambitioner som antogs i juni 2019. I övrigt anses delprojektet Berget följa intentionerna i beslutad startpromemoria.

Fortsatt process för framtagande av en detaljplan kommer, utöver den principöverenskommelse som ingår i detta inriktningsbeslut, att regleras i ett planavtal med exploatören och beslutas på delegation av planchef.

Gällande startpromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

### **Principöverenskommelse**

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan kommunen och exploatören Nacka Dotter 14 AB, ägt tillsammans av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. Principöverenskommelsen syftar till att reglera 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.

Kommunen och exploatören Nacka Dotter 14 AB är överens om intentionen att planlägga del av fastigheten Sicklaön 13:24 för ny bebyggelse omfattande cirka 10 000 kvm BTA bostad vilket motsvarar cirka 100 lägenheter. Exploateringen ska anpassas till sin omgivning där särskild hänsyn behöver tas till biologiska spridningssamband, riksintresse för



kulturmiljövården samt anpassning till befintlig topografi. Parkering ska i första hand ske i befintligt torggarage i Nacka strand i vilket fastigheten har en andel i den gemensamhetsanläggning som bildats för ändamålet.

Exploatören förbinder sig att bidra till utbyggnaden av tunnelbanan genom att erlægga medfinansieringsersättning för tunnelbanan i enlighet med kommunens beslut KFKS 2014/179-219, § 95. Exploatören ska också erlægga exploateringsersättning för kommunens faktiska kostnader relaterade till utbyggnad av lokala allmänna anläggningar, framför allt Fabrikörvägen, del av kommunens faktiska kostnader för ny angöringsbrygga utanför planområdet, inom Norra Nacka strand, detaljplan 3, samt exploateringsersättning för övergripande primär- och sekundäranläggningar utanför planområdet.

Exploatören åtar sig även att bekosta arbetet med ”Konsten att skapa stad”. Exploatören och kommunen ska gemensamt komma överens om finansieringens storlek, vilka åtgärder den ska innefatta och när i tiden dessa ska utföras.

Formerna för erläggandet av ersättningarna ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Förslag till principöverenskommelse framgår av bilaga 2.

### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplan 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 exploatören och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Ansvarsfördelning avseende projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom delprojektet är ännu inte klarlagd utan kommer fastställas i kommande exploateringsavtal. Utbyggnaden av allmänna anläggningar behöver samordnas med utbyggnaden inom kvartersmark.

### **Tidplan**

Detaljplanprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 4 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för att detaljplanen överklagas.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 1 2026 och utbyggnaden bedöms vara färdigställd tidigast kvartal 4 2029.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	Kvartal 2, 2022	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 4, 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart, allmänna anläggningar	Kvartal 1, 2026	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2029	
Slutredovisning	Kvartal 4, 2030	Kommunstyrelsen

### Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

### Tilldelning av budget

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

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022–2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojektet har tidigare fått beviljade medel i samband med att tidigare fastighetsägare initierade start av detaljplanearbetet 2015 och utredningar utfördes främst kopplade till kajen, vilken är placerad i delprojektet Kajen. Stadsbyggnadsprojektet har också beviljats medel för arbeten i tidigt skede för framtagande av projektstrategi, planavtal och inriktningsbeslut för både delprojekt Berget och delprojekt Kajen. Beviljade medel uppgår till cirka 7,6 miljoner kronor i utgifter och cirka 6,6 miljoner kronor i intäkter. Av detta har cirka 3,5 miljoner kronor av utgiftsbudgeten arbetats upp och kommunen har erhållit cirka 2,6 miljoner kronor av intäkterna i budgeten. För att delprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, ska ha medel fram till genomförandebeslut föreslås att projektet tilldelas ytterligare 2,9 miljoner kronor i utgiftsbudget samt 3,2 miljoner kronor i intäktsbudget. I arbetet ingår bland annat framtagande av detaljplan och exploateringsavtal. Budget för delprojektet Kajen kommer att sökas i samband med inriktningsbeslut för delprojektet Kajen.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projekt	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Västra Nacka stran		6,6	-7,6	-1,0	3,2	-2,9	0,3	9,8	-10,5	-0,7

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget															Totalt	Besluts- instans	Datum		
	=>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>							
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto					
Projektbudget beviljad tom 2020	2,6	-3,2	-0,6	2,2	-1,8	0,4	1,8	-1,6	0,2			0,0			0,0	6,6	-6,6	0,0	KF	
Utredningsbeslut		-0,2	-0,2		-0,3	-0,3		-0,5	-0,5			0,0			0,0	0,0	-1,0	-1,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0	1,1	-0,8	0,3	2,1	-2,1	0,0			0,0	3,2	-2,9	0,3	KS	
Reviderat inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>9,8</b>	<b>-10,5</b>	<b>-0,7</b>	KS	

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Besluts- instans	Datum			
Genomförande- beslut																				
			0,0			0,0			0,0			0,0	43,5	-43,5	0,0	0,0	0,0	0,0	KF	ej beslutat ännu
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,1</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>43,5</b>	<b>-43,5</b>	<b>0,0</b>	<b>9,8</b>	<b>-10,5</b>	<b>-0,7</b>		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Västra Nacka strand, dp5	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,8	-2,4	-0,9	0,0	-5,1
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	1,8	2,4	0,9	0,0	5,1
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## 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 cirka 7,0 miljoner kronor. Kostnaden ska i sin helhet täckas av intäkter från exploitören.

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 utbyggnad av allmänna anläggningar samt övriga kostnader för genomförande av delprojektet så som uppföljning av avtal och administration. Den totala kostnaden för genomförandeskedet av projektet prognostiseras till drygt 44 miljoner kronor, se tabell 2 ovan, i det fall kommunen själv bygger ut de allmänna anläggningarna. Cirka 25 miljoner kronor avser utbyggnaden av kommunens allmänna anläggningar, vilket genererar kapitaltjänstkostnader i enlighet med tabell 4 nedan. Resterande belopp om 19 miljoner kronor avser kostnader för ledningar som inte kommer att ägas av kommunen. Kostnaderna om drygt 44 miljoner kronor ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören samt vidarefakturerings 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 angöringsbrygga beräknas uppgå till cirka 3 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 30 miljoner kronor genom att erhålla cirka 23 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 budget inte medges och planprocessen därmed inte startar 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 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 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**

Projektet kan fortgå med redan beviljad budget en bit in på 2023 men behöver sedan söka utökad budget för att kunna arbeta vidare med detaljplanen till dess antagande samt färdigställa avtal och förprojektering.



## 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	Total	Tillkommande	Total	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	kapitalkostnad år 1	kapitalkostnad år 1	årlig driftkostnad	årlig driftkostnad	
Västra Nacka				0,14	
Strand dp5 Berget	1,0	1,0	0,14		202903

## Konsekvenser för barn

Genomförande av delprojektet Berget inom stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, innebär att del av naturmark försvinner. 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 Fabrikörsvägen kommer att genomföras vilket ökar tryggheten för barn.

## Bilagor

- Bilaga 1 Start-PM
- Bilaga 2 Principöverenskommelse
- Bilaga 3 Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Emelie Holmström  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Anna Hall  
Planarkitekt  
Planenheten