

Kommunstyrelsen

## **Sammanställning av investeringsbeslut tertiäl I år 2017 fastighetsverksamheten**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige anslår investeringsmedel om 227,5 miljoner kronor enligt följande:  
Nya investeringar
  - Komponentutbyten 2017, 55 miljoner kronor
  - Detaljplanearbete Lillängens förskola, 2,5 miljoner kronorTilläggsinvesteringar
  - Bostadsförsörjning sociala behov, 100 miljoner kronor
  - Övertryckstält på Nacka IP, 5 miljoner kronor
  - Öxelvägen-Sjöängen förskola, 65 miljoner kronor
- Kommunfullmäktige noterar den av kommunstyrelsen redovisade investeringssammanställningen.

### **Sammanfattning**

Det totala beloppet av de investeringsmedel som föreslås uppgår till 227,5 miljoner kronor fördelat på två nya investeringar på totalt 57,5 miljoner kronor och tre tilläggsinvesteringar på totalt 170 miljoner kronor.

- 55 miljoner kronor, nytt huvudprojekt Komponentutbyten 2017
- 2,5 miljoner kronor, nytt projekt Detaljplanearbete Lillängens förskola
- 100 miljoner, utökad ram Bostadsförsörjning sociala behov
- 5 miljoner, utökad ram Övertryckstält på Nacka IP
- 65 miljoner, utökad ram Oxelvägen – Sjöängens förskola

## Ärendet

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Årsbudget		Årsprognos	
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 => Netto
Komponentutbyte 2017	Mycket angeläget	0	0	0	0	-55 000	-55 000	0	-55 000	-55 000	-55 000	0	0	0
Detaljplanarbete Lillängens förskola	Mycket angeläget	0	0	0	0	-2 500	-2 500	0	-2 500	-2 500	-1 250	-1 250	0	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-57 500</b>	<b>-57 500</b>	<b>0</b>	<b>-57 500</b>	<b>-57 500</b>	<b>-56 250</b>	<b>-1 250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bostadsförsörjning sociala behov	Mycket angeläget	0	-200 000	-200 000	0	-100 000	-100 000	0	-300 000	-300 000	-200 000	-20 000	0	0
Övertryckstält på Nacka IP	Mycket angeläget	0	-15 000	-15 000	0	-5 000	-5 000	0	-20 000	-20 000	-20 000	0	0	0
Öxelvägen-Sjöängens förskola	Mycket angeläget	0	-10 000	-1 000	0	-65 000	-2 000	0	-75 000	-3 000	-17 000	-48 000	-10 000	0
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>-225 000</b>	<b>-216 000</b>	<b>0</b>	<b>-170 000</b>	<b>-107 000</b>	<b>0</b>	<b>-395 000</b>	<b>-323 000</b>	<b>-237 000</b>	<b>-68 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>0</b>
<b>Totalt tillkommande investeringar</b>		<b>0</b>	<b>-225 000</b>	<b>-216 000</b>	<b>0</b>	<b>-227 500</b>	<b>-164 500</b>	<b>0</b>	<b>-452 500</b>	<b>-380 500</b>	<b>-293 250</b>	<b>-69 250</b>	<b>-10 000</b>	<b>0</b>

### Nytt huvudprojekt, Komponentutbyten 2017

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultat nu ska aktiveras som tillgång och skrivs av över tid. För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2016 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 45,0 miljoner kronor. Därutöver sökes 5,0 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art ej går att planera samt 5,0 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors ute miljö med av KS redan tillförda medel för att bygga ”Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar.”

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda utbyten.

### Nytt projekt, Detaljplanarbete Lillängens förskola

En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola i Lillängen. Ett lämpligt samnyttjande mellan förskolans utomhusytor och angränsande naturmark ska hittas. Planen planeras att gå ut på samråd i november 2017 och antas i oktober 2018.

Utbildningsenheten bedömer att en förskola med åtta till tio avdelningar behövs på den anvisade platsen för att möta det ökade behovet av platser i samband med utbyggnaden av bostäder. I planprocessen prövas en utformning av förskolan i enlighet med utbildningsenhetens riktlinjer.



Detaljplanens syfte är att tillskapa förskolelokaler för att bidra till att lösa det behov som den kommande bostadsbebyggelsen inom Nacka stad skapar. En kapacitet om 8-10 avdelningar ska prövas i planprocessen. Förskolan planeras stå färdigbyggd samtidigt med den planerade bostadsbebyggelsen vid Nya gatan. Västra Sicklaön utpekas av utbildningsnämnden som det område där barnantalet kommer att öka kraftigast i kommunen.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017-2018. Investeringskostnaden kommer att bokföras på marken och vara en del av anskaffningskostnaden vid en framtida försäljning eller tomträttsupplägg.

### **Utökad ram, Bostadsförsörjning sociala behov**

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendialternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 570 personer.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017. Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar och kunna möta behovet av bostäder i tid bedöms merparten av behovet under i vart fall första delen av 2017 tillgodoses via köp av bostadsrätter.

Om beslut om utökad ram inte kan beviljas kan Nacka kommun inte hantera Socialnämnden och Arbets- och företagarnämndens behov av sociala bostäder 2017.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda bostadsrättsförvärv.

### **Utökad ram, Övertryckstält på Nacka IP**

Den 24 november 2014, § 216, beviljade kommunfullmäktige 15 000 000 kronor för uppförande av tält över fotbollsplan och löparbanor vid någon av kommunens anläggningar under år 2015. Fritidsnämnden beslutade för egen del den 16 april 2015, § 33, att uppföra ett övertryckstält på Nacka IP. Arbetena påbörjades den 1 november 2016.

Då markförhållandena vid grundarbetet för uppförande av övertryckstält vid Nacka IP visade sig vara betydligt sämre än vad den geotekniska undersökningen tidigare visat, har extra kostnader för pålning och grundläggningsarbeten tillkommit.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017.

### **Utökad ram, Oxelvägen – Sjöängens förskola**

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivras för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Förskolan måste stå klar första kvartalet 2019 för att följa tidplanen för utbyggnadstakten i Älta centrum. Den nya förskolan föreslås omfatta åtta avdelningar (ca 160 barn) med eget tillagningskök. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från Sjöängens idag sex avdelningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kostnaderna för detaljplanarbetet med Lillängens förskola beräknas uppgå till 2 500 000 kronor. Kostnaden kommer att bokföras på marken och vara en del av anskaffningskostnaden vid en framtida försäljning eller tomträttsupplägg.

Om beslut om utökad ram, Bostadsförsörjning sociala behov, inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av kommunens olika nämnder under 2017. Kommunen kan använda inköpta bostadsrätter för olika sociala behov i framtiden, alternativt avyttra när de inte längre behövs. Investering i bostadsrätter innebär ingen kostnad för avskrivning och historiskt har värdeutvecklingen varit positiv varför det i dagsläget kan ge ett ekonomiskt utfall som inte avsevärt avviker från andra placerings-möjligheter av kommunens likviditet.

Investeringen innebär att kapitalkostnaderna ökar med ca 3,6 miljoner kronor beräknat med avskrivningstid på 25 år och med internränta om 2,5 %. Driftkostnader och behovet av felavhjälpande underhåll bedöms minska då åtgärderna leder till effektivare drift och skötsel och förlänger livslängden på kommunens tillgångar och förbättrar arbetsmiljö och indirekt också kundnöjdheten. Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna på komponentnivå istället redovisas som kostnader enligt tidigare rutiner.

En utökad budgetram för övertryckstältet innebär en ökad hyreskostnad med 290 000 kronor jämfört tidigare beslutade 1 487 000 kronor. Ny hyresnivå uppgår till 1 777 000 kronor.

Investeringen för Sjöängens förskola finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren, hyresnivån är beräknad till 3 104 000 kronor per år. Kostnaden för förskolan (kapitalkostnad + drift/underhåll) beräknas till 3 300 000 kronor per år. Investeringen genererar ett underskott för lokalenheten om 205 000 kronor per år. Då nybyggnationen av förskolan är en direkt konsekvens av stadsbyggnadsprojektet i Älta centrum är det rimligt att en del av investeringsprojektets konsekvenser hanteras inom



stadsbyggnadsekonomin. Redovisningsmässiga effekter av en fördelning mellan fastighetsverksamheten och exploateringsverksamheten är idag inte klarlagda och därför inte beaktade i denna tjänsteskrivelse.

## Konsekvenser för barn

Konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor bedöms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt om underhållsåtgärderna genomförs enligt förslaget. Lokalerna förbättras bland annat både genom bättre inneklimat (temperatur och luft) och med uppfräschade ytskikt. För utemiljön kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal ”Lärande och utvecklande utemiljöer” stratas upp.

En välplanerad förskolemiljö nära den befintliga naturmarken kommer att ha en positiv effekt på de barn som berörs. En ny förskola med permanent bygglov kommer att skapa stor social hållbarhet för barnen.

Bostadsförsörjning till nyanlända är en grundläggande förutsättning för att barn ska kunna få en trygg uppväxtmiljö och en god integration.

En inomhushall ger barn och ungdom bra förutsättningar för en likvärdig träning vintertid.

En modern förskola placerad i närheten av naturmark ger en lekfull och trygg förskoletid. Förskolan är belägen centralt i verksamhetens upptagningsområde vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.

## Bilagor

komponentutbyten\_2017\_investeringsbeslut  
 detaljplanearbete\_volymstudie\_Lillängens\_förskola  
 investeringsbeslut\_bostadsförsörjning\_sociala behov\_2017  
 utökad\_budgetram\_övertryckstält\_Nacka\_IP  
 nybyggnation\_av\_förskola\_pa\_Oxelvagen\_i\_Alta

Dag Björklund  
 Trafik- och fastighetsdirektör  
 Stadsledningskontoret

Björn Flygare  
 Controller Fastighet  
 Controllerenheten

