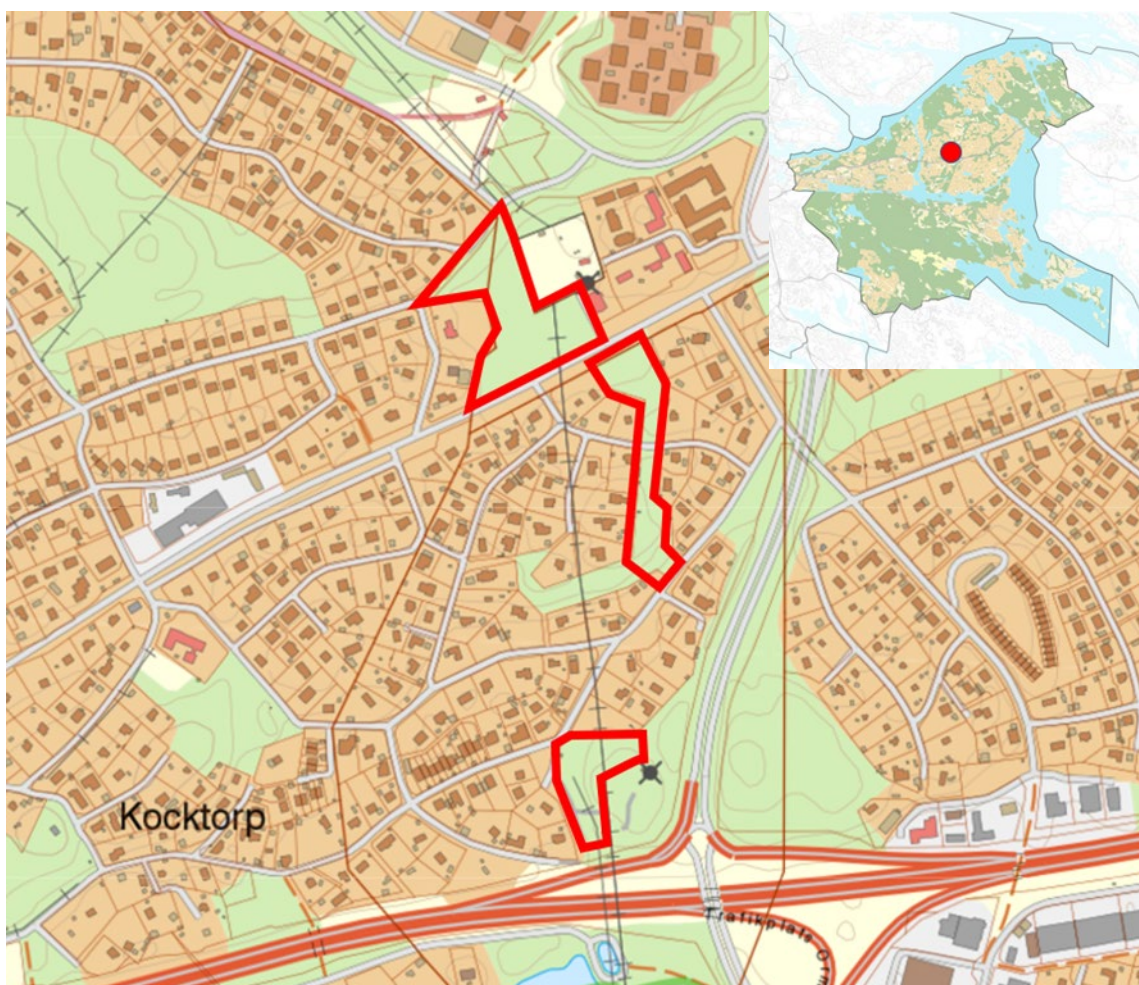


Slutrapport Kocktorpsområdet

Stadsbyggnadsprojekt för Kocktorpsområdet,
fastigheterna Tollare 1:3, Orminge 60:1 med flera i Boo, Nacka kommun.



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Bakgrund, syfte och mål	3
2.1	Bakgrund	3
2.2	Syfte.....	4
2.3	Mål.....	4
2.3.1	Projekt mål.....	4
2.3.2	Riktlinjer för hållbart byggande	5
3	Resultat.....	5
3.1	Uppfyllelse av mål.....	5
3.2	Produkt	5
3.3	Tider.....	6
3.4	Ekonomi	6
3.4.1	Budget och utfall.....	6
4	Slutsatser och förslag på förbättringar.....	7

I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Kocktorpsområdet startade 2019 med syftet att finansiera en markförläggning av befintlig kraftledning genom villaområdet i Kocktorp samt att tillskapa nya byggrätter för bostäder och verksamheter på mark som idag inte kan bebyggas på grund av närheten till kraftledningen.

I juni 2024 antogs en områdesplan för Björknäs och Eknäs som visar på att projektområdet för Kocktorpsområdet är ett område som inte ska utvecklas med ny bebyggelse. Områdesplanen pekar i stället ut delar av projektområdet som en strategisk yta för hantering av dagvatten och skyfall samt att övriga ytor ska bevaras för grönska och rekreation. Detta innebär att det inte finns ytor att utveckla och som skulle kunna generera en intäkt från markförsäljning till kommunen. Stadsbyggnadsprojektet behöver därför avbrytas och avslutas då det inte längre är möjligt att finansiera investeringsutgifterna för en markförläggning av kraftledningen med intäkter från markförsäljning.

Av tilldelad budget på -9,1 miljoner kronor i utgifter har stadsbyggnadsprojektet upparbetade kostnader på cirka -2,4 miljoner kronor. Gällande inkomster har projektet ingen budget eller ett utfall.

2 Bakgrund, syfte och mål

2.1 Bakgrund

Sedan 2010 har boende i Kocktorpsområdet framfört att de önskar att Vattenfall ska utöka sin koncessionsansökan för att markförlägga den luftburna kraftledningen som går i nordsydlig riktning genom bostadsområdet. Genom att exploatera kommunal mark skulle en finansiering av markförläggning av kraftledningen möjliggöras.

Den 19 februari 2019, § 17, beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att godkänna startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet.

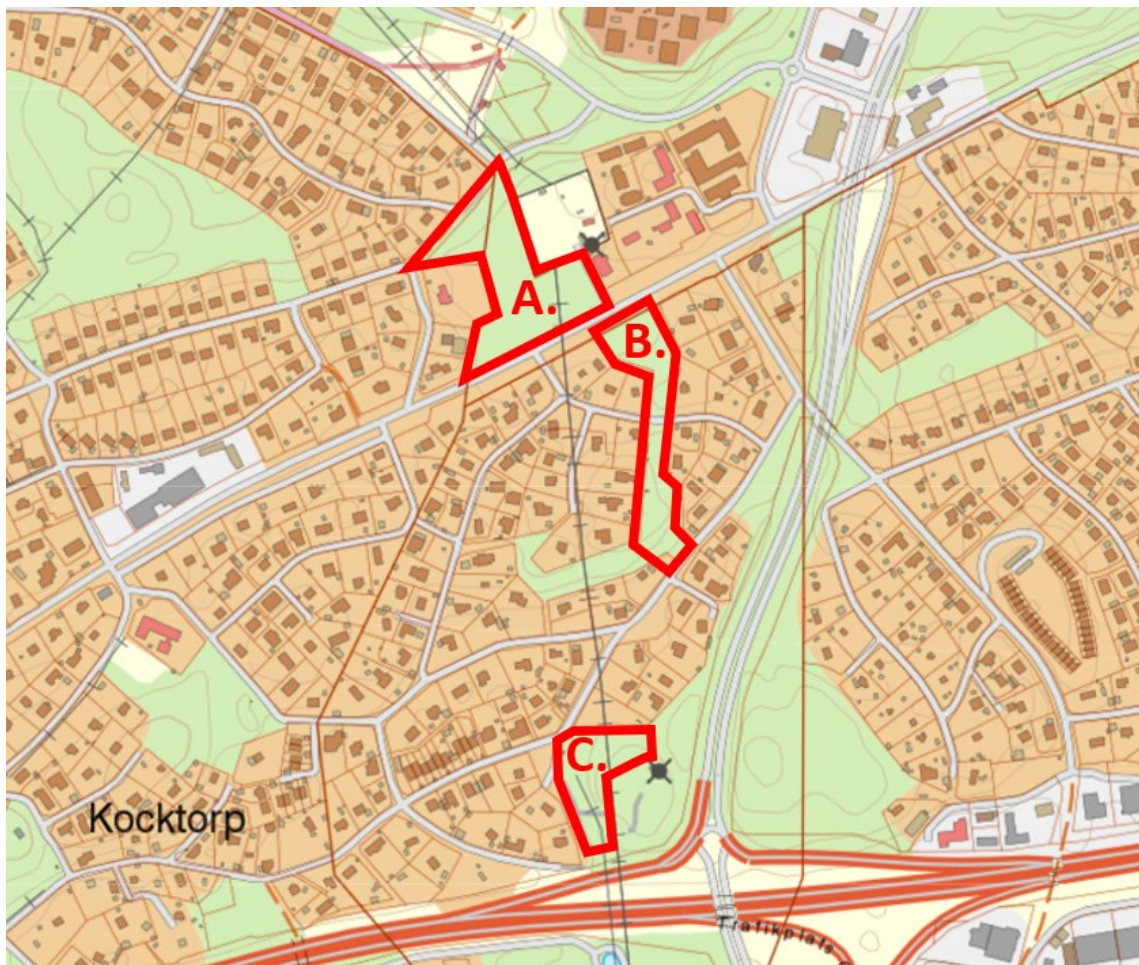
Projektområdet bestod av tre minde delområden (se karta nedan):

A. Omfattade cirka 14 000 kvadratmeter där större delen av området är av naturmarkskaraktär, medan en mindre del är en asfalterad bilparkering.

B. Området är en mindre skogsremsa mellan befintliga villatomter. Den byggbara ytan uppskattades till cirka 7 000 kvadratmeter.

C. Området är skogbeklätt och ligger mellan villorna och en brant bergknalle. Området är beläget nära korsningen Värmdöleden/Ormingeleden. Den byggbara ytan uppskattades till cirka 5 500 kvadratmeter.

Alla områdena ligger under eller nära den 70 kV kraftledning som genom nedgrävning skulle kunna frigöra yta för exploatering. Alla delområdena ligger inom Kocktorpsområdet i Boo, cirka 800–1000 meter från Orminge centrum.



Karta visar de tre delområdena som avsågs planläggas samt läget på den luftburna kraftledningen.

Den 3 juni 2024, §158, beslutade kommunstyrelsen att anta en områdesplan för Björknäs och Eknäs. Områdesplanen visar på att projektområdet är ett område som inte ska utvecklas med ny bebyggelse. Områdesplanen pekar i stället ut hela område A samt delar av område B ut som en strategisk yta för dagvatten och skyfall samt att övriga ytor ska bevaras för grönska och rekreation. Detta innebär att det inte finns ytor att utveckla och som skulle kunna generera en intäkt till kommunen. Stadsbyggandsprojektet behöver därför avbrytas och avslutas.

2.2 Syfte

Projektets övergripande syfte var att finansiera en markförläggning av befintlig kraftledning genom villaområdet i Kocktorp. Detaljplanens syfte var att tillskapa nya byggrätter för bostäder och verksamheter på mark som idag inte kan bebyggas på grund av närheten till kraftledningen.

2.3 Mål

2.3.1 Projektmål

Projektets mål var att:

- Skapa förutsättning för nya verksamheter inom fastigheten Orminge 60:1
- Tillskapa cirka 10-30 bostäder inom fastigheten Tollare 1:3
- Sälja kommunal mark för att finansiera nedgrävning av kraftledning

2.3.2 Riktlinjer för hållbart byggande

För stadsbyggnadsprojektet valdes följande målområden ut som prioriterade:

- *Anpassning till framtida klimat.* Inom planområdet finns lågt belägna områden där vatten ansamlas vid stora regn. För att undvika att placera bebyggelse i områden som riskerar att svämmas över krävs att risk och konsekvenser för översvämning belyses och beaktas i planarbetet.
- *Dagvatten som renas och infiltreras.* Med en ny detaljplan för området ges samtidigt möjlighet att se över fördröjning och filtrering av dagvatten, vilket i sin tur kan bidra till renare vatten i angränsande recipienter samt minskar risker för framtida översvämningar.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid. Genom att bygga i ett redan befintligt område nyttjas befintlig service, kommunikationer och tidigare kommunaltekniska investeringar.

3 Resultat

3.1 Uppfyllelse av mål

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Kommentar</i>
<i>Skapa förutsättningar för nya verksamheter inom fastigheten Orminge 60:1.</i>	<i>Nej</i>	<i>Ej möjligt då finansiering för att täcka investeringsutgifterna saknas. Stadsbyggnadsprojektet har avbrutits i förtid och avslutas.</i>
<i>Tillskapa cirka 10-30 bostäder inom fastigheten Tollare 1:3.</i>	<i>Nej</i>	<i>Ej möjligt då finansiering för att täcka investeringsutgifterna saknas. Stadsbyggnadsprojektet har avbrutits i förtid och avslutas.</i>
<i>Sälja kommunal mark för att finansiera nedgrävning av kraftledning.</i>	<i>Nej</i>	<i>Ej möjligt med anledning av antagandet av områdesplan för Björknäs och Eknäs. Stadsbyggnadsprojektet har avbrutits i förtid och avslutas.</i>

3.2 Produkt

Stadsbyggnadsprojektet har inte levererat någon produkt då det har avbrutits i förtid.

3.3 Tider

	Tidplan i start-pm (år och kvartal)	Utfall (år och kvartal)
Start-PM	Kvartal 1 2019	Kvartal 1 2019
Markanvisningsavtal tecknat	Ej angivet	Inget utfall
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2021	Inget utfall
Byggstart allmänna anläggningar	2022	Inget utfall
Start inflyttning	2025	Inget utfall
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Ej angivet	Inget utfall
Projektavslut	Ej angivet	Kvartal 4 2024

Stadsbyggnadsprojektet påbörjade detaljplanearbete under 2019 men i början av 2020 så meddelade Vattenfall att de inte hade resurser för driva projektet tidigare än ca 2030. Projektet pausades men under 2022 återkom Vattenfall och meddelade att de nu hade resurser. Ett projekteringsavtal togs fram mellan parterna under hösten 2022. Under 2023 påbörjade Vattenfall en projektering för markförläggning av kraftledningen men detta arbete avbröts i samband med att områdesplanen för Björknäs och Ektorps antogs.

3.4 Ekonomi

3.4.1 Budget och utfall

I tabellen nedan framgår projektets senaste beslutade budget, utfallet och prognos för eventuella inkomster och kostnader om infaller efter att projektet avslutats.

För projektet har kostnader uppstått för ta fram en startpromemoria och ett samrådsförslag. Under planarbetet togs en dagvattenutredning, naturvärdesinventering och artskydds-/salamanderutredning fram. Sedan har projektet kostnader kopplat till utredning av markförläggning av kraftledningen där en ledningssamordning genomfördes. Till det startade även Vattenfall en projektering som avbröts i förtid.

Gällande stadsbyggnadsprojektets finansiering var det tänkt att intäkter från markförsäljning skulle täcka kostnaderna som uppkom i projektet, som till exempel plankostnader och kostnader för att markförlägga kraftledningen. Stadsbyggnadsprojektets tilldelade budget avsåg bara planeringsfasen, budget för genomförandefasen hade planerats att sökas i ett senare skede.

Tabell utfall mot budget, miljoner kronor

Projektnummer och -namn	Beslutad projektbudget			Utfall			Prognos efter projektavslut			Totalt utfall inkl prognos		
	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto
Investering												
gata	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
varav underbyggnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
varav överbyggnad	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
park	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
mark	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Drift												
Detaljplanekostnader	0,0	-6,0	-6,0	0,0	-1,5	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	-1,5
Övr driftskostnader	0,0	-3,1	-3,1	0,0	-0,9	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	0,0	-9,1	-9,1	0,0	-2,4	-2,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4

4 Slutsatser och förslag på förbättringar

Eftersom stadsbyggnadsprojektet har avbrutits i förtid och i ett tidigt skede för projektet har stadsbyggnadsprojektet inte kunnat bilda sig en uppfattning av vad som skulle kunna ha gjorts bättre eller annorlunda.

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

