

Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för planläggning, Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal, projektnummer 99924500, ytterligare medel om totalt 83 375 000 kronor för detaljplanering, projektering och upphandling av entreprenad. Detta då summan av 55 000 000 kronor i investeringsinkomster och 138 375 000 kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Projektet söker utökad budget för detaljplanering, projektering och upphandling av entreprenad. Den utökade budgeten avser utgifter och inkomster under perioden 2019 till 2021, motsvarande en ökning av budgeterade utgifter med 138 375 000 kronor och budgeterade inkomster med 55 000 000 kronor.

Budgeterade investeringsinkomster avser medfinansiering från Trafikförvaltningen och kommande planintäkter från byggherrarna enligt markanvisningsavtal.

Budgeterade investeringsutgifter avser kommande detaljplanering, projektering samt upphandling av entreprenad.

Ärendet

Mötesplats Nacka med bussterminal och överdäckning är ett stadsbyggnadsprojekt i Östra Centrala Nacka, där kontor, hotell, verksamheter och bostäder ska byggas, väg 222 flyttas norrut och en bussterminal anläggs i anslutning till planerad slutstation för tunnelbanan. Mötesplats Nacka är ett samverkansprojekt mellan Kommunen, Trafikverket och Trafikförvaltningen.



Grov kartbild över projektområdet enligt projektets startpromemoria.

Bakgrund

Stockholmsöverenskommelsen träffades mellan staten, Region Stockholm (före detta Stockholms läns landsting) och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm i januari 2014. För Nackas del innebär överenskommelsen att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Nacka samt ett åtagande att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030.

En startpromemoria för projektet Mötesplats Nacka med bussterminal och överdäckning, antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 14 mars 2017.

En principöverenskommelse avseende Nacka centrums bytespunkt och resultat av genomförd åtgärdsvalsstudie för samordnad trafikplanering centrala Nacka träffades 2017 mellan trafikförvaltningen inom Region Stockholm, Trafikverket och Nacka kommun. Sedan principöverenskommelsen slöts har projektet arbetat med underlag inför samråd för detaljplan och vägplan. Utredningar har tagits fram avseende bland annat väg, mark, miljö, trafik, natur, geoteknik, hållbarhet, klimat, kulturmiljö, bergteknik, brand, risk och säkerhet, akustik, gestaltning, landskap, vatten- och avlopp, byggnadsverk och kalkyl.

Förhandlingar pågår om ett tillägg till principöverenskommelsen mellan Trafikförvaltningen och Nacka kommun, där kostnader för planläggning, projektering och utbyggnad tydligare regleras.



Tidplan

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2017
Tillägg principöverenskommelse	2019
Markanvisning	2019-2020
Antagen detaljplan	Kvartal 1 2022
Antagen vägplan	Kvartal 1 2022
Byggstart flytt av väg	2021–2025
Byggstart bussterminal	2025-2027
Byggstart bebyggelse	2026-2031
Start inflyttning	2029-2031
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2031-2038

Tidigare beslut samt kommande beslut

Tidigare beslut

Start-PM	2017
Principöverenskommelse med Trafikförvaltningen och Trafikverket	2017

Kommande beslut

Tillägg till principöverenskommelse med Trafikförvaltningen	2019
Markanvisning kvarteren ovan bussterminal/tunnelbancuppgångar	2019
Markanvisning övriga kvarter	2020
Föravtal med FUT	2020
Genomförandeavtal Region Stockholm	2021
Genomförandeavtal Trafikverket	2021
Avtal om markbyte Trafikverket	2021
Avtal med fastighetsägare	2021
Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet	2021
Utbyggnads-PM	2021
Projektavslut	2031

Tidigare beviljad budget fram till 2019 avser utgifter motsvarande 228 miljoner kronor för projektinitering och detaljplanering. Det finns 20 miljoner i budgeterade inkomster sedan tidigare.

Sökt budget avser tidsperioden 2019-2021, fram till antagen detaljplan och vägplan.

Projektet avser söka investeringsbudget för utbyggnad och genomförande 2021.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för detaljplanering, projektering och upphandling av entreprenad inom projekt 99924500 Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal. Totalt föreslås 83,4 miljoner kronor beviljas. Detta då summan av 55 miljoner kronor i investeringsinkomster och 138,4 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering. Ingen markintäkt är budgeterad under 2019 till 2021, utan förväntas i ett senare skede, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektname	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
MPN		20 000	-228 375	-208 375	55 000	-138 375	-83 375	75 000	-366 750	-291 750

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektname	Årsbudget												Årsprognos		
	2019			2020			2021			2022			2023=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
MPN	0	0	0	10 000	-65 600	-55 600	45 000	-72 775	-27 775	0	0	0	0	0	0

Redan beviljad samt nu begärd utökad budget utgör del av den totala slutkostnadsprognosen för projektet. Total nettoinvesteringsutgift har i förstudiearbetet uppskattats till cirka 2 100 till 2 600 miljoner kronor, vilket finansieras av Nacka kommun, Trafikförvaltningen och Trafikverket gemensamt. Förhandlingar pågår för närvarande mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen avseende finansiering av projektet. Projektet avser att genomföra ett antal markanvisningar som kommer att generera markintäkter, vilka är beroende av marknadsläget vid tidpunkten för respektive anvisning.

Budget för genomförandet kommer att ansökas om i samband med att detaljplanen antas, preliminärt under 2021.

Kommande investeringsbeslut

Projektet avser söka investeringsbudget för utbyggnad och genomförande under 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3, investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	2019	2020	2021	2022	2023=>	Totalt
Total investeringsutgift	0	-66	-73	0	0	-138
varav:						0
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	10	45	0	0	55
Netto	0	-56	-28	0	0	-83

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Utebliven investering innebär risk för försening av detaljplaneläggning inom projektet, vilket i sin tur får konsekvenser för tidpunkt för färdigställande av bussterminal, samordning mot tunnelbaneutbyggnaden, Trafikverkets vägplan, regionens planering och avtal med externa parter.

Påverkan på annan nämnd

Förslag till beslut om investeringsbudget fram till 2021 förväntas inte få påverkan på annan nämnd.

Projektet som helhet förväntas däremot få påverkan på natur- och trafiknämnden, på grund av förändrade driftkostnader. Dessa kostnader kommer att redovisas närmare i samband med att budget söks för utbyggnadsskedet. Vissa tabeller nedan har därför lämnats nollställda.

Tabell 4. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	2019	2020	2021	2022	2023=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0

Tabell 5. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, tusentals kronor

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
MPN	0	0	0	0	



En tidig kalkyl för projektets påverkan i förändrad drift- och underhållskostnad för allmänna anläggningar (för tillkommande och avgående anläggningar) redovisas nedan. Kostnaderna avser nya stadsgator, parker, aktivitetsstråk och VA-anläggningar.

Tabell 6.

Mötesplats Nacka		Kr/år
Trafik		1 599 000
Park		953 000
Vatten och avlopp		100 000
Summa		2 652 000

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Sara Lindholm
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka stad