

Kommunstyrelsen

Reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan, Centrala Nacka

Reviderat beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan 99923700 med ytterligare 20,7 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2023–2025. Detta fördelat på 91,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och -71,1 miljoner kronor i investeringsutgifter. Varav 81,1 utgör investeringsinkomster för år 2022. Beslutet är villkorat av att kommunfullmäktige också beslutar att bevilja budget enligt punkt 2 nedan.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige utöver ovan beviljar budget för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan 99923700 med -71,5 miljoner kronor netto för år 2026 och framåt. Detta fördelat på 0,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och -71,9 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunstyrelsen noterar att inklusive övriga kalkylposter, avgäldsunderlag tomträtt, som genereras av stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan 99923700, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, blir resultatet ett positivt netto om totalt cirka 445,3 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat på 1 003 miljoner kronor i intäkter samt -558,3 miljoner kronor i kostnader. Utöver det totala nettot genererar projektet en intäkt om 22 miljoner kronor avseende medfinansiering av tunnelbana.

Sammanfattning

En utökad budget föreslås tilldelas för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan 99923700 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2023–2025, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 14 november 2022, samt beviljas separat av KF för år 2026 och

framåt, med totalt -50,8 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 92,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 143 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan omfattar genomförandet av två detaljplaner, *Nya Gatan Stadshusområdet* och *Nya Gatan Elverkshuset*. Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka från 2015. Utbyggnaden i projektet genomförs etappvis vartefter detaljplanerna har vunnit laga kraft. Produktionen inom Stadshusområdet påbörjades efter att utbyggnadspromemoria och budget för *Detaljplan Nya Gatan Stadshusområdet* beslutades 2018. Produktionen inom Elverkshuset påbörjades efter att utbyggnadspromemoria för *Detaljplan Nya Gatan Elverkshuset* beslutades 2021. Utbyggnad på kvartersmark utförs av byggtörarna och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna utförs av kommunen.

Projektet sökte ingen utökad budget i samband med beslut om utbyggnadspromemoria *Detaljplan Nya Gatan Elverkshuset* från 2021 då de prognosticerade utgifterna de närmaste åren rymdes inom projektets beviljade budget. Projektet har nu upparbetat stora delar av den beviljade budgeten och söker därför nya medel för att kunna färdigställa de allmänna anläggningarna inom projektet.

Ärendet

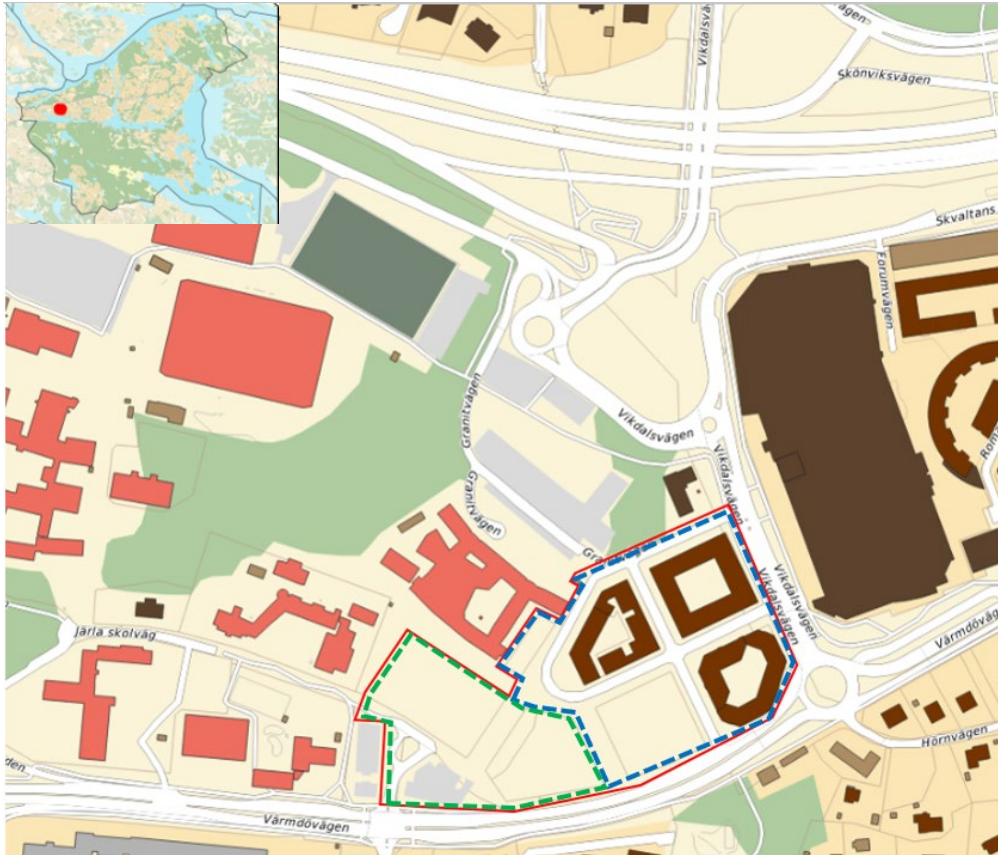
Ett förslag till reviderat genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att fortsatt genomföra de detaljplaner som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en begäran om en utökad budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan omfattar genomförandet av två detaljplaner, *Nya Gatan Stadshusområdet* och *Nya Gatan Elverkshuset*. Detaljplan för Nya Gatan Stadshusområdet antogs av Kommunfullmäktige 11 december 2017 § 365 och Detaljplanen för Nya Gatan Elverkshuset antogs av Kommunfullmäktige 14 december 2020 § 462. Beslut om utbyggnadspromemoria och budget för genomförande av Nya Gatan Stadshusområdet beslutades av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 13 mars 2018 § 40. Beslut om utbyggnadspromemoria avseende genomförandet av Nya Gatan Elverkshuset beslutades av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 20 april 2021 § 94. Ingen utökad budget söktes i samband med beslut om utbyggnadspromemoria för Nya Gatan Elverkshuset, men av beslutet framgick det att utökad budget behövde sökas i ett senare skede. Utbyggnaden av de båda detaljplanerna behandlas som ett projekt med en gemensam projektekonomi.

Stadsbyggnadsprojektets övergripande syfte är att möjliggöra en stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Centrala Nacka från 2015. Detaljplanerna medger tillsammans cirka 1 100 - 1 200 bostäder och 10 000 kvadratmeter verksamhet fördelat

mellan sju olika kvarter. Ett kvarter ägs av en privat byggaktör och resterande sex kvarter har kommunen markanvisat till sex olika byggaktörer. Vidare tillskapas nya kommunala gator, torg och trappor med en stadsmässig karaktär.



Figur 1 Rödmarkerat område visar stadsbyggnadsprojektets avgränsning, blåstreckad linje visar Detaljplan Nya Gatan Stadshusområdet, grönstreckad linje visar Detaljplan Nya Gatan Elverkshuset. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Genomförande av detaljplanerna

Utbyggnaden genomförs etappvis vartefter detaljplanerna har vunnit laga kraft. Genomförandet av allmän plats och kvarterersmark inom Stadshusområdet påbörjades under 2018 och genomförandet inom Elverkshuset påbörjades under 2021.

Två bostadskvarter inom Detaljplan Stadshusområdet är färdigställda och inflyttade och ett kvarter har en etappvis inflyttning under 2023, resterande kvarter är under produktion. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna utförs av Skanska Sverige AB inom upphandlad samverkansentreprenad för Södra Centrala Nacka. Projektets omfattning kräver en tät dialog mellan kommunen och alla aktörer som verkar i området och många beroenden finns mellan de allmänna anläggningarna och bostadskvarteren. Finplanering av allmän plats sker parallellt med bostadskvarterens färdigställande och inflyttning. För att den yttre miljön ska vara acceptabel och tillgänglig för de boende vid inflyttning ska finplaneringen samordnas mellan byggaktörerna och kommunen.

Då produktionen av de allmänna anläggningarna sker etappvis har ett antal gator inom området Stadshusområdet börjat färdigställas och förväntas driftsättas av kommunen under hösten 2023. Under våren 2023 har produktionsstart skett av den Östra Granittrappan vilken förbinder och öppnar upp gångflöden mellan Värmdövägen och framtida Granithöjden inom Stadshusområdet. De allmänna anläggningar som kvarstår att bygga ut är de som har beroenden till byggaktörernas framdrift av bebyggelsen inom kvartersmarken.



Figur 2 Väg- och platsnamn inom Detaljplan Nya Gatan Stadshusområdet och Detaljplan Nya Gatan Elverkshuset

Utökad budget

Stadsbyggnadsprojektet sökte ingen utökad budget i samband med beslut om utbyggnadspromemoria för *Detaljplan Nya Gatan Elverkshuset* från 2021 då de prognosticerade utgifterna de närmaste åren rymdes inom projektets beviljade budget. Projektet avsåg att söka resterande medel för att kunna färdigställa projektet då säkrare prognoser för de resterande kostnaderna tagits fram. Projektet har cirka 20 miljoner kronor kvar av beviljade medel och avser därför nu söka en utökad budget för kostnader och intäkter fram till planerat projektavslut.

Sedan beslut om utbyggnadspromemoria från 2021 har omvärldsläget förändrats vilket får påverkan på den svenska marknaden. Byggkostnader och räntor har stigit vilket bland annat gett inbromsningar i utbyggnadstakten av nya bostäder. Utbyggnaden av allmänna anläggningar fortskrider men i en långsammare takt. Projektet ser en generell ökning av kostnader till följd av det förändrade prisläget.

Ett av kvarteren inom detaljplan Elverkshuset kommer med anledning av marknadsläget inte att produktionsstarta enligt tidigare angivna tider. Kommunen ska tillsammans med byggaktören utreda hur detta påverkar projektets genomförande. Sannolikt kommer ett

antal provisoriska anläggningar att behöva uppföras och några allmänna anläggningar kommer att färdigställas senare än väntat, till exempel nya Agnestigs torg intill Värmdövägen. Nödvändiga provisorier på grund av försenat genomförande av kvartersmark ska bekostas av ansvarig byggaktör. Som en följd av detta förväntas stadsbyggnadsprojektet Nya gatan kunna färdigställas i sin helhet tidigast 2028.

Budget söks nu för resterande utgifter om 143 miljoner kronor och avser bland annat projektering och produktion av de allmänna anläggningarna, projekt- och projekteringsledning, återbetalning till byggaktör för uppförandet av bebyggelse i klassicistisk arkitektur samt en riskpeng till följd av den förskjutna tidplanen. Vidare söks budget för utökade intäkter om 92,2 miljoner kronor, varav 81,1 miljoner kronor avser intäkter som erhållits under 2022 men som inte ingick i tidigare beslut om utbyggnadspromemoria, kommande intäkter avser en markförsäljning under 2023 och vidarefakturerering till ledningsägare.

Utbyggnads-PM

Utbyggnads-PM för detaljplan Nya Gatan Stadshusområdet beslutades av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 mars 2018. Utbyggnads-PM för detaljplan Nya Gatan Elverkshuset beslutades om av Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 april 2021.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgettramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2023–2025 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -330 miljoner kronor netto för år 2023–2025. Detta fördelat på 2 458 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2 788 miljoner kronor investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nya Gatan		712,1	-335,9	376,1	92,2	-143,0	-50,8	804,3	-478,9	325,3

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Budget			2023			Årsbudget 2024			2025			Årsbudget 2026=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	=>2022		Netto	Inkomster		Netto	Inkomster		Netto	Inkomster		Netto	Inkomster		Netto	Inkomster		Netto		
	Inkomster	Utgifter		Inkomster	Utgifter		Inkomster	Utgifter		Inkomster	Utgifter		Inkomster	Utgifter		Inkomster	Utgifter			
Projektbudget																				
beviljad	712,1	-311,1	401,0	-24,8	-24,8			0,0			0,0			0,0	712,1	-335,9	376,2	KF		
Utredningsbeslut			0,0		0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS		
Inriktningsbeslut			0,0		0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS		
Genomförandebeslut			0,0		0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KF		
Reviderat																				
genomförandebeslut	81,1		81,1	10,5	-7,4	3,1	0,1	-26,4	-26,3	0,1	-37,3	-37,2	0,4	-71,9	-71,5	92,2	-143,0	-50,8	KF	aktuellt ärende
Total	793,2	-311,1	482,1	10,5	-32,2	-21,7	0,1	-26,4	-26,3	0,1	-37,3	-37,2	0,4	-71,9	-71,5	804,3	-478,9	325,4		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Nya Gatan	2023	2024	2025	2026=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	-0,1	-0,1	-0,4	-0,6
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,1	0,1	0,4	0,6
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Byggstart	<i>Kvartal 2, 2018</i>	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	<i>Kvartal 4, 2028</i>	
Slutredovisning	<i>Kvartal 2, 2029</i>	

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen står för utbyggnadskostnader för allmän platsmark och byggaktörerna står för utbyggnadskostnader för kvartersmark. Stadsbyggnadsprojektet innebär betydande

investeringar för kommunen och finansieringen av kommunens allmänna anläggningar sker främst genom markförsäljningsintäkter och exploateringsersättning från byggaktörer. Utöver dessa har kommunen även erhållit ersättning från ledningsägare för nedlagda kostnader samt ersättning för förberedande arbeten på kvartersmark.

Totalt bedöms nu intäkterna i projektet uppgå till cirka 804,3 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljad budget om 712,1 miljoner kronor, vilket är en utökning om cirka 92,2 miljoner kronor, varav 81,1 miljoner kronor avser intäkter under 2022. De ökade intäkterna beror på gynnsamma indexeringar av köpeskillingen för mark vid tillträdesdagen, ett offentligt bidrag för investeringar i dagvattenrening samt faktiskt utfall för förberedande arbeten på kvartersmark.

Totalt bedöms nu kostnaderna i projektet uppgå till cirka 478,9 miljoner kronor jämfört med tidigare beviljad budget om cirka 335,9 miljoner kronor, vilket är ökning om cirka 143 miljoner kronor. Ökningen består av kostnader för markarbeten, ledningsarbeten, sprängning av berg, oplanerade trafiksäkerhetsåtgärder som redan redovisades i genomförandebeslutet 2021 men som projektet inte sökte nya medel för i det skedet. Sedan beslutet 2021 har även kostnader tillkommit i form av en återbetalning till byggaktör för uppförandet av bebyggelse i klassicistisk arkitektur samt kostnader för projektledning. Vidare har projektet drabbats av generella fördyringar dels på grund av förändrade förutsättningar på kvartersmark i anslutning till de allmänna anläggningarna, dels på grund av rådande omvärldsläge med dyrare produktionskostnader. Projektet har även fått utökade kostnader till följd av bristande samordning mellan pågående entreprenader.

Kostnadsprognosen består även av ett riskpåslag till följd av den förskjutna tidplanen och de osäkerheter som föreligger vad gäller beroenden i genomförandet av allmänna anläggningar i anslutning till det sista kvarteret inom detaljplanen för Nya gatan, Elverkshuset. Under våren 2023 avser kommunen att tillsammans med berörd byggaktör påbörja ett arbete med att utreda konsekvenser och hur projektet kan genomföras på bästa sätt.

Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som till exempel avgäldsunderlag tomträtt bedöms generera ett positivt netto till kommunen om cirka 445,3 miljoner kronor. Av detta uppgår intäkter till 1 003 miljoner kronor och kostnaderna till cirka 558,3 miljoner kronor. Utöver detta genererar projektet en intäkt om 22 miljoner kronor avseende medfinansiering till tunnelbanan.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om ingen utökad budget beviljas behöver projektet pausa produktionen av de allmänna anläggningarna till dess att nya medel beviljas. Om ingen utökad budget beviljas kan projektet inte slutföra sina åtaganden med de allmänna anläggningarna enligt detaljplanerna.

Alternativ till tilldelning av budget

Projektets beviljade medel bedöms räcka till fram till hösten 2023 och alternativet är projektet söker nya medel under hösten 2023. Beviljas inte medel under hösten 2023 behöver projektet pausa sin produktion till dess att nya medel beviljas.

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.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

Projektname	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Nya gatan	9,2	9,2	1,7	1,7	202812

Konsekvenser för barn

Förslaget om utökad budget bedöms inte få några konsekvenser för barn då det endast avser beviljande av nya medel. Under utbyggnadstiden bedöms projektet medföra konsekvenser för barn då det innebär störningar för intilliggande skolmiljöer samt generella störningar för gång- och cykeltrafiken i området. Projektet som helhet bedöms ha positiva konsekvenser för barn med nya tydligare gång- och cykelvägar samt att kopplingar skapas till kommande stadshuspark i samband att nya bostäder uppförs i området.

Bilagor

Bilaga 1 Ärendeöversikt

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Andrea Lundin
Projektledare
Exploateringsenheten

Johan Wigstrand
Tf Enhetschef
Anläggningsenheten

Benjamin Dedic
Byggprojektledare
Anläggningsenheten