

Kommunstyrelsen

## **Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, Ektorp, tertial 2 2020**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, projektnummer 99926600, medel om 0,6 miljoner kronor för detaljplanearbete. Detta fördelat på 0,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och -0,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

Investeringen avser detaljplanekostnader inför antagandet av detaljplanen som beräknas ske under kvartal 1 2021.

Detaljplanekostnaderna har ökat på grund av mer omfattande arbete än vad som tidigare uppskattats vilket till stor del orsakats av prövningen om kommunens fastigheter kan bebyggas och befintligt bestånd förändras. Investeringen fördelar sig på 0,9 miljoner för utökade investeringsutgifter för framtagande av detaljplan och 0,3 miljoner kronor i utökade investeringsinkomster. Tillkommande investering krävs för att kunna slutföra arbetet med detaljplaneringen och projekteringen.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsprojekts övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030. Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella

området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. Projektet innefattar både mark som ägs av privat fastighetsägare och kommunal mark.

Tack vare det kollektivtrafikhäna läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Planförslaget föreslår en utbyggnad av cirka 50 nya bostäder inom de privatägda fastigheterna 73:49 och 73:50 samt cirka 70 hyresrätter och 10 gruppboheter på de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och 73:119.

Samråd genomfördes under juni – augusti 2019 och granskning under sommaren 2020. Det behövs ingen utbyggnad av allmän plats för att genomföra projektet, vilket innebär att det heller inte finns några kostnader eller tidplaner avseende utbyggnad att ta hänsyn till.



## Tidplan

Antagen detaljplan	Kvartal 1 2021
Start inflyttning	2022
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2024

## Tidigare beslut samt kommande beslut

Start-pm beslutades under kvartal 1 2017. Nästkommande politiska beslut för detaljplaneprocessen är tillstyrkan inför antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden, kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och kommunstyrelsen för att slutligen antas av

kommunfullmäktige. Exploateringsavtal som ska tecknas med den privata fastighetsägaren och markgenomförandeavtal med Sveafastigheter ska även behandlas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

## Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för fortsatt detaljplanearbete i projekt 99926600 Östra Gräsvägen. Totalt föreslås 0,6 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 0,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.

*Tillkommande medel, miljoner kronor*

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Östra Gräsvägen		1,7	-3,1	-1,4	0,3	-0,9	-0,6	2,0	-4,0	-2,0

Den föreslagna budgetjusteringen avser detaljplanekostnader som ökat på grund av mer omfattande arbete med detaljplanen till stor del beroende på prövningen om kommunens fastigheter kan bebyggas och befintligt bestånd kan förändras. Del av området ligger inom strandskyddat område vilket inneburit att bland annat prövningen om strandskyddet kan upphävas medfört mer arbete med detaljplanen.

*Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor*

Projekt	Årsbudget									Årsprgnos						Totalt					
	2020			2021			2022			2023			2024=>			2020-2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Östra Gräsvägen	0,3	-0,9	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	-0,9	-0,6

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor*

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0	0	0	0	

Tabellen är ej aktuell på grund av att ingen utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att utföras.

## Ekonomiska konsekvenser

*Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor*

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-0,9	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-0,9	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Netto</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

*Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor*

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Projektet planeras generera en årlig intäkt på 0,9 miljoner kronor i form av tomträttsavgäld.

### **Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering**

Om begärda medel inte beviljas måste detaljplanarbetet stoppas vilket leder till att den planerade byggnationen inte blir av till nackdel för både den privata fastighetsägaren och kommunen. För kommunen skulle stoppat detaljplanarbete leda till minskat antal nybyggda lägenheter och LSS-bostäder. Om projektet senareläggs kommer kostnaderna för både kommunen och den privata fastighetsägaren att öka på grund av arbetet det tar att återuppta ett pausat projekt.

### **Alternativa lösningar för investeringen**

Inga alternativa lösningar till investeringen bedöms finnas.

### **Påverkan på annan nämnd**

Den föreslagna investeringen innebär inga engångsdriftkostnader eller årliga driftskostnader i och med att de medel som begärs avser detaljplaneläggning. Ingen allmän plats kommer att behöva byggas ut i projektet vilket innebär att driftkostnaderna inte kommer att öka.



## Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms eventuellt innebära konsekvenser för barn i den mån att grönyta försvinner i och med exploateringen. Viss naturlek försvinner men planförslaget möjliggör för två områden med möjlighet till lek. I övrigt innebär förslaget bostäder i olika former med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Det gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

Katarina Wåhlin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson  
Projektledare  
Exploateringsenhet Nacka