

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Jaktvarvet

*Exploateringsenheten Nacka*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ur tilldelad pott för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede fördela fyra miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka enligt tabell nedan. Kostnaderna kommer att täckas med ersättning från byggherren då planavtal och principöverenskommelse om exploatering har tecknats.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget om 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2019.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Jaktvarvet	Byggherreprojekt	+4,0	-4,0	0,0	Övriga projekt
<b>SUMMA</b>		<b>+4,0</b>	<b>-4,0 mkr</b>	<b>0,0 mkr</b>	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter samt nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin.

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och Nacka stad. Exploateringsenhet Nackas geografiska ansvarsområde innefattar projekt utanför västra Sicklaön.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Exploateringsenhet Nackas del av beviljad budget för år 2019 är 20 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet föreslås tilldelas fyra miljoner kronor för arbetet med detaljplanearbete från budgeten om 20 miljoner kronor avseende 2019.

## **Ärendet**

### **Bakgrund**

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder, verksamhetstomter och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen.

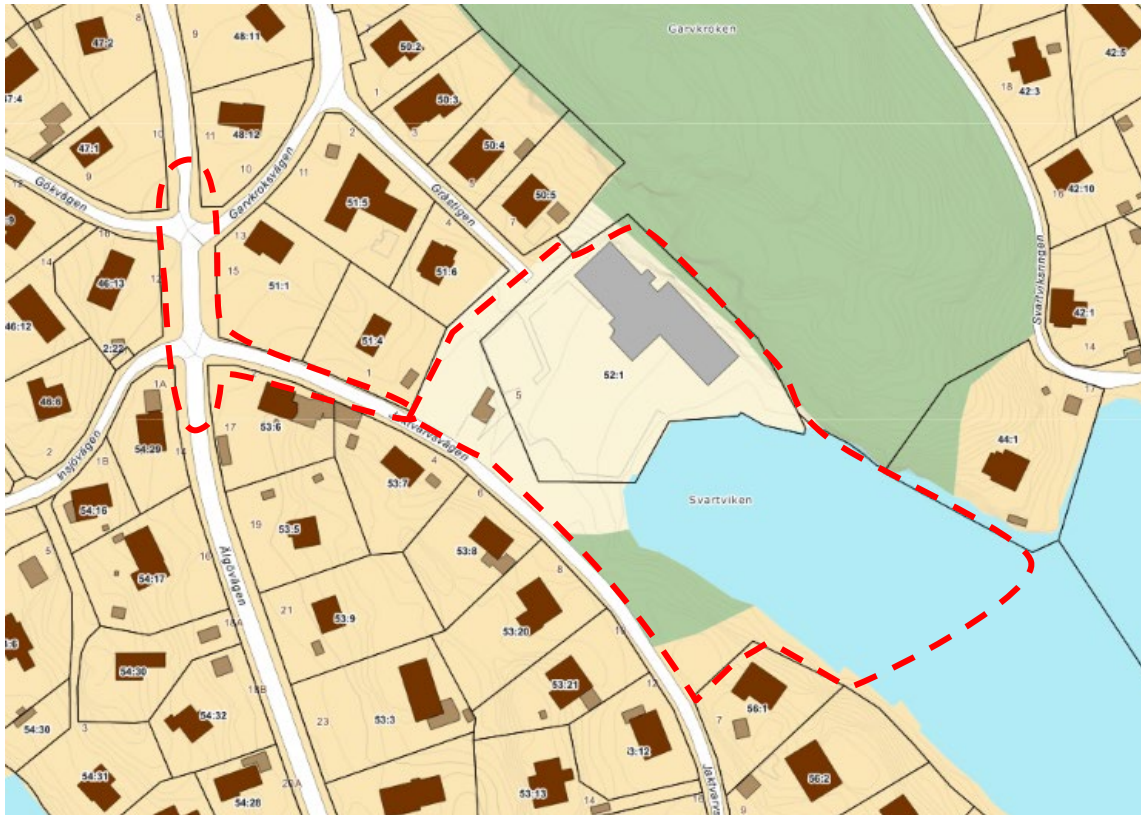
Arbete med ett nytt stadsbyggnadsprojekt Jaktvarvet avses påbörjas. Exploatören/Genova är markägare. Projektet inleds med planläggning. För projekten föreslås fyra miljoner kronor tilldelas från budget om 20 miljoner kronor (exploateringsenheten Nackas andel av beviljade medel om 50 miljoner kronor) avseende 2019.

Målsättningen är att dessa medel ska täcka kostnader för planarbetet. Avsikten är att kostnader för arbete med detaljplan ska finansieras av den kommande exploateringen via detaljplaneavtal och gatukostnader.

### **Projektet Jaktvarvet**

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag till uppläggningsplats för båtar arrenderad mark/vatten för båtklubb. Det främsta målet för projektet är att tillföra nya bostäder till Saltsjöbaden i ett attraktivt, sjönära läge i en god gestaltad miljö.

Marken som ska planläggas ägs av Exploatören Genova och avsikten är att den kommer att bebyggas av exploatören. Byggnationen av bostäderna och övriga åtgärder på kvartermark finansieras av exploatören. Byggherren står de ekonomiska riskerna för detaljplanearbetet på så sätt att kommunen löpande fakturerar byggherren kostnaderna för planarbetet. Inom projektet kommer allmänna anläggningar byggas ut, på bekostnad av exploatören. Inga kostnader kommer därmed belasta kommunens ekonomi.



Startpromemoria för projektet planeras hanteras på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 10 december 2019.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Fastigheten är begränsad i storlek vilket medför ett begränsat antal tillkommande byggrätter.
- Om oförutsedda kostnader uppkommer kan det resultera i att projektet genererar ett sämre plusnetto än prognostiserat.

#### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 1 2022
Utbyggnad allmänna anläggningar	-

För projektet föreslås fyra miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med detaljplanarbetet. Projektet beräknas göra ett nollresultat, då exploitören bekostar planarbete och utbyggnad.

När det finns ett tillräckligt underlag för att uppskatta stadsbyggnadsprojektets omfattning och budget kommer en utökad eller total projektbudget föreslås beviljas av kommunfullmäktige.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att det återstår sex miljoner kronor av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2019 för exploateringsenhet Nacka.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av stadsbyggnadsprojektet och därmed även på ekonomin.

Se tabell nedan för en översikt av budgetläget:

*Sammanställning över tidigare fördelade medel:*

(mnkr)		År 2017	År 2018	År 2019	Summa
Beviljad budget per år explo enheterna		50	50	50	150
<i>Varav explo Nacka</i>				20	
<i>Varav explo Nacka stad</i>				30	
Tidigare fördelade medel	2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04	-19	-	-	-19
Tidigare fördelade medel	2018-01-23: §13 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04	-	-21	-	-21
Tidigare fördelade medel	2018-05-02: §75 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04		-3	-	-3
Tidigare fördelade medel (Nacka)	2019-03-12: §32 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-7	-7
Tidigare fördelade medel (Nacka stad)	2018-04-23: §62 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-7	-7
Tidigare fördelade medel (Nacka)	2019-09-03: §130 Dnr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-3	-3
Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede		31	26	33	90

## Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär i dagsläget inga konsekvenser för barn.

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Björn Bandmann  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka