

2019-09-05

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2019/76  
KFKS 2019/438

Kommunstyrelsen

## **Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för detaljplan, stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet**

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Birkaområdet, projektnummer 99926200, medel om netto 0 kronor för arbete med detaljplan. Detta fördelat på 4 500 000 kronor i utökade investeringsinkomster och 4 500 000 kronor i utökade investeringsutgifter samt 0 kronor i markintäkter.

### **Sammanfattning**

Syftet med investeringen är att planera utvecklingen av stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet. Projektet påbörjades år 2015 och en första startpromemoria antogs av 2016 som omfattade fem privata småhusfastigheter, kommunal mark samt Birkavägen. En ny startpromemoria antogs 2018 som även omfattade ytterligare 30 privata småhusfastigheter. Inom projektet ska möjligheten att utveckla området med nya bostäder, lokaler och förskola utredas. Ärendet avser en utökning av redan beslutad budget för projektet för att fortsätta påbörjat planarbete. De ökade kostnaderna kommer fullt ut att bäras av markägarna inom området. Budgeten föreslås utökas med 4,5 miljoner kronor i investeringsutgifter och 4,5 miljoner kronor i investeringsinkomster vilket resulterar i 0 miljoner kronor netto.

## Ärendet

### Bakgrund

Birkaområdet ligger i Nacka Stad på västra Sicklaön mellan Finntorp och Nacka Forum, samt söder om Värmdöleden och norr om Värmdövågen. Projektet Birkaområdet påbörjades 2015 i samband med att detaljplaneprogrammet för centrala Nacka togs fram. Projektet omfattade från början sex kommunala fastigheter och fem privatägda småhusfastigheter som ligger i anslutning till den kommande tunnelbanestationen i Järfa. Området utökades senare till att omfatta ytterligare 30 privata villafastigheter. Syftet med projektet är att utreda möjligheten att utveckla området med nya bostäder, lokaler, förskola med åtta avdelningar samt utreda en ny tvärväg mellan Blomstervågen och Birkavågen och omvandla Birkavågen till en mer stadsmässig gata. En eller flera detaljplaner kommer att tas fram inom området och de privata fastighetsägarna företräds av flera byggherrar som avser bygga bostäder i området. Utbyggnad av området beräknas ske etappvis med beräknad byggstart för de första bostadskvarteren tidigast år 2022.



Ärendet avser en utökning av redan beslutad budget för projektet. Upparbetade medel är fördelade på detaljplan och resurser för att driva projektet, markanvisning, förprojektering (teknisk förstudie) samt projektering av Tvärvågen. Detta ärende avser en utökning av budgeten för att fortsätta påbörjat planarbete. Budgeten föreslås utökas med 4,5 miljoner kronor i investeringsutgifter och 4,5 miljoner kronor i investeringsinkomster vilket resulterar i 0 kronor netto.

## Tidplan

Markanvisning	2020-2023
Antagen detaljplan	2023
Byggstart allmänna anläggningar	2023
Start inflyttning	2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2028

## Tidigare beslut samt kommande beslut

En första startpromemoria för elva fastigheter antogs i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 december 2016 (§219). Projektet utökades sedan till att även omfatta ytterligare 30 fastigheter och en ny startpromemoria antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018 (§36). Beslut om ursprunglig budget togs i kommunfullmäktige den 24 april 2017 (§102) och en uppdatering av budgeten i enlighet med den nya startpromemorian gjordes i samband med tertial 1 2018. Kommande beslut om utökad budget kommer krävas för genomförande av projektet.

## Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för att fortsätta påbörjad detaljplan inom projekt 99926200 Birkaområdet. Totalt föreslås netto 0 kronor beviljas. Detta fördelat på 4,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,5 miljoner kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i markintäkter, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Birkaområdet		2 955	-11 771	-8 816	4 500	-4 500	0	7 455	-16 271	-8 816

Utökningen av budgeten avser detaljplaneskedet i syfte att kunna fortsätta påbörjat planarbete. De ökade investeringsinkomsterna är beräknade enligt de plankostnadsavtal som tecknats med byggherrar. Projektet kommer behöva söka ny budget framöver för eventuell utökning av planarbete, budget för markintäkter vid markanvisning samt budget för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget												Årsprognos		
	2019			2020			2021			2022			2023=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
500	-500	0	1 500	-1 500	0	1 500	-1 500	0	1 000	-1 000	0	0	0	0	

## Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Birkaområdet	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-5	-1	-2	-2	-1	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0				
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-5	-1	-2	-2	-1	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	5	1	2	2	1	0
<b>Netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Projektets slutkostnadsprognos vid färdigställande bedöms generera ett positivt netto. De planerade investeringsutgifterna avser utbyggnad av allmänna anläggningar och de planerade investeringsinkomsterna avser exploateringsersättning samt marktäkter vid försäljning av kommunal mark. Intäkterna bedöms överskrida utgifterna.

### Kommande investeringsbeslut

Projektet planerar att söka investeringsmedel för utbyggnad i samband med färdigställande av detaljplan, preliminärt tertialboksutslut 2 år 2022. Dessförinnan kan budgeten för detaljplanering och eventuell förprojektering behöva utökas.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering riskerar projektets tidplan försenas och hamnar efter tidplanen för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Detta kan försvåra genomförandet då utbyggnaden kräver intrång i tunnelns skyddszon samt att stadsmiljön kring den nya stationen inte blir klar när tunnelbanan öppnar. Kommunen kan också tvingas bryta tecknade ramavtal med fastighetsägarna och plankostnadsavtal med byggherrar.

### Påverkan på annan nämnd

Budgetbeslutet i detta ärende bedöms inte påverka kommunens driftkostnad.

### Konsekvenser för barn

I planarbetet ska hänsyn tas till konsekvenserna för barn. Positiva konsekvenser med detaljplanen kan vara att förskoleplatser ordnas och att en säkrare trafikmiljö tillskapas.



Anna Green  
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Malin Hultman  
Projektledare  
Exploateringsenhet Nacka stad