

Kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, fastigheten Sicklaön 73:119 med flera, Södra Nacka**

*Tilldelning av utökad budget för genomförandeskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, med -0,3 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023–2025. Detta fördelat på 0,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljon kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2023–2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, med totalt -0,3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen vann laga kraft 13 maj 2021 och medger byggnation av cirka 130 nya bostäder. Östra Gräsvägen är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola. Genomförande av detaljplanen pågår.

Projektet söker nu utökad budget för projektledning, proaktiv bygglovsprocess, ansökan om fastighetsbildning, kostnad för fastighetsbildning och uppföljning av upprättande avtal. Övervägande del finansieras av intäkter via planavtal, exploateringsavtal samt markgenomförandeavtal i form av att exploatörerna står för kommunens administrativa kostnad för till exempel projektledning. Kommunen står för en del av investeringskostnaderna då kommunen upplåtit mark med tomträtt, som i sin tur genererar intäkter i form av tomträttsavgäld till kommunen. Stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen

bedöms i sin helhet generera ett negativt netto till kommunen om cirka -2,3 miljoner kronor. Inkluderat en nuvärdesberäkning av tomträttsavgälden blir det ett positivt netto om cirka 30 miljoner kronor.

## Ärendet



*Stadsbyggnadsprojektets omfattning (rödmarkerat) och läge i kommunen*

Stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägens övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära läge. Projektet är beläget i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden (väg 222) och Skuru skola. Stadsbyggnadsprojektet innefattar både mark som ägs av privat fastighetsägare och kommunal mark. Detaljplanen medger en utbyggnad av cirka 50 nya bostäder inom de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50 samt cirka 70 hyresrätter och 10 gruppboheter på de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. Detaljplanen vann laga kraft den 13 maj 2021.

Kommunen och Gamla Lantvägen AB, ett projektbolag kopplat till Aros Bostad AB ("Aros Bostad"), har tecknat ett exploateringsavtal avseende byggnation på de privatägda fastigheterna Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50. Utbyggnad av byggrätterna inom Aros Bostads fastigheter pågår och inflyttning planeras ske i slutet av kvartal 1 2023.

Kommunen har ingått markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Gamla Landsvägen AB ("Sveafastigheter") avseende del av kommunens fastigheter Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119. Marken ska upplåtas med tomträtt när fastighetsbildningen är klar. Fastighetsbildningen avses avslutas 2022 och Sveafastigheter planerar starta utbyggnad av bostäderna under våren 2023. Ingen allmän plats behöver byggas ut i

stadsbyggnadsprojektet. Tomträtten kommer årligen generera en intäkt till kommunen om cirka 0,9 miljoner kronor. Intäkten hanteras utanför stadsbyggnadsprojektets budget.

Kommunfullmäktige tog i samband med tertial 2, den 16 november 2020, nytt beslut om utökning av budget för stadsbyggnadsprojektet Östra Gräsvägen. Totalt beviljades då ytterligare ett netto om -0,6 miljoner kronor. Detta fördelat på 0,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Stadsbyggnadsprojektet fick därmed en total budget om 4 miljoner kronor i investeringskostnader och 2 miljoner kronor i investeringsinkomster, det vill säga ett netto om -2 miljoner kronor.

Nu föreslagen budgetrevidering avser en utökad budget om -0,3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 miljon kronor i investeringsutgifter. Föreslagen utökad budget för investeringsutgifter avser projektledning, proaktiv bygglovsprocess, ansökan om fastighetsbildning, kostnad för fastighetsbildning och tid för uppföljning av exploateringsavtal samt markgenomförandeavtal. Detta finansieras av intäkter via planavtal och exploateringsavtal som har tecknats med Aros Bostad samt av intäkter från markgenomförandeavtal som tecknats med Sveafastigheter. Enligt både exploateringsavtalet och markgenomförandeavtalet ska exploatören ersätta kommunen för kommunens administrativa kostnad som tex projektledning, samordningsarbete, proaktiv bygglovsprocess samt kommunikationsinsatser och övrig projektadministration. Orsaken till de ökade kostnaderna samt intäkterna beror på att projektet inte tidigare sökt medel för uppföljning av exploateringsavtal och markgenomförandeavtal och de administrativa kostnaderna enligt ovan.

### Genomförandefrågor

Ingen allmän plats ska byggas ut i stadsbyggnadsprojektet. All byggnation kommer ske inom kvartersmark.

### Tidplan

Byggnation pågår på Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och Sicklaön 73:50 och inflyttning beräknas ske i slutet av kvartal 1 2023. Sveafastigheter AB planerar byggstarta sin etapp under våren 2023.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Start-PM	2017-02-21	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
Samråd	2019-06-04	Delegationsbeslut
Granskning	2020-06-04	MSN
Investeringsbeslut	2020-11-16	Kommunfullmäktige
Antagen detaljplan	2021-04-12	Kommunfullmäktige
Byggstart	2021-10-01	

Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2025-07-01	
Slutredovisning	2025-10-01	

## 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.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2023–2025 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -330 miljoner kronor netto för år 2023–2025. Detta fördelat på 2458 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2788 miljoner kronor i investeringsutgifter.

*Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1*

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Östra Gräsvägen	2,0	-4,0	-2,0	0,7	-1,0	-0,3	2,7	-5,0	-2,3

*Medel per år, miljoner kronor, tabell 2*

	Budget			Årsbudget			Årsbudget			Totalt			Beslutsinstans	Datum					
	=>2021		2022	2023		2024	2025=>												
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto							
Projektbudget																			
beviljad tom 2021	2,0	-4,0	-2,0			0,0			0,0			0,0	2,0	-4,0	-2,0	KF	2020-11-16		
Reviderat																			
genomförandebeslut	0,3	-0,5	-0,2	0,3	-0,3	0,0	0,1	-0,2	-0,1			0,0	0,0	0,7	-1,0	-0,3	KS	2022-02-06	
<b>Total</b>	<b>2,3</b>	<b>-4,5</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>-5,0</b>	<b>-2,3</b>		

*Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Östra Gräsvägen	=>2021	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-4,5	-0,2	-0,2	0,0	0,0	-4,9
Övr driftskostnader	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Detaljplaneintäkter	2,2	0,2	0,0	0,0	0,0	2,4
Övr driftsintäkter	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,3
<b>Summa</b>	<b>-2,3</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,3</b>

## **Ekonomiska konsekvenser**

Stadsbyggnadsprojektet i sin helhet bedöms generera ett negativt netto till kommunen om cirka -2,3 miljoner kronor. Kommunens mark upplåts delvis med tomträtt vilket kommer generera en årlig intäkt om cirka 0,9 miljoner kronor, detta ligger dock utanför stadsbyggnadsprojektets budget. Om man beaktar nuvärdesberäknad tomträttsavgäld, som projektet bidrar med, får projektet totalt sett ett positivt netto om cirka 30 miljoner kronor.

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

Risken vid utebliven investering är att uppföljning av avtal uteblir, vilket innebär att byggnationen ej kan säkerställas följa ingångna avtal.

## **Alternativ till tilldelning av budget**

Tilldelningen av budget är nödvändig för att kunna slutföra stadsbyggnadsprojektet.

## **Påverkan på annan nämnd**

Det blir ingen påverkan på annan nämnd eftersom ingen utbyggnad av allmän plats i stadsbyggnadsprojektet sker.

Positiv påverkan i form av intäkter för tomträttsavgäld med cirka 0,9 miljoner kronor per år.

## **Konsekvenser för barn**

Detaljplanens genomförande bedöms eventuellt innebära konsekvenser för barn i den mån att grönyta försvinner i och med exploateringen. Viss naturlek försvinner men planförslaget möjliggör för två områden med möjlighet till lek. I övrigt innebär förslaget bostäder i olika former med närhet till skola och förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Det gör att föräldrar tryggt kan gå med barnen till förskola och skola samt närliggande idrottsanläggningar.

## **Bilagor**

Bilaga 1      Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Sara Hagelin  
Projektledare  
Exploateringsenheten