

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Medel för stadsbyggnadsprojekt som är i tidigt skede

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 19 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljade ram på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede under år 2017.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)
Sickla stationshus	Byggherre	4,0	-4,0	0
Sodafabriken	Byggherre	5,0	-5,0	0
Östra Nacka strand DP 6	Byggherre	3,0	-3,0	0
Norra Nobelberget	Byggherre	3,0	-3,0	0
Traversen Sickla	Byggherre	4,0	-4,0	0
Orminge torg	Byggherre	3,0	-3,0	0
Björknäs Värmdövägen	Byggherre	4,0	-8,0	-4,0
Saltsjöbadens centrum	Byggherre	4,0	-4,0	0
Värmdövägen	Infrastruktur	0	-15,0	-15,0
<b>SUMMA</b>		<b>30,0</b>	<b>-49,0</b>	<b>-19,0</b>

### Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt har



syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

I ärendet Mål och budget 2017-2019 beviljades medel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. Arbetet med nio nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede ska, eller har, precis påbörjats. I detta ärende föreslås 19 miljoner kronor tilldelas för arbete med projekt som är i ett tidigt skede. När det finns tillräckligt underlag för att uppskatta projektets totala omfattning och budget kommer en budgetbegäran lämnas till kommunfullmäktige.

## Ärendet

### Bakgrund

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

I ärendet Mål och budget 2017-2019 beviljades medel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. I detta ärende föreslås 19 miljoner kronor tilldelas för arbetet med projekt som är i ett tidigt skede. Detta fördelat på inkomster om 30 miljoner kronor och utgifter om 49 miljoner kronor. Inkomster i detta tidiga skede kommer främst från vidarefaktureringskostnader för planarbete, utredningskostnader och intern tid till exploitörer och utgifterna avser bland annat kostnader för planarbetet med mera i markanvisningsprojekt och projekteringskostnader och andra genomförandekostnader för Värmdövägen kopplat bland annat till utbyggnaden av projektet Nya gatan.

När det finns tillräckligt underlag för att uppskatta respektive projekts totala omfattning och budget kommer de aktuella stadsbyggnadsprojekten föreslås beviljas en utökad eller total projektbudget hos kommunfullmäktige. Målsättningen är att de medel som nu föreslås beviljas ska räcka för planskedet av projekten, men eftersom projekten ännu inte startat och omfattningen av planprocessen ännu inte är känd så finns det en osäkerhet kring vad medlen räcker till.

De projekt som under hösten 2017 startas upp genom att enheten för strategisk stadsutveckling tagit fram projektdirektiv och som nu föreslås tilldelas del av redan beviljad budget i detta ärende är byggherreprojekten; Sickla stationshus, Sodafabriken, Östra Nacka Strand DP 6, Norra Nobelberget, Traversen Sickla, Orminge torg, Björknäs Värmdövägen, Saltsjöbadens centrum samt infrastrukturprojektet Värmdövägen. Några av projekten



innehåller även kommunal mark som ska markanvisas exploatörer. För projekten tas förslag till Start-PM fram i nästa steg.

Detta första ärende är en samling av projekt i tidigt skede där projektdirektiv är framtagna under året. Under 2018 kommer ärenden skrivas löpande så snart nytt projektdirektiv tas fram. Inom kort kommer även projekten inom Järlahöjden att startas upp.

## **Projekten**

De projekt som berörs av förslaget till beslut är åtta byggherreprojekt och ett infrastrukturprojekt. Med byggherreprojekt menas projekt som helt eller till stor del finansieras av byggherren/exploatörer. I det mycket tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en budget. Syftet är dock att beviljade medel enligt nu föreslaget beslut ska omfatta detaljplanarbetet och inledande genomförandeplanering i möjligaste mån. Förväntade inkomster och utgifter i dessa projekt är oftast nästan lika stora. Orsaken till att byggherreprojekt behöver en initial budget trots att exploatören bekostar planläggning och genomförande är att det finns en viss eftersläpning i faktureringen till exploatören från kommunens sida. Vidare innehåller flera av byggherreprojekten kommunägd mark som kan vara möjlig att exploatera och då ska kommunen stå sina egna kostnader.

## **Byggherreprojekt:**

- **Sickla stationshus; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

### **Grundläggande information:**

Projektet omfattar en utökad byggrätt på höjden inom det område som benämns Sickla Stationshus, där merparten utgörs av del av fastigheten Sickalön 83:22 om 2 600 kvm, som ägs av Atruim Ljungberg AB. En mindre del inom fastigheten Sickalön 40:12 ingår och ägs av Nacka kommun.

Det aktuella området ligger i nordvästra delen av Sickla köp kvarter. Området avgränsas av Saltsjöbanans och Tvärbanans stationsplattformar i norr, Sickla industriväg i väster och Smedjegatan i söder. En av tunnelbanans planerade biljetthallar kommer att ligga i den planerade byggnaden.

### **Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra en ny (hög) byggnad för tunnelbaneändamål, centrumändamål, hotell, kontor och bostäder, samt att bidra till att platsen blir en attraktiv och ändamålsenlig bytespunkt för kollektivtrafik; tunnelbanan, Saltsjöbanan, Tvärbanan och bussar. Det övergripande målet är en detaljplan som medger en utökad byggrätt på höjden med utgångspunkt i kommunens dokument

*Förhållningssätt till höga bus i Nacka stad.* En blandning av bostäder och verksamheter ska prövas.

**Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020 (obs beroende finns till tunnelbanans detaljplan)
Byggstart	Kvartal 2 2022

- **Sodafabriken; inkomster 5,0 miljoner samt utgifter 5,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

**Grundläggande information:**

I projektet ingår ett antal fastigheterna i Sickla som ägs av Atrium Ljungberg genom olika bolag, delar av fastigheten Sickalön 40:12 som ägs av Nacka kommun samt del av fastigheten Sicklaön 76:1 som ägs av Stockholms läns landsting. Området är relativt kuperat och idag bebyggt med 5 villor, byggnader kopplade till industrin, en provisorisk förskola, samt Atlarhuset som innehåller bland annat en förskola, vårdcentral och badhus. Två villor har sådan kulturhistoriska värden att de bedömts värda att bevara.

**Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. De övergripande målen är följande; tillskapa byggrätter för cirka 600 bostäder, tillskapa byggrätt för en förskola samt tillskapa byggrätter för lokaler i bottenvåningar mot Planiavägen och Järlaleden.

**Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2019
Byggstart	Kvartal 3 2020
Inflyttning bostäder	Kvartal 2 2022 -> 2025

- **Östra Nacka strand DP 6; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

**Grundläggande information:**

Projektet omfattar hela eller delar av fastigheterna Sicklaön 13:78 som ägs av fastighetsbolaget Klaraberg KB (Alecta), 13:80 som ägs av BRF Himmelsbågen, 13:81 som ägs av BRF Jakobsdalsvägen 23-39, 13:139 som ägs av Oscar Properties, 14:1 som ägs av Nacka kommun, 368:3 som ägs av Jarlabergs samfällighetsföreningen och 369:34



som ägs av Fastighetsbolaget Philipin (Alecta). Projektområdets yta är cirka 5 hektar. Projektet är en etapp inom planprogrammet för Nacka Strand.

### Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, att tillsammans med andra projekt lösa behovet av förskolor inom Nacka stad, samt att reglera områden av betydelse för allmänheten om allmän plats. Målen är att tillskapa byggrätter för cirka 110 bostäder, för förskola samt för verksamheter.

### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2019
Byggstart	Kvartal 1 2021
Inflyttning bostäder o verksamheter	2022-2024

- **Norra Nobelberget; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

### Grundläggande information:

I projektet ingår fastigheterna Sicklaön 363:2 och 363:3 som ägs av Balder Värmdövägen i Nacka AB, Sicklaön 83:32 som ägs av Ljungberggruppen AB samt del av Sicklaön 83:3 som ägs av Trafikverket. Mindre delar av Sicklaön 83:9 och 40:12 som ägs av Nacka kommun kan komma att beröras. Området avgränsas av Uddvägen i väster, Tvärbanan och Värmdövägen i norr, Sickla industriväg i öster och Nobelberget i söder. På platsen finns hotell, parkering, kontor, studentbostäder (uppförda med tidsbegränsat bygglov) och Villa Fannyudde med kulturhistoriska värden som bedöms vara värda att bevara.

### Syfte och mål:

Det övergripande syftet med projektet är att primärt möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge samt medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö, i enlighet med mål och riktlinjer i relevanta kommunala styrdokument. Målen är att tillskapa byggrätter för cirka 250 bostäder, förskola, möjliggöra publika bottenvåningar, möjliggöra en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla industriväg, utreda möjligheter för att inrymma ett LSS-boende samt pröva om ytterligare arbetsplatser är möjliga.

### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2019 (beroenden tunnelbanan)
Byggstart	2021



Inflyttning bostäder	2022 – 2024
----------------------	-------------

- **Traversen Sickla; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

#### **Grundläggande information:**

Projektet omfattar del av Sicklaön 83:22 som ägs av Ljungberggruppen AB. Det aktuella området utgör en del av östra Sickla galleria inom Sickla köp kvarter. Gällande detaljplan DP 451 (från 2008) omfattar markanvändningen centrumändamål exempelvis för kultur, kontor, hantverk, butik, restaurang, utbildning mm. Genomförandetiden är 10 år och går ut 2018-08-28.

#### **Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafknära läge, nära entré till planerad tunnelbana, samt att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Målen är att tillskapa byggrätt för cirka 60 bostäder samt handelslokaler i de nedra våningsplanen.

#### **Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 2 2020
Inflyttning bostäder	2022

- **Orminge torg; inkomster 3,0 miljoner samt utgifter 3,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

#### **Grundläggande information:**

I projektet ingår fastigheterna Orminge 47:1 som ägs av Löfcap Orminge Handel AB, Orminge 47:2 som ägs av Boo församling och Orminge 47:3 som ägs av Nacka kommun men upplåts med tomträtt till Boo allaktivitetshus AB. Området är relativt kuperat i dess västra delar där Boo Folketshus och Svenska kyrkan är belägna. Resterande del av området utgörs av befintlig centrumanläggning och plana parkeringsytor.

#### **Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum. Målen är att tillskapa byggrätt för cirka 80 bostäder och för verksamhetslokaler mot offentliga stråk, att utreda möjligheten till kulturlokaler i tillkommande bebyggelse, att tillskapa en

attraktiv mötesplats i form av ett torg samt att utöka platser för handelsparkering i Orminge centrum.

**Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart	Kvartal 4 2020
Inflyttning bostäder	2022 - 2023

- **Björknäs Värmdövägen; inkomster 4,0 miljoner samt utgifter 8,0 miljoner, nettoinvestering -4,0 miljoner kronor**

**Grundläggande information:**

Projektet omfattar främst privata fastigheter på ömse sidor om Värmdövägen mellan Björknäs och Orminge. Projektområdet innehåller även kommunal mark som föreslås utvecklas med bostäder. Preliminärt har ett antagande gjorts om cirka 200 bostäder totalt varav hälften på kommunägd mark. Flera av de privata fastighetsägarna önskar utveckla sina fastigheter. Preliminärt föreslås projektet innehålla två detaljplaner och arbetet kommer att föregås av dialog med fastighetsägarna.

**Syfte och mål:**

Syftet med projektet är att möjliggöra förtätning och utveckling av området kring Värmdövägen mellan centrala Björknäs och Orminge för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål och behov, utveckla och förstärka Värmdövägens centrala funktion mellan Björknäs centrum och Orminge centrum samt förtydliga Värmdövägens karaktär och möjliggöra ett attraktivt stråk som på sikt kan binda samman de olika centrumen.

**Tidplan:**

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	2021
Byggstart	2022
Inflyttning bostäder	2024

- **Saltsjöbadens centrum; 4,0 miljoner samt utgifter 4,0 miljoner, nettoinvestering 0 kronor**

**Grundläggande information:**

Det tidigare programarbetet har avbrutits och projektet omfattar nu endast NREP:s centrumfastighet. Fastighetsägaren önskar utveckla sin fastighet med en inomhusgalleria och cirka 350 bostäder.

### Syfte och mål:

Målet med projektet är att möjliggöra ett inomhuscentrum och bostäder inom centrumfastigheter i varierad uppbruten skala med skärsgårdskaraktär.

### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2017
Antagen detaljplan	2020
Byggstart	2021
Inflyttning bostäder	2023

### Infrastrukturprojekt:

- **Värmdövägen; utgifter 15,0 miljoner kronor**

#### **Grundläggande information:**

Värmdövägen är ett infrastrukturprojekt och därför mer komplicerat att budgetera tidigt. Det krävs omfattande genomförandeplanering för att ta fram en tillförlitlig budget. Arbetet med projektet har redan inletts eftersom en ombyggnad av Värmdövägen är en förutsättning för genomförandet av Nacka Stad. Värmdövägen behöver anpassas till planerad omkringliggande bebyggelse. Ombyggnaden av Värmdövägen kommer att ske i etapper, men i princip hela vägen måste byggas om. Värmdövägens sträckning från Lugnets trafikplats till Forumrondellen, en sträcka om knappt 3 kilometer, omfattas inledningsvis. Delar av Sickla Industriväg, Planiavägen och Vikdalsvägen kan också komma att ingå i projektet om så bedöms lämpligt.

Projektet innefattar bland annat omfattande ledningsflyttar och ledningsdragningar, nya korsningar, trädplantering utmed vissa sträckor samt angöringsparkering. Projektet finansieras helt genom exploateringsersättning. Exploateringsersättningen är en ersättning som alla exploitörer inom Nacka Stad erlägger Nacka kommun för om- och nybyggnation av allmänna anläggningar. Kommunen bär del av kostnaderna för anläggningarna när kommunen äger mark inom aktuellt område, markinnehavet innebär dock intäkter för kommunen när marken anvisas som till exempel i projektet Nya Gatan.

Arbetet med att ta fram förankrande dokument i projektet för politiskt beslut pågår. För närvarande tas ett Start-PM fram för projektet. En fördröjning av projektet äventyrar utbyggnaden av projektet Nya Gatan.

#### **Syfte och mål:**

Det övergripande syftet med projektet är att säkerställa en funktionell och gestaltningsmässig utformning av den framtida Värmdövägen samt att samordna



genomförandet med anslutande stadsbyggnadsprojekt så att Värmdövägen utvecklas från en genomfartsled till levande stadsgatan.

**Tidplan:**

Projektet har flera beroenden både plan- och genomförandemässigt som inte går att slå fast ännu. Start-PM planeras tas fram under kvartal 1 2018. Där ska projektet redovisa en detaljerad tidplan baserad på etappvis utbyggnad och Värmdövägens framkomlighet.

**Ekonomiska konsekvenser**

Förslag till beslut innebär att 31 miljoner kronor återstår av de beviljade medlen för projekt i tidigt skede avseende 2017. Återstående medel kommer inom kort föreslås tilldelas för att bland annat påbörja projektarbete inom Järlahöjden. Det ärendet kommer dock komma Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott till handa i början av 2018.

Projektet Värmdövägen som ingår i detta ärende, är en förutsättning för genomförandet av Nacka Stad. Ombyggnaden av Värmdövägen kommer att ske i etapper. En fördröjning av projektet kan få både ekonomiska och tidsmässiga konsekvenser för arbeten i angränsande projekt. Förslaget beslut i övrigt omfattar i huvudsak byggherreprojekt. I dessa projekt finns en byggherre eller fastighetsägare som förutsätts bekosta sin andel av planerings- och utbyggnadskostnaden. Flera av dessa projekt omfattas delvis av kommunägd mark och därmed kan markintäkter bli aktuella.

**Konsekvenser för barn**

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

**Bilagor**

-

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

Christian Gerremo  
tillförordnad exploateringschef Nacka stad