

2024-12-11

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2021-00206

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde, fastighet Älta 10:1, Älta**

### *Budget för genomförande*

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde med 3,7 miljoner kronor netto för år 2028 och framåt. Detta fördelat på 4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovanstående beslutar kommunstyrelsen följande för egen del.

2. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde med 7,8 miljoner kronor netto, för år 2025–2027. Detta fördelat på 12,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter som genereras av stadsbyggnadsprojekt Ältabergs verksamhetsområde men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om cirka 7,8 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat i 16,5 miljoner kronor i intäkter, samt 8,7 miljoner kronor i kostnader.

#### **Sammanfattning av ärendet**

Ett förslag till genomförandebeslut för Ältabergs verksamhetsområde har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som tagits fram.

Genomförandebeslutet omfattar en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, genomförande av markförsäljning samt projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Kommunen har en hög efterfrågan av verksamhetsytor och kommer i genomförandet av detaljplanen att sälja nya fastigheter för verksamheter. Samtidigt möjliggörs köp av tillskottsmark för vissa befintliga fastighetsägare i området. Behovet av verksamhetsmark är i det här fallet så stort att det är nödvändigt att naturmark tas i anspråk för att genomföra förtätningen i verksamhetsområdet. Parkering ska ske på kvartersmark inom de befintliga och nya fastigheterna.

Budget föreslås tilldelas för Ältabergs verksamhetsområde, för år 2025-2027 samt för år 2028 och framåt, med totalt 11,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 16,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter.

## Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde, 93103360, har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar, genomförande av markförsäljning samt projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. Parallellt med framtagandet av genomförandebeslutet tas ett förslag till beslut om antagande av detaljplan fram och anmäls till samma nämnd.

Kommunen har ett stort behov av verksamhetsytor för att stödja den ekonomiska tillväxten och möta den efterfrågan på arbetstillfällen som är av stor betydelse för den lokala arbetsmarknaden. Ett särskilt behov har identifierats inom området Ältabergs verksamhetsområde, där nuvarande tillgång på mark för företagsetableringar är begränsad. För att tillgodose detta behov föreslås att en del av naturområdet i verksamhetsområdet omvandlas till nya verksamhetsytor. Kommunen äger den aktuella marken och kommer att sälja den för att möjliggöra företagsetableringar. Beslutet om att ta ett naturområde i anspråk för verksamhetsytor innebär en förlust av naturmiljö, vilket medför negativ påverkan för den biologiska mångfalden. Dock väger de långsiktiga fördelarna av fler arbetstillfällen, stärkta lokala företag och ökad skatteintäkt för kommunen tyngre.

Parkering för de befintliga och nya verksamheterna ska lösas inom kvartersmark. Det finns ett antal platser för korttidsangöring längs Örkroken och Grustagsvägen. Dessa platser kommer finnas kvar efter utbyggnad.

Markområdena som omvandlas till verksamhetsytor ägs av kommunen, och försäljning kommer att ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft. En extern värdering av verksamhetsmark har tagits in och ligger till grund för prissättning vid genomförandet av markförsäljning. Syftet med försäljningen är att skapa förutsättningar för privata aktörer att utveckla området enligt detaljplanen, samtidigt som kommunen säkerställer att marken används på ett effektivt sätt för att möta behovet av verksamhetsytor.

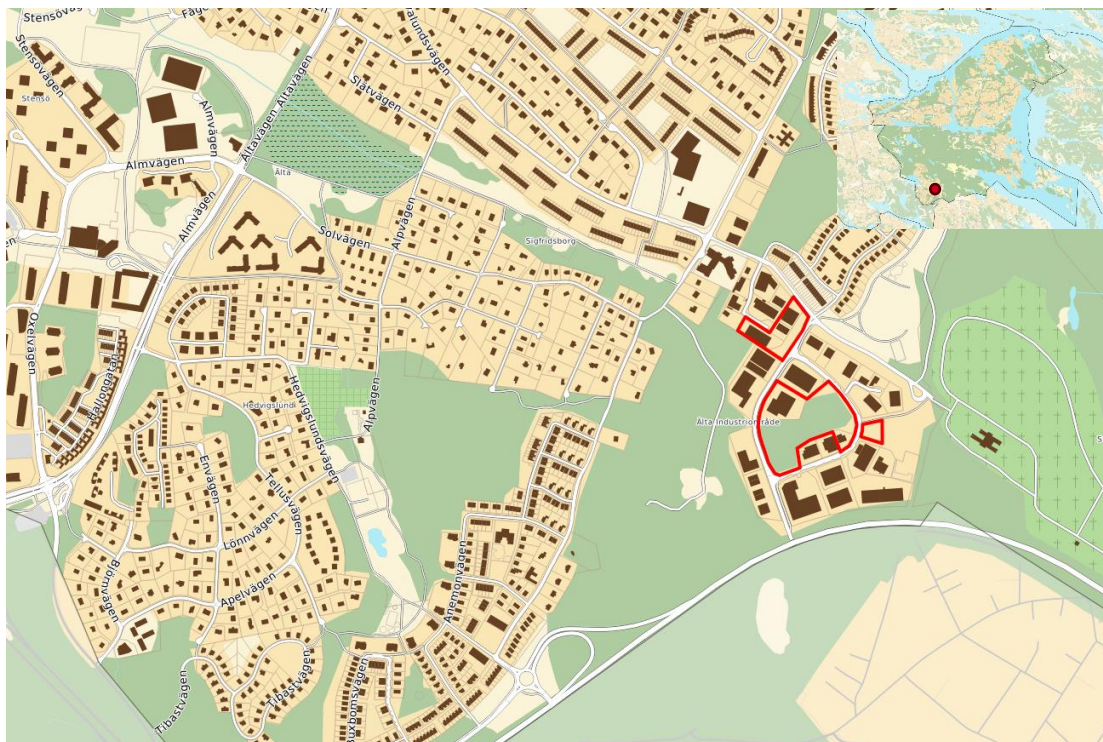


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet enligt förslag till detaljplan. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

### Utbyggnadsbeskrivning

De allmänna anläggningar som ska utföras inom Ältabergs verksamhetsområde är flytt av en allmän gångstig genom naturmarken och anläggande av ett mindre dike längs Örkroken med tillhörande dräneringsledning. Utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas starta kvartal 3 2025 och vara klart kvartal 1 2026 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Nacka vatten och avfall AB kommer även att göra arbeten deras ledningar i området. Arbetena med ledningarna har inget tidsberoende med övriga åtgärder på allmän plats och ligger inom Nacka vatten och avfall AB:s budget- och utförandeansvar. Under byggtiden kan provisoriska åtgärder behövas och närboende kan uppleva störningar i form av trafikomläggningar och buller.

Utbyggnad inom kvartersmark beräknas starta kvartal 1 2026 och vara klart kvartal 4 2028 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. De tillträdande fastighetsägarna är ansvariga för utbyggnaden inom kvartersmark.

Avtal som återstår att teckna är avser genomförandet av markförsäljning, så som överenskommelse om fastighetsreglering.

### Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budget för stadsutveckling. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgeten för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Budget söks för 11,5 miljoner kronor netto vilket fördelas på 16,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den totala budgeten, inklusive tidigare beviljad budget blir 7,8 miljoner kronor netto, fördelat på 16,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8,7 miljoner kronor i investeringsutgifter, se tabell 1.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Ältabergs VO	0,0	-3,7	-3,7	16,5	-5,0	11,5	16,5	-8,7	7,8	

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Ältabergs VO	Budget =>2024			2025			Årsbudget 2026			2027			Årsbudget 2028=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget beviljad tom 2024	-3,7	-3,7	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-3,7	-3,7	KF	
Utredningsbeslut		0,0	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut		0,0	0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Genomförandebeslut		0,0	-3,2	-3,2	8,0	-1,0	7,0	4,5	-0,4	4,1	4,0	-0,4	3,6	16,5	-5,0	11,5			KF	aktuellt ärende
<b>Total</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,2</b>	<b>8,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>7,0</b>	<b>4,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>3,6</b>	<b>16,5</b>	<b>-8,7</b>	<b>7,8</b>		

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Ältabergs VO	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-1,4	-0,1	0,0	0,0	-1,5
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	-0,5	-0,9	-0,5	-0,7	-2,6
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Markförsäljning	0,0	0,0	8,0	8,5	16,5
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>12,4</b>

## Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan	<i>Kvartal 1, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	<i>Kvartal 1, 2025</i>	Kommunfullmäktige
Byggstart allmänna anläggningar	<i>Kvartal 3, 2025</i>	
Markförsäljning	<i>2026-2028</i>	
Byggstart kvartersmark	<i>2026-2028</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 4, 2028</i>	
Slutredovisning	<i>2029</i>	Kommunstyrelsen

## Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

## Ekonomiska konsekvenser

För genomförandet av detaljplanen för förtätning av Ältabergs verksamhetsområde räknar projektet med kostnader på cirka 2 miljoner kronor för att genomföra markförsäljningar inom nämnda detaljplan. Utbyggnadskostnaden för de påverkade allmänna anläggningarna beräknas till 1,5 miljoner kronor. Den tidigare beviljade budgeten för detaljplanen behöver utökas. Detta beror bland annat på att tidplanen för detaljplanen har förlängts, bland annat på grund av utredningar som varit mer

omfattande och tagit längre tid än förväntat. För färdigställandet av detaljplanen söker projektet ytterligare 1,5 miljoner kronor. Summan av ovan nämnda kostnader uppgår till 5 miljoner kronor.

De kostnader som uppkommer med framtagande samt genomförande av detaljplanen planeras att finansieras med försäljning av kommunal mark. För nämnda detaljplan räknar projektet med intäkter från markförsäljning på cirka 16,5 miljoner kronor.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel markförsäljning, bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 11,5 miljoner kronor. Detta fördelat på cirka 16,5 miljoner kronor i intäkter och cirka 5 miljoner kronor i kostnader. Utöver det kommer kommunen få intäkter i form av planavgifter som tas ut vid nya bygglov i enlighet med gällande taxa.

Projektet bedöms ha långsiktigt positiva ekonomiska konsekvenser för kommunen genom att skapa nya arbetstillfällen och möjligheter för lokala företag att växa. Detta förväntas leda till ökade skatteintäkter och en förbättrad lokal arbetsmarknad.

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

Det finns en stor efterfrågan på verksamhetsmark i Nacka kommun och utebliven investering skulle innebära att befintliga och nya verksamheter inte kan utöka sin verksamhet respektive nyetablera sig i aktuellt verksamhetsområde.

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

Alternativ till att inte tilldela ny budget är att genomförande av detaljplanen inte kan ske.

### **Påverkan på annan nämnd**

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. Tillkommande kapital- eller driftkostnader bedöms av utbyggnadens omfattning rymmas inom befintlig budget för natur- och trafiknämnden.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget bedöms inte få några negativa konsekvenser för barn för att barn vistas begränsat inom verksamhetsområdet. Planförslaget tar en del av naturområdet i anspråk men rekreativmöjligheten i naturområdet och vägen till Storkällan kommer att kvarstå tack vare gångstigens nya läge.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2024-12-11

Bilaga 1      Ärendeöversikt



Anna-Carin Mattsson  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
Anläggningsenheten