

**EKONOMISKT  
BESLUTSUNDERLAG  
STADSBYGGNADSPROJEKT  
BIRKAOMRÅDET**

## Innehållsförteckning

|           |                                     |          |
|-----------|-------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Ekonomiska antaganden.....</b>   | <b>2</b> |
| 1.1.      | Inkomster .....                     | 2        |
| 1.2.      | Utgifter .....                      | 3        |
| <b>2.</b> | <b>Lönsamhetsbedömning .....</b>    | <b>4</b> |
| 2.1.      | Projektkalkyl.....                  | 4        |
| 2.2.      | Kassaflödesanalys.....              | 5        |
| 2.3.      | Övriga kalkylposter .....           | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Stadsutvecklingsekonomi.....</b> | <b>5</b> |
| <b>4.</b> | <b>Budgettabeller .....</b>         | <b>6</b> |
| 4.1.      | Medel per år .....                  | 6        |
| 4.2.      | Driftsposter för projektet.....     | 6        |

## I. Ekonomiska antaganden

### I.1. Inkomster

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, fördelning av upplåtelseformer och markpris.

Antagandena för bedömningen av framtida inkomster har baserats på exploatörens bedömningar om framtida exploateringsgrad. Med anledningen av stadsbyggnadsprojektets tidiga skede, eftersom ett regelrätt planarbete inte har inletts, är exploateringsgraden svårbedömd och särskilt osäker. En viss mindre del av kommunens mark kan ha utmaningar att få till en lämplig byggrättsvolym vilket kan få påverkan på markintäkten. Det handlar om hur kuperat viss del av kommunens mark är i jämförelse med Exploatörens mer plan liggande villafastigheter. Dock finns inga konkreta skäl att justera ned exploateringsgraden inom kommunens mark som helhet. I takt med att planarbetet framskrider kommer markintäkten utredas. Stadsbyggnadsprojektet bedöms ge 10 000 kvadratmeter ljus BTA bostad och cirka 6000 kvadratmeter ljus BTA samhällsfastigheter inom kommunägd mark.

Antagandena avseende prisbild per tillskapad kvadratmeter ljus BTA är den i detta läge något lägre än utfall från tidigare genomförda stadsbyggnadsprojekt inom Centrala Nacka där dock dels priset har förhandlats fram i en annan marknad, dels att läget inte är omedelbart vid en kommande tunnelbaneupp gång. Stadsbyggnadsprojektet har ett tunnelbanenära läge, men inte en omedelbar närhet. Markpriset har fastslagits genom värderingar och kommer indexeras. Markpriset för bostadsbyggrätter inom kommunägd mark ger en markintäkt om 14 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisnivå från kvartal 2 2024. Markpriset för samhällsfastigheterna är uppdelade på 6 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för vård- och omsorgsboende, 9 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för LSS-boende, 4 250 kronor per kvadratmeter ljus BTA för förskola integrerad med vård- och omsorgsboende och LSS-boende och 4 750 kronor per kvadratmeter ljus BTA för fristående förskola eller förskola integrerad enbart med LSS-boende.

Byggrättsvolym var högre i tidigare skede om man lutar sig på startpromemoria från 2019 där uppdraget var 250 bostäder inom kommunal mark vilken har reducerats till cirka 100 bostäder. Givetvis har detta fått en stor påverkan på markintäkten både genom byggrättsvolym och markpris. Volym av byggrätter har dock inte bedömts möjlig och genom bebyggelseförslaget så bevaras cirka 85 procent av befintliga natur- och parkmiljöer. Kommunen tar dessutom ett ansvar för behovet av samhällsservice för vård- och omsorgsboende och förskola. Vård- och omsorgsboendet motiverat av att Nacka ser ett större behov av denna typ av produkt i takt med att den äldre befolkningen ökar. Markpriset för vård- och omsorgsboende är tydligt lägre än markpriset för bostäder. Byggrättsvolymen har även reducerats med anledning av avvägning mellan att värna topografi, kultur-

och naturmiljö och samtidigt möjliggöra ursprungligt mål om 250 bostäder inom kommunens mark. Villafastigheterna som utgör privatmark har mindre utmanande och fördröjande topografi och har även mindre värdefulla naturvärden vilket gör dem mer lämpliga att belastas med en tyngre exploateringsgrad enligt planenhetens bedömning.

Bedömningen överensstämmer med den bedömning som låg till grund för prognosen för projektnetto vid inriktningsbeslut, beslutad av kommunstyrelsen 2024. Vid detta tillfälle signalerades att projektet hade ett bedömdes visa ett positivt netto.

## 1.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar såsom gator och parker. Stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet har i planprogramskedet tagit fram en grov kostnadsbedömning för allmän plats avseende gator, mindre parktorg, skyfallspark och naturmark. Projektering och utbyggnad av ledningar har dock inte beaktats. Kostnadsbedömningen är utförd innan steg K1 enligt gängse process. Med anledning av projektets tidiga skede, före påbörjat detaljplanearbete, så har ännu ingen dialog med ledningsägare förts.

Kostnadsbedömningens poster/anläggningar:

- 5 st parktorg a 120 m<sup>2</sup>, ska kunna hantera dagvatten
- 1 st temalekplats
- 1 st skyfallspark
- 6 st lokalgator/gågata
- 1 st huvudgata (Birkavägen)
- Naturmark med enklare åtgärder

Kostnadsbedömningens fördelning:

- Utbyggnad allmänna anläggningar inkl. påslag: 84,5 Mkr  
Ovanstående post exkluderar ledningsarbeten, de har inte tagits med i kostnadsbedömningen eftersom projektet är före påbörjat planarbete. Det är inte klarlagt om Nacka vatten och avfall ska ingå i kommunens entreprenad, möjligen upphandlas den separat av Nacka vatten och avfall.
- Projektering: 14 Mkr
- Tillkommande kostnad buss : 1,8 Mkr  
Ovanstående post avser enbart breddning av körbanan om 1 meter längs med Birkavägen. Den omfattar inte eventuella utredningar, justeringar i höjd för att anpassa Birkavägen till busstrafik, poster för busskurer eller tillkommande berguttag.
- Osäkerheter anslutande projekt: 5 Mkr
- Projekt- och byggledning inkl. admin 11 Mkr
- Riskpåslag: 8 Mkr

- Kostnadsutveckling 23,3 Mkr  
Ovanstående post utgår från 2,5 procents byggkostnadsökning där utbyggnaden sker under 2030-talet.

Projektet har i samverkan med exploatör enats kring antaganden för typsektioner, vägstandard och ytanspråk. Detta ska ses som grova antaganden då det inte finns någon beslutad gestaltning eller fördjupade utredningar att utgå från. De antaganden som gjorts är bland andra

- Huvudgata Birkavägen breddas till 16 meter över hela sträckan, ska ha kapacitet för huvudledning för VA och fjärrvärme samt övriga ledningar, hög ambition avseende gestaltning, 1 st trädrad, regnbäddar, BK1 klassning.
- Lokalgatorna breddas till 10 meter med funktioner för dagvattenhantering och ledningar
- Temalekplatsen har en unik nivå

Utformningen kommer i stort att följa befintligt gatunät, med vissa nya gatukopplingar som byggs till. Då det kommer att krävas en omfattande teknisk infrastruktur för att försörja området så kommer det att behövas både breddning och schaktning av större delar av det befintliga gaturummet. Höjdsättning för hantering av dagvatten och skyfall kommer bli ytterligare knäckfrågor. Det har inte gjorts någon markmiljöundersökning och området har mycket berg, vilket kan påverka slutkostnaden. Birkaområdet är beläget mellan två stora stadsutvecklingsprojekt: Järla stationsområde norra och Ryssbergen vilket kommer kräva en omfattande samordning.

Vad avser kostnaden för att bedriva planarbete sträcker den sig fram till plansamråd. Vad avser förhandling av exploateringsavtal och markgenomförandeavtal så förutsätter budgeten att förhandlingsmomentet hålls till ett minimum.

Bedömningen överensstämmer med den bedömning som låg till grund för prognosen vid reviderat inriktningsbeslut, beslutad av kommunstyrelsen 2024, så till vida att man där bedömde att projektet skulle ge ett positivt netto. Detta är dock det första tillfället där man kan gå in i en översiktlig analys.

## **2. Lönsamhetsbedömning**

### **2.1. Projektkalkyl**

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet

*Tabell 1, projektkalkyl*

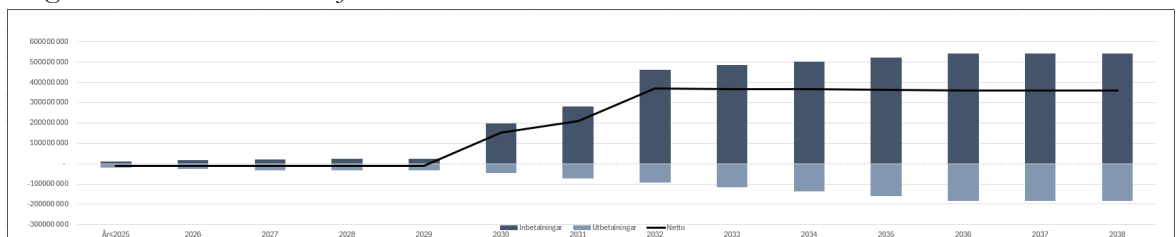
|                         | År=2025    | 2026       | 2027      | 2028      | 2029   | 2030        | 2031       | 2032        | 2033       | 2034       | 2035       | 2036        | 2037      | 2038       | Total       |             |
|-------------------------|------------|------------|-----------|-----------|--------|-------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|-------------|
| <b>Införetalningar</b>  |            |            |           |           |        |             |            |             |            |            |            |             |           |            |             |             |
| Markförsäljning         | -          | -          | -         | -         | -      | 60 816 666  | 60 816 666 | 60 816 666  | -          | -          | -          | -           | -         | -          | 182 449 999 |             |
| Exploateringsersättning | -          | -          | -         | -         | -      | 115 489 077 | 21 157 335 | 120 547 987 | 20 659 359 | 18 388 137 | 18 847 840 | 19 319 036  | -         | -          | 334 408 771 |             |
| Intäkter planarbete     | 10 107 792 | 5 549 393  | 5 341 000 | 1 005 000 | 70 000 | -           | -          | -           | -          | -          | -          | -           | -         | -          | 22 073 185  |             |
| Intäkter ledningsälgare | -          | -          | -         | -         | -      | -           | -          | -           | -          | -          | -          | -           | -         | -          | -           |             |
| Räntekomposter          | -          | -          | -         | -         | -      | -           | -          | -           | -          | -          | -          | -           | -         | -          | -           |             |
| Övriga inkomster        | 353 511    | -          | -         | -         | -      | 530 000     | 530 000    | 530 000     | 530 000    | 530 000    | 530 000    | 530 000     | 530 000   | 530 000    | 5 023 511   |             |
| Summa införetalningar   | 10 361 303 | 5 549 393  | 5 341 000 | 1 005 000 | 70 000 | 176 835 743 | 82 504 001 | 181 894 653 | 21 189 359 | 18 918 137 | 19 577 840 | 19 849 036  | 530 000   | 530 000    | 543 955 466 |             |
| <b>Utföretalningar</b>  |            |            |           |           |        |             |            |             |            |            |            |             |           |            |             |             |
| Utgifter planarbete     | -          | 19 103 709 | -         | 4 410 000 | -      | 5 341 000   | -          | 1 005 000   | -          | 70 000     | -          | -           | -         | -          | -           | 29 929 709  |
| Ördningstillände mark   | -          | -          | -         | -         | -      | -           | -          | -           | -          | -          | -          | -           | -         | -          | -           |             |
| Utbyggnad allmän plats  | -          | -          | -         | -         | -      | -           | -          | 14 500 000  | -          | 14 000 000 | -          | 14 000 000  | -         | 14 000 000 | -           | 84 500 000  |
| Ledningsutbyggnad       | -          | -          | -         | -         | -      | -           | -          | -           | -          | -          | -          | -           | -         | -          | -           |             |
| Byggherrekostnader      | -          | -          | -         | -         | -      | -           | 11 400 000 | -           | 4 250 000  | -          | 1 150 000  | -           | 1 150 000 | -          | 1 150 000   | 21 500 000  |
| Räntutgifter            | -          | -          | -         | -         | -      | -           | 1 200 000  | -           | 2 500 000  | -          | 1 800 000  | -           | 4 500 000 | -          | 2 000 000   | 16 000 000  |
| Kontrollutveckling      | -          | -          | -         | -         | -      | -           | 1 208 042  | -           | 2 792 426  | -          | 3 726 544  | -           | 2 745 610 | -          | 4 268 000   | 23 250 875  |
| Övriga utföretalningar  | -          | 2 097 447  | -         | 300 000   | -      | 350 000     | -          | 175 000     | -          | 225 000    | -          | 700 000     | -         | 700 000    | -           | 8 647 447   |
| Summa utföretalningar   | -          | 21 201 156 | -         | 4 410 000 | -      | 5 691 000   | -          | 1 180 000   | -          | 295 000    | -          | 14 608 042  | -         | 24 742 426 | -           | 62 227 701  |
| Netto                   | -          | 10 839 853 | -         | 939 393   | -      | 350 000     | -          | 175 000     | -          | 225 000    | -          | 162 227 701 | -         | 57 761 575 | -           | 360 027 435 |

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om 360 miljoner kronor.

## 2.2. Kassaflödesanalys

Projektet har tagit fram en likviditetsprognos, pengar in och pengar ut, för stadsbyggnadsprojektet.

Diagram 1: ackumulerat kassaflöde



Enligt nuvarande prognos väntas projektet ha ett relativt jämnt flöde av utgifter under genomförandetiden. Projektets inkomster består av ett jämnt flöde av intäkter för vidarefakturering av exploateringsersättning lokala allmänna anläggningar. Övergripande exploateringsersättning bedöms initialt ge stora intäkter. Sammantaget ger detta ett positivt kassaflöde.

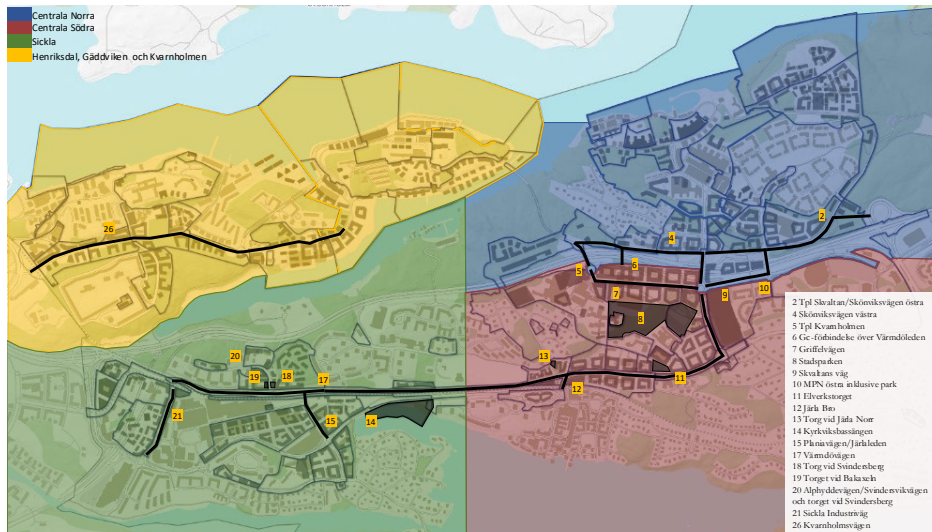
## 2.3. Övriga kalkylposter

En mindre tomträttopplåtelse kommer av allt att döma finnas inom projektet, beloppet är inte klarlagt men den kommer inbringa en mindre intäkt då den avser en mindre befintlig byggnad inom stadsbyggnadsprojektet.

## 3. Stadsutvecklingsekonomi

Projektet är beläget på västra Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. Projektet ska finansiera övergripande allmänna anläggningar utanför stadsbyggnadsprojektet inom primärområde ”Centrala Södra”, markerat med röd färg på bild 1 nedan.

## Primära fördelningsområden



## 4. Budgettabeller

### 4.1. Medel per år

|                                 | Budget =>2025 |              |              | 2026       |             |            | Årsbudget 2027 |             |             | 2028       |             |             | Årsbudget 2029=> |             |             | Totalt      |              |              | Beslutsinstans | Datum |                 |
|---------------------------------|---------------|--------------|--------------|------------|-------------|------------|----------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------|-------|-----------------|
|                                 | Inkomster     | Utgifter     | Netto        | Inkomster  | Utgifter    | Netto      | Inkomster      | Utgifter    | Netto       | Inkomster  | Utgifter    | Netto       | Inkomster        | Utgifter    | Netto       | Inkomster   | Utgifter     | Netto        |                |       |                 |
| Projektbudget beviljad tom 2025 | 10,4          | -21,2        | -10,8        | 1,6        | -0,6        | 1,0        |                |             | 0,0         |            |             | 0,0         |                  |             | 0,0         | 12,0        | -21,8        | -9,8         | KF             |       |                 |
| Reviderat Inriktningsbeslut     |               |              |              | 0,0        | 3,9         | -4,0       | -0,1           | 5,3         | -5,7        | -0,4       | 1,0         | -1,2        | -0,2             | 0,1         | -0,3        | -0,2        | 10,3         | -11,2        | -0,9           | KS    | aktuellt ärende |
| <b>Total</b>                    | <b>10,4</b>   | <b>-21,2</b> | <b>-10,8</b> | <b>5,5</b> | <b>-4,6</b> | <b>0,9</b> | <b>5,3</b>     | <b>-5,7</b> | <b>-0,4</b> | <b>1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>0,1</b>       | <b>-0,3</b> | <b>-0,2</b> | <b>22,3</b> | <b>-33,0</b> | <b>-10,7</b> | <b>KS</b>      |       |                 |

| Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut |             |              |              |            |             |            |            |             |             |            |             |             |              |               | Totalt       | Beslutsinstans | Datum         |              |    |                  |
|---|-------------|--------------|--------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|--------------|---------------|--------------|----------------|---------------|--------------|----|------------------|
|   |             |              |              |            |             |            |            |             |             |            |             |             |              |               |              |                |               |              |    |                  |
| Genomförandebeslut                                    |             |              | 0,0          |            |             | 0,0        |            |             | 0,0         |            |             | 0,0         | 515,3        | -144,6        | 370,7        | 515,3          | -144,6        | 370,7        | KF | ej beslutat ännu |
| <b>Total</b>  | <b>10,4</b> | <b>-21,2</b> | <b>-10,8</b> | <b>5,5</b> | <b>-4,6</b> | <b>0,9</b> | <b>5,3</b> | <b>-5,7</b> | <b>-0,4</b> | <b>1,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-0,2</b> | <b>515,4</b> | <b>-144,9</b> | <b>370,5</b> | <b>537,6</b>   | <b>-177,6</b> | <b>360,0</b> |    |                  |

| Projekt      | Tidigare beslutad projektbudget |          |       | Förslag nytt beslut |          |       | Ny projektbudget |          |       |      |       |       |
|--------------|---------------------------------|----------|-------|---------------------|----------|-------|------------------|----------|-------|------|-------|-------|
|              | Inkomster                       | Utgifter | Netto | Inkomster           | Utgifter | Netto | Inkomster        | Utgifter | Netto |      |       |       |
| Birkaområdet |                                 |          |       | 12,0                | -21,8    | -9,8  | 10,3             | -11,2    | -0,9  | 22,3 | -33,0 | -10,7 |

### 4.2. Driftsposter för projektet

Driftsposter utgörs av de aktiviteter i ett stadsbyggnadsprojekt vilka ska redovisas direkt på årets resultat.

I tabell 3 nedan listas de driftsposter som har identifierats i stadsbyggnadsprojektet under planskedet.

|                      | 2026       | 2027       | 2028       | 2029=>     | Totalt     |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Detaljplanekostnader | -4,4       | -5,3       | -1,0       | -0,1       | -10,8      |
| Övr driftskostnader  | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| Detaljplaneintäkter  | 5,5        | 5,3        | 1,0        | 0,1        | 11,9       |
| Övr driftsintäkter   | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| <b>Summa</b>         | <b>1,1</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>1,1</b> |