

Kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut, tilldelning av utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö, del av fastigheterna Älta 10:1 med flera, Älta**

*Tilldelning av utökad budget för detaljplaneskedet*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beviljar utökad budget för stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Stensö 93103004 med -14 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022-2024. Detta fördelat på 1 miljon kronor i investeringsinkomster och 15 miljoner kronor i investeringsutgifter.

### **Sammanfattning**

Budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö, 93103004, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2022-2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, med totalt -14 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 1 miljon kronor i investeringsinkomster och 15 miljoner kronor i investeringsutgifter.

En miljon kronor av föreslagen utökad budget för investeringsutgifter avser utökad resurstid i detaljplan, vilket finansieras av intäkter via planavtal som har tecknats med båda exploitörerna, Wallenstam AB och Titania Holding AB. Resterande del av investeringsutgifterna täcks av intäkter från ledningsägare, exploateringsersättning och genom markförsäljning, vilka redovisas i kommande genomförandebeslut.

Kommunstyrelsen tog den 18 februari 2020 §22 beslut om startpromemoria. Den 10 mars 2020 §54 tog kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslut om att bevilja budget om 6 miljoner kronor för arbetet att ta fram en ny detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö söker nu utökad budget för arbetet med exploaterings- och genomförandefrågor som avser projektledning, upprättande av avtal, utredningar och projektering av allmän plats. Utökad budget söks också på grund av hantering av frågor gällande dagvattenhantering, utformning av vändplan, omarbetningar av bebyggelsen och utredning av förskolan och dess placering. Utökad budget avser att täcka kostnader och intäkter i stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö fram till genomförandebeslut.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö i sin helhet bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 129 miljoner kronor.

Plansamråd beräknas till kvartal 2 2023 och detaljplanen bedöms kunna antas kvartal 3 2024.

## Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö är en del av detaljplaneplaneprogrammet för Ältas nya centrum och ska pröva ny bostadsbebyggelse vid korsningen av Oxelvägen och Ältavägen och i anslutning till parken väster om Oxelvägen, se planområde på bild 1 nedan. Startpromemoria är framtagen och beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 18 februari 2020 §22. Startpromemorian för Sydvästra Stensö bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1. Planen ska pröva en bebyggelse om cirka 325–450 bostäder, motsvarande cirka 32 500 kvadratmeter bruttoarea (BTA), en förskola för cirka 120 barn och nya kommunala anläggningar såsom park- och gatumark.

Framtagande av detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö pågår och plansamråd beräknas till kvartal 2 2023. Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö har en beslutad budget om 0 miljoner kronor netto, fördelat på 6 miljoner kronor i investeringsinkomster och -6 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgeten är beslutad av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 mars 2020 §54. Denna budget avsåg framtagande av detaljplanen, vilket innefattar projektresurser, utredningar och grundkarta.

Under planarbetet pågår också arbetet med exploaterings- och genomförandefrågor. Ytterligare investeringsmedel behöver sökas för projektledning, upprättande av avtal, utredningar och projektering av allmän plats. Detaljplanen behöver också mer resurstid med anledning av utredningar för dagvattenhantering, utformning av vändplan, omarbetningar av bebyggelsen och utredning av förskolan. Totalt föreslås att ytterligare 14 miljoner kronor netto beviljas för att bedriva stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö fram till och med antagen detaljplan och genomförandebeslut.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser ska en förskola för 120 barn planeras inom Sydvästra Stensö, en utredning pågår var förskolan ska placeras.

Planavtal har tecknats med båda exploatörerna, Wallenstam AB som exploaterar på egen mark och Titania Holding AB som tilldelats en markanvisning på kommunens mark.



*Bild 1: Vitstreckad linje visar stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensös preliminära avgränsning. Instickskartan visar områdets geografiska läge i Nacka kommun.*

### **Genomförandefrågor**

I samband med beslut om att anta förslag till detaljplanen kommer ett genomförandebeslut att tas fram. Genomförandebeslutet omfattas av en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar och stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensös genomförande i sin helhet, exploateringsavtal och markgenomförandavtal som reglerar ansvar och kostnader mellan en exploatör och kommunen samt en begäran om budget för att bygga ut allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö. Genomförandebeslutet beslutas av kommunfullmäktige.

Kommunen har ansvaret för projektering och utbyggnad inom allmän plats. Den slutliga ansvarsfördelningen avseende projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal och markgenomförandavtal.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar behöver samordnas med utbyggnaden inom kvartersmark.

### Tidplan

Detaljplaneprocessen förväntas ta cirka tre år, vilket innebär ett antagande av detaljplanen under kvartal 3 2024. Efter beslut om antagande av detaljplanen finns det risk för ett överklagande.

Utbyggnaden av området kan tidigast påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Produktionsstart bedöms därmed tidigast kunna ske kvartal 3 år 2025 och vara helt färdigställt kvartal 2 2029 förutsatt att detaljplanen antas och därefter vinner laga kraft utan att planen överklagas. Produktionsstart inom kvartersmark bedöms tidigast kunna ske år 2025 och förutsätts ske etappvis. En mer detaljerad tidplan med produktionsplanering kommer att tas fram i samråd med exploatörerna under arbetets gång. Utförandet pågår under lång tid för att de allmänna anläggningarna inte kan färdigställas innan kvartersmarken är färdigbyggd. Hela stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö bedöms kunna vara färdigställt år 2029.

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Utredningsbeslut	2020-01-24	Stadsutvecklingsdirektör
Startpromemoria	2020-02-28	Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
Inriktningsbeslut	2022-12-05	Kommunstyrelsen
Antagen detaljplan	Q3, 2024	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Q2, 2024	Kommunfullmäktige
Byggstart	Q3, 2025	Förutsatt att ingen överklagar beslut om antagande av detaljplan.
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) Bostäder, förskola	Q4, 2028	
Finplanering	Q2, 2029	
Slutredovisning	Q4, 2029	Kommunfullmäktige

### Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Med anledning av utvecklingen av Älta och framtagande av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum har kommunen tecknat en avsiktsförklaring som beslutades av kommunstyrelsen den 11 februari 2013 §47 och ingått ramavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 14 december 2015 §321 med Wallenstam AB.

Under framtagandet av detaljplaneprogrammet beslutade kommunstyrelsen den 30 mars 2020 §90 att sätta exploateringsersättningen till 1 750 kronor per kvadratmeter BTA för nytillkomna bygggrätter i kommande detaljplaner. Exploateringsersättningen ska indexjusteras med entreprenadindex. Det innebär att kommunen får intäkter om preliminärt



48 miljoner kronor beräknat på en byggrätt om 20 000 kvadratmeter byggrätt för finansiering av utbyggnad av allmänna anläggningar inom planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade om tilldelning av markanvisning till Titania Holding AB den 27 september 2021 §320, markanvisningen avser byggnation av flerbostadshus om cirka 10 000 kvadratmeter ljus BTA.

Innan plansamråd för Sydvästra Stensö, som ingår i området enligt ovan, avser kommunen och Wallenstam AB att ta fram en principöverenskommelse. Principöverenskommelsen kommer innehålla förändringar från planprogrammet till aktuell planläggning avseende byggrätter, exploateringsersättning, markanvändning samt att bestämma marknadspris för marköverlåtelse och fastighetsregleringar. Avsiktsförklaringen och ramavtalet kommer fortsatt gälla.

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

### **Tilldelning av utökad 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 och Budget 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 1 039 miljoner kronor netto för år 2022–2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Stensö söker utökade medel om 15 miljoner kronor brutto för kostnader som behöver utföras under detaljplaneskedet fram till genomförandebeslut.

Den föreslagna begäran av investeringsmedel består av:

- 1 miljon kronor för ökade detaljplanekostnader. Kostnaden täcks av ökade planintäkter.
- 1,9 miljoner kronor för kostnader för projektledning och projektstöd för allmänna anläggningar. När detaljplanen antas kommer kostnaderna att täckas av exploateringsersättning från Wallenstam AB och intäkter från markförsäljningar.
- 7,8 miljoner kronor för kostnader för projektering och utredningar för allmänna anläggningar. Projektering innefattar förprojektering fram till bygghandling inför planens antagande. När detaljplanen antas kommer kostnaderna att täckas av exploateringsersättning från Wallenstam, intäkter från ledningsägare och intäkter genom markförsäljningar.







Del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats omfattar ledningsarbeten vilket ska vidarefaktureras till ledningshavare.

Intäkter genom markförsäljning och fastighetsreglering bedöms uppgå till 152 miljoner kronor netto med avdrag för plankostnad som ingår i markpriset för kommunens byggrätter.

Begäran av utökade medel för investeringsutgifter är 15 miljoner kronor och 1 miljon kronor i investeringsintäkter. Utgifterna är fördelade på 1 miljon kronor för detaljplan, 9,7 miljoner kronor för förberedande arbeten för utbyggnad av allmän plats, 4,3 miljoner kronor för projektledning, avtal och markanvisning. Utgifterna kommer att täckas av intäkter från ledningsägare, exploateringsersättning och genom markförsäljning vilka redovisas i kommande genomförandebeslut. Den ökade kostnaden för framtagande av detaljplanen vidarefaktureras exploatörerna enligt planavtal.

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

Vid utebliven investering kommer inte intentionerna i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum förverkligas. Inga nya byggrätter kommer tillskapas inom planområdet, de planerade bostäderna uteblir vilket påverkar kommunens bostadsmål.

Kommunen kan inte fullgöra sina åtaganden enligt avtal som tecknats med exploatörer i det fall investering uteblir och kommunen får inga intäkter från markförsäljning och exploateringsersättning.

I det fall investeringen försenas kommer byggnation av bostäder senareläggas.

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

Tilldelning av budget är en förutsättning för att kunna slutföra detaljplanarbetet.

### **Påverkan på annan nämnd**

Utbyggnad av allmän plats kommer innebära tillkommande driftskostnader för ny lokalgata, ombyggnad av Oxelgatan och tillkommande anläggningar i parken. Delar av Oxelvägen ingår sedan tidigare i kommunens förvaltningsansvar.

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4*

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Sydvästra Stensö	1 659 816,0	0,0	209 000,0	0,0	2027-2029

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanen möjliggör för bostäder och en förskola med närhet till natur, bad och andra friluftaktiviteter, vilket är positivt för barn. Del av planområdet utgör idag en bensinstation och parkering, en exploatering till bostäder innebär att marken saneras från markföroreningar vilket bedöms positivt för kommande generationer. Eftersom natur- och



parkmark kommer att tas i anspråk för bostäder, minskar dock utrymmet för aktiviteter för barn på denna plats. Möjligheten till naturlek bedöms inte minska nämnvärt men parkens innehåll kommer behöva anpassas för att rymma de nya bostäderna. Den boll- och tennisplan som finns på platsen idag kommer inte kunna ligga kvar. Parken kompletteras med aktivitetsutrustning istället för de funktioner som försvinner. Parken krymper till ytan men kommer fortsatt kunna vara funktionell för boende i området samt för de förskolor som besöker platsen.

### **Bilagor**

Bilaga 1      Startpromemoria  
Bilaga 2      Ärendeöversikt

Nina Morling  
Enhetschef  
Exploateringsenheten

Ulrika Vikström  
Projektledare  
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Erik Melin  
Planarkitekt  
Planenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten Bygg och Anläggning

Thomas Kjellström  
Byggprojektledare  
Enheten Bygg och Anläggning