

Kommunstyrelsen

2023-08-31

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016-001222

Utökat förfarande

KFKS 2016-00288

Minskande av planområde för Svindersberg, del av fastigheten Sicklaön 40:11 samt Sicklaön 89:1 på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen minskar planområdet avseende pågående detaljplan för Svindersberg, del av fastigheten Sicklaön 40:11 samt Sicklaön 89:1 på västra Sicklaön, KFKS 2016-00122, i enlighet med ärendets tjänsteskrivelse daterad den 31 augusti 2023.

Kommunstyrelsen noterar att kvarstående beviljad budget behålls inom projektet.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet Svindersberg omfattar ett till största del kommunägt markområde mellan Värmdövägen och Värmdöleden i Sickla. Projektet ingår i planprogrammet för Planiaområdet. Detaljplanearbetet har, med utgångspunkt från planprogrammet, haft som syfte att möjliggöra en tät och levande stadsmiljö. Området ingår i tunnelbanans influensområde och den planerade bostadsbebyggelsen utgör en del av Nackas åtagande enligt tunnelbaneavtalet. Start-PM för projektet beslutades 2016.

Detaljplanearbetet föregicks av en markanvisningstävling för den kommunägda marken. Vinnare i markanvisningstävlingen var Småa AB (senare ALM Småa Bostad AB). Planförslaget innehöll cirka 850 bostäder men även viss del kontor och centrumfunktioner. År 2021 vilandeförklarades projektet utifrån behovet att se över flera detaljplaners kumulativa påverkan på riksintresset för kulturmiljö, *Stockholms farled och inlopp*. Även hur riskintresseprecisering östlig förbindelse och

EU; s artskyddsförordning påverkade projektet behövde ses över. År 2023 gjordes en samlad bedömning att förutsättningar saknades för ett fortsatt planarbete i enlighet med de ursprungliga intentionerna. Detaljplaneområdet föreslås därför minska i omfattning till att endast omfatta ett område utmed Värmdövägen.

Nacka kommun har gjort två markanvisningar inom planområdet, en till Småa AB och en till M&O Olofsson Fastigheter AB. Ingen av dessa avses förnyas eftersom detaljplanarbetet för dessa markområden föreslås utgå.

Projektets nedlagda kostnader uppgår sammantaget till 26,9 miljoner kronor och intäkterna till 6,2 miljoner kronor. Upparbetade kostnader om 20,7 miljoner kronor kommer att förgävesbokföras och belasta kommunens övergripande resultat för år 2023.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet omfattar ett cirka 3,9 hektar stort markområde mellan Alphyddan och Finntorp på västra Sicklaön, se bild 1. Området domineras till stor del av Svindersberget som består av naturmark i form av skogbevuxna bergssluttningar. Förutom naturmark ingår även verksamhetsytor längs Värmdövägen med bensinmack och bilhandel. Huvuddelen av planområdet, vilket utgörs av naturmarken, består av den kommunalägda fastigheten Sicklaön 40:11. Den del av planområdet som består verksamhetsytor utgörs av den av M&O Olofsson Fastigheter AB ägda fastigheten Sicklaön 89:1. Nivåskillnaden mellan Värmdövägen och Svindersberget är omkring 30 meter vilket gör den övre delen avskild och otillgänglig.



Bild 1, karta över området

Platsen präglas av komplexa förutsättningar vilket varit känt från projektstart. Flera förändringar som skett under senare år bedöms ha försvårat möjligheterna att planlägga i linje med projektets ursprungliga intentioner om att tillföra en relativt omfattande exploatering på berget. Dessa förändringar handlar om riksintresseprecisering för Östlig förbindelse, riksintresse för Kulturmiljö, *Stockholms farled och inlopp*, samt en strängare tolkning av EU; s artskyddsförordning.

Under 2018 skedde en revidering av riksintresset Stockholms farled och inlopp vilket bland annat inneburit ett ökat fokus på kulturhistoriska miljöer såsom Svindersviks gård från 1740-talet samt en generellt skärpt praxis från länsstyrelsen gällande planering av bebyggelse synlig från riksintresseområdet. Revideringen och den skärpta praxisen innebär bland annat att förutsättningar saknas för den höga bebyggelseskärm i planområdets norra del vilken krävs för att skapa en bullerskyddad miljö för övrig planerad bebyggelse uppe på berget.

Riksintresseprecisering östlig förbindelse, beslutat av Trafikverket 2022, bedöms också omöjliggöra delar av bebyggelsen i områdets norra del inklusive den tänkta parkeringslösningen i bergrum.

Naturmarken inom planområdet har till viss del höga naturvärden enligt genomförd naturvärdesinventering. Naturmarken ingår även i ett regionalt spridningssamband av ädellövträd. En generellt förskjuten syn på exploatering av naturmark och en strängare tolkning av EU; s artskyddsförordning bedöms skapa svårigheter att fullfölja projektet i dess nuvarande omfattning.

Befintligt projekt

Stadsbyggnadsprojektet inleddes i enlighet med startpromemoria KFKS 2016/288 antagen av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 juni 2016. Under vintern 2016–2017 genomfördes en markanvisningstävling vars vinnande tävlingsförslag, framtaget av Småa AB (senare ALM Småa Bostad AB), utgjort underlag för det planarbete som sedan tog vid. Förslaget byggde på idén att skapa en relativt tät bebyggelsestruktur med öppna stadskvarter.

Detaljplanen var i princip färdig för samråd 2021 men projektet pausades efter att det blivit tydligt att det fanns behov av att se över projektet utifrån de nya förutsättningar som beskrivs ovan.

Markanvisningar och principöverenskommelse

År 2017 beslöt kommunen att ingå markanvisningsavtal med Småa AB, se lila markering bild 2. Avtalets giltighetsperiod har löpt. Ett nytt avtal har inte tagits fram då området markanvisningen omfattade föreslås utgå ur planområdet.

År 2020 beslöt Nacka kommun att ingå markanvisningsavtal med M&O Olofsson Fastigheter AB, se röd markering bild 2. Avtalets giltighetsperiod löper ut under september 2023. Avtalet avses inte förlängas då området markanvisningen omfattar föreslås utgå ur planområdet.

Vid samma tillfälle ingicks även en principöverenskommelse med M&O Olofsson Fastigheter AB för utveckling av dess egen fastighet Sicklaön 89:1, se gul markering bild 2. Principöverenskommelsen är fortfarande giltig och avses fullföljas då det finns förutsättningar för fortsatt planarbete på området.



Bild 2 Lila linje illustrerar ungefärligt område som markanvisats till Småa AB. Röd figur illustrerar ungefärligt område som anvisats till M&O Olofsson

Fortsatt planarbete

En samlad bedömning har visat att förutsättningarna att möjliggöra en bebyggelseutveckling på berget i enlighet med de ursprungliga intentionerna inte är möjlig. Detaljplaneområdet föreslås därför minska till att endast omfatta redan ianspråktagen mark längst Värmdövägen, se delområde 02 i bild 3.

Denna del av planområdet har bra förutsättningar för fortsatt planarbete och utgör en viktig pusselbit för att kunna skapa en trygg och levande stadsmiljö runt den kommande tunnelbaneentrén. Även omvandlingen av Värmdövägen till stadsgata förutsätter att den södra delen planläggs för ny kvartersbebyggelse. I vilken form det kommande planarbetet ska bedrivas behöver klarläggas i dialog med markägare i området.

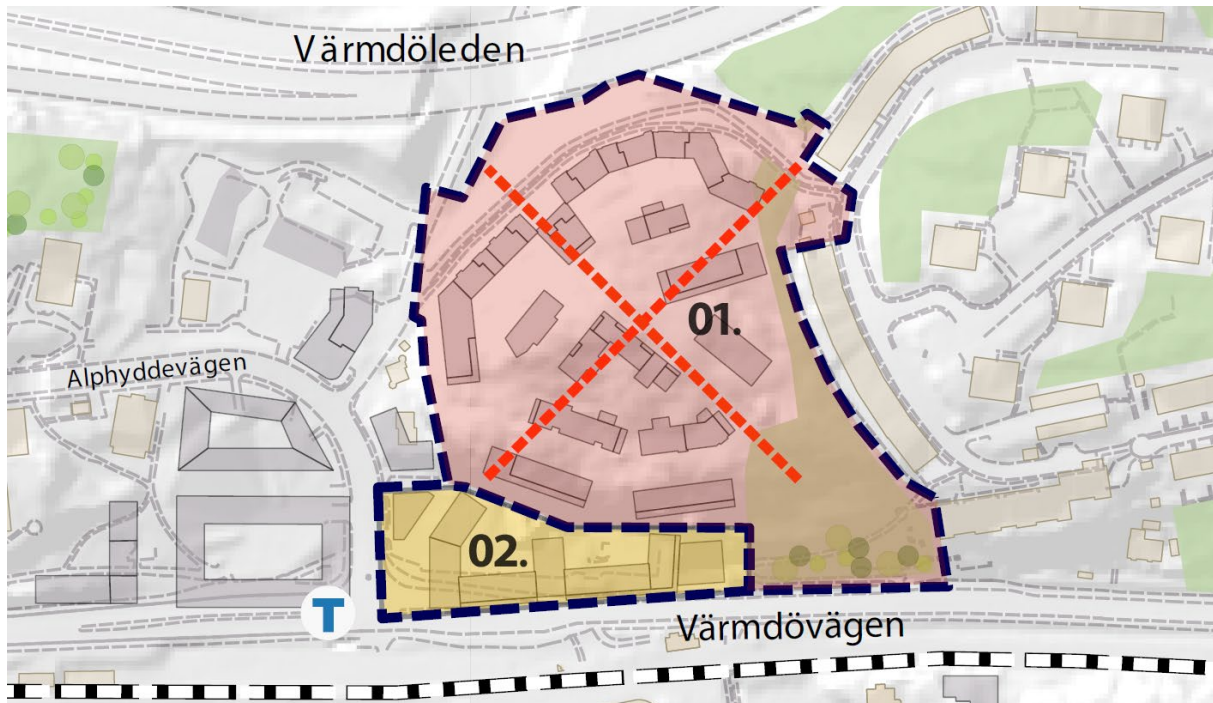


Bild 3 Projektets nya inriktning innebär att huvuddelen av befintligt planområde utgår, ungefär i enlighet med delområde 01 i kartan. Planläggning för den södra delen, delområde 02, föreslås återupptas så snart förutsättningar för detta finns.

Ekonomi

Projektets beviljade budget uppgår till cirka 374 miljoner kronor netto, och består av markförsäljnings- och plankostnadsintäkter om 406 miljoner kronor samt kostnader för utredningsarbete och detaljplaneläggning om -32 miljoner kronor. Hittills upparbetade kostnader uppgår till -20,7 miljoner kronor netto och består av plankostnadsintäkter om 6,2 miljoner kronor och nedlagda utgifter om -26,9 miljoner kronor. Kvarvarande beviljad budget uppgår därmed till 394,5 miljoner kronor netto fördelat på inkomster om 400 miljoner kronor samt utgifter om -5,5 miljoner kronor. Denna budget behålls inom projektet till dess att formen för kommande planarbete har klarlagts.

Projektets nedlagda utgifter om 26,9 miljoner kronor består av följande:

Kostnader i samband med markanvisning (2,9 miljoner kronor). Kommunens kostnader för att genomföra markanvisningstävlingen och förhandla fram de två markanvisningsavtalen ingår i dessa kostnader.

Kostnader under planskedet (10,0 miljoner kronor). Kostnader för utredningar i samband med planarbete, bland annat en naturinventering, en miljökonsekvensbeskrivning och utredningar kopplade till buller, mikroklimat, avfall, VA, dagvatten, sulfidberg, trafik- och parkering, berggrum och geoteknik samt riskintresseprecisering östlig förbindelse. Utredningarna har medfört flertalet

bearbetningar av bebyggelseförslaget ihop med byggaktör och dess arkitekter samt sakkunniga inom bland annat trafik- och miljöfrågor. Kostnader under planskedet innefattar också återkommande dialoger med Länsstyrelsen gällande riksintressena för östlig förbindelse, riksintresset för kulturmiljö ”Stockholms farled och inlopp” samt naturvärden och sulfidberg. Kostnader för intern arbetstid och konsulter för framtagande av samrådsförslag med dess planhandlingar ingår också i kostnader under planskedet.

Kostnader för planerings- samt genomförandesamordning (8,8 miljoner kronor). Kostnader för övergripande frågor för Västra Nacka stad som fördelats på alla ingående projekt omfattar bland annat arbete med Nacka stads genomförandeplan, övergripande arbete med Riksintresseprecisering östlig förbindelse och övergripande kommunikation. Numera har samordningsprojekt Västra Nacka stad en egen budget, vilket innebär att övergripande kostnader inte längre fördelas ut på projekten. Samordningskostnaderna har även minskat i omfattning.

Förstudie allmänna anläggningar (2,7 miljoner kronor), omfattar förstudier för Alphyddevägen och Svindersviksvägen.

Kostnader för kommunens administrativa personal, bland annat koordinatörer och controller, fördelat på projektet (sammanlagt 2,5 miljoner kronor).

Under detaljplanearbetet har ersättning för kommunens utgifter erlagts av Småa AB samt M&O Olofsson Fastigheter AB med totalt 6,2 miljoner kronor. I tabellen 1 framgår när kostnaderna är upparbetade och intäkterna erlagda.

Utgifter per år i stadsbyggnadsprojekt Svindersberg, tabell 1

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt
Upparbetade kostnader	-1,6	-4,8	-4,0	-6,0	-2,1	-5,9	-2,1	-0,4	-26,9
Intäkter			1,2	1,0	1,5	2,1	0,3		6,2

Upparbetade kostnader utöver de som ersatts genom plankostnadsintäkter kommer att förgävesbokföras, se tabell 2. Förgävesbokförda kostnader om -20,7 miljoner kronor kommer att belasta kommunens övergripande resultat för år 2023.

Kostnader som förgävesbokförs, tabell 2

	Miljoner kronor
Upparbetade kostnader	-26,9
Ersättning från byggaktörerna	+6,2
Belopp som förgävesbokförs	-20,7

Ekonomiska konsekvenser

Beslut att minska planområdet för Svindersberg innebär minskade intäkter för Nacka kommun eftersom stor del av förväntad markförsäljning utgår. De i tidigt skede uppskattade markintäkterna för den del som nu utgår bedöms dock inte längre vara realistiska då de är baserade på en exploateringsomfattning som på grund av de förändrade förutsättningarna inte längre bedöms möjlig att genomföra.

Fortsatt arbete med en detaljplan för den södra delen av Svindersberg förväntas bidra till målet om en stadsbyggnadsekonomi i balans. Detta eftersom M&O Olofsson Fastigheter AB enligt ingången principöverenskommelse ska erlagga exploateringsersättning till kommunen för allmänna anläggningar, bidra till Saltsjöbanans upphöjning samt erlagga medfinansiering till tunnelbanans utbyggnad till Nacka kommun. En detaljplan för södra delen av detaljplaneområdet innebär också att en mindre del kommunägd mark planläggs för bostäder vilket medför en mindre markförsäljningsintäkt för kommunen.

Konsekvenser för barn

Den del av stadsbyggnadsprojektet som föreslås utgå består huvudsakligen av naturmark vilket möjliggör att ett stadsnära grönområde kan bevaras vilket är positivt för barn i närområdet.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten

Emma Castberg
Gruppchef
Planenheten

Hanna Flygt
Projektledare
Exploateringsenheten

Anders Nordenskiöld
Planarkitekt
Planenheten