

2025-05-26

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022-722

## **Förnyat markgenomförandeavtal för stadsbyggnadsprojekt Volten**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige ingår föreslaget markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB för del av Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83 inom stadsbyggnadsprojekt Volten, enligt bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 26 maj 2025.

### **Sammanfattning av ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade den 19 maj 2025, § 87 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen i syfte att planera om för en mindre förskoleenhet. I planförslaget föreslås en ny förskola för 160-200 barn. Byggrätten i plankartan medger en förskola för 200 barn. Den behöver inte utnyttjas fullt ut utan ger valmöjlighet att hantera framtida behov av förskoleplatser. Byggrätten i detaljplanen innebär en möjlighet som inte är tvingande, det går att bygga ut förskolan i etapper om så är lämpligt. Både förskolans och förskolegårdens utformning prövas mer noggrant i bygglovet, för att få så goda förutsättningar för barns behov som möjligt. Förskolan är väl avvägd och skapar en god beredskap för att möta framtida behov.

Markgenomförandeavtalet innehåller byggnadsskyldighet för ingående byggnation, inklusive förskolan. Skulle behovet av förskoleplatser visa sig vara mindre än det som hittills planerats går byggnadsskyldigheten enligt avtalet att förhandla om med motparten.

Detaljplan och genomförandebeslut avseende stadsbyggnadsprojekt Volten antogs i juni 2022. Detaljplanen överklagades och hävdes 2024 av mark- och miljööverdomstolen. Efter omarbetning går nu detaljplanen upp för förnyat antagande tillsammans med ett förnyat beslut om att ingå markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB.

Ett förslag till markgenomförandeavtal för stadsbyggnadsprojektet Volten har tagits fram, se bilaga 1. Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Nacka Volten AB. Avtalsförslaget är en ny version av tidigare beslutat markgenomförandeavtal, KFKS 2018/246, §210. Markgenomförandeavtalet behöver

ingås på nytt då överlåtelseavtalet, som utgör bilaga till markgenomförandeavtalet, har blivit ogiltigt under perioden som hantering av den överklagade detaljplanen pågick.

Tidigare genomförandebeslut omfattade en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar bestående av en gång- och cykelbana och sanering av existerande deponi. Vidare omfattade genomförandebeslutet utbyggnad inom kvartersmark, en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Redan beviljad budget uppgår till 69 miljoner kronor i intäkter och 19 miljoner kronor i utgifter.

Markområdet inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter antagande av detaljplan och ingående av markgenomförandeavtal att överlåtas till Nacka Volten AB. Inom stadsbyggnadsprojektet kommer 47 bostäder i form av radhus och cirka 200 förskoleplatser skapas. Projektet har en planerad genomförandetid på cirka 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Ärendet

### Minoritetsremiss angående förskoleenhet

Ärendet bereddes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 22 april 2025, § 47 och kommunstyrelsen den 5 maj 2025, § 107. Kommunfullmäktige beslutade den 19 maj 2025, § 87 att återremittera ärendet till kommunstyrelsen i syfte att planera om för en mindre förskoleenhet.

I planförslaget föreslås en ny förskola för 160-200 barn. Byggrätten i plankartan medger en förskola för 200 barn. Den behöver inte utnyttjas fullt ut utan ger valmöjlighet att hantera framtida behov av förskoleplatser. Byggrätten i detaljplanen innebär en möjlighet som inte är tvingande, det går att bygga ut förskolan i etapper om så är lämpligt. Norra delen av planområdet föreslås användas som förskolegård, med cirka 20 kvadratmeter gårdsyta per barn, räknat på 200 barn totalt. Förskolan har även närhet till naturområden och goda kollektivtrafikmöjligheter. Både förskolans och förskolegårdens utformning prövas mer noggrant i bygglovet, för att få så goda förutsättningar för barns behov som möjligt.

Antalet barn i förskoleåldern förväntas öka i norra Boo (som Orminge är en del av) som en följd av den pågående stadsutvecklingen i Orminge centrum och det tidigare kraftledningsstråket. Det senaste året har flera bostadsaktörer påbörjat byggnationen av nya kvarter (Höghuskvarteret och Orminge entré) trots de nya förutsättningarna som råder på bostadsmarknaden. Utbildningsnämnden har redovisat behovet för perioden 2024-2040 i dokument "Behovsprognos förskola 2024-2040". Bedömningen är att behov av förskoleplatser kommer att öka i norra Boo efter 2031.

Utöver den planerade förskolan inom detaljplan för Volten planeras det inte för några ytterligare nya förskolor i närområdet. Varken detaljplanerna för Pylonen, Amperen eller Agaten har planerade förskolor. Det byggs heller inte några förskolor i Orminge centrum. Förskolan är därför viktig för att kunna omhänderta det ökade antalet barn som förväntas följa på bostadsbyggandet sett på längre sikt.

Antal barn som ska rymmas är mer en fråga för verksamhetsutövaren och fastighetsägaren. Förskolan kommer att drivas i privat regi. Förskolan är väl avvägd och skapar en god beredskap för att möta framtida behov.

Markgenomförandeavtalet innehåller byggnadsskyldighet för ingående byggnation, inklusive förskolan. Skulle behovet av förskoleplatser visa sig vara mindre än det som hittills planerats går byggnadsskyldigheten enligt avtalet att förhandla om med motparten.

Detaljplan och genomförandebeslut avseende stadsbyggnadsprojekt Volten antogs i juni 2022. Detaljplanen överklagades och hävdes 2024 av mark- och miljööverdomstolen. Efter omarbetning går nu detaljplanen upp för förnyat antagande tillsammans med ett förnyat beslut om att ingå markgenomförandeavtal med Nacka Volten AB. Markgenomförandeavtalet behöver ingås på nytt då överlåtelseavtalet, som utgör bilaga till markgenomförandeavtalet, har blivit ogiltigt under perioden hantering av den överklagade detaljplanen pågick.

Stadsbyggnadsprojekt Volten är ett av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i Kraftledningsprojektet i Orminge, där mark tidigare reserverat för luftledning har markanvisats genom tävling och detaljplanelagts. Markområdet inom projektet ägs av Nacka kommun och kommer efter att beslut om antagande av detaljplan och ingående av markgenomförandeavtal att överlåtas till Nacka Volten AB. Inom stadsbyggnadsprojektet kommer 47 bostäder i form av radhus och cirka 200 förskoleplatser skapas. Projektet har en planerad genomförandetid på cirka 2 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **Markgenomförandeavtal**

Avtalet reglerar huvudsakliga ansvars- och kostnadsprinciper med exploitören Nacka Volten AB. Huvudpunkterna i avtalet reglerar den marköverlåtelse som ska ske, villkor för giltighet samt vilka parternas respektive ansvar är för de åtgärder som ska genomföras. I detta projekt ansvarar Nacka kommun för den sanering som ska ske inom projektet till följd av den gamla deponi av hushållsavfall som finns inom en del av området. Vidare ansvarar Nacka kommun för utbyggnation av en gång- och cykelväg till närliggande busshållplats, en sträcka på cirka 250 meter. Resterande utbyggnation genomförs och bekostas av exploitören. Avtalet reglerar också byggnadsskyldighet, kostnadsansvar, övriga avtal som krävs för genomförandet, viten och överlåtelse av avtal.



tilldelades en budget på 14 miljoner kronor i kostnader utöver redan beviljad budget på 5 miljoner kronor i kostnader och 69 miljoner kronor i intäkter.

De allmänna anläggningar som ska projekteras och byggas ut av kommunen är ny gång- och cykelväg från Valövägen i väst, längs planområdets södra del för att ansluta till lokalt huvudcykelnät i öst. Kvartersmarken med bostadsbebyggelse kommer i framtiden att angöras från Valövägen i väst och förskolan kommer angöras från Ormingeringen i syd. Inom området finns förorenade massor som ska hanteras och saneras vilket bekostas av kommunen.

### Sanering

Marken som planlagts i projektet består delvis av tidigare deponi från 50-, 60- och 70-talet. Projektet möjliggör att denna mark saneras och kan bebyggas. Sanering är dock en kostnadspost som är förknippad med osäkerheter gällande slutkostnad. Det skattade utfallet av saneringskostnaden bedöms till cirka 10 miljoner kronor vilket avser schakt, transport och hantering av massor. Utifrån ett värsta scenario, vilket innebär att Nacka kommun får schakta bort hela den gamla deponin, skulle projektet fortfarande medföra ett positivt projektnetto. Projektet bedömer att risken för detta är låg, denna bedömning styrks bland annat av den promemoria, ”Förslag till platsspecifika riktvärden och beräkningar av förorenade massor”, som tagits fram av anlita konsult. Där konstateras även att det inte är en miljömässigt försvarbar åtgärd att schakta bort den gamla deponin, vilket stärker bedömningen.

|                                     | Beslut                                  | Datum            | Styrelse/<br>nämnd                      | Kommentar                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Start-PM stadsbyggnadsprojekt           | 2018-05-07, §158 | KS                                      |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Markanvisning genom<br>anbudsförfarande | 2019-05-13, §67  | KS                                      | Markanvisning genom<br>anbudsförfarande |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tilldelningsbeslut                      | 2019-10-28 §316  | KS                                      | Tilldelningsbeslut                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplaneavtal                        | 2020-02-28       | Planchef                                | Delegationsbeslut                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Markanvisningsavtal                     | 2020-08-13       | KS med<br>delegation till<br>expl. chef | Markanvisningsavtal                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, samråd                      | 2020-12-09 §288  | MSN                                     | Information inför samråd                |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, samråd                      | 2021-01-18       | Planchef                                | Delegationsbeslut                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, yttrande, samråd            | 2021-02-23 §23   | KSSU                                    |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, granskning                  | 2021-10-20 §195  | MSN                                     |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, tillstyrkan                 | 2022-05-18 §86   | MSN                                     |                                         |

|                                     |                          |                 |      |                                         |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|------|-----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, tillstyrkan  | 2022-05-31 §87  | KSSU |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, tillstyrkan  | 2022-06-13 §185 | KS   |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, antagande    | 2022-06-20 §211 | KF   | Beslutet upphävdes av<br>MÖD 2024-03-28 |
|                                     | Markgenomförandeavtal    | 2022-06-20 §210 | KF   |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, granskning 2 | 2024-11-13 §226 | MSN  |                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Detaljplan, tillstyrkan  | 2025-03-12 §55  | MSN  |                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, tillstyrkan  | 2025-04-22      | KSSU |                                         |
|                                     | Markgenomförandeavtal    | 2025-04-22      |      |                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, tillstyrkan  |                 | KS   |                                         |
|                                     | Markgenomförandeavtal    |                 |      |                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Detaljplan, antagande 2  |                 | KF   |                                         |
|                                     | Markgenomförandeavtal    |                 |      |                                         |
| <input type="checkbox"/>            | Projektavslut            |                 | KS   |                                         |

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

### Ekonomiska konsekvenser

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 50 miljoner kronor. I denna prognos är sanering uppskattad till en kostnad om 10 miljoner kronor. Det finns en risk för att saneringskostnaderna kan öka men kostnaden är baserat på ett troligt scenario.

Projektets utgifter finansieras genom markförsäljningsintäkter. Kostnader för planläggning, allmänna anläggningar och sanering bekostas av kommunen.

### Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms få positiva konsekvenser för barn då en modern förskola på cirka 8-10 avdelningar kommer byggas inom ramen för stadsbyggnadsprojektet. Stadsbyggnadsprojektet medför också att tidigare olämplig mark för barns vistelse saneras.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 maj 2025

Bilaga 1. Markgenomförandeavtal



Johan Berggren  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Bastian Vreede  
Projektledare, konsult  
Exploateringsenheten