

Kommunstyrelsen

## **Tilldelning av budget för Fisksätra Södra, 93103361, från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja budget för Fisksätra Södra, 93103361, med -0,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021 på 54 miljoner kronor netto, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och Budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021–2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år.

Projektområdet omfattar den södra delen av Fisksätra och utgörs till stor del av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB. Projektet ingår i detaljplaneprogram för Fisksätra som antogs 2013. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt se över om trafiksäkerheten behöver förbättras på Fidravägen. Detaljplanen samt genomförandet ska bekostas av exploitören Stena Sessan Nacka AB. Då exploitören ska stå för i stort samtliga kostnader för planarbetet beräknas nettobudgeten i princip bli 0 kronor.

### **Ärendet**

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Fisksätra Södra, 93103361 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023 med totalt -0,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4 miljoner kronor i investeringsutgifter.



## Bakgrund

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgettram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål och Budget 2021–2023 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 409 miljoner kronor negativt netto för år 2021-2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103378, 93103379 och 93103381.

Investeringsmedel förslås tilldelas från budgettram år 2021-2023 för Fisksätra Södra, 93103361, med totalt -0,1 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Investeringsmedel söks för planarbetet. Planarbetet beräknas kosta cirka 4 miljoner kronor inklusive utredning i tidigt skede och uppstart av projektet samt del av programkostnader för planprogram Fisksätra. Då Stena Sessan Nacka AB ska stå för i stort samtliga kostnader för planarbetet beräknas totalbudgeten i princip bli plus minus noll. De delar av programkostnaderna som uppstod innan 2012 cirka 100 000 kronor kommer kommunen inte kunna debitera exploitören på grund av den lagstiftning som då gällde. Nettot av denna fas i projektet blir därför -100 000 kronor.

Projektområdet omfattar den södra delen av Fisksätra och utgörs till stor del av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB. Projektet ingår i detaljplaneprogram för Fisksätra som antogs 2013. Start-PM för "Fisksätra södra, stadsbyggnadsprojekt för bl.a. bostäder samt detaljplan, fastighet Erstavik 26:8 m.fl., i Fisksätra" KFKS 2020/998, KFKS 2020/1133, är framtaget. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge på en befintlig yta för markparkering samt koppla ihop ny bebyggelse med befintliga gång- och cykelstråk och skapa en god tillgänglighet. Planavtal är tecknat mellan Nacka kommun och exploitören Stena Sessan Nacka AB. Detaljplanen samt genomförandet ska bekostas av exploitören. Projektet bedöms tillskapa en miljö som upplevs tryggare än befintlig parkeringsyta, vilket bedöms positivt för barn.



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

### Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q4 2023
Byggstart allmänna anläggningar (ny budgetansökan)	Q2 2024
Start inflyttning	Q1 2026
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q3 2030
Projektavslut	Q4 2030

### Kommande investeringsbeslut

Budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnads-PM då planen vinner laga kraft, preliminärt 2023. Då Stena Sessan Nacka AB ska stå för samtliga kostnader i genomförandet beräknas budgeten för detta skede bli 0 kronor netto.

*Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1*

Fisksätra södra	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	4	-4	0

Kvarstår av budgettram	168	-577	-409
------------------------	-----	------	------

*Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2*

Fisksätra Södra	2021			Årsbudget 2022			2023			Årsprgnos 2024=>			Totalt			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Fisksätra södra	2	-2	0	1	-1	0	1	-1	0				0	4	-4	0

**Risker vid utebliven investering eller försenad investering**

Om investeringen inte görs kommer tillskottet av bostäder utebli och kommunen inte få in pengar för del av programkostnaderna i Fisksätra. Görs investeringen senare kommer bostäderna tillkomma senare.

**Alternativa lösningar för investeringen**

Inte aktuellt.

**Påverkan på annan nämnd**

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

*Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3*

Fisksätra södra	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-2	-1	-1	0	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-2	-1	-1	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	2	1	1	0	0

*Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4, tabellen ej aktuell i projektet*



Fisksätra södra	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor, tabell 5, tabellen ej aktuell i detta skede, redogörs för i senare skede vid budgetbeslut för utbyggnadsfasen*

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Fisksätra södra	0	0	0	0	

## Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Karin Stadig  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka

Magnus Boman  
Planarkitekt  
Planenheten