

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Kraftledningsstråket Orminge med tre detaljplaner Volten, Pylonen och Amperen**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela tre miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2018.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 55 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)	Område
<b>Kraftledningsstråket Orminge</b>	Kommunal mark	0	-3,0	-3,0	Nacka
<b>SUMMA</b>		<b>0</b>	<b>-3,0</b>	<b>-3,0</b>	

### **Sammanfattning**

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och 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 stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket Orminge, uppdelad i tre kommande detaljplaner, Volten, Pylonen och Amperen, inom fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, i kommundelen Boo, Nacka kommun ska påbörjas. För projektet föreslås tre miljoner kronor för inledande arbeten tilldelas från budget om 50 miljoner kronor avseende 2018.

## 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 och 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 i tidigt skede ska påbörjas enligt projektdirektiv från enheten för strategisk stadsutveckling. Det aktuella projektet är stadsbyggnadsprojektet Kraftledningsstråket Orminge, fastigheterna Orminge 60:1 och Skarpnäs 1:83, i kommundelen Boo, Nacka. Projektet inleds med markanvisning av den kommunala marken och därpå följande detaljplanering. För projektet föreslås tre miljoner kronor tilldelas från budget om 50 miljoner kronor avseende 2018.

Målsättningen är att dessa medel ska räcka för det initiala projektarbetet och att inleda arbetet med detaljplaneringen, arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering. Eftersom projektet precis ska starta och omfattningen av planprocessen och processen för markanvisning ännu inte är helt känd så finns det en osäkerhet kring vad medlen räcker till. Avsikten är att kostnader för arbete med detaljplan, markanvisning och genomförandeplanering ska finansieras av den kommande exploateringen, till exempel via markintäkter från försäljning av kommunal mark.

I det mycket tidiga skede som detta projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en total projektbudget. Syftet är dock att beviljade medel enligt nu föreslaget beslut ska omfatta det inledande detaljplanearbetet, initialt arbete med markanvisning av kommunens mark och inledande genomförandeplanering.

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

### Projektet

#### Kraftledningsstråket Orminge

Nacka kommun har ingått ram- och genomförandeavtal med nätägarna i Stockholms Ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi avseende markförläggning av luftburna kraftledningar. Syftet är att frigöra mark för rekreation och bostadsbyggande samt att uppnå

miljö- och hälsovinster, samtidigt som kapaciteten i Vattenfalls elnät ökas. Avtalet innebär att Nacka kommun ska medfinansiera markförläggningen med totalt cirka 136 miljoner kronor. Kostnaden ska finansieras genom markförsäljningar inom projektet på mark som frigörs av markförläggningen av kraftledningen. Projektet möjliggörs genom markförläggning av kraftledningarna.

Antagen startpromemorian för Kraftledningsstråket omfattar tre detaljplaneområden på cirka 7,5 hektar längs Skarpövägen och Ormingeringen. Detaljplanerna Volten, Pylonen och Amperen föreslås möjliggöra för tre väl integrerade bostadsområden som är lätta att nå med buss, bil, cykel och till fots. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 250 bostäder och cirka 160 förskoleplatser.

Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun. Intäkterna från markförsäljning ska överstiga kostnaderna för Nacka kommuns medfinansiering av markförläggning av kraftledningsstråken.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Risk för att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskydd på nytt inom detaljplaneområde Pylonen.
- Risk för minskad yta för bebyggelse på grund av risk- och säkerhetsavstånd till markförlagd högspänningsledning samt sekundärled för farligt gods.
- Samordning i tid av de ekonomiska intäkterna och utgifterna kopplade till avtal med byggherre och ledningsägare
- Avveckling och ersättning av tillfälliga infartsparkeringar om inte parkeringsgarage är klart i Orminge centrum.

### Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2018
Antagen detaljplan	2021
Markanvisning	2018
Utbyggnad allmänna anläggningar	2021 - 2023

För projektet föreslås tre miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med markanvisningsprocessen, detaljplanarbetet och genomförandeplaneringen.

### Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att 26 miljoner kronor återstår av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2018. Under 2018 kommer ytterligare stadsbyggnadsprojekt att initieras löpande.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av stadsbyggnadsprojektet och därmed även på ekonomin. Aktuellt projekt omfattar kommunägd mark där markintäkter förväntas inkomma.

I sammanhanget ska även erinras om att det återstår 31 miljoner kronor från den beviljade budgeten för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede avseende 2017. Exploateringsenheten har för avsikt att föreslå att dessa 31 miljoner kronor omfördelas till budgetår 2018. Se tabell nedan för en översikt av budgetläget.

*Sammanställning över tidigare fördelade medel:*

<b>(mnkr)</b>		<b>År 2017</b>	<b>År 2018</b>	<b>År 2019</b>	<b>Summa</b>
<b>Beviljad budget per år</b>		50	50	50	<b>150</b>
<b>Tidigare fördelade medel</b>	2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04	19	-	-	<b>19</b>
<b>Tidigare fördelade medel</b>	2018-01-23: §13 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04	-	21	-	<b>21</b>
<b>Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede</b>		<b>31</b>	<b>29</b>	<b>50</b>	<b>110</b>

## **Konsekvenser för barn**

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka