

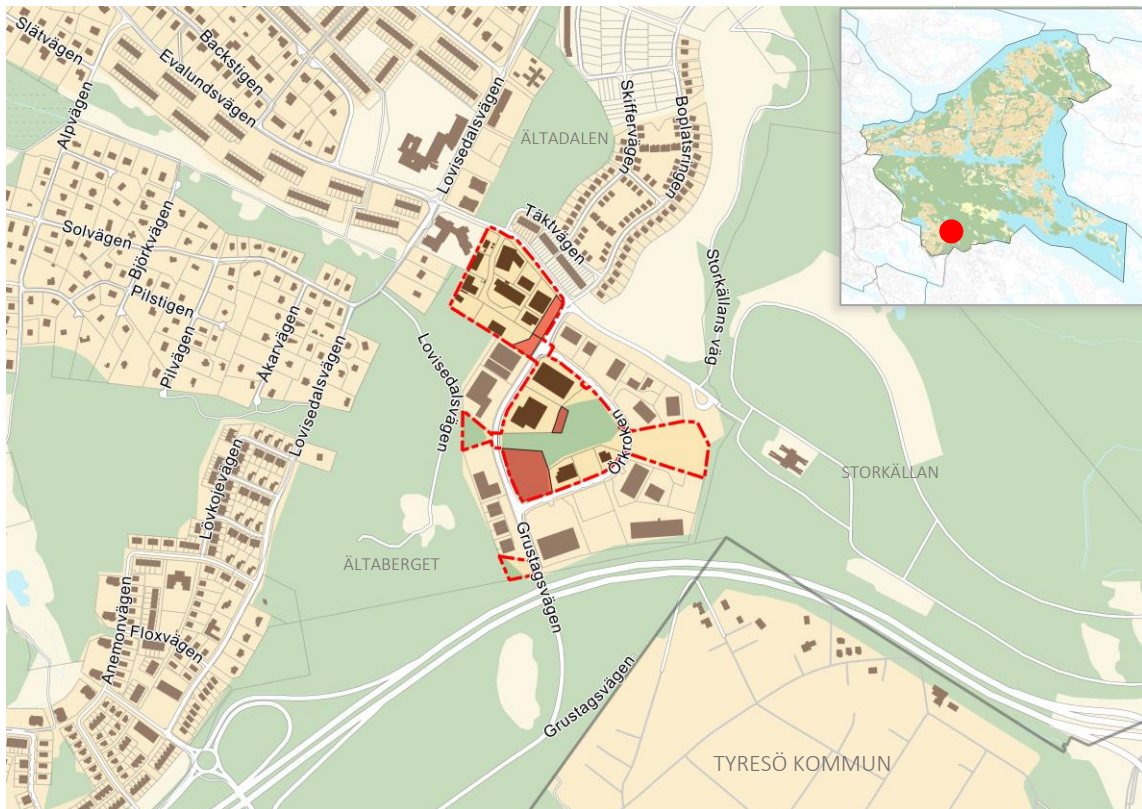
2021-01-18

STARTPROMEMORIA

KFKS 2021/124
KFKS 2021/206
Projekt 93103360
Standardförfarande

Ältabergs verksamhetsområde

Stadsbyggnadsprojekt för Ältabergs verksamhetsområde, del av fastigheten Älta 10:1 mfl., i Älta, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehåll

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Sammanfattning | 3 |
| 2 | Bakgrund | 3 |
| 3 | Syfte och mål | 4 |
| 3.1 | Syfte | 4 |
| 3.2 | Mål | 4 |
| 3.2.1 | Projektmål | 4 |
| 3.2.2 | Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka | 5 |
| 3.2.3 | Uppföljning av mål | 6 |
| 4 | Förutsättningar | 6 |
| 4.1 | Område och avgränsningar | 6 |
| 4.2 | Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala | 8 |
| 5 | Utförande | 8 |
| 5.1 | Detaljplan | 9 |
| 5.2 | Markägoförhållanden | 9 |
| 5.3 | Utbyggnad | 10 |
| 5.4 | Konsekvenser för fastighetsägare och boende | 10 |
| 5.5 | Rättsligt genomförande | 10 |
| 5.6 | Konsten att skapa stad | 11 |
| 6 | Tidplan | 11 |
| 7 | Ekonomi | 11 |
| 7.1 | Projektkalkyl | 11 |
| 7.2 | Budget | 14 |
| 7.3 | Finansiering | 14 |
| 7.4 | Driftskostnader för allmänna anläggningar | 14 |
| 8 | Risker | 14 |
| 9 | Kommunikation | 15 |
| 10 | Avslut och överlämnande | 15 |

I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor i befintligt verksamhetsområde och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Naturmark och platsens förutsättningar ska utredas för att skapa ett verksamhetsområde som samspelar med närliggande verksamheter och bostadsbebyggelse.

Projektområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av projektområdet förväntas omfatta den kommunala fastigheten Älta 10:1.

Projektets övergripande mål är att möjliggöra för nya byggrätter längs med de kommunala vägarna Örnkroken och Grustagsvägen. I huvudsak kommer naturmark inom den kommunala fastigheten Älta 10:1 att utredas för verksamhetsytor men även intilliggande befintliga kommunägda och privata verksamhetsfastigheter kan komma att ingå. Målet är att markanvisa mark för attraktiva verksamhetsytor och att studera förutsättningar för en ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen. Säkerställande av allmänhetens nuvarande möjligheter att korsa området genom befintliga gator och gång- och cykelvägar ska även undersökas.

Projektförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan från 2018.

Projektet kommer finansieras av markintäkterna från försäljningen av iordningställda fastighetsytor. Avsikten är att planlägga för så många nya verksamhetsytor som anses möjlig i området i förhållande till andra intressen och ekonomiska förutsättningar. Planläggningskostnaderna bekostas av kommunen då marken planeras försälas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kostnadsrisken för detaljplanen faller därför på kommunen.

I det fall all naturmark exploateras inom fastigheten Älta 10:1 skulle det generera ett stort minusresultat, medan en mindre exploatering skulle kunna ge ett plusresultat. Kommande planarbetet behöver i ett tidigt skede utreda omfattningen av markarbeten samt de naturvärden som kan komma att påverkas. Under planarbetet kommer slutgiltigt yta att kunna fastställas.

2 Bakgrund

Under större delen av 1900-talet har sydöstra delen av Älta vid Ältaberg och Ältadalen varit en plats där olika typer av verksamheter bedrivits. Till en början bedrevs här en grustäktsverksamhet som omfattade en stor yta av området. När den gällande stadsbyggnadsplanen för Älta industriområde vann laga kraft 1972 kom den första verksamhetsbebyggelsen att etableras och en mindre yta av tälkten byggdes bort. Det skulle ta nästan 40 år innan nästa verksamhetsplanering skulle påbörjas i området. När den gällande detaljplanen för Ältabergs industriområde vann laga kraft 2010 började området återigen byggas ut med mindre småindustri samt kontor och övriga verksamheter på den tidigare tälkten.

Idag är samtliga planlagda verksamhetsytor i området utnyttjade och i stort sett färdigutbyggda. Samtidigt som verksamheter har etablerats har även bostadsbebyggelse tillkommit i närområdet. I den norra delen av projektområdet har utbyggnad och inflyttning påbörjats av Ältadalen intill den befintliga industrin.

Fastighetsägaren till Älta 37:28 på Förrådsvägen inom projektområdets nordvästra del har fått positivt planbesked utveckling av verksamhet genom köp av kommunal naturmark. Även andra fastighetsägare inom föreslaget projektområde har visat intresse för att utveckla sina verksamheter.

Behovet av verksamhetsytor i Nacka kommun är stort och det finns i dagsläget inga lediga ytor planlagda i kommunen för att kunna möta efterfrågan. Inom gällande detaljplaner i Ältaberg finns outnyttjade markområden planlagda som natur vilka har potential att förtätas och bidra med utvecklingsmöjligheter för näringslivet i Nacka. Naturmarken har i tidigare planarbete bedömts vara värdefull då den bidrar till landskapsbilden samt är en trivsam miljö för de arbetande och boende i området att vistas i. Efterfrågan på nya verksamhetsytor var då inte av den omfattning som kunde motivera en högre exploatering av verksamhetsytor gentemot ett bevarande av naturområdet.

Eftersom det både idag finns en efterfrågan på ytterligare verksamhetsytor från befintliga fastighetsägare i området och en efterfrågan av verksamhetsytor i kommunen i stort bör möjligheterna till att skapa mer verksamhetsytor i området omprövas. I samband med projektet bör trafiklösningen till och i verksamhetsområdet ses över. Hänsyn behöver tas till de boende i Ältadalen, Storkällans begravningsplats samt natur- och rekreationsvärden.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor i befintligt verksamhetsområde och därmed arbetsplatser i Nacka kommun. Naturmark och platsens förutsättningar ska utredas för att skapa ett verksamhetsområde som samspelar med närliggande verksamheter och bostadsbebyggelse.

3.2 Mål

3.2.1 Projekt mål

- Nya byggrätter längs med Örnkroken och Grustagsvägen samt utökad byggrätt för vissa befintliga verksamheter kring Förrådsvägen
- Markanvisa mark för attraktiva verksamhetsytor
- Studera förutsättningar för en ny allmän gatuförbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen
- Säkerställande av allmänhetens nuvarande möjligheter att korsa området genom befintliga gator och gång- och cykelvägar
- Projektet ska generera ett plusresultat

3.2.2 Miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Nacka kommun har tagit fram en strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka som antogs den 17 juni 2019 av kommunfullmäktige. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet har följande projektspecifika ambitioner formulerats för strategins sex strategiska inriktningar:

- **Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden**
Tillgången och tillgänglighet till parker och natur ska vara god i alla kommundelar där bostäder planeras och uppförs. För projekt ska verksamheter utvecklas intill bostadsbebyggelse varför ambitionen är att bevara naturmark i den utsträckningen så att offentliga rum och parkmiljöer fortsatt kan utnyttjas för allmänheten. Offentliga rum och parkmiljöer ska kunna användas av boende, verksamma och besökare. Utformningen behöver ta hänsyn till det grönstråk som går mellan Åltaberget i väster och Storkällan i öster.
- **Hållbart resande och mobilitet**
Nya arbetsplatser ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Projektet har goda förutsättningar för att nyttja befintlig kollektivtrafik. Tillgänglighet till busshållplatser samt gång- och cykeltrafik ska eftersträvas att bevaras.
- **Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande**
Ny bebyggelse bör i första hand uppföras på mark som redan är ianspråktagen. Projektet avviker från denna ambition till viss del då naturmark föreslås exploateras med verksamheter i angränsning till befintligt verksamhetsområde och infrastruktur. Med anledning av detta bör naturmark och parkmark som bevaras tillgängliggöras och utgöra naturliga mötesplatser för boende, verksamma, barn och äldre. Vad gäller effektiva byggnader har kommunen begränsade möjligheter att styra frågor om energieffektivitet och sunda material. Frågorna kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång.
- **Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen**
Befintlig växlighet och grönska kan rena dagvattnet och jämna ut flöden och på så vis bidra till att Nacka kan ha livskraftiga sjöar, våtmarker och vattendrag. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats. Vid behov av synliga dagvattenlösningar kan de utformas och gestaltas på ett sätt som bidrar positivt till biologisk mångfald och upplevelsen av området.
- **Hållbar avfallshantering och återbruk**
Ambitionen riktar sig främst till att skapa boendemiljöer där det ska vara enkelt att värna miljön, t. ex. att sortera hushållsavfallet och lämna avfall för återbruk. Projektets mål är dock att tillskapa verksamhetsbebyggelse och kommunen har begränsade möjligheter att styra frågor om avfall på kvartersmark. I planeringsarbetet kan beskrivas hur byggavfall tas om hand och hur transport av

olika avfallsfraktioner planeras att ske. Frågorna kommer att tas upp med fastighetsägare och exploatörer under projektets gång.

- **Anpassning till framtida klimat**

Anpassning till framtida klimat sker i all planering och genomförande. Aktuella frågor i projektet kan vara exempelvis hantering av skyfall och översvämningar. Att bevara delar av naturmarken fyller därför en viktig funktion.

3.2.3 Uppföljning av mål

Projektmålen och miljö- och klimatambitioner följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

| <i>Mål</i> | <i>Måluppfyllelse</i> | <i>Uppföljning</i> |
|---|---|---|
| <i>Nya byggrätter för verksamheter</i> | <i>cirka 10 000 kvadratmeter fastighetsytor</i> | <i>Framgår i planhandlingar i respektive skede. Följs upp i avtal, genomförandeskede och projektavslut.</i> |
| <i>Markanvisning</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>I projektavslut</i> |
| <i>Ny allmän gatuförbindelse</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>Framgår i planhandlingarna i respektive skede.</i> |
| <i>Allmänhetens tillgänglighet i vägnätet</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>Framgår i planhandlingarna i respektive skede.</i> |
| <i>Projektekonomi</i> | <i>Ja eller nej</i> | <i>I projektavslut</i> |

4 Förutsättningar

4.1 Område och avgränsningar

Projektområdet är beläget i Ältaberg i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Projektområdet innefattar delar av de kommunala vägarna Örnkroken, Grustagsvägen, Storkällans väg samt Förrådsvägen.

Större delen av projektområdet förväntas omfatta den kommunala fastigheten Älta 10:1. Preliminärt kommer även de kommunala fastigheterna Älta 10:25, 10:44, 10:46, 37:24, 37:29, 37:30 och 37:36 att ingå i projektet samt de privatägda fastigheterna Älta 10:36, 10:45, 37:25, 37:28, 37:31, 37:33, 37:34 och 37:37.



Karta som visar ett flygfoto över projektområdet.

På fastigheterna finns bland annat bilverkstad, kretsloppscentral, återförsäljare, kontor, med mera. Bebyggelsen har en varierad arkitektur med tidstypiska drag som går att tyda mellan den nyare industrin i söder mot den äldre i norr. Den norra industrin har ett tätt och något slumpmässigt bebyggelsemönster medan den södra delen är mer systematisk och storskalig utefter Grustagsvägen och Örnkroken.

Markförutsättningarna varierar i området med topografiska förändringar längs med vägarna Grustagsvägen och Örnkroken. Slyvegetation återfinns längs med vägarna medan annan vegetation uppkommer i hållmarkskaraktär, men i övrigt är marken plansprängd för verksamhetsfastigheterna. I områdets östra del finns dock en konstgjord kulle anlagd. På kullen växer gräs och några få planterade träd.

Kullen i projektområdets östra del består av friktionsjord, grus, lera och sand samt fyllnadsmassor av byggrester såsom armeringsjärn och betong. Innan kullen anlades fanns en mindre verksamhet på platsen. Aktiviteten är okänd men av satellitbild från 2000-talet framkommer att skrotupplag, diverse bilar och containrar fanns.

I och med utbyggnaden av småindustri och verksamheter i området byggdes den tidigare grustäkten succesivt bort. Den naturmark som lämnades kvar i de centrala delarna av området har fått gro. I naturområdet finns spår av grustäktsverksamheten men även den rullstensås som en gång fanns här. Här finns samlingar av grus, slipade bergghällar och viss slyvegetation men även bevarad hållmarkskog. Trots begränsad omfattningen och läge inom

befintligt verksamhetsområde agerar naturområdet som spridningslänk för barr och blandskog mellan Erstavik och Flaten.

Projektområdet förväntas avgränsas till att innefatta större delen av naturmarken som finns inom Ältabergs verksamhetsområde. Ytterligare ett mindre område av naturmark längs med Grustagsvägen och Tyresövägen ska studeras för planläggning. Behov kan även finnas att innefatta angränsande fastigheter till naturmarken samt fastigheterna kring Förrådsvägen då stadsplanen är omodern.

I dagsläget är det ovisst hur mycket markarbeten som krävs för ett iordningsställande för verksamhetsytor. Föroreningar samt omfattande sprängnings- och schaktningsarbeten av mark kan innebära att projektets avgränsning behöver justeras. I planarbetet kommer slutgiltig avgränsning fastställas.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

I regional utvecklingsplan för Stockholm (RUF) 2050 anges området vara sekundärt bebyggelseområde vilket innebär att området anses ha en potential att kompletteras eller utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med hög regional tillgänglighet.

Enligt kommunens översiktsplan från 2018 utpekas området som Arbetsplatsområde och tekniska anläggningar. Det anges att viss komplettering av ytterligare verksamhetsytor kan göras bland de befintliga industritomterna. Några speciella värden eller intressen finns inte angivna över projektområdet.

Inom projektområdet finns tre gällande planer - detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde DP480, detaljplan för Förrådsvägen DP15 och stadsplan för Älta industriområde S226.

I detaljplanen för Ältadalens verksamhetsområde DP480 tillåts blandad småindustri, kontor och mindre verksamheter. Höga krav ställts på gestaltningen av bebyggelsen och gatorna. Detaljplanen har som avsikt att skapa en värdig entré till storkällans kapell och avskärmningar mellan verksamhetsområdet och kyrkogården.

Inom stadsplanen för Älta industriområde S226 tillåts småindustri. Detaljplanen skapades för att anvisa en plats åt industri som behövde flytta från dåtidens industriområde i Sickla. Planen tillåter verksamhetsbebyggelse i två våningar.

Detaljplanen för Förrådsvägen DP15 ersatta delar av S226 för att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för Förrådsvägen som anlagts inom verksamhetsområdet.

5 Utförande

Tidiga överslagskalkyler gör tydligt att det kommer att vara utmanande att få lönsamhet i projektet. Stora masstransporter på grund av stora höjdskillnader i befintligt gatunät samt osäker föroreningsgrad är två aspekter som behöver studeras noggrannare tidigt i planarbetet. Troligt är att inte alla delar av naturmarken kommer att kunna exploateras i det fall ekonomisk lönsamhet ska uppnås.

Omfattningen av planläggning och utbyggnad i detta projekt kommer till stor del att bero på vad geotekniska analyser och utredningar visar. För kommunen, som står ansvariga för utbyggnad av nya allmänna anläggningar, blir omfattningen inom detta projekt liten. De flesta verksamhetsytor som kan tillskapas ansluter till befintligt vägnät. En eventuell vägkoppling mellan de två kommunala vägarna Förrådsvägen och Grustagsvägen kommer att studeras.

5.1 Detaljplan

Genom planläggning avses att pröva om marken är lämplig för förtätning av verksamhetsytor, såsom småindustri, kontor och övriga verksamheter för verksamhetsytor men även intilliggande befintliga kommunägda och privata verksamhetsfastigheter kan komma att ingå i planläggningen.

I huvudsak kommer naturmarken inom den kommunala fastigheten Älta 10:1 att utredas. I det fall all naturmark inom området skulle omvandlas till verksamhetsytor uppskattas cirka 20 000 kvadratmeter möjliggöras för nya verksamhetsytor. Under planarbetet kommer slutgiltigt yta att kunna fastställas.

Då det uppskattas finnas höga naturvärden i området ska planarbetet i ett tidigt skede utreda om vad som anses nödvändigt att bevara ur ekologiska och rekreativa perspektiv. Kommande planarbetet behöver även i ett tidigt skede utreda omfattning av ett i ordningställande av marken, såsom marksanering, sprängningsarbeten eller schaktning.

Planarbetet ska pröva möjligheten till att bevara den medvetna planeringen med en värdig entré till Storkällan, vilket innebär att siktlinjer och anlagda jordvallar bevaras. Tillkommande bebyggelse bör även bibehålla krav på gestaltning enligt gällande detaljplan. Stadsplanen för Älta industriområde S226 kommer behöva ses över i sin helhet samt detaljplan för Förrådsvägen DP15.

Under planläggning ska en förbindelse mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen utredas.

En plats för snöupplag har efterfrågats i Älta. Projektet har möjlighet att utreda om det finns en möjlighet att anordna ett snöupplag inom eller i anslutning till planområdet.

Standardförfarande avses initialt tillämpas för framtagandet av detaljplanen.

För att kunna möjliggöra en vägsträckning mellan Förrådsvägen och Grustagsvägen kan avtal komma att tecknas mellan berörda fastighetsägare.

5.2 Markägoförhållanden

Totalt omfattar planområdet cirka 60 000 kvadratmeter, varav cirka 43 000 kvadratmeter är kommunägd mark. Beroende på lönsamhetskalkyler och vidare utredningar under planarbetet kan mellan 10 000 – 20 000 kvadratmeter markyta kommunal mark säljas genom markanvisning. Markanvisningen bedöms infalla när detaljplanen vinner laga kraft.

Idag består verksamhetsområdet av ungefär 35 fastigheter i skilda storlekar från cirka 900 kvadratmeter upp till cirka 7000 kvadratmeter. De flesta av fastigheterna ägs av privata aktörer men ett fåtal av fastigheterna ägs av Nacka kommun och är upplåtna med tomträtt.

Storleken på de framtida fastigheterna kan komma att variera utifrån lämplig utformning. Delar av den kommunala marken avser överföras till redan befintliga fastigheter som ägs av privata aktör genom fastighetsreglering. på grund av att den kommunala marken redan har tagits i anspråk och dels för att det kan komma att utgöra en mer lämplig fastighetsbildning.

5.3 Utbyggnad

Omfattningen av exploateringen, som beslutas i planskedet, påverkar utbyggnadsplaneringen i stor grad. Om enbart ny kvartersmark tillskapas ansvarar byggherrarna själva för att lösa den egna exploateringen på sin kvartersmark. Eventuellt kan byggtransporter till och från området behöva samordnas så att framkomlighet och säkerhet bibehålls inom området. I det fall även allmänna anläggningar planläggs, i denna detaljplan i liten omfattning, ansvarar kommunen för samordning och utbyggnad av dessa.

Gällande områdets behov av teknisk försörjning, såsom till exempel el och vatten och avlopp, ligger ansvaret för utbyggnad hos respektive ledningsägare.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Fastighetsägare intill Storkällans väg i Åltadalen har idag rapporterat klagomål om olägenheter som uppstår i anslutning till verksamheterna i de norra delarna av verksamhetsområdet. Under planarbetet är det viktigt att ha en god kommunikation med de närboende intill projektområdet.

I dagsläget bedöms inga vägar behöva stängas av under utbyggnad. Dock kan viss framkomlighet begränsas vid utbyggnad av eventuell väganlutning till Förrådsvägen via Grustagsvägen.

Området består av en stor andel berg vilket innebär att sprängningsarbeten behöver utföras. Påverkan på befintliga verksamheter och eventuellt närliggande bostadsbebyggelse i form av buller och vibrationer går inte att utesluta.

Den konstgjorda kulle som anlagts i projektområdets östra del kan komma att tas i anspråk. Kullen är ett populärt rekreationsområde för barn och har under vintrar fungerat som pulkabacke. För att minska konsekvenser för barn bör projektet försöka bevara delar av denna kulle.

5.5 Rättsligt genomförande

Den blivande kvartersmarken planeras säljas först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. I samband med markförsäljningen tecknas överlåtelse- och köpeavtal samt i det fall

det behövs även ett markgenomförandeavtal. Markgenomförandeavtalet hanterar hur genomförandet av detaljplanen ska gå till och finansieras.

För den mark som avser regleras mellan kommunens mark och privata aktörers mark kommer det tas fram överenskommelse om fastighetsreglering och eventuellt tecknas planavtal. I det fall det behövs kommer exploateringsavtal att ingås. Exploateringsavtalet avser reglera samma typ av frågor som markgenomförandeavtalen hanterar för den kommunala marken.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser vill kommunen uppmuntra engagemang och nyfikenhet under projektets gång. Syftet är att planera för verksamhetsytor som blir attraktiva och en plats som ska fungera både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

6 Tidplan

| Aktivitet | År och kvartal |
|---|----------------|
| Antagen detaljplan | Q1 2023 |
| Markanvisning, utskick | Q2 2023 |
| Start iordningställande(ny budgetansökan) | Q1 2024 |
| Byggstart byggnad kvartersmark | Q3 2024 |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | Q4 2025 |
| Projektavslut | 2026 |

7 Ekonomi

Kommunen äger all mark inom området som avser bli ny kvartersmark för verksamhetsbebyggelse och projektets alla kostnader ska fullt ut finansieras av markintäkterna som markförsäljningen ger. Hur stora de kommunala markintäkter blir beror på hur stor del av naturmarken som slutligen planläggs för verksamhetsytor och till stor del beroende på vad kommande mer noggranna lönsamhetskalkyler visar. Kostnaderna i projektet består i stort av planläggningskostnader, projektledningskostnader, kostnader för iordningställande av kvartersmark samt utbyggnadskostnader. Planläggningskostnaderna avser kommunen bekosta då marken planeras försälgas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

7.1 Projektkalkyl

Kostnaderna för iordningställandet av kvartersmark är mycket osäker. Vissa delar av marken kräver omfattande sprängningsarbeten och i de delar där marken har stora höjdskillnader krävs stora borttransporter av massor. Osäkerheter finns också för hur förorenad marken är. Tidiga överslagskalkyler visar att projektkalkylen skulle ge ett stort minusresultat, upp mot 20 till 30 miljoner kronor, i det fall all naturmark avsåg exploateras.

De begränsade markintäkter som ges vid försäljning av verksamhetsmark kräver mark med låga iordningställandekostnader för att ge lönsamhet. För att förstå kostnadsbilden och vilka delar av naturmarken som är mest kostsamma att iordningställa har det preliminära planområdet delats in i 7 delområden. På en mycket övergripande nivå har de ekonomiska förutsättningarna studerats för respektive delområde, utifrån deras skilda markförhållanden. Detta ligger till grund för fortsatt planeringen och initial projektkalkyl.



Karta illustrerar de 7 delområdena som dagens naturmark delats in i för att övergripande förstå vilka delområden, utifrån naturmarkens olika förutsättningar, initialt ser ut att ge lönsamhet i projektet.

Att exploatera naturmarken inom delområde 6 som utöver stora schaktkostnader även skulle innebära behov av angoringsgator till vissa ytor skulle vara mycket kostsamt och långt ifrån bära sig ekonomiskt. Den preliminära bedömningen är att detta område bevaras som naturmark.

Lönsamheten för delområde 1, 3 och 4 är osäker och svår att bedöma utan vidare markundersökningar. Dessa avses studeras vidare i tidigt planskede. Områdena innefattar delvis stora schaktmängder av osäker art och delvis stora osäkerheter avseende föroreningsgraden.

Delområde 2, 5 och 7 förutsätts däremot redan med en initial bedömning kunna ge lönsamhet då de utgör mark med låg risk för mängden schaktmassor och därmed inga höga iordningställandekostnader. Dessa delområdet kan också iordningställas som kvartersmark utan att ytterligare infrastruktur krävs. En projektkalkyl enbart innefattande dessa delar av naturmarken ger ett nettoresultat för projektet på drygt en miljon kronor. Under

planläggningen blir ett viktigt mål att anpassa projektet och exploateringsens omfattning så att projektet slutligen ger ett plusresultat.



Kartan visar delområden som utgör underlag för initial projektkalkyl. Delområde 2, 5 och 7 bedöms initialt kunna ge lönsamhet.

Områdena utgör underlag för nedan projektkalkyl (som förhoppningsvis kan komma att innehålla fler delområden framåt, vilket planarbetet får utvisa).

| Projektkalkyl (inkluderat delområde 2, 5 & 7) | Summa |
|--|------------------|
| Intäkter | |
| Markförsäljning | 13 000 000 |
| Summa intäkter | 13 000 000 |
| Kostnader | |
| Detaljplanearbete | -2 600 000 |
| Projektledning inkl. markanvisningsprocess mm | -2 500 000 |
| Kostnader Markförberedande arbeten kvartersmark | -6 700 000 |
| Kommunal gata inkl. projektering och byggledning | 0 |
| Summa kostnader | -11 800 000 |
| Resultat | 1 200 000 |

7.2 Budget

Budget för kostnader under planarbetet söks samtidigt som denna startpromemoria går upp för antagande i nämnd i ett separat ärende. Planarbetet prognostiseras kosta cirka 3 miljoner kronor. Kostnaderna avser täckas av kommunala markförsäljningar. Utöver kostnad för planarbetet söks också 700 000 kronor i medel för projektledning inom detaljprojekt kvartersmark.

Budget för genomförandefasen söks i samband med att en utbyggnadspromemoria som beskriver genomförandet av detaljplanen går upp för antagande i ett senare skede.

| Uppskattade plankostnader | Summa |
|--|------------------|
| Kostnader | |
| Intern Arbetstid | 2 150 000 |
| Underlag (Grundkarta, fastighetsförteckning) | 150 000 |
| Utredningar (Geotekniskutredning, dagvattenutredning, m.m.) | 500 000 |
| Komplicerande faktorer (risker, komplexitet, yttre beroenden m.m.) | 200 000 |
| Resultat | 3 000 000 |

7.3 Finansiering

Kostnaderna i projektet kommer att finansieras genom kommunala markförsäljningar. Planläggningskostnaderna bekostas av kommunen då marken planeras försäljas först efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kostnadsrisken för detaljplanen faller därför på kommunen.

Planavtal kan komma att tecknas med några fastighetsägare som önskar vara delaktiga i planarbetet av intresse för att köpa loss intilliggande kommunal kvartersmark (fastighetsägare inom delområde 5 enligt tidigare områdesbild). De står då för en liten del av kostnadsrisken i det fall detaljplanen aldrig vinner laga kraft. Dessa kostnader dras sedan av från köpeskillingen för marken de eventuellt köper av kommunen efter att detaljplanen vunnit laga kraft (då värderad som tomtmark).

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar



Omfattningen av allmänna anläggningar som kan komma att bli aktuella inom planområde är liten. Det handlar om eventuellt en ny gata om cirka 50 meter som skulle sammanlänka två befintliga kommunala vägar (inom delområde 5). Utöver detta rör det sig främst om naturmark som redan idag ligger inom kommunal regi. Inom den grundexploatering som initialt föreslås som ligger till grund för projektkalkylen i detta startpromemoria ingår inga allmänna anläggningar. I det fall allmän anläggning blir aktuell kommer driftskostnader att redovisas längre fram i planarbetet.

8 Risker

Risk finns att de geotekniska markförhållandena på platsen är sämre än prognostiserat vilket slår mot projektekonomi. Osäkerheter i mängd sprängning, masstransporter och föroreningsgrad kan riskera att komplicera projektet och inte bara påverka ekonomin utan också riskera att påverka tidplanen negativt.

Området ligger även intill Ältadalens bostadsområde och risken är stor att boende i området inte ser det som önskvärt att utöka industriverksamheten i området med risker för ökad bullernivå och trafiksäkerhet med ökade transporter till och från området. Även ianspråktagande av rekreativ naturmark och eventuellt ianspråktagande av en del av kullen i delområde 4, som på vintrarna används som pulkabacke, är risken också stor för ett överklagande av detaljplanen.

Naturmarken inom delområde 2, 3 och 6 utgör även en spridningslänk för barr- och blandskog mellan Erstavik och Flaten. Skulle höga naturvärden påträffas finns risker att projektet ytterligare försvåras.

| | | Risk | Konsekvens | Åtgärd |
|---|----------------|--|--|--|
|  | Tid | Risk för överklagande är stor Risk för att trafiksäkerheten minskar under byggtiden, främst med tanke på barn i intilliggande bostadsområde | Tar längre tid innan verksamhetsytor kan tillskapas Kan ta längre tid om transporter behöver begränsas under vissa tider | Ta fram en kommunikationsstrategi tidigt för att möta de boende och näringsidkare i området Trafikenheten ansvarar för att utfärda trafikanordningsplaner som ska beakta trafiksäkerheten under byggtid. Projektet följer upp om och att detta sköts på ett bra sätt. |
|  | Ekonomi | Osäkerheter i kostnader för iordningställande av marken för verksamhetsytor är stor | Risk för att projektet inte blir lönsamt | Tidiga geotekniska utredningar får klargöra de ekonomiska förutsättningarna |
|  | Produkt | Höga naturvärden Svårighet att tillskapa fastighetsytor | Skyddsvärda arter kan hindra bebyggelse i naturmarken Färre verksamheter kan etablera sig eller expandera sina verksamheter | Naturinventering beställs i ett tidigt skede Grundliga geotekniska utredningar och kalkyler som tydliggör projektets förutsättningar och möjligheter. |

Tabellen ovan redovisar de viktigaste riskerna som identifierats hittills i projektet. Arbete ska ske löpande under projektets gång för att identifiera risker och om riskerna förändrats.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram under planarbetet och kommunikationsinsatserna kommer att anpassas till projektets storlek och omfattning.

Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

10 Avslut och överlämnande

I det fall utbyggnad av allmän anläggning innefattas i projektet ska anläggningen överlämnas från projektet till kommunens driftenhet efter godkänd slutbesiktning.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande Planchef



Helena Fältén
Projektledare

Tim Kahlbom
Planarkitekt