

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Östra Nacka strand, detaljplan 6, fastigheten Sicklaön 13:139 m.fl., Nacka strand

Principöverenskommelse samt budget för detaljplaneskedet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen återstartar planuppdraget för Östra Nacka strand, detaljplan 6 omfattande del av fastigheten Sicklaön 13:139 m.fl.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med Nacka 9 AB, org.nr. 559006–0926, för fastigheten Sicklaön 13:139 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:80 och Sicklaön 13:81 inom stadsbyggnadsprojekt Östra Nacka strand, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Östra Nacka strand, 93100791, med 0 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 8,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.
4. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojektet utöver det totala nettot om 0 kronor genererar en intäkt om 8 miljoner kronor avseende medfinansiering av tunnelbana.
5. Kommunstyrelsen beslutar att godkänna revideringar av startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Östra Nacka strand med huvudprojektnummer 93100791 enligt detta ärende.

Sammanfattning

Ett förslag till inriktningsbeslut för Östra Nacka strand, detaljplan 6, har tagits fram. Inriktningsbeslutet består av förslag till principöverenskommelse med en exploatör samt begäran om budget för detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut. Projektet syftar till att genom en ny detaljplan pröva bebyggelse om cirka 120 nya bostäder samt lokaler i bottenvåning för förskola om 120 platser och på så sätt skapa en tät, blandad och levande stadsdel i Nacka strand. Vidare syftar projektet till att pröva möjligheten att överta Jakobsdalsvägen som kommunal anläggning och tillgängliggöra intilliggande naturområde. Befintlig förskola inryms i bottenvåning i kommande bebyggelse och föreslås utökas till 120 platser för att möta det ökade behovet av förskoleplatser när nya bostäder tillskapas i projektet.

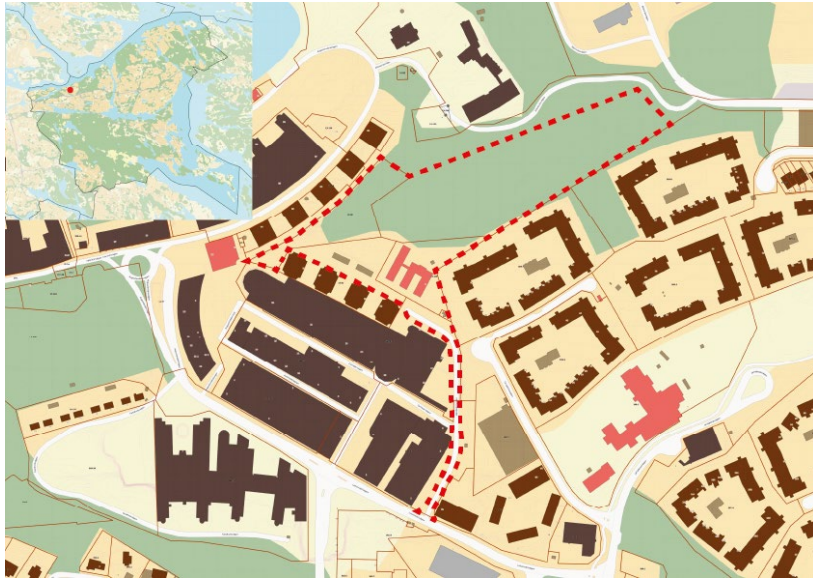
Förslag till principöverenskommelse föreslås ingås med exploatören Nacka 9 AB som reglerar huvudprinciperna för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen. Nacka 9 AB är ett joint venture och ägs gemensamt av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Exploatören äger fasigheten Sicklaön 13:139 samt har träffat överenskommelser om förvärv av del av fastigheterna Sicklaön 13:80 och Sicklaön 13:81 vilka avses planläggas för ny bebyggelse för bostäder med lokal i bottenvåning för förskola. Kommunen äger fastigheten Sicklaön 14:1 vilken avses prövas för allmän plats.

Budget föreslås tilldelas för Östra Nacka strand, 93100791 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023-2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 8,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -8,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Östra Nacka strand 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 en exploatör samt en begäran om budget för att bedriva arbetet under detaljplaneskedet fram till och med genomförandebeslut.



Figur 1 Röd markerat område visar stadsbyggnadsprojektets preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Östra Nacka strand, detaljplan 6, syftar till att verka för en tät, blandad och levande stadsmiljö i Nacka strand i linje med kommunens Översiktsplan samt antaget detaljplaneprogram för Nacka strand från 2014. Projektet förväntas tillskapa cirka 120 nya bostäder, en förskola med 120 platser, en koppling till intilliggande naturområde samt pröva förutsättningar för kommunalt övertagande av Jakobsdalsvägen. Projektet omfattar fastigheten Sicklaön 13:139 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:78, 13:80, 13:81 och 14:1. Kommunen är ägare av fastigheten Sicklaön 14:1 och avses planläggas för allmän plats, övriga fastigheter ägs av privata aktörer. Marken som krävs för de allmänna anläggningarna väntas överlåtas till kommunen. Inom fastigheten Sicklaön 13:139 finns idag en befintlig förskola.

Startpromemoria togs fram och beslutades på delegation av planchef och exploateringschef i september 2017. 2019 valde dåvarande exploatör att inte gå vidare med projektet och projektet pausades. Därefter har Nacka 9 AB förvärvat fastigheten Sicklaön 13:139 från tidigare exploatör och övertagit tidigare avtal och överenskommelser med kommunen gällande områdets vidareutveckling. Nacka 9 AB är ett joint venture och ägs gemensamt av Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.

Projektet föreslås nu återupptas tillsammans med den nya exploatören Nacka 9 AB. Tidigare antagen startpromemoria föreslås i huvudsak gälla oförändrad men med ett antal avsteg, se nedan under Startpromemoria.

Kommunen föreslås ingå en Principöverenskommelse med den nya exploatören Nacka 9 AB som reglerar huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning

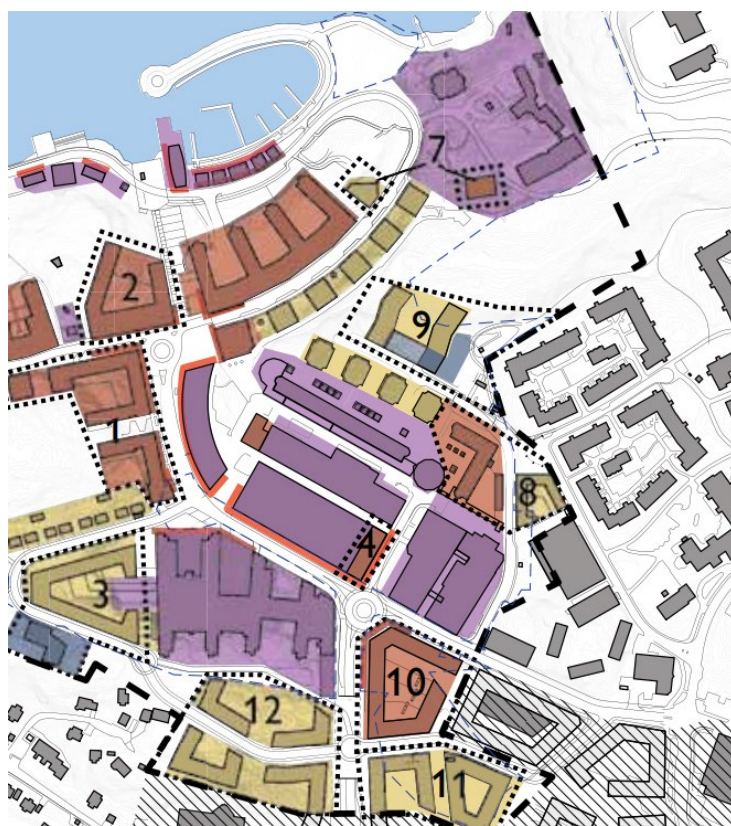
och ansvar- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Startpromemoria

Beslut om startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Östra Nacka strand, detaljplan 6 fattades på delegation av planchef och exploateringschef 28 september 2017.

Startpromemorian anger att projektet genom en detaljplaneprocess ska pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område med naturmark och verksamhetsytor till en tät stadsbebyggelse med kvarter för bostäder med lokaler för förskola i bottenvåning och verksamheter. Anläggningar och områden som är av vikt för allmänheten ska bli allmän plats och tas över av kommunen, exakta gränsdragningar ska hanteras i planarbetet.

Målsättning enligt beslutad startpromemoria är att projektet ska inrymma totalt cirka 110 nya bostäder fördelat på 40 bostäder i delområde 8 och 70 bostäder i delområde 9, cirka 500 kvadratmeter verksamheter samt att förskolan ska inrymma 140–160 platser.



Figur 2 Lokalisering av områdena 8 och 9, Övergripande programkarta utklipp från Planprogrammet för Nacka strand

Beslutad startpromemoria föreslås i huvudsak gälla oförändrad men med ett antal avsteg. Projektet föreslår nu att bryta ut delområde 8 och endast pröva planläggning för bebyggelse inom delområde 9. Delområde 8 omfattar ett flertal olika fastigheter med olika fastighetsägare. Delområdet saknar de fastighetsrättsliga överenskommelser som bedöms nödvändiga för en fortsatt utveckling i det här skedet varför delområdet föreslås utgå. Det



innebär att ingen kommunalägd mark planläggs för bebyggelse, att 500 kvadratmeter BTA verksamheter och cirka 40 bostäder utgår i samband med att delområde 8 bryts ut. Delområde 8 har möjlighet att planläggas längre fram i tiden.

Delområde 9 föreslås pröva möjlighet till planläggning av bebyggelse för cirka 120 bostäder med lokal i bottenvåning för en förskola om 120 platser. För delområde 9 innebär det en utökning av antalet bostäder med cirka 50 bostäder samt en minskning av antalet förskoleplatser jämfört med angivna antal i startpromemorian. Vidare föreslås att kommunens Riktlinjer för hållbart byggande ersätts med kommunens beslutade Miljö- och klimatambitioner som antogs juni 2019.

Projektets förslag om förändrad omfattning bedöms totalt sett innebära en mindre ändring av startpromemorian. Projektets övergripande syfte är att skapa en tät, blandad och levande stadsdel.

Fortsatt process för framtagande av en detaljplan kommer att regleras i ett planavtal som beslutas på delegation av planchef.

Principöverenskommelse

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan exploatören Nacka 9 AB och kommunen. 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

Exploatören är lagfaren ägare av Sicklaön 13:139 samt har förvärvat del av Sicklaön 13:80 och del av Sicklaön 13:81 genom överenskommelser om fastighetsreglering. Exploatören och kommunen är överens om intentionen att planlägga fastigheten Sicklaön 13:139 samt del av fastigheterna Sicklaön 13:80 och 13:81 för ny bebyggelse omfattande cirka 9 000–10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad med lokal i bottenvåning för förskola om 1 300 kvadratmeter, motsvarande 120 platser. Exploateringen ska anpassas till sin omgivning där särskild hänsyn behöver tas till riksintresse för kulturmiljövården samt anpassning till befintlig topografi. Under byggtiden förbinder sig exploatören att uppföra och tillhandahålla en provisorisk förskola som ersättning för den förskola som idag finns inom Sicklaön 13:139.

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

sekundäranläggningar utanför planområdet. Ersättningarnas storlek samt formen för erläggandet ska slutligen regleras i kommande exploateringsavtal.

Mark inom exploateringsområdet som enligt detaljplanen planläggs som allmän plats ska utan ersättning överlåtas till kommunen.

Förslag till principöverenskommelse bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

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.

Kommunen ska, om inte annat avtalas inför antagandet av detaljplanen, ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet. Utbyggnaden av allmänna anläggningar behöver samordnas med utbyggnaden inom kvarterersmark. Utbyggnaden av kvarterersmarken förutsätter att ledningsnätet för vatten- och avlopp har tillräcklig kapacitet för att klara den tillkommande bebyggelsen, varför det är av vikt att erforderliga ledningsarbeten i Jakobsdalsvägen sker i ett tidigt skede.

Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 1 2026. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnad av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske kvartal 3 2026 och vara färdigställt kvartal 4 2029.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	<i>Kvartal 2, 2023</i>	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	<i>Kvartal 1, 2026</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 1, 2026</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart	<i>Kvartal 3, 2026</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 4, 2029</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 2, 2030</i>	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, 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.

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 investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbu			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Östra Nacka strand		3,0	-3,0	0,0	8,3	-8,3	0,0	11,3	-11,3	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2022			2023			Årsbudget 2024			Årsbudget 2025			Årsbudget 2026=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
	Projektbudget beviljad tom 2020	1,9	-2,3	-0,4	1,1	-0,7	0,4				0,0			0,0			0,0	3,0			-3,0
Utredningsbeslut			0,0			0,0				0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0	1,6	-1,9	-0,3	3,8	-3,7	0,1	2,5	-2,4	0,1	0,4	-0,3	0,1	8,3	-8,3	0,0	0,0	KS	aktuellt ärende
Total	1,9	-2,3	-0,4	2,7	-2,6	0,1	3,8	-3,7	0,1	2,5	-2,4	0,1	0,4	-0,3	0,1	11,3	-11,3	0,0			

Total projektprognos inki kommande genomförandebeslut															Totalt			Beslutsinstans	Datum		
															Inkomster	Utgifter	Netto				
Genomförandebeslut			0,0			0,0				0,0			26,1	-26,1	0,0	26,1	-26,1	0,0	0,0	KF	ej beslutat ännu
Total	1,9	-2,3	-0,4	2,7	-2,6	0,1	3,8	-3,7	0,1	2,5	-2,4	0,1	26,5	-26,4	0,1	37,4	-37,4	0,0			

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Östra Nacka strand	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,5	-3,7	-1,8	-0,3	-8,3
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	2,5	3,8	1,9	0,4	8,6
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,1	0,1	0,1	0,3

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden under detaljplaneskedet för framtagande av detaljplan, förprojektering och systemhandlingsprojektering för allmänna anläggningar samt framtagande av exploateringsavtal, beräknas uppgå till cirka 11,3 miljoner kronor, varav 3 miljoner kronor avser tidigare upparbetade kostnader innan projektet pausades. Jämfört med tidigare

beviljad budget om 3 miljoner kronor innebär det en utökad kostnad om 8,3 miljoner kronor. Kostnaden ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören. Intäkterna bedöms uppgå till 11,3 miljoner kronor, varav 3 miljoner kronor avser intäkter innan pausen. Jämfört med tidigare beviljad intäktsbudget om 3 miljoner kronor innebär det en utökad intäkt om 8,3 miljoner kronor.

I genomförandebeslutet som tas av kommunfullmäktige i samband med 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 26 miljoner kronor i det fall kommunen själv bygger ut de allmänna anläggningarna. Cirka 19,5 miljoner kronor avser utbyggnaden av kommunens allmänna anläggningar, vilket genererar kapitaltjänstkostnader i enlighet med tabell 4 nedan. Resterande belopp om 6,5 miljoner kronor avser kostnader för ledningar som inte kommer att ägas av kommunen. Kostnaderna om drygt 26 miljoner kronor ska i sin helhet täckas av intäkter från exploatören samt vidarefakturerering till ledningsägare.

Exploatören ska även erlägga medfinansieringsersättning för utbyggnaden av tunnelbanan till kommunen vilket sker enligt kommunens gällande beslut vid tidpunkten för genomförandebeslut och antagande av exploateringsavtal.

Projektet i sin helhet bedöms generera ett netto till kommunen om cirka 0 kronor. Utöver detta genererar projektet en intäkt om 8 miljoner kronor avseende medfinansiering till tunnelbanan.

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 120 bostäder uteblir eller senareläggs vilket kan försvåra kommunens åtaganden enligt Stockholmsförhandlingen.

Alternativ till tilldelning av budget

Projektet har inte medel att fortsätta planeringsarbetet varför projektet behöver pausas om inte nya medel beviljas.

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 kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Östra Nacka strand dp	0,56	0,56	0,06	0,06	203006



Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få konsekvenser för barn under genomförandetiden då befintlig förskola måste evakueras och ersättas med en provisorisk förskola. Som helhet väntas förslaget ha en positiv verkan för barn då det tillskapar fler förskoleplatser i Nacka strand, förbättrar och tryggar gatumiljön samt tillgängliggör mer naturområden i Nacka strand.

Bilagor

Bilaga 1	Principöverenskommelse
Bilaga 2	Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Andrea Lundin
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Simon Sundell
Planarkitekt
Planenheten

Johan Wigstrand
Tf Enhetschef
Anläggningsenheten

Tobias Grahn
Byggprojektledare
Anläggningsenheten