

2024-12-09

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00063

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, fastighet Skarpnäs 5:2 m.fl. i Boo**

### *Beslut om budget för genomförandet*

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med 1,5 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde med 1,4 miljoner kronor netto för år 2025–2027. Detta fördelat på 3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde genererar ett positivt nettoresultat om cirka 80 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 100 miljoner kronor i intäkter, samt cirka 20 miljoner kronor i kostnader.

## Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde omfattar två separata detaljplaner. En detaljplan för förtätning av det befintliga verksamhetsområdet och en detaljplan för utvidgning av verksamhetsområdet. Detta ärende avser budget för förtätning av verksamhetsområdet.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde har tagits fram i detta ärende, vilket innehåller beslut för att genomföra den detaljplan som tagits fram för förtätning av befintligt verksamhetsområde. Genomförandebeslutet omfattar en budget för inkomster från försäljningar av kommunal mark samt utgifter för projektledning för att genomföra markförsäljningen samt styrning av stadsbyggnadsprojektet.

Budget föreslås tilldelas för Kummelbergets verksamhetsområde, 93102173 med totalt 2,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet för Kummelbergets verksamhetsområde omfattar två separata detaljplaner. En detaljplan för förtätning av det befintliga verksamhetsområdet och en detaljplan för utvidgning av verksamhetsområdet. Detta ärende avser budget för förtätning av verksamhetsområdet.

I samband med att även detaljplanen för utvidgning av verksamhetsområdet går upp för antagande kommer budgeten att behöva utökas för att även omfatta de investeringsinkomster och investeringsutgifter som genomförandet av den senare detaljplanen medför. Genomförandebeslutet för stadsbyggnadsprojektet omfattar på sikt budget för genomförandet av båda detaljplanerna.

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde har tagits fram i detta ärende, vilket innehåller beslut för att genomföra den detaljplan som tagits fram för förtätning av befintligt verksamhetsområde. Genomförandebeslutet omfattar en budget för inkomster från försäljningar av kommunal mark samt utgifter för projektledning för att genomföra markförsäljningen samt styrning av stadsbyggnadsprojektet. För genomförandet av den nya detaljplanen som avser förtätning av verksamhetsområdet så krävs ingen utbyggnad av allmän plats. Avtal för att genomföra markförsäljning tas fram efter antagen detaljplan.

Parallellt med genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.



Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag till detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

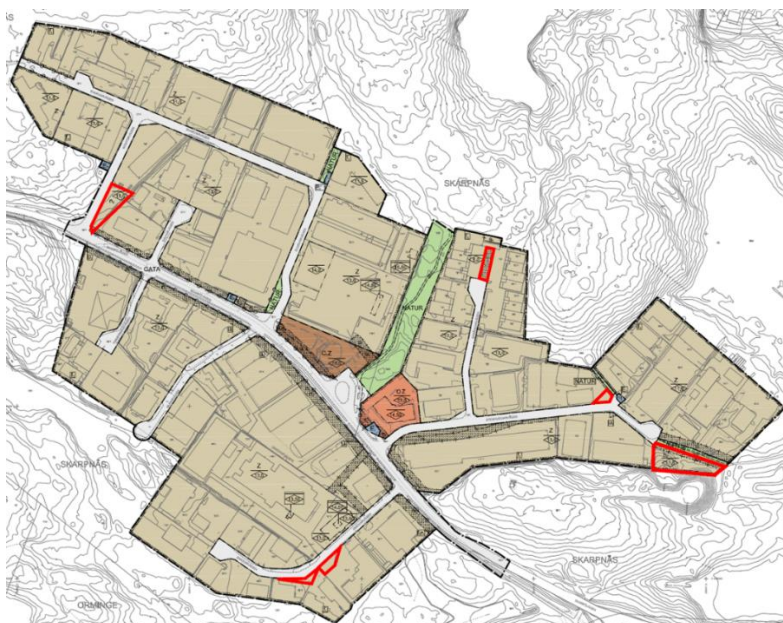


Bild 2: Rödmarkerade områden visar kommunal mark som kan säljas.

### **Tilldelning av budget**

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budget för stadsutveckling. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgeten för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Kummelbergets verksamhetsområde	0,0	-8,7	-8,7	6,0	-3,1	2,9	6,0	-11,8	-5,8

Tidigare beslutad budget i tabell 1 redovisar inkomster och utgifter för båda planarbetena. Av de tidigare budgeterade utgifterna avser cirka 1,4 miljoner kronor detaljplanen för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde. Resterande del av budgeten avser detaljplanen för utvidgning av verksamhetsområdet.

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Kummelbergets verksamhetsområde	Budget =>2024			2025			Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad tom 2024	-8,7	-8,7	0,0				0,0				0,0				0,0	0,0	-8,7	-8,7	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	-0,4	-0,4			-0,4	-0,4	3,0	-0,8	2,2	3,0	-1,5	1,5	6,0	-3,1	2,9	2,9	KF	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>3,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>-11,8</b>	<b>-5,8</b>		

**Tidplan**

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan (förtätning)	Kvartal 1, 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut (förtätning)	Kvartal 1, 2025	Kommunfullmäktige
Antagen detaljplan (utvidgning)	Kvartal 3, 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut (utvidgning)	Kvartal 3, 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart	2027	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030	
Slutredovisning	2031	Kommunstyrelsen

**Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet**

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

**Ekonomiska konsekvenser**

För genomförandet av detaljplanen för förtätning av Kummelbergets verksamhetsområde räknar projektet med kostnader på cirka 3,1 miljoner kronor för att genomföra markförsäljningar inom nämnda detaljplan.

De kostnader som uppkommer med framtagande samt genomförande av detaljplanen planeras att finansieras med försäljning av kommunal mark. För nämnda detaljplan räknar projektet med intäkter från markförsäljning på cirka 6 miljoner kronor.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som tex markförsäljning från den andra detaljplanen som avser utvidgning av verksamhetsområdet, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 80 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 100 miljoner kronor i intäkter, samt cirka 20 miljoner kronor i kostnader. Utöver det kommer kommunen få intäkter i form av planavgifter som tas ut vid nya bygglov i enlighet med gällande taxa.

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Det finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark i Nacka kommun och utebliven investering skulle innebära att befintliga och nya verksamheter inte utöka sin verksamhet respektive nyetablera sig i aktuellt verksamhetsområde.

### **Alternativ till tilldelning av budget**

Alternativ till att inte tilldela ny budget är att anta detaljplanen men inte tilldela stadsbyggnadsprojektet budget för genomförandet. Detta skulle innebära att markförsäljningen inte kan genomföras inom ramen för stadsbyggnadsprojektet utan ske inom kommunens linjeorganisation för markförvaltning inom Fastighetsenheten.

Ytterligare alternativ är att anta detaljplanen men att senarelägga genomförandet av markförsäljningen genom att tilldela stadsbyggnadsprojektet budget för genomförande av detaljplanen i ett senare skede.

### **Påverkan på annan nämnd**

Stadsbyggnadsprojektet bedömer att genomförandet av detaljplanen som avser förtätning av verksamhetsområdet inte påverkar någon annan nämnd.

### **Konsekvenser för barn**

Inga förändringar föreslås som bedöms ge några konsekvenser för barn. Barn vistas normalt inte i verksamhetsområdet. Såväl vuxna som barn passerar dock området till och från Telegrafberget via Skarpövägen.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2024-12-09

Bilaga 1      Ärendeöversikt



Anna-Carin Mattson  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus  
Projektchef  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten