

2023-11-24

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2019-00063

Dnr: KFKS-2019-00060

## **Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde, del av Skarpnäs 1:83 och 2:14 m.fl. i Boo**

*Reviderad budgetbegäran*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelberget verksamhetsområde, 93102173, med -4,1 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023-2025. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning av ärendet**

Ärendet rör utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde för kvarstående arbete fram till genomförandebeslut. Syftet med projektet är att tillskapa nya arbetsplatser inom och i anslutning av det befintliga verksamhetsområdet. Stadsbyggnadsprojektet utgjordes ursprungligen av en detaljplan och har sedan tidigare budgetbegäran, delats in i två detaljplaner, en för det befintliga verksamhetsområdet och en för utökning av verksamhetsområdet. Totalt bedöms detaljplanerna möjliggöra cirka 50 000 kvadratmeter verksamhetsyta och mellan 300 och 500 nya arbetsplatser.

Projektet har tidigare beviljats budget om -2 miljoner kronor netto, 2019, och ytterligare -2,6 miljoner kronor netto, 2021. Efter samråd har det inom detaljplanearbetet, till följd av de inkomna remissvaren, behövts ta fram ytterligare utredningar vilket gett upphov till merkostnader och ett behov om utökad budget om -4,1 miljoner kronor netto. Totalt bedöms nu detaljplanekostnaderna uppgå till 8,7 miljoner kronor. Projektet förväntas

som helhet, genom framtida markförsäljningsinkomster, generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun om cirka 100 miljoner kronor.

## Ärendet

Ärendet rör utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde för kvarstående arbete fram till genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektets mål är att tillskapa maximalt antal byggrätter för verksamheter inom och i anslutning till Kummelbergets verksamhetsområde. Enligt nuvarande bedömning kommer detaljplanerna i Kummelberget tillskapa cirka 50 000 kvadratmeter verksamhetsyta och möjliggöra för mellan 300–500 nya arbetsplatser.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 februari 2019, §16 KFKS 2019/60, att anta startpromemoria för detaljplan för projektet och beviljades i samband med det projektet budget om -2 miljoner kronor netto. 2021 beviljades projektet ytterligare -2,6 miljoner kronor netto för detaljplanearbetet. Arbetet med att ta fram nya detaljplaner har varit mer omfattande än vad stadsbyggnadsprojektet prognosticerat i tidigare beslut. Dels har det varit nödvändigt att dela upp detaljplanearbetet i två detaljplaner, där den ena detaljplanen omfattar det befintliga verksamhetsområdet och den andra en utökning av verksamhetsområdet, dels har projektet till följd av de inkomna remissvaren under samråd behövt ta fram ytterligare utredningar. Sammantaget ger detta upphov till att projektet behöver söka en utökad budget om - 4,1 miljoner kronor netto, totalt uppgår detaljplanekostnaden till 8,7 miljoner kronor.

Projektet förväntas som helhet, genom framtida markförsäljningsinkomster, generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun om 100 miljoner kronor. Budget avseende markförsäljningsinkomster söks i samband med genomförandebeslut. Projektet leder också till att kommunen genererar planinkomster i form av planavgift i det fall att fastighetsägarna i framtiden väljer att söka bygglov i enlighet med detaljplanernas utökade byggrätter. Planavgift betalas i samband med framtida ansökan om bygglov och ingår inte i stadsbyggnadsprojektets budget.

## Tidplan

Detaljplaneprocessen beräknas ta ytterligare 1,5 år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 1, 2025. Byggstart på kvarteretsmark sker i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Produktionsstart för utbyggnad av den nytillkommande gatan bedöms ske kvartal 4 2025 och vara färdigställd kvartal 2 2026.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Inriktningsbeslut	19 februari 2019	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Kvartal 1, 2025	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 1, 2025	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 1, 2025	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2028	
Slutredovisning	2028	

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

## Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
		0,0	-4,6	-4,6	0,0	-4,1	-4,1	0,0	-8,7	-8,7

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Projektbudget beviljad tom	Budget															Beslutsinstans	Datum			
	=>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>					Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			Inkomster	Utgifter	Netto
2020	-2,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-2,0	-2,0	KF	
Inriktningsbeslut	-1,3	-1,3	-1,5	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	-2,8	0,0	-2,8	-2,8	KS	
Reviderat inriktningsbeslut			0,0	-1,5	-1,5	-2,2	-2,2	-0,2	-0,2	0,0	-3,9	-3,9	0,0	-3,9	-3,9	0,0	-3,9	-3,9	KS	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8,7</b>		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut																Beslutsinstans	Datum					
															Totalt							
Genomförandebeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KF	ej beslutat ännu	
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>	<b>110,0</b>	<b>4,2</b>	<b>106,0</b>	<b>110,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>106,0</b>	<b>110,0</b>	<b>-12,7</b>	<b>97,3</b>	

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-4,8	-1,5	-2,2	-0,2	-8,7
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-4,8</b>	<b>-1,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-8,7</b>

### **Ekonomiska konsekvenser**

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun om cirka 100 miljoner kronor netto. Stadsbyggnadsprojektet inkomster utgörs av markförsäljningsinkomster i kommande markanvisningar och planavgifter i samband med att fastighetsägarna beviljas bygglov.

Stadsbyggnadsprojektet har utgifter om totalt cirka 13 miljoner kronor vilket förutom nu aktuell budget består av ut- eller ombyggnad av allmänna anläggningar samt arbete med kommande markanvisningar. Budget för genomförande och markförsäljning söks i kommande genomförandebeslut.

### **Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Om stadsbyggnadsprojektets inte beviljas budget kommer detaljplanerna inte vara möjliga att färdigställa. Projektets bidrag till målet om utökad yta för verksamhetsområden och fler arbetsplatser skulle då utebli.

### **Alternativ till tilldelning av budget**

Det saknas alternativ under förutsättning att utvidgningen av verksamhetsområdet ska genomföras.

### **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 detaljplanefasen är inte kapital- och driftkostnader aktuellt att redovisa. Detta redovisas i nästa skede.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet innebär en utvidgning av ett befintligt verksamhetsområde och bedöms inte ge några betydande konsekvenser för barn. En konsekvens av genomförandet av att utöka bygggrätter i anslutning till verksamhetsområdet är att trafiken som passerar Myrsjöskolan kommer att öka. Påverkan bedöms dock som begränsad då utformningen av trafikmiljön vid skolan är god med låg hastighet. Den del av naturmarken som tas i anspråk för

utvidgningen av verksamhetsområdet bedöms som försumbar i sammanhanget då angränsande naturområde säkerställer en god möjlighet för barn att vistas i naturen.

## Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 24 november 2023  
Bilaga 1 Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Madeleine Rüdén  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Alexander Erixson  
Planarkitekt  
Planenheten