

Kommunstyrelsen

Tilldelning av utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen, fastigheten Sicklaön 238:1 m.fl., på Sicklaön

Tilldelning av utökad budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen 99925000 med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022 - 2024. Detta fördelat på 1,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen, 99925000, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022 - 2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Detaljplanearbete för stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen pågår och detaljplanen var på samråd under kvartal 1 2021. Samrådsskedet har inneburit ökning av kostnader med mer resurstid än förväntat för att ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän platsmark och för att utreda förekomst av fladdermöss i planområdet. En intäkt motsvarande de tillkommande kostnaderna uppkommer dock då exploatören bekostar detaljplanarbetet. Tidigare beslutad budget för planarbetet behöver utökas för att täcka dessa tillkommande kostnader och intäkter. Nästa skede i planprocessen är granskning av detaljplanen som bedöms kunna ske kvartal 1 2023.

Detaljplanen bedöms få små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören bekostar detaljplanarbetet och samtliga nödvändiga investeringar på kvartersmark och

allmän platsmark. Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser vilket innebär en viss ökning av driftskostnader.

Ärendet

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojekt Saltängen Fasanvägen 99925000 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022 - 2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Detaljplanearbete för stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen pågår och detaljplanen var på samråd under kvartal 1 2021. Samrådsskedet har inneburit ökning av kostnader med mer resurstid än förväntat för att ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän platsmark samt förekomst av fladdermöss i planområdet vilket har behövts utredas. Tidigare beslutad budget för planarbetet behöver utökas för att täcka dessa tillkommande kostnader och intäkter. Inkomst erhålls med anledning av att exploatören bekostar detaljplanearbetet. Nästa skede i planprocessen är granskning som bedöms kunna ske kvartal 1 2023.

Planområdet ligger i kommundelen Saltängen, cirka 500 meter från Ektorps centrum, och omfattas av ett naturområde samt del av gatorna Ugglevägen och Ejdervägen, se bild 1. Fastigheten Sicklaön 238:1 som ingår i planområdet föreslås kompletteras med cirka 50 bostäder. Bostadsrättsföreningen Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 238:1 och har skrivit avtal med Besqab AB om exploateringen. Det exploateringsavtal som kommer att ingås mellan kommunen och exploatören i samband med beslut om att anta detaljplanen planeras att undertecknas av både Brf Nacka-Hus Nr 2 i Ekängen och Besqab AB. Nästa skede i planprocessen är granskning av detaljplanen som bedöms kunna ske kvartal 1 2023. Detaljplanen kan antas tidigast kvartal 3 2023.

Detaljplanen bedöms få små ekonomiska konsekvenser för kommunen. Exploatören bekostar detaljplanarbetet och samtliga investeringar på kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen föreslås vara huvudman för allmänna platser vilket innebär en viss ökning av driftskostnader då Ugglevägen som kommunen utför drift på idag planeras få trottoar.



Bild 1: Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar stadsbyggnadsprojektets geografiska läge i kommunen.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplanen kommer ett 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 en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige eller, beroende på den budget som söks inom ramen för genomförandebeslutet, kommunstyrelsen.

Inriktningen är att allmän platsmark ska byggas ut av exploatören för att sedan överlåtas till kommunen. Inför kommande granskning av detaljplanen har systemhandling tagits fram för utbyggnad av allmän platsmark.

Tidplan

Detaljplaneprocessen bedöms ta ytterligare ett och ett halvt år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 3 2023. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Start-pm	2015-08-11	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
Samråd	2021-02-10	Delegationsbeslut

Tilldelning av utökad budget	2022-05-31	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
Granskning	Kvartal 1, 2023	
Antagen detaljplan	Kvartal 3, 2023	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 4, 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2026	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 1, 2029	
Slutredovisning	Kvartal 3, 2029	Kommunfullmäktige

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

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 1039 miljoner kronor netto för år 2022 - 2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1610 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Saltängen Fasanvägen	3,6	-3,6	0,0	1,8	-1,8	0,0	5,4	-5,4	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	=>2021			2022			2023			2024			2025=>			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Projektbudget beviljad tom 2021	3,5	-3,6	-0,1	0,1		0,1		0,0		0,0		0,0	3,6	-3,6	0,0	KF	2020-11-16	
Utredningsbeslut			0,0			0,0		0,0		0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	KS		
Inriktningsbeslut		-0,3	-0,3	1,8	-0,8	1,0	-0,7	-0,7		0,0		0,0	1,8	-1,8	0,0	KS	2022-05-23	
Total	3,5	-3,9	-0,4	1,9	-0,8	1,1	0,0	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	-5,4	0,0	

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum		
Genomförandebeslut	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter				Netto	
		0,0		0,0		0,0		0,0	0,9	-0,9	0,0	0,9	-0,9	0,0	0,0	0,0	KF	ej beslutat ännu	
Total	3,5	-3,9	-0,4	1,9	-0,8	1,1	0,0	-0,7	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,9	-0,9	0,0	6,3	-6,3	0,0	

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3



Saltängen Fasanvägen	=>2021	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-3,9	-0,8	-0,7	0,0	0,0	-5,4
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	3,5	1,9	0,0	0,0	0,0	5,4
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-0,4	1,1	-0,7	0,0	0,0	0,0

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanarbetet ska enligt detaljplaneavtalet bekostas av exploatören. Kommunen är inte markägare och utbyggnaden av den allmänna platsmarken planeras att utföras av exploatören för att sedan överlåtas till kommunen som gåva.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Risken vid utebliven eller försenad investering är att detaljplanarbetet behöver stanna upp och att bostäder inte byggs enligt bostadsmålet. För kommunen bedöms riskerna i övrigt som låga i och med att nedlagda kostnader för detaljplanen bekostas av exploatören. Kommunen är inte markägare och utbyggnaden av den allmänna platsmarken planeras att utföras av exploatören för att sedan överlåtas till kommunen som gåva.

Alternativ till tilldelning av budget

Tilldelningen av budget är nödvändig för att kunna slutföra planprocessen.

Påverkan på annan nämnd

Utbyggnaden av allmän platsmark kommer att finansieras genom gåva och kommer innebära en kapitaltjänstkostnad för Natur- och trafiknämnden baserat på gåvans värde. Utbyggnaden av den allmänna platsmarken kommer innebära att tillkommande driftkostnad för trottoar kommer att tillkomma (cirka 12 000 kronor per år). Förvaltning av gator inom planområdet ingår sedan tidigare i kommunens förvaltningsansvar.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0,0	0,0	0,0	0,0	

Konsekvenser för barn

De bostadslägenheter som planeras har tillgång till bostadsnära natur. Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar något. Bostadsgården föreslås bli liten utan ordnad lekyta för barn och det ställer högre krav på omgivande allmän plats.

De trafikåtgärder som föreslås i form av separerad gångbana och tydligare parkeringsytor bedöms få positiva konsekvenser för trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Inom



gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är positivt för barn och unga.

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Björkman
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Erik Melin
Planarkitekt
Planenheten

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

David Bergh
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning