

2021-03-10

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2021/124  
KFKS 2021/206  
Projekt 93103360  
Standardförfarande

Kommunstyrelsen

## **Ältabergs verksamhetsområde, stadsbyggnadsprojekt för verksamhetsområde och detaljplan, del av fastigheten Älta 10:1 m.fl. i Älta**

*Startpromemoria*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde.

### **Sammanfattning**

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Naturmark och platsens förutsättningar ska utredas för att skapa ett verksamhetsområde som samspelar med närliggande verksamheter och bostadsbebyggelse.

Projektområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av projektområdet förväntas omfatta den kommunala fastigheten Älta 10:1.

Genom planläggning avses att pröva om marken är lämplig för förtätning av verksamhetsytor, såsom småindustri, kontor och övriga verksamheter. I huvudsak kommer naturmarken på den kommunala fastigheten Älta 10:1 att utredas för verksamhetsytor men även intilliggande befintliga kommunägda och privata verksamhetsfastigheter kan komma att ingå i planläggningen.

Projektförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2018.

Kommunen äger den mark inom området som avser bli ny kvartersmark. De kommunala markförsäljningarna planeras ske först efter laga kraftvunnen detaljplan vilket gör att



kommunen kommer att ligga framtungt med planläggningskostnaderna och står därmed för den ekonomiska risken för dessa i det fall detaljplanen aldrig vinner laga kraft.

Naturmarken inom området har utmanande markförutsättningar som kräver stora iordningställandekostnader. Projektet beräknas, enbart inräknat de delar av naturmarken som i dagsläget anses rimliga att bedöma iordningställandekostnaderna för, ge ett nettoresultat på drygt 1 miljoner kronor (ger cirka 7 500 kvadratmeter nya verksamhetsytor). Under planläggningen är ett viktigt mål att anpassa projektet och exploateringens omfattning så att projektet slutligen ger ett positivt nettoresultat.

## Ärendet

Behovet av verksamhetsytor i Nacka kommun är stort och det finns i dagsläget inga lediga ytor planlagda i kommunen för att kunna möta efterfrågan. Inom gällande detaljplaner i Ältaberg finns outnyttjade markområden planlagda som natur vilka har potential att förtätas och bidra med utvecklingsmöjligheter för näringslivet i Nacka.

Projektområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av projektområdet förväntas omfatta den kommunala fastigheten Älta 10:1.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Naturmark och platsens förutsättningar ska utredas för att skapa ett verksamhetsområde som samspelar med närliggande verksamheter och bostadsbebyggelse.

Fastighetsägaren till Älta 37:28 på Förrådsvägen inom projektområdets norra del har fått positivt planbesked (MSN 2016/274) för köp av intilliggande kommunal mark för att utöka befintlig verksamhet. Även andra fastighetsägare i området har visat intresse för att utveckla sina verksamheter.

Naturmarken har i tidigare planarbete bedömts vara värdefull för landskapsbild och närområde. Genom planläggning avses att ompröva om marken är lämplig för förtätning av verksamhetsytor, såsom småindustri, kontor och övriga verksamheter. I huvudsak kommer naturmarken på den kommunala fastigheten Älta 10:1 att utredas för verksamhetsytor men även intilliggande befintliga kommunägda och privata verksamhetsfastigheter kan komma att ingå i planläggningen.

Projektförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2018.

I dagsläget är det ovisst hur mycket markarbeten som krävs för ett iordningsställande för verksamhetsytor. Föreningar samt omfattande sprängnings- och schaktningsarbeten av



mark kan innebära att projektets avgränsning behöver justeras. Under planarbetet kommer slutgiltig avgränsning av projektområdet fastställas.

Projektet kommer finansieras av markintäkterna från försäljningen av iordningställda fastighetsytor. Avsikten är att planlägga för så många nya verksamhetsytor som anses möjlig i området i förhållande till andra intressen och ekonomiska förutsättningar.

## Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q1 2023
Markanvisning, utskick	Q2 2023
Start iordningställande	Q1 2024
Byggstart byggnad kvartersmark	Q3 2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q4 2025
Projektavslut	2026

## Ekonomiska konsekvenser

Inom projektområdet finns en stor andel oexploaterad kommunalägd naturmark. I det fall all naturmark inom området skulle omvandlas till verksamhetsytor uppskattas cirka 20 000 kvadratmeter möjliggöras för nya verksamhetsytor. Tidiga överslagskalkyler visar dock att exploatering av all naturmark skulle generera ett stort minusresultat då vissa delar av naturmarken har utmanande markförutsättningar som kräver stora iordningställandekostnader. Geotekniska utredningar under planarbetet kommer visa hur stora delar av den kommunala marken som slutligen är ekonomiskt lönsam att planlägga för verksamhetsytor.

En projektkalkyl enbart innefattande de delar av naturmarken, som i nuläget varit rimlig att bedöma iordningställandekostnaderna för, ger ett nettoresultat för projektet på drygt en miljon kronor. Under planläggningen blir ett viktigt mål att anpassa projektet och exploaterings omfattning så att projektet slutligen ger ett plusresultat. Planläggningskostnaderna bekostas av kommunen då marken planeras försäljas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kostnadsrisken för detaljplanen faller därför på kommunen.

## Konsekvenser för barn

Inom projektet finns naturmark som används för rekreation för både vuxna och barn. Naturmarken är dels bestående av barrskog med stigar och öppna ytor för lek samt berg i dagen. Vid ett ianspråktagande av naturmarken kan ytor för lek försvinna.

I projektets östra del intill Storkällan finns en anlagd kulle. Kullen är ett populärt rekreativområde för barn och har under vintrar använts som pulkabacke. Den



konstgjorda kullen kan om det visar sig vara lönsamt att komma tas i anspråk i projektet. För att minska konsekvenser för barn bör projektet försöka bevara delar av denna kulle där barnen vistas.

## **Bilagor**

Startpromemoria

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Helena Fältén  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Tim Kahlbom  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Ältabergs verksamhetsområde, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KS	Enligt ny projektmodell där även investeringsbeslut tas
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut (eventuellt aktuellt)
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	ESSU tar fram underlag
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KS	Enligt ny projektmodell där även investeringsbeslut tas
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

