

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut tertial 2 år 2017 fastighetsverksamheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 713,9 miljoner kronor enligt följande:

Nya investeringar

- Komponentutbyte år 2018-2020, 150 miljoner kronor
- Boo Gårds sporthall, 51,5 miljoner kronor
- Nytt ridhus i Velamsund, 15 miljoner kronor
- Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP, 11 miljoner kronor
- Nyckelviken – garage, WC och förråd, 4,2 miljoner kronor
- Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra, 4 miljoner kronor

Tilläggsinvesteringar

- Nybyggnation av Boo gård skola, 311,5 miljoner kronor
- Nybyggnation av förskolan Kristallen, 88,5 miljoner kronor
- Bostadsförsörjning sociala behov, 60 miljoner kronor
- Isolering av Björknäs ishall, 6,2 miljoner kronor
- Anläggning av konstgräs på Skuru IP, 5 miljoner kronor
- Utveckling av Myrsjö sportcentrum, 4 miljoner kronor
- Grundarbeten utbyggnad stadshuset, 3 miljoner kronor

- Kommunfullmäktige noterar kommunstyrelsen redovisade investeringssammanställningen.

Sammanfattning

Det totala beloppet av de investeringsmedel som föreslås uppgår till 713,9 miljoner kronor fördelat på sex nya investeringar på totalt 235,7 miljoner kronor och sju tilläggsinvesteringar på totalt 478,2 miljoner kronor.

- 150 miljoner kronor, tre nya huvudprojekt Komponentutbyte år 2018-2020
- 51,5 miljoner kronor, nytt projekt Boo Gårds sporthall
- 15 miljoner kronor, nytt projekt Nytt ridhus i Velamsund
- 11 miljoner kronor, nytt projekt Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP
- 4,2 miljoner kronor, nytt projekt Nyckelviken – garage, WC och förråd
- 4 miljoner kronor, nytt projekt Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra

- 311,5 miljoner kronor, utökad investeringsram Nybyggnation av Boo gård skola
- 88,5 miljoner kronor, utökad investeringsram Nybyggnation av förskolan Kristallen
- 60 miljoner kronor, utökad investeringsram Bostadsförsörjning sociala behov
- 6,2 miljoner kronor, utökad investeringsram Isolering av Björknäs ishall
- 5 miljoner kronor, utökad investeringsram Anläggning av konstgräs på Skuru IP
- 4 miljoner kronor, utökad investeringsram Utveckling av Myrsjö sportcentrum
- 3 miljoner kronor, utökad investeringsram Grundarbeten utbyggnad stadshuset

Ärendet

Tre nya huvudprojekt, Komponentutbyten år 2018-2010

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 driftresultat nu ska aktiveras som tillgång och skrivas av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade år 2018-2020 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor årligen. Därutöver sökes 5 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö och för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utemiljö till ”Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar.” Totalt begär lokalenheten 50 miljoner kronor per år för komponentutbyten för åren 2018-2020.

Nytt projekt, Boo Gårds sporthall

Vid nybyggnationen av Boo gård skola kommer det även byggas en ny sporthall. Idag har skolan en mindre idrottssal, men vid skolor med fler än 500 elever bör det finnas en sporthall för att idrottstid kan tillskapas på ett tillfredsställande sätt. Dessutom är behovet för fritid stort. Kostnaden för sporthallen är beräknad till 51,5 miljoner kronor.



Nytt projekt Nytt ridhus i Velamsund

Efterfrågan på ridning är stor i kommunen. Bland annat har den befintliga ridverksamheten i Velamsund en längre tid efterfrågat ett ytterligare ridhus. Möjligheterna att uppföra ett nytt ridhus i Velamsund påverkas av att det är beläget i ett naturreservat och berörs av reservatföreskrifter, strandskyddsbestämmelser och eventuellt även av ett Natura 2000-område.

I Mål och Budget 2017 – 2019 fick Fritidsnämnden i uppdrag att verka för att ett nytt ridhus byggs i Velamsund, där ambitionen är att bygget ska kunna komma igång senast 2018. Projektet har nu påbörjats. Den totala projektkostnaden för ett nytt ridhus har initialt bedömts till ca 15 miljoner kronor. Byggproduktion bedöms kunna påbörjas under sista kvartalet 2018. Preliminär tidpunkt för inflyttning är kvartal 3 2019 om erforderliga beslut och tillstånd erhålls.

Nytt projekt Anläggning av konstgräs på Fisksätra IP

Fisksätra IP:s 11-manna naturgräsplan är från tidigt 70-tal. Planen är behäftad med stora nivåskillnader efter mångårig markförskjutning mot Lännerstasundet. Då strandlinjen förstärktes upp under 2015-2016 har det skapats förutsättningar för att renovera fotbollsplanen. I samband med detta bör planen beläggas med konstgräs för att skapa bättre förutsättningar och nyttjande för fotbollsföreningarna i kommunen samt att belysning installeras för att möjliggöra ett effektivt nyttjande av planen. Planerad byggstart till hösten 2018 och slutfört under våren 2019

Nytt projekt Nyckelviken – garage, WC och förråd

I samband med att Nacka växer och får fler medborgare ökar trycket på Stora Nyckelviken som besöksmål som upplever en stor ökning av besökare. Därför måste infrastruktur och driften ha bättre förutsättningar för att kunna sköta området på ett optimalt sätt så att det även fortsättningsvis lockar besökare. Projektet ligger i linje med Nacka bygger stad med utblick 2030.

Totala investeringskostnaden beräknas till 4,2 miljoner kronor och är uppdelad i tre investeringsområden, garage, WC och förråd.

Nytt projekt Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra

Kommunfullmäktige har tidigare beslutat att en ny idrottsanläggning/multihall skall uppföras på del av den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:1 vid Hamnvägen i Fisksätra. Inriktningen för det fortsatta arbetet är att kommunen ska anordna en marknadsdialog med potentiella aktörer som kan bygga och äga anläggningen.

Investeringsmedel om 4 miljoner krävs för tidigare utförd lokaliseringsutredning med därtill hörande inriktningsbeslut samt tillkommande detaljplanearbeten, utredningar, projektering, upphandling och projektledning.

Utökad investeringsram Nybyggnation av Boo gård skola

Boo gårds skola behöver byggas ut med årskurs 7-9, till en F-9 skola med totalt cirka 800 elevplatser. Skolan är planerad för 260 elever och idag går det här 534 elever. Skolverksamheten är i behov av ändamålsenliga lokaler som stödjer framtida läromiljöer som är öppna och trygga.

Tidigare har totalt 15,5 miljoner kronor beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Den totala investeringskostnaden beräknas uppgå till 327 miljoner kronor för skolan och 51,5 miljoner kronor för sporthallen.

Utökad investeringsram Nybyggnation av förskolan Kristallen

Som ett led i utvecklingen av centrala Nacka måste den befintliga förskolan Kristallen rivas för att möjliggöra nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Järlahöjden är under framtagande för att ersätta Kristallens nuvarande paviljonger. Samråd och granskning har skett under våren 2017 och antagande av detaljplanen planeras till hösten 2017.

För att följa tidplanen för utbyggnadstakten av bostäder i centrala Nacka är det önskvärt att Kristallens förskola står inflyttningsklar hösten 2019. Gamla Kristallens förskola kan rivas först när den planerade Lillängens förskola står inflyttningsklar, för att säkerställa förskoleplatser för nyinflyttade i området.

Totalt har 10 500 000 kronor tidigare beviljats för förstudieutredning, detaljplanearbete, dagvattenutredning, lokalprogramhandling, tidplan och kalkyl. Investeringsutgiften för den nya förskolan beräknas i och med detta beslutsförslag utökas med 88 500 000 kronor. Totalt uppgår investeringen för förskolan till 99 000 000 kronor.

Utökad investeringsram 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 60 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendeanternativ. Total investeringsram på detta huvudprojekt skulle då uppgå till 360 miljoner kronor.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket. Enligt bosättningslagen är kommunen skyldig att erbjuda bostad för nyanlända som anvisas till Migrationsverket. För 2016 anvisades 366 personer och under 2017 kommer 370 personer att anvisas till kommunen. Enligt prognos från Migrationsverket kommer det ske en halvering av antalet anvisade under 2018.

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.

Utökad investeringsram Isolering av Björknäs ishall

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall utan även en utökad kapacitet för föreningslivet.

En isolering och nytt ismaskinhus beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor, vilket skulle innebära ett hyrestillägg med 875 tusen kronor/år för fritidsnämnden. Energibesparingen beräknas till minst 300 tusen kr/år.

Tidigare har kommunfullmäktige beviljat 8,8 miljoner kronor för projektet.

Utökad investeringsram Anläggning av konstgräs på Skuru IP

Hösten 2010 beslutade kommunfullmäktige att bevilja 10 miljoner kronor för upprustning av Skuru IP. I september 2013 beslutade fritidsnämnden att föreslå en återföring av 5 miljoner kronor beträffande de tidigare beslutade 10 miljoner kronorna för Skuru IP eftersom naturgräsplanen ansågs kunna hålla ytterligare några år. Nu är projektet aktuellt igen.

Skuru IP har idag en elvaspelares naturgräsplan som nyttjas av flertalet olika föreningar. Fotbollsplanen har under flera år haft maximal belastning och är nu uttjänt. Att ersätta naturgräsplaner med konstgräs ger fler timmar för fotbollsaktiviteter och med konstgräs kan planen användas 2 000 timmar per år. En omläggning är prioriterad att påbörjas redan till hösten 2017 efter avslutad säsong och slutföras våren 2018, vilket skulle innebära att säsongstarten för fotbollen kan ske till seriestart våren 2018.

Utökad investeringsram Utveckling av Myrsjö sportcentrum

2015 beviljade kommunfullmäktige 2 miljoner kronor för utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo. Myrsjö sportcentrum är ett fastighetsprojekt där ny detaljplan utgör ett delprojekt. Våren 2017 beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att anta start PM för detaljplan Myrsjö sportcentrum med vissa tillägg.

En utökning med 4 miljoner kronor föreslås för fortsatta arbeten med utveckling av Myrsjö sportcentrum, vilket möjliggör genomförande av förstudier, planarbete enligt antagen startpromemoria samt fastställande av tidplan och upphandlingsstrategi med inriktning att det ska vara möjligt för en eller flera externa leverantörer att bygga, äga och driva anläggningarna.



Utökad investeringsram Utbyggnad östra stadshuset

Som en del av utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet föreslås i detaljplaneförslaget en byggnad om tre våningar öster om Nacka stadshus där kontorsändamål och utbildnings-, kultur- och fritidsverksamhet medges. De nya gatorna i angränsande område kommer att anläggas på en lägre nivå än befintligt stadshus varför det uppstår en nivåskillnad mellan stadshusets östra del och angränsande gata/torg. För att undvika en hög och lång bergvägg föreslås att nivåskillnaden tas upp av denna byggnad om ca 1 700 kvm bruttoarea.

För att denna byggnad ska kunna uppföras, oavsett när i tiden, måste förberedande grundläggningsarbetena (sprängningen) ske i samband med utbyggnaden av Nya gatan-Stadshusområdet, d.v.s. under första kvartalet 2018. Åtgärderna är beräknade att kosta ca 3 miljoner kronor

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad proje		Förslag nytt beslut		Ny projektbudget		Årsbudget för tillkommande investeringar				Årsprognos
		Utgifter	Netto	Utgifter	Netto	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 => Netto
Boo Gårds sporthall	Mycket angeläget	0	0	-51 500	-51 500	-51 500	-51 500	-1 000	-1 000	-1 000	-30 000	-18 500
Komponentutbyte 2018-2020	Mycket angeläget	0	0	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	0	-50 000	-50 000	-50 000	0
Nytt ridhus, Velamsund	Mycket angeläget	0	0	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-300	-3 000	-11 700	0	0
Anläggning av konstgräs på Fisksätra I	Mycket angeläget	0	0	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000	0	-6 000	-5 000	0	0
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra	Mycket angeläget	0	0	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000	-1 700	-1 500	-800	0	0
Nyckelvikens - garage, WC och förråd	Mycket angeläget	0	0	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	0	-4 200	0	0	0
Summa nya investeringar		0	0	-235 700	-235 700	-235 700	-235 700	-3 000	-65 700	-68 500	-80 000	-18 500
Nybyggnation av Boo gård skola	Mycket angeläget	-15 500	-15 500	-311 500	-311 500	-327 000	-327 000	-20 000	-68 000	-134 000	-105 000	0
Nybyggnation av förskolan Kristallen	Mycket angeläget	-10 500	-10 500	-88 500	-88 500	-99 000	-99 000	-8 000	-48 000	-43 000	0	0
Bostadsförsörjning sociala behov	Mycket angeläget	-300 000	-300 000	-60 000	-60 000	-360 000	-360 000	-115 500	-60 000	0	0	0
Isolering av Björknäs ishall	Mycket angeläget	-8 800	-8 800	-6 200	-6 200	-15 000	-15 000	-1 000	-14 000	0	0	0
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	Mycket angeläget	-5 000	-5 000	-5 000	-5 000	-10 000	-10 000	-5 000	-5 000	0	0	0
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	Mycket angeläget	-2 000	-2 000	-4 000	-4 000	-6 000	-6 000	-1 500	-2 500	-2 000	0	0
Utbyggnad östra stadshuset	Mycket angeläget	-700	-700	-3 000	-3 000	-3 700	-3 700	-25	-2 975	0	0	0
Summa tilläggsinvesteringar		-342 500	-342 500	-478 200	-478 200	-820 700	-820 700	-151 025	-200 475	-179 000	-105 000	0
Totalt tillkommande investeringar		-342 500	-342 500	-713 900	-713 900	-1 056 400	-1 056 400	-154 025	-266 175	-247 500	-185 000	-18 500

Projekt, tkr	Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad	Total årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Boo Gårds sporthall	-1 820		-1 820	-510	-510 202108
Komponentutbyte 2018-2020	-9 750		-9 750	-	- 2018-2020
Nytt ridhus, Velamsund	-900		-900	-115	-115 201911
Anläggning av konstgräs på Fisksätra	-842		-842	-30	-30 201905
Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra	-0,2		-0,2	-	-
Nyckelvikens - garage, WC och förråd	-321		-321	-	-
Summa	-13 633	-13 633	-655	-655	
Nybyggnation av Boo gård skola	-10 215		-10 215	-2 464	-2 464 202008
Nybyggnation av förskolan Kristallen	-3 604		-3 604	-638	-638 201908
Bostadsförsörjning sociala behov	-3 200		-3 200	-700	-700 2018-2019
Isolering av Björknäs ishall	-875		-875	-	-900 201811
Anläggning av konstgräs på Skuru IP	-800		-800	-	- 201811
Utveckling av Myrsjö sportcentrum	-		-	-	-
Utbyggnad östra stadshuset	120		148	-	- 202101
Summa	-18 574	-18 546	-3 802	-4 702	
Totalt tillkommande investeringar	-32 207	-32 179	-4 457	-5 357	

Ekonomiska konsekvenser

Komponentutbytet innebär att lokalenheten får ökade kapitalkostnader, motsvarande 3,25 miljoner kronor per år beräknat som ett snitt av 25 års avskrivningstid. Driftkostnaderna och felavhjälpare underhållet bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, modernare och mer effektiv skötsel och drift. Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet samt höja värdet på fastigheterna.

Beroende på vilken form av upplåtelse, taxa eller hyra kommer de ekonomiska konsekvenserna av ett nytt ridhus att redovisas på olika sätt i kommunen. Ridverksamheten i Velamsund behöver stabila och långsiktiga villkor för att kunna utvecklas för att kunna erbjuda mer ridverksamhet till allmänheten. Nacka ridklubb har bland annat framfört ett tydligt önskemål om att inte behöva belasta föreningens ideella krafter med praktiska förvaltnings- och driftsfrågor av ridhuset som de äger.

Anläggandet av ny konstgräsplan på Fisksätra IP, inkl. ny belysning, beräknas kosta cirka 11 miljoner kronor. Detta innebär att kapitaltjänstkostnaderna kommer att uppgå till cirka 842 000 kronor/år 1 samt drift- och underhållskostnaderna till cirka 30 000 kronor per år. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 872 000 kronor.

De ekonomiska konsekvenserna avseende Multihall i förhyrd fastighet i Fisksätra, kommer att utredas under hösten i anslutning till dialogmötet med externa aktörer.

Investeringen för Boo gårds skola finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren. Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad på 10,2 miljoner och årliga driftkostnader på 2,5 miljoner kronor. Kostnaden för sporthallen beräknas till 2 330 000 kronor/år. Finansiering för sporthallen sker genom hyresintäkter från skolan dagtid och genom hyresintäkter från föreningslivet kvällar och helger.

Isolering av ishallen i Björknäs och ny maskinbyggnad beräknas kosta cirka 15 miljoner kronor. Detta innebär att det tillkommer en kapitaltjänstkostnad som kommer att uppgå till cirka 875 tusen kronor per år i cirka 30 år, drift- och underhållskostnaderna är samma som tidigare och beräknas till cirka 25 000 kronor per år. Total årlig kostnad, drift- och underhållskostnader samt kapitaltjänstkostnader, beräknas till 900 tusen kronor.

Anläggning av konstgräs på Skuru IP beräknas generera kostnader för fritidsnämnden motsvarande cirka 800 tusen kronor per år om beslut fattas i enlighet med förslaget. Projektet påverkar inte driftkostnaderna.

I uppdraget kring utveckling av Myrsjö sportcentrum ingår att utreda hur projektet ska finansieras, antingen som investerings -eller driftobjekt.



Projektet för utbyggnad av östra stadshuset har tidigare beviljats 700 tusen kronor till den förstudie som ligger till grund för detaljplanen. Efter åtgärd beräknas kapitaltjänstkostnaden för investeringen kosta kommunen 148 000 kr/år tills framtida användning av byggrätten och huvudmannaskap bestäms.

Konsekvenser för barn

Om komponentutbytena genomförs blir konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor positiva, då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt. Lokalerna förbättras genom bättre inneklimat och med uppfräschade ytskikt. För utemiljön kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal ”Lärande och utvecklande utemiljöer” startas upp.

Utvecklingen av Myrsjö sportcentrum och den förstärkta kopplingar mellan området och omkringliggande naturområden bedöms främja möjligheten till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

En upprustning av det befintliga ridhuset och uppförande av ett nytt ridhus skapar bättre lokaler och utökad kapacitet för ridsporten inom kommunen. Detta gynnar både barn och ungdomar som är en stor målgrupp. Att ridsport till största delen utövas av flickor och även som helhet är en mycket kvinnodominerad sport gör att en utökad kapacitet även är positivt ur ett genusperspektiv.

En multihall i Fisksätra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

Med Boo gårds skola får vi en modern skola som är anpassad för framtida lärmiljöer och som är trygga, öppna och planerade för att mobbningsrisker inte uppstår. Med en utbyggd skola får eleverna en möjlighet till skolval i sin närmiljö. Skolans skolgård planeras för odlingar spännande lek- idrottsvistelse som kan samnyttjas av kringboende under kvällar och helger bidrar till ett välkommet tillskott för barn och ungdomar i området.

Förskolan Kristallens placering i närheten av stadsparken och Eklidens skola kommer den att skapa en lekfull och trygg förskoletid för såväl innevistelse som utomhusvistelse. Förskolan placeras med närhet till kommande tunnelbanestation vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet

Med konstgräs utökas nyttjandetiden, vilket innebär att fler barn och ungdomar ges möjlighet för idrottande. Både föreningsaktiva, skolor och spontan lek för barn och unga gynnas av en omläggning från naturgräs till konstgräs.



Området direkt öster om stadshuset består idag av en gångpassage och en mindre bergknalle och används varken för lek eller rekreation. Eventuella konsekvenser för barn avgörs av byggnadens framtida innehåll och det intilliggande gaturummets utformning.

Bilagor

a_anlaggning_konstgras_fisksatra_ip_tjskr
a_anlaggning_konstgras_skuru_ip_tjskr
a_bostadsförsörjning_sociala_behov_tjskr
a_isolering_bjorknas_ishall_tjskr
a_komponentutbyten_år_2018-2020_tjskr
a_multihall_förhyrd_fastighet_Fisksätra_tjskr
a_nybyggnation_av_boo_gård_skola_och_sporthall_tjskr
a_nybyggnation_av_forskola_kristallen_tjskr
a_nytt_ridhus_i_Velamsund_tjskr
a_utbyggnad_östra_stadshuset_tjskr
a_utveckling_myrsjo_sportcentrum_tjskr

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller Fastighet
Controllerenheten