

2023-05-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: NTN-2023-00130

Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand detaljplan 3 etapp I

Utbyggnadspromemoria, tilläggsavtal till exploateringsavtal samt beslut om budget för genomförandet, fastigheterna Sicklaön 369:33 och Sicklaön 13:138 m.fl., Sicklaön

Förslag till beslut

Natur och trafiknämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 28 augusti 2018 § 156 fastställt en utbyggnadspromemoria nr 1 för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp 3 etapp 1, vilken omfattar del av utbyggnaden av allmänna anläggningar inom projektet. Förslaget reviderat genomförandebeslut innehåller beslut som behövs för att fortsätta genomförandet av den detaljplan som vann laga kraft den 25 maj 2018. Förslag till beslut omfattar en utbyggnadspromemoria nr 2 som gäller resterande utbyggnad av allmänna anläggningar. Beslutet innehåller även ett tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal vilket i huvudsak reglerar tids- och kostnadsförändringar som behöver göras med anledning av att exploatören har meddelat att utbyggnadstakten av bostäder på kvartersmark har ändrats.

Den sedan tidigare tilldelade budgeten bedöms inte inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut. Den största anledningen till de utökade kostnaderna är det osäkra världsläget och inflation som driver materialkostnader. Anledningen är också att den nya angöringsbryggan som ska anläggas har ökat i omfattning. Tidsförskjutning av utbyggnad av allmän plats påverkar också att kostnaderna beräknas öka. Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna inom projektet är att exploateringsbolaget endast ska bekosta angöringsbrygga enligt framtagen systemhandling. Den del av bryggan som kommunen bekostar ska finansieras via exploateringsersättning från närliggande stadsbyggnadsprojekt.

En utökad budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000, med totalt -25,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 81,5

miljoner kronor i investeringsinkomster och -107,2 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den utökade budgeten förelås tilldelas både från budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2023-2025 och från Kommunfullmäktige från år 2026 och framåt.

Byggnation av utsiktsplats med tillhörande stentrappa och utökad omfattning av en lekplats utgår med anledning av att dessa anläggningar inte anses tillräckligt nödvändiga för området och för att minska på kommunens driftkostnader.

Exploatorerna planerar för cirka 820 nya bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter nya verksamhetslokaler inom stadsbyggnadsprojektet. Exploatorerna Klöver AB, Corem AB och Alecta AB ansvarar för utbyggnad av kvartermark. Kommunen bygger ut allmän plats. Utbyggnad av allmänna anläggningar har startat hösten 2022 och beräknas vara klara 2031.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms totalt generera ett negativt netto till kommunen om cirka -7,6 miljoner kronor. Anledningen till att det är ett negativt netto är att del av angöringsbryggans finansiering från närliggande stadsbyggnadsprojekt inte budgeteras i detta stadsbyggnadsprojekt.

Stadsbyggnadsprojektet är en del av Nacka stad och exploatören Norra Nacka strand Exploatering DP 3 AB bidrar till medfinansiering av tunnelbanan till Nacka. Därutöver tar kommunen emot en gåva på 28 miljoner kronor från exploateringsbolaget vid överlämnande av snedbanehiss kring 2031.

För Natur- och trafiknämnden att noterar är följande förändringar redovisade i denna tjänsteskrivelse samt utbyggnadspromoria, bilaga1, tilläggsavtal till exploateringsavtal, bilaga 2

- Båtbryggan har ändrats i sin utformning efter Trafikförvaltningens kravställning.
- Utbyggnaden har startat hösten 2022 och beräknas vara klar 2031, bilaga 1.
- Utbyggnad av utsiktsplats och tillhörande stentrappa utgår, bilaga 2.
- Provisorier kring JV Svenssons torg förlängs i tid, bilaga 2.
- Förändring av utbyggnad av lekplats Östra Skogen, bilaga 2.

Förslag till beslut i kommunstyrelsen

Den 23 maj 2023 har kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kommer att föreslå kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 3 och 4 nedan.

2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Norra Nacka strand Exploatering DP 3 AB, org.nr. 559121-8515, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 med -3,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,4 miljoner kronor i investeringsutgifter. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 4 nedan.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000 med -22,3 miljoner kronor netto för år 2025 och framåt. Detta fördelat på 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -103,8 miljoner kronor i investeringsutgifter.
5. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojekt Norra Nacka strand dp3 etapp 1, 99924000, totalt genererar ett negativt netto om cirka -7,6 miljoner kronor. Detta fördelat på 259,6 miljoner kronor i intäkter, samt i -267,2 miljoner kronor i kostnader. Därutöver vid övertagande av allmänna anläggningar uppskattas den årliga framtida driftkostnaden till 0,7 miljoner kronor samt att kommunen får en gåva på 28 miljoner kronor. Utöver det totala nettot genererar projektet en intäkt om 22 miljoner kronor avseende medfinansiering av tunnelbana.

Ärendet

Kommunen ingick avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka i och med 2013 års Stockholmsförhandling och åtog sig att låta bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön. För att skapa förutsättningar för fortsatt detaljplanering antogs ett detaljplaneprogram för Nacka strand av kommunstyrelsen den 2 juni 2014, § 138. Stadsbyggnadsprojektet norra Nacka strand detaljplan 3, nedan benämnt stadsbyggnadsprojektet ingår i detta detaljplaneprogram, se geografisk avgränsning på bild 1. Stadsbyggnadsprojektet bidrar till utvecklingen av Nacka stad – det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön.

Exploateringsavtalet samt tillhörande fastighetsutvecklingsavtal och detaljplanen antogs hösten 2017 och detaljplanen vann laga kraft 25 maj 2018. Exploateringsavtalet är tecknat med ett exploateringsbolag, som utgörs av flera fastighetsbolag, som ansvarar för de åtaganden som avtalet reglerar. Huvudsyftet med fastighetsutvecklingsavtalet är att specificera respektive fastighetsbolags individuella ansvar för att förpliktelser enligt exploateringsavtalet fullgörs på den/de fastigheter som fastighetsbolaget äger inom planområdet. För exploatering inom kvartersmark och fastighetsrättsliga frågor ansvarar respektive fastighetsbolag i enlighet med fastighetsutvecklingsavtalet. Anläggningarna inom detaljplanen är sedan tidigare privatägda och ett av stadsbyggnadsprojektets syfte är

att genomföra ett kommunalt övertagande av de anläggningar som nyttjas av allmänheten.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har den 28 augusti 2018 § 156 fastställt utbyggnadspromemoria nr 1 för stadsbyggnadsprojektet vilket omfattar del av utbyggnaden av allmänna anläggningar inom planområdet. Förslaget reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet innehåller beslut som behövs för att fortsätta genomförandet av den detaljplan som har tagits fram. Beslutet omfattar en utbyggnadspromemoria nr 2 som gäller resterande utbyggnad av allmänna anläggningar, se bilaga 1. Beslutet innehåller även ett tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal vilket i huvudsak reglerar tids- och kostnadsförändringar som behöver göras med anledning av att exploitören har meddelat att utbyggnadstakten av bostäder på kvartersmark har ändrats, se bilaga 2.

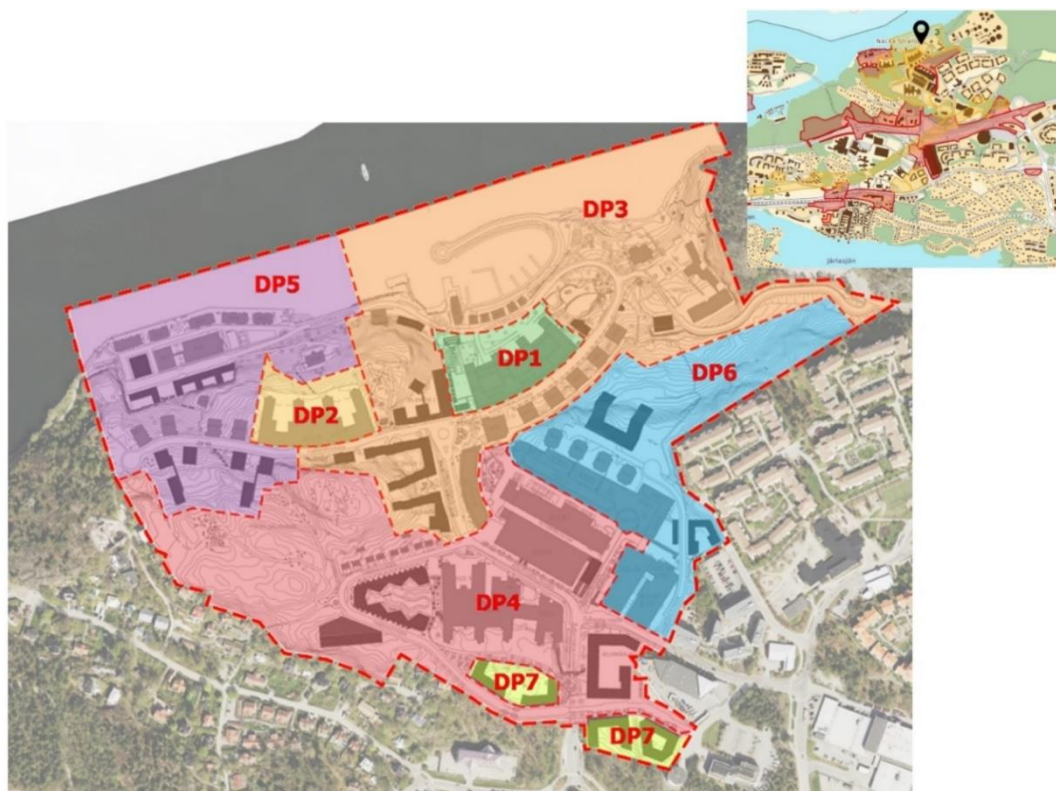


Bild 1: Kartan ovan visar området Nacka strands avgränsning och indelning i sju olika stadsbyggnadsprojekt och tillhörande detaljplaner. Stadsbyggnadsprojektet Norra Nacka strand, detaljplan 3 är markerat med orange färg och DP3. Instickskartan visar stadsbyggnadsprojektets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

Detaljplanen möjliggör för då uppskattningsvis cirka 300 nya bostäder och cirka 2 000 kvadratmeter nya verksamhetslokaler. Exploatörerna Klöver AB, Corem AB och Alecta AB ansvarar för utbyggnad av de nya bostadskvarteren, se bild 2. Antalet bostäder kan komma att förändras då uppskattningen är gjord med hänsyn till en schablonstorlek på en lägenhet. Den senaste prognosen gällande antal bostäder som är gjord utifrån inhämtande av uppgifter från exploatörerna redovisar att exploatörerna planerar att uppföra totalt cirka 820 bostäder.



Bild 2: Visar delområden markerade med blå begränsningslinje. Delområdena inom delområdena är markerade med röd begränsningslinje.

Fastighetsägarna inom delområde 1A företräds av Corem AB, under varumärket Tobin Properties, och byggnation pågår för 60 nya bostäder och lokaler för verksamheter. Fastighetsägaren i delområde 1B företräds av Klöver AB vilka planerar att bygga cirka 383 lägenheter och verksamhetslokaler vilket överskrider antalet tidigare uppskattade lägenheter. Fastighetsägaren i delområde 2 företräds också av Klöver AB och den befintliga kontorsbyggnaden planeras att rivas och ersättas med ett bostadshus för cirka 350 bostäder och 300 kvadratmeter för verksamheter. Inom delområde 7A har Patriam AB byggt 14 lägenheter och verksamhetslokaler som färdigställdes 2021. Delområde 7B omfattar en bygrätt för flerbostadshus om cirka 15-20 lägenheter och ägs av Alecta AB. Det finns ingen planerad byggstart för delområde 7B.

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom stadsbyggnadsprojektet är del av Augustendalsvägen, Ellensviksvägen, ledningsomläggning, dagvattenpark, angöringsbrygga, strandpark, JV Svensson torg, lekplats samt grönytor, se bild 3. Kommunen är ansvarig för utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar som gata och park samt allmänna anläggningar avseende vatten och avlopp inom området. Övriga ledningsslag (fiber, fjärrvärme, el) anläggs av respektive ledningsägare samordnat med kommunens entreprenader. Utbyggnaden har startat hösten 2022 och beräknas vara klar 2031. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas för JV Svenssons torg och intilliggande cirkulationsplats. Närboende och de som arbetare och besöker området kan uppleva störningar av buller, vibrationer och trafikomläggningar. Störningar ska minimeras i möjligaste mån och information till tredje man kommer ske fortlöpande genom Nacka kommuns hemsida samt genom skyltning.



Bild 3: Visar samlad bild av kvarstående skeden och etappindelningar för stadsbyggnadsprojektet

Förslag till utbyggnadspromemoria bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tillägg till exploateringsavtal

Ett förslag till tilläggsavtal till gällande exploateringsavtal har tagits fram mellan exploateringsbolaget Norra Nacka Strand Exploatering DP 3 AB och kommunen. Tilläggsavtalet syftar till att reglera markområdets utveckling och kostnadsfördelning mellan kommun och exploateringsbolaget för utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad av bostäder och verksamheter på kvartersmark utifrån nya förutsättningar som uppstått utifrån marknadsläget och senarelagd byggnation.

Delar av pågående lantmäteriförrättning återkallas och hanteras i en ny lantmäteriförrättning när byggnation av kvartersmark och allmän plats aktualiseras. Förändringar har också gjorts gällande tillträde och betalningstidpunkt för ett markområde som ska regleras. Förslaget tilläggsavtal reglerar också förändrad tidpunkt för slutreglering av tunnelbanebidrag. Vidare reglerar förslaget tilläggsavtal att exploitören ska bekosta nödvändiga provisorier, att utbyggnad av utsiktsplats och tillhörande stentrappa utgår, förändring av utbyggnad av lekplats Östra Skogen samt utökning av belopp respektive garantitid i befintliga bolagsgarantier.

Förslag till tilläggsavtal till exploateringsavtal bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 2.

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. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgettramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2023–2025 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -330 miljoner kronor netto för år 2023–2025.

Detta

fördelat på 2 458 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 788 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Norra Nacka strand dp3		178,1	-160,0	18,1	81,5	-107,2	-25,7	259,6	-267,2	-7,6

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	=>2022			2023			2024			2025			2026=>						
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto				
Projektbudget beviljad																			
tom 2020	44,5	-49,0	-4,5	30,5	-31,0	-0,5	54,0	-60,0	-6,0	26,7	-20,0	6,7	22,4		22,4	178,1	-160,0	18,1	KF
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0		-3,4	-3,4	81,5	-103,8	-22,3	81,5	-107,2	-25,7	KF
Total	44,5	-49,0	-4,5	30,5	-31,0	-0,5	54,0	-60,0	-6,0	26,7	-23,4	3,3	103,9	-103,8	0,1	259,6	-267,2	-7,6	

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Norra Nacka strand dp3	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	-7,9	-6,1	-0,1	-12,9	-27,0
Provisorier	-1,1	-0,5	-0,2	-0,4	-2,2
Sanering	-0,5	-1,5	0,0	-0,5	-2,5
Rivning	-1,8	-1,5	-2,0	-1,5	-6,8
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	7,9	6,1	0,1	12,9	27,0
Exploateringsersättning	19,5	44,3	18,7	87,1	169,6
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	16,1	40,8	16,5	84,7	158,1

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Laga kraft detaljplan	25 maj 2018	
Genomförandebeslut – utbyggnads-PM nr 1	28 augusti 2018	Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott
Genomförandebeslut - Budget	Q4, 2018	Kommunfullmäktige
Byggstart kvartersmark	2019	
Byggstart allmänna anläggningar	Q3, 2022	
Reviderat genomförandebeslut	Q2, 2023	Kommunfullmäktige
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030	
Slutredovisning	2031	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet har sedan tidigare tilldelats en budget om cirka -160 miljoner kronor i investeringsutgifter och cirka 178,1 miljoner kronor i investeringsinkomster. Den tilldelade budgeten bedömdes vid den tidpunkten inrymma kommunens arbete för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Den tilldelade budgeten kvarstår, men bedöms nu inte inrymma samtliga av kommunens arbeten för att genomföra stadsbyggnadsprojektet fram till projektslut. Kvarvarande budget bedöms möjliggöra fortsatt arbete fram till och med 2024 men med anledning av att två av de ingående entreprenaderna planeras ha en byggnationstid mellan Q1 2024

och Q2 2026 behöver ny budget sökas redan nu. Stadsbyggnadsprojektet bedömer att budgeten behöver utökas med 81,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -107,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Den största anledningen till de utökade kostnaderna är det osäkra världsläget och inflation som driver materialkostnader. Ytterligare anledning till att investeringsutgifterna beräknas öka är att den nya angöringsbryggan som ska anläggas har ökat i omfattning med anledning av krav från trafikförvaltningen. Tidsförskjutning av utbyggnad av allmän plats vilket beror på förändring av Klöver AB:s utbyggnadstakt av bostäder på kvartersmark, vilket också påverkar att utgifterna beräknas öka, till exempel blir provisorier nödvändiga. Provisorier bekostas av Klöver AB. Anledningen till att investeringsinkomsterna inte ökar lika mycket som investeringskostnaderna inom stadsbyggnadsprojektet är att exploateringsbolaget endast ska bekosta angöringsbrygga enligt framtagen systemhandling som finns som bilaga till exploateringsavtalet. Den del av angöringsbryggan som kommunen bekostar ska finansieras via exploateringsersättning från närliggande stadsbyggnadsprojekt i Nacka strand vilken inte finns budgeterad i detta stadsbyggnadsprojekt.

Byggaktörerna i de angränsande detaljplanerna 1 och 2 i Norra branten, Nacka strand, bidrar med cirka 17,4 miljoner kronor för allmänna anläggningar inom Norra Nacka strand, detaljplan 3.

Exploateringsbolaget bekostar utbyggnaden av samtliga delentreprenader, förutom den ökade kostnaden för angöringsbryggan, efter det att ersättningen från byggaktörerna i Norra branten är upparbetad. Nedläggning av nya vatten och avloppsledningar och anläggningar bekostas dock via avgifter i enlighet med gällande taxa. Kommunen bekostar eventuell sanering av mark som ägs av kommunen.

Kommunen planerar att ansöka om stadsbyggnadsbidrag för utbyggnad av angöringsbrygga.

Med anledning av ökade kostnader har en översyn gjorts av stadsbyggnadsprojektets omfattning. Byggnation av utsiktsplats med tillhörande stentrappa och utökad omfattning av en lekplats utgår med anledning av att dessa anläggningar inte anses tillräckligt nödvändiga och för att minska på kommunens driftkostnader. Besparingen bedöms vara drygt 10 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Kommunen kommer få en intäkt för markförsäljning om cirka 3,3 miljoner kronor.

Exploateringsbolaget medfinansierar tunnelbanan till Nacka med cirka 23,7 miljoner kronor inklusive indexuppräkningskostnader.

Stadsbyggnadsprojektet bedöms totalt generera ett negativt netto till kommunen om cirka -7,6 miljoner kronor. Anledningen till att det är ett negativt netto är att del av angöringsbryggans finansiering från närliggande stadsbyggnadsprojekt inte budgeteras i detta stadsbyggnadsprojekt. Därutöver tar kommunen emot en gåva på 28 miljoner kronor kring år 2031 från exploateringsbolaget vid överlämnande av snedbanehiss som exploateringsbolaget ska utföra. Utöver det totala nettot genererar projektet en intäkt om 22 miljoner kronor avseende medfinansiering av tunnelbana.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer varken kommunen eller exploateringsbolaget att kunna genomföra sin utbyggnad enligt plan. Kommunens och byggaktörernas projekt är sammanlänkade och har planerats gemensamt för att utbyggnaden ska kunna genomföras på ett rationellt sätt för samtliga inblandade inklusive Nackaborna.

Alternativ till tilldelning av budget

Något alternativ till att genomföra detaljplanen Norra Nacka strand med kommunala gator och anläggningar finns inte då detaljplanen har vunnit laga kraft. Stadsbyggnadsprojektet har genomlysts för att hitta besparingsåtgärder och föreslagit att några allmänna anläggningar utgår.

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

Norra Nacka strand dp3	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gator, park och natur	6,6	6,6	0,7	0,7	203112

Konsekvenser för barn

Den utbyggnad av nya bostäder, verksamheter och allmänna anläggningar som pågår i Nacka strand påverkar boende, verksamma och besökare i området. Inom Nacka strand finns cirka 2 000 elever i skolor och förskolor. Stadsbyggnadsprojektet räknar med att en större mängd skolelever och barnfamiljer kommer att passera utanför arbetsområdena. Under utbyggnadsskedet är kommunikation, tydliga skyltar och avspärningar av högsta prioritet för att minimera störningarna under utbyggnaden.

Nacka strand utvecklas till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service. Parker, torg och gator byggs om och fler ytor för lek skapas, vilket förbättrar säkerheten och ökar tryggheten från dagens situation.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterade den 16 maj

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med tillhörande bilagor

Bilaga 3 Ärendeöversikt

Bilaga 4 Bilagor till tilläggsavtal

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Andersson
Projektledare
Exploateringsenheten

Johan Wigstrand
Enhetschef
Anläggningsenheten

Ola Larsson
Byggprojektledare
Anläggningsenheten