

Kommunstyrelsens  
Stadsutvecklingsutskott

## Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, Västra Nacka strand detaljplan 5, Berget

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 0,5 miljoner kronor till stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget inom exploateringsenheten Nacka stad för initialt arbete i stadsbyggnadsprojektet.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 19 november 2018 § 290, beviljade ram på 30 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede inom exploateringsenheten Nacka stad år 2021.

Projekt	Projekttyp	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Västra Nacka strand, detaljplan 5, kajen	Byggherreprojekt	-0,5 mnkr	-0,5 mnkr	Östra Nacka stad
<b>SUMMA</b>		<b>-0,5 mnkr</b>	<b>-0,5 mnkr</b>	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 10.11 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Västra Nacka strand, detaljplan 5, ingår som en av flera detaljplaner inom detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Området kommer att delas upp i två planområden eftersom marken idag ägs av olika exploatörer. Detta ärende avser området söder om Fabrikörsvägen, även kallat Berget. Programmet anger att Berget ska möjliggöra cirka 90 nya lägenheter och cirka 800 kvadratmeter verksamheter.

Stadsbyggnadsprojektet föreslås tilldelas 0,5 miljoner kronor ur den beslutade potten för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede år 2021. Medlen ska användas för initialt arbete under 2021 och 2022, framför allt framtagande av principöverenskommelse och planavtal med markägaren Nacka Dotter 14 AB, som ägs av Genova och Samhällsbyggnadsbolaget, inför kommande inriktningsbeslut.

## Ärendet

### Bakgrund

Kommunfullmäktige har, i samband med det årliga ärendet mål och budget, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede fram till och med år 2022. Syftet är att projekt som startar upp löpande ska kunna tilldelas en initial budget i samband med projektstart genom ett delegationsbeslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

### Stadsbyggnadsprojektet

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget ingår som en av flera detaljplaner inom detaljplaneprogrammet för Nacka strand. Programmet antogs av kommunstyrelsen i juni 2014 och bidrar till förändring av västra Sicklaön till en mer tät, blandad och levande stad. Programområdet är fördelat på totalt sju detaljplaner, varav detaljplan 1–4 har vunnit laga kraft mellan åren 2015 och 2019. Inom detaljplan 1 och 2 är bostäder utbyggda och inflyttade medan detaljplan 3 och 4 är i ett tidigt genomförandeskede.

För Västra Nacka strand, detaljplan 5, togs det fram en startpromemoria i december 2015, se lila inringat området i bild 1. Vid denna tidpunkt var Oscar Properties AB exploatör inom området. Området bytte ägare under 2020 varför förutsättningar för projektet nu behöver studeras utifrån de nya ägarnas önskade utveckling. Genova Property Group AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB äger den södra delen av området på berget. Pefab Nacka strand AB är ägare av den norra delen av området, som bland annat utgör kajen.



*Bild 1. Bilden visar programområdet Nacka strand, se den yttre streckad linje i rött. I lila ses tidigare plangräns för Västra Nacka strand. Område i streckat orange är ungefärlig plangräns för Västra Nacka strand, detaljplan 5 Berget.*

När utvecklingen av Västra Nacka strand påbörjas på nytt ihop med nya exploatörer kommer det ske genom två detaljplaner istället för en, det vill säga detaljplan 5 Berget samt detaljplan 5 Kajen. Målsättningen enligt framtagen startpromemoria är att totalt tillskapa cirka 175 bostäder och 1300 kvadratmeter verksamheter inom de två nya planområdena, där detaljplanen för Västra Nacka strand, detaljplan 5 Berget avser att möjliggöra cirka 90 nya lägenheter och cirka 800 kvadratmeter verksamheter. De tidiga medel som söks i detta ärende avser detaljplan 5, Berget, se orange streckat område i bild 1.

## Tidplan

Beslut om medel för projekt i tidigt skede	Q4 2021
Inriktningsbeslut	Q1 2022
Detaljplan samråd	Q1 2023
Detaljplan antagande	Q2 2024
Utbyggnad allmänna anläggningar	Q4 2025

## Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet Västra Nacka strand, detaljplan 5, Berget, inom exploateringsenheten Nacka stad föreslås tilldelas 0,5 miljoner kronor från den av kommunfullmäktige den 19 november 2018 § 290, beviljade ram på runt 30 miljoner kronor för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede år 2021.

Medlen ska användas för initialt arbete under 2021 och 2022 där exploatörens förväntade utveckling i området behöver studeras ihop med befintlig startpromemoria daterad den 6 december 2015. I det initiala arbetet ska också principöverenskommelse och planavtal med ny exploatör Nacka Dotter AB, som ägs av Genova Property Gruop samt Samhällsbyggnadsbolaget, tas fram inför kommande inriktningsbeslut. I samband med kommande inriktningsbeslut söks budget för den detaljplan som ska tas fram.

Tabellen nedan visar återstående medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede för år 2021 utifrån den av kommunfullmäktige beviljade ram.

Beslut	Beslutstillfälle	Budgetbelopp (mnkr)	Återstående budget (mnkr)
Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, år 2021	Mål och budget 2019-2021, 19 november 2018, § 290	30	28,1

I stadsbyggnadsprojektet finns redan upparbetade kostnader, varav 500 000 kronor är obetalda av tidigare fastighetsägare Oscar Properties AB. Hantering av denna skuld pågår vilken nuvarande exploatör ämnar betala.



## **Konsekvenser för barn**

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att skapa nya bostäder och ge förutsättningar för ett kommunalt övertagande av Fabrikörsvägen samtidigt som gatan får bredare och säkrare gångbanor och anslutningar till närliggande grönområde säkerställs, vilket är positivt för barn. Stadsbyggnadsprojektets konsekvenser för barn kommer att studeras vidare under planprocessen.

Christina Gerremo  
Tf enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka Stad

Emelie Holmström  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad