

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; verksamhetsområde Kummelberget, Kocktorpsområdet och Kils västra verksamhetsområde

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela sju miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka 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 2019.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 59 i kommunstyrelsens delegationsordning.

| Projekt | Projekttyp | Inkomst (+) | Utgift (-) | Nettoinvestering (miljoner kronor) | Område |
|--|------------------|-------------|-----------------|------------------------------------|--------|
| Kummelbergets verksamhetsområde | Kommunal mark | 0 | -2,0 mkr | -2,0 mkr | Nacka |
| Kocktorpsområdet | Kommunal mark | 0 | -2,0 mkr | -2,0 mkr | Nacka |
| Kil västra verksamhetsområde | Byggherreprojekt | 0 | -3,0 mkr | -3,0 mkr | Nacka |
| SUMMA | | 0 | -7,0 mkr | -7,0 mkr | |

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. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin.

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och Nacka stad. Exploateringsenhet Nackas geografiska ansvarsområde innefattar projekt utanför västra Sicklaön.

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. Exploateringsenhet Nackas del av beviljad budget för år 2019 är 20 miljoner kronor.

Arbete med stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde, Kocktorpsområdet och Kil västra verksamhetsområde ska påbörjas. För projektet föreslås sju miljoner kronor för inledande arbeten tilldelas från budget om 20 miljoner kronor avseende 2019.

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 tre nya stadsbyggnadsprojekt har påbörjats och startpromemoria finns framtagen. De aktuella projekten är stadsbyggnadsprojektet Kummelbergets verksamhetsområde, Kocktorpsområdet samt Kil västra verksamhetsområde. Projektet i Kil inleds med tecknande av plankostnadsavtal och ramavtal innan planläggning medan projekten i Kummelberget och Kocktorp inleds med planläggning. I Kummelberget och Kocktorp kommer kommunal mark att förädlas och senare säljas. För projekten föreslås sju miljoner kronor tilldelas från budget om 20 miljoner kronor (exploateringsenhet Nackas andel av beviljade medel om 50 miljoner kronor) avseende 2019.

Målsättningen är att dessa medel ska räcka för det initiala projektarbetet och att inleda arbetet med avtalsskrivning och inledande detaljplaneringen med tillhörande utredningar. För Kummelbergets och Kocktorps del är avsikten att kostnader för arbete med detaljplan, markanvisning och genomförandeplanering ska finansieras av den kommande exploateringen, till exempel via markintäkter från försäljning av kommunal mark. Projektet i Kil ska finansieras av fastighetsägaren förutom eventuell kommungränsjustering. Finansiering av vägplanen ska utredas.

I det mycket tidiga skede som dessa projekt befinner sig i är det svårt att ta fram en total projektbudget. Preliminärt kommer projektet i Kummelberget att lämna ett överskott. Likaså förväntas projektet i Kocktorp lämna ett visst överskott medan projektet i Kil inte kommer att generera ett överskott eftersom kommunen inte äger någon mark. Innan avtal tecknas i Kil om vägplan och kommungränsjustering ska kommunens kostnader utredas.

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

Projekten

Kummelbergets verksamhetsområde

Nacka kommun har ett mål om 15 000 nya arbetsplatser, varav 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön, till och med år 2030. Som ett led i att genomföra detta mål ska stadsbyggnadsprojekt Kummelbergets verksamhetsområde utökas genom planläggning av byggrätter för nya verksamheter i direkt anslutning till verksamhetsområdet samt genom förtätning inom redan befintlig kvartersmark. Inom planområdet kan det bli möjligt att tillskapa mellan 100 - 200 arbetsplatser. Vidare har projektet mål om att pröva en planändring som inrymmer markanvändningen hotell eller vandrarhem på fastigheten Skarpnäs 6:1 jämte nuvarande markanvändning industriändamål.

Det aktuella området ligger inom kommundelen norra Boo, cirka 1 km norr om Orminge centrum. Området avgränsas av kommunägd skogsbeklädd naturmark för vilken det avses bildas ett kommunalt naturreservat.

All mark som är aktuell för det utökade verksamhetsområdet, delar av fastigheterna Skarpnäs 1:83 och 2:12, ägs av Nacka kommun och är möjlig att markanvisa. Projektet förväntas som helhet generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

Startpromemorian beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2019-02-19.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Dispens kan inte ges från befintligt strandskydd vilket kan ge lägre exploatering än planerat.
- Konflikt mellan hotellverksamhet och industriverksamhet

Tidplan:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Antaget Start-PM | Kvartal 1 2019 |
| Antagen detaljplan | Kvartal 4 2021 |
| Markanvisning | - |
| Utbyggnad allmänna anläggningar | 2022-2025 |

För projektet föreslås två miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med detaljplanearbetet och genomförandeplaneringen.

Kocktorpsområdet

Sedan 2010 har boende i Kocktorp framfört att de önskar att Vattenfall ska utöka sin koncessionsansökan för att markförlägga den luftburna kraftledningen som går i nordsydlig riktning genom bostadsområdet. Planområdet ligger inom Kocktorpsområdet i Boo cirka 800–1000 meter från Orminge centrum och är uppdelat i tre delområden. Genom att exploatera kommunens mark möjliggörs en finansiering av markförläggning av kraftledningen. Avtal behöver träffas med Vattenfall angående markförläggning av aktuell kraftledning.

Projektets mål är att skapa förutsättning för nya verksamheter inom fastigheten Orminge 60:1, tillskapa cirka 10-30 bostäder inom fastigheten Tollare 1:3 samt sälja kommunal mark för att finansiera nedgrävning av kraftledning. Projektet förväntas som helhet generera ett nollresultat till Nacka kommun eller ett visst överskott.

Startpromemorian beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2019-02-19.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Lägre exploatering än förväntat – ekonomisk konsekvens
- Lägre markvärden än förväntat – ekonomisk konsekvens
- Ökade utgifter för markförläggningen – ekonomisk konsekvens

Tidplan:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Antaget Start-PM | Kvartal 1 2019 |
| Antagen detaljplan | Kvartal 4 2021 |
| Markanvisning | - |
| Urbyggnad allmänna anläggningar | 2022-2025 |

För projektet föreslås två miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med detaljplanearbetet och genomförandeplaneringen.

Kil, västra verksamhetsområdet

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra plats för nya verksamheter i ett attraktivt läge vid Värmdöleden och trafikplats Insjön. Vidare bidrar projektet till ett attraktivt företagsklimat och uppfyllelse av Nackas mål om 5 000 arbetsplatser utanför västra Sicklaön till år 2030. I området blir det möjligt att tillskapa mellan 200-300 arbetsplatser beroende på vilken sorts verksamheter och hur stor yta som kan ianspråkta för ändamålet.

Projektets mål är att tillskapa byggrätter för verksamheter som ej får vara störande för omgivningen om cirka 85 000 - 90 000 kvadratmeter. Projektet har också som mål att få till stånd en kommungränsjustering mellan Nacka kommun och Värmdö kommun.

Utgångspunkten är att alla investeringskostnader hänförliga till exploateringen ska bekostas av exploatören och inte belasta kommunens ekonomi. Drift- och underhållskostnader för eventuella allmänna anläggningar belastar kommunens ekonomi. En eventuell kommungränsjustering mellan Nacka och Värmdö kommun kommer att belasta kommunen med administrativa kostnader.

Startpromemorian beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 2019-02-19.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Fastighetsägaren vilja att driva och finansiera projektet
- Sulfidmineraler i berggrunden
- Höga kostnader för kommungränsjustering och vägplan

Tidplan:

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Antaget Start-PM | Kvartal 1 2019 |
| Antagen detaljplan | Kvartal 1 2022 |
| Markanvisning | - |
| Utbyggnad allmänna anläggningar | 2022- |

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

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att 13 miljoner kronor återstår av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2019. Under 2019 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.

Se tabell nedan för en översikt av budgetläget.

Sammanställning över tidigare fördelade medel:

| (mnkr) | | År 2017 | År 2018 | År 2019 | Summa |
|--|---|---------|---------|---------|-------|
| Beviljad budget per år explo enheterna | | 50 | 50 | 50 | 150 |
| Varav explo Nacka | | | | 20 | |
| Varav explo Nacka stad | | | | 30 | |
| Tidigare fördelade medel | 2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04 | -19 | - | - | -19 |
| Tidigare fördelade medel | 2018-01-23: §13 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04 | - | -21 | - | -21 |
| | 2018-05-02: §75 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04 | | -3 | - | -3 |
| Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede | | 31 | 26 | 50 | 107 |

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