

Kommunstyrelsen

## **Tilldelning av utökad budget för Kummelberget verksamhetsområde, 93102173, från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar tilldela utökad budget för Kummelberget verksamhetsområde, 93102173, med 2,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2021-2023 på 409 miljoner kronor netto, detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år.

Nacka kommun har ett mål om 15 000 nya arbetsplatser, varav 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön, till och med år 2030. Som ett led i att genomföra detta mål ska stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde möjliggöra plats för nya verksamheter i direkt anslutning till nuvarande verksamhetsområde samt genom förtätning inom redan befintlig kvartersmark. Inom planområdet kan det bli möjligt att tillskapa mellan 100 - 200 arbetsplatser. Vidare har projektet mål om att pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell eller vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål.

Beslut om startpromemoria fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2019, §16 KFKS 2019/60 och i samband med detta beslutades projektet få 2 miljoner kronor från beviljade medel för projekt i tidigt skede. Förberedande arbete och utredningar har utförts under 2019 och 2020. För återstående detaljplanearbete bedöms en utökad budget om 2,6 miljoner kronor behövas, totalt bedöms detaljplanekostnaden uppgå till 4,6 miljoner kronor.

All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet ägs av Nacka kommun och är möjlig att markanvisa. Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Av årets ram om 112 miljoner kronor återstår 9 miljoner kronor efter tilldelning av till rubricerat projekt och Galärvägen.

## **Ärendet**

Investeringsmedel föreslås tilldelas i utökad budget för Kummelberget verksamhetsområde, 93102173, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt 2,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## **Bakgrund**

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om tilldelning av budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 409 miljoner kronor netto för år 2021-2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, projektnummer 93103378, 93103379 och 93103381.

Beslut om startpromemoria fattades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2019, §16 KFKS 2019/60 (delegationsbeslut). Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter i direkt anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde samt genom förtätning inom redan befintlig kvartersmark. Vidare bidrar projektet till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området kan det bli möjligt att tillskapa mellan 100 - 200 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkats för ändamålet.

Projektets mål är att tillskapa maximalt antal byggrätter för verksamheter inom och i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde samt att pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell eller vandrarhem inom fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål (positivt planbesked MSN 2016/91).



Förberedande arbete har utförts under 2019 och 2020, bland annat en naturvärdesinventering, utredning kring strandskydd med mera och som ligger till grund för avvägningar i den samrådshandling som nu håller på att tas fram. En dagvattenutredning kommer utföras i samband med samrådshandlingar. Samråd planeras hösten 2021 och ett antagande av detaljplan bedöms kunna ske hösten 2022. Markanvisning och utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar planeras under perioden 2022 - 2028.

All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet, delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs 2:14, ägs av Nacka kommun. Markanvisning och tilldelning sker efterhand med utsedda aktörer i enlighet med kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

## Ekonomiska konsekvenser

För stadsbyggnadsprojektet uppstår närmast kostnader för framtagande av detaljplan och i ett senare skede kostnader för eventuell ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar. Dessa kostnader inkluderas i markpriset vid försäljningen av kommunal mark. Vidare kommer kostnader för kommunen att uppstå i samband med kommande markanvisningar.

Projektet har under 2019 för detaljplanearbete tilldelats 2 miljoner kronor från beviljade medel för projekt i tidigt skede. Förberedande arbete, utredningar med mera har utförts och för återstående detaljplanearbete inklusive dagvattenutredning bedöms en utökad budget om 2,6 miljoner kronor behövas, totalt bedöms detaljplanekostnaden uppgå till 4,6 miljoner kronor.

Intäkter för stadsbyggnadsprojektet kommer uppstå i samband med Nacka kommuns försäljning/upplåtelse av delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och Skarpnäs 2:14. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna ingår exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader. I samband med bygglovsgivning erhålls även intäkter via planavgifter. Inkomstbudget kommer att sökas i nästa skede. Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. I aktuellt ärende föreslås budget tilldelas enbart för detaljplanearbetet. Av årets ram om 112 miljoner kronor återstår 9 miljoner kronor efter tilldelning av till rubricerat projekt och Galärvägen.

*Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1*

Kummelbergets verksamhetsområde	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	0	-2,6	-2,6

*Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Projektnamn	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt			
	2021			2022			2023			2024=>			Inkoms- ter	Utgifter	Netto	
	Inkoms- ter	Utgifter	Netto	Inkoms- ter	Utgifter	Netto	Inkoms- ter	Utgifter	Netto	Inkoms- ter	Utgifter	Netto				
Kummelbergets verksamhetsområde	0	-1,6	-1,6	0	-0,9	-0,9	0	-0,1	-0,1				0	0	-2,6	-2,6

Ovan tabell illustrerar när inkomster och utgifter för aktuell åtgärd tidsmässigt faller ut.

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Stadsbyggnadsprojektets bidrag till målet om utökad yta för verksamhetsområde och fler arbetsplatser uppfylls ej.

### Alternativa lösningar för investeringen

Ej aktuellt. Ska utvidgningen av verksamhetsområdet utföras krävs en detaljplan.

### Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

För projekt i detaljplanefas är inte kapital- och driftkostnader aktuellt att redovisa. Detta redovisas i nästa skede.

### Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Lisa Bergdahl  
Projektchef  
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Alexander Erixson  
Projektledare  
Planenheten