

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, fastigheterna Sicklaön 37:49 och del av Sicklaön 37:40 med flera, Västra Sicklaön, Nacka kommun

Startpromemoria, tilläggsavtal till ramavtal och principöverenskommelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att anta startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Gäddviken 93104485 enligt bilaga 1 till detta ärende och uppdrar därmed till planenheten att ta fram förslag till detaljplan.
2. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal 2 till ramavtal med Kvarnholmen utveckling AB, 556710-5514, och Nacka vatten och avfall AB, 559066-7589, för del av fastigheten Sicklaön 37:40, del av fastigheten Sicklaön 37:43 och del av fastigheten Sicklaön 38:1, enligt bilaga 2 till detta ärende.
3. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen principöverenskommelse med KB Radio Östra, org.nr. 916625-7007, för fastigheten Sicklaön 37:49 inom stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, enligt bilaga 3 till detta ärende.

Sammanfattning

Förslag till inriktningsbeslut med startpromemoria och tidiga avtal har tagits fram för stadsbyggnadsprojektet Gäddviken, i vilket de privatägda fastigheterna Sicklaön 37:49, samt del av Sicklaön 37:40, del av fastigheten Sicklaön 37:43 och del av fastigheten Sicklaön 38:1 ingår. För området avses en detaljplan tas fram.

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med god vattenkontakt och attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, en centralt belägen park, badplats och strandpromenad. Kvarnholmsvägen ska få en ny sträckning på marknivå och Hästholmsbron ska rivas. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Tidigare beviljad budget bedöms täcka projektets kostnader fram till genomförandebeslut.

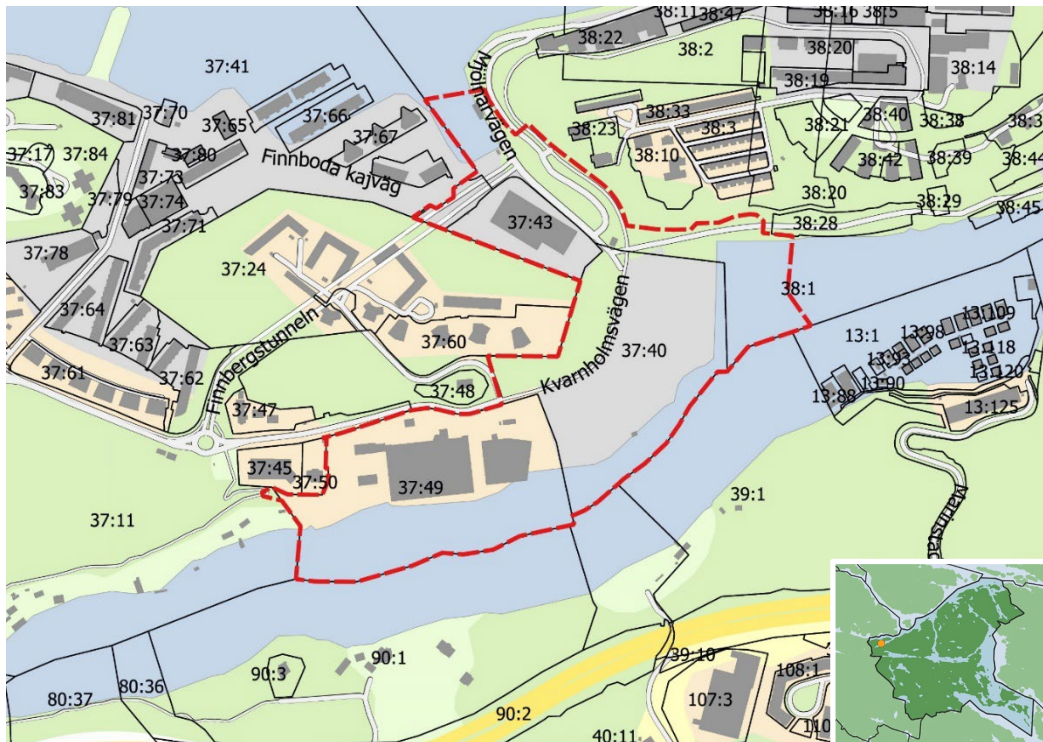
Ärendet

Ett förslag till inriktningsbeslut har tagits fram, vilket innehåller de inledande beslut som behövs för att påbörja ett stadsbyggnadsprojekt. Inriktningsbeslutet omfattar en startpromemoria som beskriver projektets syfte, mål, förutsättningar och inriktning samt tidiga avtal som reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploatörerna.

Bakgrund

Det nuvarande stadsbyggnadsprojektet Gäddviken 93104485 består av Vasakronans fastighet Sicklaön 37:49 (Kafferosteriet) och delar av Kvarnholmen utveckling AB:s (Kuab) fastigheter Sicklaön 37:40, Sicklaön 37:43 och Sicklaön 38:1. Kuabs fastigheter ingick tidigare i detaljplaneprojektet Kvarnholmen etapp 6, innan kommunen år 2021 gjorde en ändring av planområdesgränserna inom området Södra Finnberget/Gäddviken. Med anledning av de nya projektområdesgränserna samt omfattande förändringar avseende stadsstruktur och allmänna anläggningar krävs ny startpromemoria, avtal och inriktningsbeslut.

Stadsbyggnadsprojektet Gäddviken 93104485 är beläget längs med Kvarnholmsvägen norr om Svindersviken och gränsar till stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget i väster.



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Det övergripande syftet med stadsbyggnadsprojektet är att skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med god vattenkontakt och attraktiva offentliga platser. Projektet ska möjliggöra nya bostäder, förskolor, en centralt belägen park, badplats och strandpromenad. Syftet är också att skapa en lösning där gamla miljöskulder åtgärdas och där miljöbelastningen på omgivande vattenområden minimeras.

Projektet ska pröva en ny gatustruktur med Kvarnholmsvägen i marknivå och riven Hästholsbro, anläggande av en park med vattenspegel och dagvattenfunktion i före detta Hästholmsundet, en allmänt tillgänglig badplats i Svindersviken samt en allmänt tillgänglig strandpromenad längs Svindersviken.

Stora delar av projektområdet är kraftigt förorenat till följd av den industriverksamhet som tidigare bedrivits på platsen. Genom exploateringen av området kommer efterbehandling ske genom att föroreningar schaktas bort till ett visst djup, en miljöbarriär anläggs för att förhindra framtida spridning av föroreningar till Svindersviken och förorenade sediment på sjöbotten täcks över. Målet med efterbehandlingsåtgärderna är att området ska kunna bebyggas och anläggas på ett sådant sätt det inte uppkommer risk för människors hälsa och miljö eller att kommunen och kommande privata fastighetsägare ådrar sig ett miljörättsligt verksamhetsutövaransvar för de föroreningar som lämnas kvar inom området.

En tidig bedömning är att aktuellt område har förutsättningar att som helhet inrymma cirka 135 000 kvadratmeter ljus BTA bostäder (cirka 1 500 lägenheter) och upp till cirka 5 000

kvadratmeter lokaler för handel och verksamheter. Utöver detta tillkommer lokaler för förskola och ett antal LSS-bostäder.

Projektet kommer att medföra omfattande investeringar i allmänna anläggningar samt infrastruktur såsom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät. Driftsperspektivet och kommunens framtida kostnader för allmän plats och allmänna anläggningar ska beaktas i tidigt skede.

Start-PM

Ett förslag till startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Gäddviken har tagits fram, se bilaga 1. Projektet ska, genom en detaljplaneprocess, pröva möjligheterna att omvandla nuvarande område som består av kraftigt förorenad industrimark samt bebyggelse för kontor och industri till en tät stadsbebyggelse med kvarter för bostäder, kontor och lokaler i bottenvåningarna.

Inom projektet behöver ett antal sakfrågor hanteras, exempelvis strandskydd, förorenad mark, kulturmiljö, trafik och landskapsbild. Det är en tekniskt komplex plats att bygga på med hänsyn till omfattningen av föroreningar både i mark och i sediment i Svindersviken. Ny infrastruktur för vatten och avlopp behövs för området och det finns en berggrumsanläggning under mark. Hästholmsbron föreslås rivas och Kvarnholmsvägen flyttas till nytt läge. Det tidigare Hästholmsundet, som idag är industrimark, föreslås omdanas till ett attraktivt och centralt beläget offentligt rum med badplats, torg och park med vattenspeglar, restauranger och service.

Projektet ska väga antal bostäder mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter, investeringar i allmänna anläggningar och hänsyn till miljö och kulturmiljö. Nya bostäder, med publika lokaler i byggnaders bottenvåningar i områden där många människor rör sig och vistas, ska bidra till en attraktiv, trygg och blandad stadsdel. Platsens industriella historia ska tas till vara vilket kommer att bidra till att ge området en egen identitet. Det industriella arvet ska tas upp i områdets bebyggelsestruktur, utformning och arkitektur.

Projektområdet gränsar till stadsbyggnadsprojektet Södra Finnberget. Projektet ska samordnas och samplaneras med Södra Finnberget framför allt avseende ledningsinfrastruktur, berggrum, efterbehandling av föroreningar, samt utformning av gatunät. En viktig fråga i projektet är att möjliggöra ett allmänt tillgängligt promenadstråk utmed stränder och kajer som ska kopplas till befintligt gång- och cykelstråk utmed norra Svindersviken samt vidare till kajpromenader på Kvarnholmen och i Finnboda. Vidare ska projektet utreda trafiken i området med avseende på effektiva trafikflöden samt ha särskilt fokus på hastighetsdämpande åtgärder och åtgärder som prioriterar trivsel och trafiksäkerhet för gående och cyklister kring parkerna, torget och bryggbadanläggningen.



Tilläggsavtal 2 till ramavtal, Kuab AB och NVOA AB

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades den 28 september 2006 mellan kommunen och Kvarnholmen utveckling AB "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen", KFKS 141/2022 (ramavtalet). Till följd av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria för Hästholmssundet/Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen, tecknades den 25 september 2014 tilläggsavtal till Ramavtalet (tilläggsavtal 1).

Med anledning av att ny startpromemoria avses antas behöver nytt tilläggsavtal (tilläggsavtal 2) tecknas, se bilaga 2. Tilläggsavtal 2 innehåller vissa ändringar och tillägg till ramavtalet och tilläggsavtal 1 och kommer att gälla parallellt med dessa.

I tilläggsavtal 2 anges bland annat att exploatören, om detta blir resultatet av detaljplanearbetet, ska utföra och bekosta rivning av Hästholmsbron och förläggning av Kvarnholmssvågen i ny sträckning på marknivå, att exploatören ska utföra och bekosta anläggningen av en park med vattenspegel och dagvattenfunktion i Hästholmssundet och en badanläggning i Svindersviken. I avtalet regleras också principerna för hur föroreningar och geoteknik ska hanteras inom projektområdet. Vidare finns i avtalet en skrivning med innebörden att exploatören tillsammans med övriga exploatörer i området ska utreda tekniska VA-lösningar för projektområdet, anslutande stadsbyggnadsprojekt och befintliga bostäder på Finnberget. Avtalet innehåller även en skrivning om VA-anläggningsavgift och kostnader för utbyggnad av VA, i vilken Nacka vatten och avfall AB (NVOA) är part. Den utgör en anpassning till gällande lagstiftning och innebär att NVOA ska bekosta utbyggnaden av VA och att exploatören i sin tur ska betala VA-anläggningsavgift till NVOA. I avtalet finns en skrivning om lokal masshantering med innebörden att exploatören i samverkan med kommunen ska utreda möjligheterna till lokal masshantering innan exploateringsområdet samt möjligheterna till samordning med andra projekt i närområdet.

Principöverenskommelse, Vasakronan

Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram mellan KB Radio Östra (Vasakronan) och kommunen, se bilaga 3. Principöverenskommelsen syftar till att reglera huvudprinciper för markområdets utveckling, bebyggelsens utformning och ansvars- och kostnadsfördelning under detaljplan- och genomförandefasen samt andra principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

I principöverenskommelsen finns en tidig siffra om cirka 50 000 kvadratmeter ljus BTA bostad inom Vasakronans fastighet. Antalet bostäder ska vägas mot kvalitativa aspekter avseende friytor, förskolegårdar, verksamheter och hänsyn till miljön och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Detta innebär en anpassning inom exploateringsområdet avseende byggnadshöjder och bebyggelsetäthet.



Avtalet innehåller likadana skrivningar om hantering av föroreningar och geoteknik, utredning av VA och lokal masshantering som i tilläggsavtal 2. I principöverenskommelsen finns en skrivning som medger att exploatören kan få bygga ut alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Vidare anges att den befintliga industrikajen ska bevaras och tillgängliggöras som en del av den blivande strandpromenaden genom området. Exploatören åtar sig att bygga LSS-lägenheter om kommunen begär det och åtar sig att tillsammans med omkringliggande projekt se till att det tillkommer en förskoleavdelning per 100 tillkommande lägenheter. Exploatören ska betala medfinansieringsersättning för tunnelbanan och erlægga exploateringsersättning.

Genomförandefrågor

I samband med beslut om att anta förslag på detaljplanen 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, exploateringsavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan exploatörerna och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet samt för att driva projektet i genomförandeskedet. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunen har i normalfallet ansvaret för projektering och utbyggnad inom allmän plats. Mot bakgrund av att det aktuella projektområdet är kraftigt förorenat finns det starka skäl att överlåta ansvaret för utbyggnaden till exploatörerna. Enligt gällande ramavtal mellan kommunen och Kuab ska Kuab ansvara för att bygga ut alla allmänna anläggningar inom sitt exploateringsområde. Vasakronan ska ansvara för utbyggnaden av lokala allmänna anläggningar inom sitt exploateringsområde. Det kan bli aktuellt att Vasakronan även får ansvara för utbyggnaden av övergripande allmänna anläggningar (Kvarnholmsvägen) inom sitt exploateringsområde. Den slutliga ansvarsfördelningen kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kan genomföras när området har sanerats och behöver samordnas med utbyggnaden inom kvartersmark.

Tidplan

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

Utbyggnad av området avses ske i etapper och kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms tidigast kunna ske efter antagen detaljplan 2026 och bedöms vara helt färdigställt 2040.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	2020-04-22	Stadsutvecklingsdirektören
Inriktningsbeslut	Kvartal 2 2023	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 3-4 2026	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 3-4 2026	Kommunfullmäktige
Byggstart	2027	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2040	
Slutredovisning	2040	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 4.

Budget

Tidigare beviljad projektbudget, se tabell 1 nedan, bedöms täcka projektets kostnader fram till genomförandebeslut, varför ny budget inte söks i detta skede. Tabell 2 illustrerar hela projektets ekonomi och visar i detta tidiga skede att projektet beräknas generera ett överskott på cirka 64 miljoner kronor för kommunen, inkl exploateringsersättning.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Gäddviken 93104485	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0	0,0	33,1	-33,1	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget =>2022			2023			Årsbudget 2024			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	2,9	-2,5	0,4	5,2	-5,1	0,1	5,1	-5,1	0,0	4,6	-4,6	0,0	15,3	-15,8	-0,5	33,1			-33,1
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	
Total	2,9	-2,5	0,4	5,2	-5,1	0,1	5,1	-5,1	0,0	4,6	-4,6	0,0	15,3	-15,8	-0,5	33,1	-33,1	0,0		
Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																	Totalt	Beslutsinstans	Datum	
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			0,0	75,8	-11,4	64,4	75,8				-11,4
Total	2,9	-2,5	0,4	5,2	-5,1	0,1	5,1	-5,1	0,0	4,6	-4,6	0,0	91,1	-27,2	63,9	108,9	-44,5	64,4	ej beslutat ännu	

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Gäddviken 93104485	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-4,0	-4,0	-3,2	-15,8	-27,0
Övr driftskostnader	-1,1	-1,1	-1,5	0,0	-3,7
Detaljplaneintäkter	4,0	4,0	3,2	15,8	27,0
Övr driftsintäkter	1,1	1,1	1,5	0,0	3,7
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om 64,4 miljoner kronor.

Kommunen kommer att vidarefakturera kostnaderna för detaljplanearbetet enligt planavtal.

Projektet kommer att medföra investeringar i utbyggnaden av det kommunala VA-nätet, vilket finansieras genom anläggningsavgifter.

Exploatörerna bygger ut lokala allmänna anläggningar och överlämnar dessa till kommunen i form av gåva.

Enligt gällande ramavtal ska Kuab även bygga ut övergripande allmänna anläggningar inom sitt exploateringsområde samt erlagga exploateringsersättning för infrastruktur till och från området, exempelvis bron mellan Kvarnholmen och centrala Nacka samt Kvarnholmsvägen från Henriksdal.

Vasakronan ska erlagga exploateringsersättning för utbyggnaden av övergripande allmänna anläggningar (Kvarnholmsvägen). Det kan dock bli aktuellt att Vasakronan bygger ut Kvarnholmsvägen inom sin fastighet. Den övergripande exploateringsersättningen ska i sådant fall justeras utifrån att exploatören haft kostnader för utbyggnaden.

Vasakronan ska betala medfinansieringsersättning för tunnelbanan.

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)
Gäddviken	4,9	4,9	0,7	0,7	203212

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn i och med att en del av projektområdet kommer att omvandlas från kontor och verksamheter till bostäder. Stora delar av projektområdet består i dagsläget av gammal industrimark som är kraftigt förorenad. I och med projektet kommer marken saneras och tillgängliggöras. Det ska tillskapas grönområden och en badplats, vilket är positivt. Barn ska ges goda förutsättningar till lek och utevistelse i de förskolor, bostadskvarter och parker som ska anläggas i området. Byggnationen av området kommer att ske under lång tid och alstra vissa störningar för de barn som vistas i närområdet.

Bilagor

Bilaga 1	Start-PM
Bilaga 2	Tilläggsavtal 2 till ramavtal med Kvarnholmen utveckling AB
Bilaga 3	Principöverenskommelse med KB Radio Östra
Bilaga 4	Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Anna Bäcklund
Projektchef
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Emma Castberg
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Anna Jarl
Projektledare
Exploateringsenheten

Torkel Lindgren
Planarkitekt
Planenheten

Jessica Sjölund
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning

Johan Wigstrand
Tf. Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning