

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut och sammanställning för Nacka kommun tertialbokslut I år 2019

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om föreslagna investeringsmedel med netto om 252,5 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera den totala investerings-samställningen enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Investeringsbudgeten för 2019 prognostiseras till 1,2 miljarder kronor. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till netto 387 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt stadsledningskontorets förslag kommer de pågående investeringarna omsluta 2,9 miljarder kronor för åren 2019–2023 och senare.

Fastighetsverksamheten föreslår beslut om tillkommande medel om 71 miljoner kronor, exploateringsenheten Nacka föreslår beslut om tillkommande medel om 152,2 miljoner kronor och exploateringsenheten Nacka stad föreslår beslut om 28,4 miljoner kronor. Valfärd samhällsservice föreslår nya medel om 1,0 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt stadsledningskontorets förslag kommer de pågående investeringarna omsluta 2,9 miljarder kronor för åren 2019–2023 och senare.

Förslagen om beslut omfattar i korthet följande:

Kommunstyrelsen, fastighetsverksamheten:

- Investering i Strandparksskolan inför evakuering av Stavsbergsskolan 16 miljoner kronor



- Framtagande av systemhandlingar för Sickla skolområde på västra Sicklaön, tillägg om 35 miljoner kronor till totalt 54 miljoner kronor
- Projektering av nya Näckenbadet, tillägg om 20 miljoner kronor till totalt 25 miljoner kronor

Kommunstyrelsen exploateringsenheten Nacka:

- Mötesplatser Tattby Station-Fisksätra Station; inkomster 2,8 miljoner kronor, utgifter 3,0 miljoner kronor
- Samordning Orminge centrum: utgifter 153,4 miljoner kronor, återlämning Nybackakvarteret 25 miljoner kronor, netto 128,4 miljoner kronor
- Norra Skuru: inkomster 26,3 miljoner kronor, utgifter 46,6 miljoner kronor
- Område A, Eols udde: utgifter 6,9 miljoner kronor
- Galärvägen: utgifter 2,9 miljoner kronor
- Ektorps centrum: inkomster 3,7 miljoner kronor, utgifter 3,7 miljoner kronor
- Fisksätra entré: inkomster 2,8 miljoner kronor, utgifter 2,8 miljoner kronor
- Samordningsprojekt Fisksätra: inkomster 2,3 miljoner kronor, utgifter 0,6 miljoner kronor
- Samordningsprojekt Älta centrum: inkomster 12,2 miljoner kronor, utgifter 7,4 miljoner kronor

Kommunstyrelsen exploateringsenheten Nacka stad:

- Sickla Industriväg: inkomster 11,4 miljoner kronor, utgifter 37,7 miljoner kronor
- Kvarnholmsförbindelsen: utgifter 17,6 miljoner kronor
- Allmänna anläggningar Danvikstrand: utgifter 2,8 miljoner kronor
- Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn: utgifter 2,1 miljoner kronor
- Finnboda Varv: inkomster 1,4 miljoner kronor, utgifter 2,1 miljoner kronor
- Finnboda Östra Finnbodavägen: inkomster 8,9 miljoner kronor, utgifter 1,4 miljoner kronor
- Södra Nacka Strand – etapp1: inkomster 27,1 miljoner kronor, utgifter 13,5 miljoner kronor

Kommunstyrelsen produktionsverksamhet Välfärd samhällsservice

- Inventarier till affärsområde äldreomsorg och familj & arbete: 1 miljon kronor

Ärendet

Kommunstyrelsen fastighetsverksamhet, exploateringsenheten Nacka, exploateringsenheten Nacka stad och Produktionen föreslår förändrade investeringsmedel enligt följande.

Tabell 1. Tillkommande projektmedel (miljoner kronor)

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			2019	2020	2021	2022	2023
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	=>
Fastighetsverksamheten														
Strandparksskolan, evakuering Stavsborgskolan	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,0	-16,0	0,0	-16,0	-16,0	-8,0	-8,0	0,0	0,0	0,0
Framtagande av systemhandlingar Sickla skolområde	0,0	-19,0	-19,0	0,0	-35,0	-35,0	0,0	-54,0	-54,0	-21,0	-14,0	0,0	0,0	0,0
Projektering Näckenbadet	0,0	-5,0	-5,0	0,0	-20,0	-20,0	0,0	-25,0	-25,0	-5,0	-15,0	0,0	0,0	0,0
Summa Bygg och anläggningsenheten	0,0	-24,0	-24,0	0,0	-71,0	-71,0	0,0	-95,0	-95,0	-34,0	-37,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsenheten Nacka														
Mötesplatser Tattby- Fisksätra station	0,0	0,0	0,0	2,8	-3,0	-0,2	2,8	-3,0	-0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0
Samordning Orminge Centrum	7,2	-54,7	-47,5	0,0	-153,4	-153,4	7,2	-208,1	-200,9	-82,9	-45,6	0,0	0,0	0,0
Orminge IA Nybackavarteret	223,3	-76,1	147,1	0,0	25,0	25,0	223,3	-51,1	172,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Norra Skuru	136,2	-156,4	-20,2	26,3	-46,6	-20,3	162,5	-203,0	-40,5	-35,6	7,4	7,9	0,0	0,0
Område A Eols udde	9,6	-15,1	-5,5	0,0	-6,9	-6,9	9,6	-22,0	-12,4	0,0	0,0	0,0	-5,4	-1,5
Galärvägen	0,0	-7,8	-7,8	0,0	-2,9	-2,9	0,0	-10,6	-10,6	-2,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Ektorps centrum	19,0	-3,3	15,7	3,7	-3,7	0,0	22,7	-7,0	15,7	-0,5	0,0	0,0	0,5	0,0
Fisksätra entre	4,8	-5,6	-0,9	2,8	-2,8	0,0	7,6	-8,4	-0,8	0,1	0,1	-0,1	0,0	0,0
Samordningsprojekt Fisksätra	0,0	-2,3	-2,3	2,3	-0,6	1,7	2,3	-2,9	-0,6	0,0	0,5	0,5	0,5	0,2
Samordningsprojekt Älta centrum	6,3	-7,7	-1,3	12,2	-7,4	4,8	18,5	-15,1	3,5	-0,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa Exploateringsenheten Nacka	406,4	-329,0	77,4	47,3	-199,3	-152,2	456,5	-531,2	-74,7	-122,6	-37,9	8,3	-4,4	-1,3
Exploateringsenheten Nacka stad														
Sickla industriväg	15,2	-51,3	-36,2	11,4	-37,7	-26,3	26,5	-89,0	-62,5	0,0	-19,8	-9,6	0,0	3,0
Kvarnholmsförbindelsen	199,4	-422,8	-223,4	0,0	-17,6	-17,6	199,4	-440,4	-241,0	-17,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Allmänna anläggningar Danviksstrand	0,0	-13,9	-13,9	0,0	-2,8	-2,8	0,0	-16,7	-16,7	-1,5	-1,3	0,0	0,0	0,0
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-2,1	-2,1	0,0	-5,1	-5,1	-0,4	-1,7	0,0	0,0	0,0
Finnboda Varv	12,2	-9,2	3,0	1,4	-2,1	-0,6	13,7	-11,3	2,4	-0,6	-0,5	0,0	0,5	0,0
Finnboda Östra Finnbodavägen	2,5	-2,5	0,0	8,9	-1,4	7,5	11,4	-3,9	7,5	6,5	0,0	1,0	0,0	0,0
Södra Nacka strand- etapp 4	20,4	-12,6	7,8	27,1	-13,5	13,6	47,5	-26,1	21,4	23,5	-9,9	0,0	0,0	0,0
Summa exploateringsenheten Nacka stad	249,7	-515,3	-265,6	48,8	-77,2	-28,4	298,5	-592,5	-294,0	9,9	-33,2	-8,5	0,5	3,0
Summa exploatering totalt	656,1	-844,3	-188,2	96,1	-276,5	-180,5	755,0	-1 123,8	-368,7	-112,7	-71,1	-0,2	-4,0	1,8
Välfärd samhällsservice														
Inventarier för äldreomsorg och familj & arbete	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-2,5	-2,5	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt tillkommande investeringar	656,1	-869,8	-213,7	96,1	-348,5	-252,5	755,0	-1 221,3	-466,2	-149,2	-108,1	-0,2	-4,0	1,8

Nedan redovisas det samlade förslagen på investeringar inom respektive område i korthet per nämnd / verksamhet. För mer utförlig information hänvisas till nämndernas framställan. Slutligen redovisas den totala investeringsammansättningen för kommunen.

Tillkommande medel för kommunstyrelsen/ fastighetsverksamheten: 71 miljoner kronor

Ny budget, Anpassning och renovering av Strandparksskolan för evakuering av Stavsborgsskolan: 16 miljoner kronor

Nacka kommun har i december 2016 överlåtit ett antal fastigheter till Hemsö-koncernen däribland fastigheten Nacka Älta 14:97 där Stavsborgsskolan är belägen. Parterna har i fastighetsöverlåtelseavtalet kommit överens om att fastigheten ska bli föremål för ett utvecklingsprojekt. Projektet finns beskrivet i ett separat informationsärende, KFCS 2018/376.

Under projektets genomförandetid behöver den befintliga verksamheten i Stavsborgsskolan evakueras i enlighet med överlåtelseavtalet. Evakueringen kommer att ske dels till befintliga byggnader inom den intilliggande Strandparksskolan, dels till tillfälliga paviljonger och ett tillfälligt idrottstält. För att de befintliga byggnaderna (hus A och D) ska kunna användas för evakuering krävs vissa anpassningar, främst utbyggnad av kök och matsal, specialsalar för högstadieservice samt renovering av ytskikt mm. Åtgärderna bidrar till en sammantaget



bra evakueringslösning för Stavsborgsskolan under den tid utvecklingsprojektet genomförs. När projektet är slutfört och Stavsborgsskolan har lämnat evakueringslösningen bedöms hus A och D bland annat kunna användas för etablering för kommande entreprenader i planerade exploateringsprojekt.

Utökad budget, Framtagande av systemhandlingar för Sickla skolområde på västra Sicklaön: 35 miljoner kronor

Sickla skolområde ingår i detaljplan Sydvästra Plania på västra Sicklaön. Det förtätade området och den ökande befolkningmängden medför ett ökat behov av skol- och förskoleplatser i alla ålderskategorier. Även behovet av idrotts- och fritidsanläggningar är stort. Sickla skola, förskola och gymnastikhall är idag centralt placerade i Sicklaområdet. Olika utredningar om Sickla skolas utbyggnad har genomförts från hösten 2014 fram till hösten 2016 då det inledningsvis handlade om en mindre utbyggnad av skolverksamheten årskurs F-6 på cirka 2 000 kvm. Ett inriktningsbeslut togs 2016 att möjliggöra ett större nybyggnadsalternativ i samband med startpromemoria för Sydvästra Plania.

Nya Sickla skola planeras för maximalt 1 100 skolplatser med årskurs F-9, inklusive 60 grundsärskoleelever, placerade i en ny skolbyggnad. Två nergrävda sporthallar planeras med tillhörande omklädningsrum och förråd. På taket av sporthallarna planeras en sju-spelarplan samt ytor för uppvärmning. På skolgården planeras även ytor för uppvärmning. Förskoleverksamheten byggs ut till en kapacitet på maximalt 240 förskolebarn, vilket är en kapacitetsökning med 140 barn, med eget mottagningskök och matsalar. Verksamheten kommer placeras i befintliga hus A och B som totalrenoveras. Dessa byggnader är kulturbyggnader med fasader som ska bevaras.

Utökad budget, Projektering av Näckenbadet: 20 miljoner kronor

Efter att den förra upphandlingen avseende Näckenbadet var tvungen att avbrytas, då vinnande anbud drogs tillbaka, har ett omfattande arbete med att utreda olika alternativa lösningar genomförts. Inom detta arbete har referensprojekt studerats samt studiebesök vid olika typer av simanläggningar skett. Med den samlade informationen genomfördes en fördjupad ekonomisk och finansiell analys. Utfallet visar att det mest fördelaktigt ekonomiska för kommunen är ett kommunalt ägarskap av simhallen där driften handlas upp i ett senare skede.

Projektet ansöker därför om ytterligare investeringsmedel om 20 miljoner kronor avseende framtagande av programhandling, upphandling av byggtreprenör samt projektering av nya Näckenbadet i kommunalt ägandeskap. Investeringsbeslutet om ytterligare medel i projektet innebär att projektet kan ta fram programhandling som underlag till upphandling av byggtreprenör. I samarbete med upphandlad byggtreprenör ska projektering, bygglovsansökan och sedermera byggnationen av en ny simhall i kommunalt ägarskap genomföras.



Tillkommande medel för kommunstyrelsen/ exploateringsenheten Nacka: inkomster 50,1 miljoner kronor och utgifter 202,3 miljoner kronor, negativt netto 152,2 miljoner kronor

Mötesplatser Tattby Station-Fisksätra Station; inkomster 2,8 miljoner kronor, utgifter 3,0 miljoner kronor

I och med Trafikförvaltningens projekt med upprustning av Saltsjöbanan behöver Fisksätra station och Tattby station byggas om till mötesstationer. Ett av Trafikförvaltningens mål med upprustningen är att kunna bedriva 12-minuters trafik på Saltsjöbanan. Projektet innebär framtagande av två stycken detaljplaner för att Fisksätra station respektive Tattby station för att möjliggöra detta. Startpromemorian för Tattby station är antagen och Fisksätra station ingår i startpromemorian för Fisksätra Centrum

I projektet ingår även ytterligare markfrågor för andra byggnader som tillkommer i och med upprustningen utmed banan. Totalt rör det sig om cirka 10 000 kvadratmeter som trafikförvaltningen behöver för att säkerställa tekniska funktioner, nya stationer och en utökad depå i Neglinge. Projektets tidplan är beroende av och anpassas efter Trafikförvaltningens arbete. Planavtal har tecknats med Trafikförvaltningen. Gamla ej tidigare reglerade kostnader delas mellan kommunen och Trafikförvaltningen. Planarbete pågår för mötesstationer i Fisksätra och Tattby, och beräknas vara klart till våren 2020. Parallellt pågår arbete med framtagande av järnvägsplaner för stationerna.

Projektet söker budget för första gången. Budgetbegäran avser planarbetet som Trafikförvaltningen ska bekosta enligt avtal, förutom 200 000 kronor som avser arbete 2014–2016 och som överenskommelse har träffats om att kommunen ska bära.

Samordning Orminge centrum: utgifter 153,4 miljoner kronor, återlämning 25 miljoner kronor Nybackakvarteret, netto 128,4 miljoner kronor

I samordningsprojekt Orminge Centrum hanteras hela genomförandet av allmänna anläggningar inom Orminge centrum (planprogrammets geografiska område) och därför begärs budget för samtliga allmänna anläggningar i Orminge centrum inom detta projekt.

Budget finns beviljad för allmänna anläggningar etapp 1, projektering etapp 2 samt de tidiga åtgärderna för allmänna anläggningar etapp 2 som utförs våren 2019, cirka 55 miljoner kronor. I budget ingår även plansamordningskostnader för 2018 samt projektering av etapp 3. Budget för genomförande av allmänna anläggningar inom Orminge Centrum finns även avsatt inom stadsbyggnadsprojekt Nybacka, cirka 25 miljoner kronor, vilken i T1 2019 föreslås föras över till samordningsprojekt Orminge Centrum för att underlätta ekonomiuppföljningen.

Utbyggnadskostnaderna ska täckas av exploateringsersättningen. Nivån för denna ersättning är ännu ej bestämd. Alla tillkommande byggrätter i Orminge ska bekosta sin



andel av de allmänna anläggningarna genom att betala en summa per kvadratmeter bostadsyta. Det är detta som är exploateringsersättning. Arbete med att beräkna nivån för exploateringsersättning pågår inför tecknande av kommande exploateringsavtal. När nivån är fastställd och beslutad begärs budget för dessa intäkter.

Intäkterna från stadsbyggnadsprojekt, statsbidrag, markförsäljningar med mera kommer att överstiga kostnaderna för allmänna anläggningar i Orminge centrum. Statsbidragen innebär dock ett åtagande om att genomföra investeringar för motsvarande belopp på annan plats i kommunen.

Norra Skuru: inkomster 26,3 miljoner kronor, utgifter 46,6 miljoner kronor

Området består av 85 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014 och medger byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015 med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten och avlopp och ordna angöring till fastigheterna är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med uppskattningsvis 40 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområden där åtta villatomter kan tillskapas och säljas. Försäljningen är påbörjad.

Entreprenaden i Norra Skuru börjar närma sig sitt slut och de tidigare osäkerheterna kring entreprenadens slutkostnad är utredda. Den stora omfattningen av ändrings- och tilläggsarbeten till följd av de bristfälliga bygghandlingarna gör att entreprenaden blir dyrare än tidigare beräkningar. Allmänna anläggningar i detta område innebär exempelvis utbyggnad av gator, vägar, VA, trappor, kajer mm. Ritningar som låg till grund för kontrakt med entreprenören har stora brister i kvalitén. Detta har Nacka kommun en rättslig tvist kring. På grund av dessa ritningar har mycket förändringar behövts göras kring det som ska byggas i Norra skuru, dvs ändrings och tilläggsarbeten. Detta är en anledning till justeringen av budgeten. Viss osäkerhet råder fortfarande kring kostnaden för att driva den rättsliga tvisten gentemot projektören.

Intäkterna för markförsäljning har räknats upp i enlighet med den värdering som har utförts. Inga intäkter från en eventuell rättslig vinst gentemot projektören ingår i budgeten. Utgifterna ökar med cirka 46,6 miljoner kronor.

Område A, Eols udde: utgifter 6,9 miljoner kronor

Planområdet omfattar området kring Eols udde i Norra Boo och innefattar 48 bostadsfastigheter. Området är idag ett blandat område där övervägande delen av bostäderna utgörs av permanenthus, men det finns ett fåtal fritidshus kvar.

Detaljplanen står inför antagande i maj 2019. Huvudmannskapet är enskilt. Kommunen ska bygga ut vatten och avlopp. Genomförandeavtalet är undertecknat av Kummelnäs vägförening och innebär att utbyggnaden av allmän platsmarken antingen kan byggas ut separat eller gemensamt.

Kostnaderna för att ta fram detaljplanen har överskridit budgeten. Anledningen till detta har bland annat varit behovet av mer tid för att ta fram en detaljplan. Tidigare budget för utbyggnaden var för låg och framtagen i ett tidigt skede. Nu finns bättre kalkyler när projektet kommit längre i sin planering. Budget för utbyggnaden bedöms behöva ökas för att täcka kostnaden för projektledning och administration.

Galärvägen: utgifter 2,9 miljoner kronor

Budgetökningen avser detaljplanearbete och projektering. Projekteringen görs delvis om för att hitta besparingar och lämplig nivå för de redan en gång ombyggda gatorna. Budget för genomförandet begärs tidigast efter att projekteringen är klar.

Området omfattar cirka 130 fritids- och permanentus. Boo Gårds vägförening, har begärt att kommunen ska ta över huvudmannskapet. För att detta ska vara möjligt krävs en ny detaljplan. I detaljplanearbetet ska även byggrätterna och fastighetsindelningen ses över för att möjliggöra mindre förtätningar. Området har redan idag kommunalt vatten och avlopp och generellt stora befintliga byggrätter. Tidplanen är att få detaljplanen antagen i december 2019.

Ektorps centrum: inkomster 3,7 miljoner kronor, utgifter 3,7 miljoner kronor

Projektets syfte är att förstärka och utveckla Ektorps centrum till ett levande kommundelscentrum med tätare bebyggelse. En omstart av projektet föreslås. Ny startpromemoria kommer att skrivas fram för beslut innan omstart av projektet. Nedlagd tid i projektet för kommunens del bekostas av exploitören på löpande räkning. Kostnadsutfallet överstiger tidigare budget till följd av omtag i projektet.

Fisksätra entré: inkomster 2,8 miljoner kronor, utgifter 2,8 miljoner kronor

I Fisksätra centrum ska planeras för fler bostäder och verksamheter, på mark som idag främst används för parkering.

Detaljplanearbetet har dragit ut på tiden på grund av behov av att studera om gestaltningen. Detta betyder att utgifter och intäkter behöver öka. Byggherren bekostar allt. Nettot är oförändrat. Kommunen står för projektets andel av de tidigare programkostnaderna som inte kan faktureras vidare.

Samordningsprojekt Fisksätra: inkomster 2,3 miljoner kronor, utgifter 0,6 miljoner kronor

Samordningsprojekt Fisksätra innehåller övergripande kostnader för alla projekt i Fisksätra. Utgifterna ska fördelas ut på projekten vartefter projekten startar. Samordningsprojektet ska gå plus minus noll förutom kommunens andel av utgifter för Konsten att skapa stad.

Samordningsprojekt Älta centrum: inkomster 12,2 miljoner kronor, utgifter 7,4 miljoner kronor

Samordningsprojekt Älta C hanterar alla övergripande utredningar inom programområdet för Älta samt genomförandeplanering och samordning mellan aktörer externt och internt.



Kostnaderna för detta arbete faktureras årligen ut på pågående stadsbyggnadsprojekt. Exploatörerna bekostar samordningen enligt sin andel av helheten.

Tidigare beviljad budget för samordningsprojektet har inte omfattat programkostnader. Projektavslut för programprojektet har nu skett med beslut om att fördela ut budget och utfall på uppstartade projekt samt till samordningsprojektet för ej uppstartade etapper. Dessa kommer senare att överföras till nya projekt som startas upp. Enligt beslut i projektavslut för programmet överskreds utfallet mot beviljad budget. Samordningsprojektet behöver med anledning av det söka budget för sin del av de överskridna utgifterna och inkomsterna.

Budget söks även för intäkter och kostnader till följd av ett fastighetsförvärv och en fastighetsförsäljning i en affär med Preem som tidigare beslutats.

Då flera av etapperna inom området ännu ej är uppstartade kommer del av utredningskostnader och interntid att över ett antal år ligga kvar i samordningsprojektet innan de kan fördelas ut till respektive nystartad etapp.

**Tillkommande medel för kommunstyrelsen/
exploateringsenheten Nacka stad: inkomster 48,8 miljoner
kronor och utgifter 77,2 miljoner kronor, negativ netto 28,4
miljoner kronor**

**Sickla Industriväg: inkomster 11,4 miljoner kronor, utgifter 37,7 miljoner
kronor**

Projektet är en del av stadsutbyggnaden i Sickla, Nacka stad. Det omfattar ombyggnad av Sickla Industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik. Projektet omfattar även ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget. Framtagandet av bygghandlingarna har samordnats med projektet Nobelberget.

NCC har tilldelats entreprenaduppdraget för utbyggnaden av gatan. Produktionsplanering pågår, med beräknad byggstart i kvartal 2. Entreprenaden bedöms pågå under tre år och vara avslutad i mitten av 2021.

Budgeten har kompletterats med utgifter och inkomster för ledningsutbyggnad. Denna del av budgeten var inte komplett tidigare, bland annat på grund av ej slutförda avtalsförhandlingar med ledningsägarna. En del av utgifterna ska vidarefaktureras ledningsägarna. Vissa ledningsutbyggnader ska belasta projektet, till exempel flytt av ledningar som inte ledningsägare behöver utföra av kapacitets- eller reinvesteringskäl.



Kvarnholmsförbindelsen: utgifter 17,6 miljoner kronor

Projektet består av två etapper till en budgeterad utgift om 422,8 miljoner kronor där etapp 1 omfattar en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och etapp 2 omfattar anslutning av förbindelsen till Värmdöleden.

Etapp 1, som avsåg att knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik, invigdes under 2016.

Fastighetsägaren på Kvarnholmen (Kvarnholmen Utveckling AB) har via avtal förbundit sig att stå för delar av utgiften, cirka 200 miljoner kronor, kopplat till mängden byggrätter fastighetsägaren får i planläggningen av Kvarnholmen.

Etapp 2 av projektet som avser trafikplats Kvarnholmen pågår för närvarande och beräknas vara färdigställt under kvartal 3, 2019. Ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket reglerar uppgörelsen om betalningsfördelning. Entreprenaden regleras i avtal mellan Trafikverket och Peab, kommunen har inte rådighet att påverka utgiften i själva utförandet.

Projektets tidplan ger en försening med cirka en månad och utgifterna ökar på grund av oförutsedda arbeten, bland annat bergsprängning och -sågning. Vidare grundar sig budgeten på penningvärdet år 2013 medan genomförandet av etapp 2 har utförts under 2018 och 2019. En annan anledning till ökade utgifter är att vägplanen blivit cirka 6 miljoner kronor dyrare än vad tidigare budget avsåg. Vägplan är ungefär att likställa med en detaljplan för ramperna i detta projekt. Vägplan tas fram av Trafikverket och kommunen har själv ingen rådighet att påverka utgiften. Kostnaderna för detta, vilka redan inträffat, är högre än den ursprungliga budgeten. Anledningen kan vara en missbedömning av tidigare budget eller att processen varit mer omfattande och därmed mer kostsam och tidskrävande.

Allmänna anläggningar Danvikstrand: utgifter 2,8 miljoner kronor

En utökad budget begärs för projektet för utbyggnad av bryggan, kostnad för detaljplaneändringen samt projektledning. Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med politiskt beslut. Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 §129 att undersöka möjligheten till ett övertagande av allmäntillgängliga anläggningar i flera projektområden. I Danviksstrand avser de allmänna anläggningarna kaj och intilliggande väg.

Startpromemoria avseende allmänna anläggningar i Danviksstrand beslutades hösten 2013. Efter en tillståndsbedömning av de aktuella anläggningarna i Danviksstrand under 2014 framkom det att skicket på kajen var mycket dåligt. Kommunen reklamerade kajen till exploatören JM eftersom den inte var utförd i enlighet med exploateringsavtalet. Eftersom JM inte avsåg att åtgärda kajen har kommunen utfört nödvändiga arbeten. Åtgärderna på kajen genomfördes hösten 2016 fram till våren 2017 och fastighetsbildningen skedde under våren 2017.



Kvarstående arbeten i projektet är anläggandet av en cirka 30 meter lång brygga ovanpå den del av kajen som har åtgärdats. Bryggan är också en del av de nödvändiga åtgärder som kommunen behöver göra för att återställa kajen i godtagbart skick. Kostnaden för den tillkommande bryggan är beräknad till cirka två miljoner. En detaljplaneändring kvarstår också att genomföra för att nuvarande kvarterersmark ska övergå till allmän platsmark och möjliggöra kommunens övertagande av anläggningarna. Arbetet med detaljplanen beräknas kunna påbörjas under kvartal 3 2019. Likaså arbetet med nya bryggan.

Kommunen avser att fakturera JM för samtliga nedlagda kostnader för nödvändiga åtgärder på kajen och tillhörande brygga. Kommunen har nyligen påbörjat en sammanställning av kostnadsunderlag och motiv för att kunna fakturera JM de kostnader som kommunen anser att JM ska betala.

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn: utgifter 2,1 miljoner kronor

En utökad budget begärs för projektet för ytterligare projektledning, detaljplanearbete samt fastighetsbildning. Projektet har dragit ut på tiden. Den utökade budgeten behövs för att kunna slutföra avtalsförhandlingar, för att åstadkomma den planändring som krävs för att överföra kvarterersmark till allmän platsmark samt genomföra nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med politiskt beslut. Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 §129 att undersöka möjligheten till ett övertagande av allmäntillgängliga anläggningar i flera projektområden. I Saltsjöqvarn avser de allmänna anläggningarna kaj, väg, tunnel och dagvattenledning.

För närvarande pågår förhandling med samfällighetsföreningen om övertagande av den gemensamhetsanläggning som ansvarar för de anläggningar som kommunen avser att ta över. Avtal ska upprättas med berörda bostadsrättsföreningar och även med Bonava som äger mark i området. Avtal gällande kommunens övertagande av anläggningarna beräknas att tas upp i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott efter sommaren 2019. Parallellt med förhandlingarna pågår projektering av den belysningsanläggning som behöver bytas ut i vägtunneln inför ett övertagande.

Finnboda Varv: inkomster 1,4 miljoner kronor, utgifter 2,1 miljoner kronor

En utökad budget föreslås beviljas för arbetet med detaljplaneändringen, fastighetsbildning samt projektledning. HSB ska ersätta kommunen för detaljplaneändringen om cirka 1,5 miljoner kronor.

Ny bebyggelse om cirka 850 lägenheter i bostadsrätt och cirka 12 000 kvadratmeter bruttoarea för kontor, service- och centrumfunktioner har växt fram vid Finnboda varv sedan detaljplanen vann laga kraft i april 2003. HSB är den största byggherren i området, även IKANO har uppfört del av bebyggelsen. Bebyggelsen färdigställdes under 2017. HSB har byggt ut ett gång- och cykelstråk längs kajen samt ett gångstråk genom området i nord-



sydlig riktning. Planen säkrar att de mest värdefulla byggnaderna och anläggningarna från industriepoken bevaras.

Genom detaljplanen har kommunen tagit över huvudmannaskapet för Finnbergstunneln. För ett flertal andra allmäntillgängliga anläggningar var tanken att gemensamhetsanläggning tillhörande bostadsrättsföreningarna i området skulle ansvara för förvaltningen. HSB har dock inte bildat gemensamhetsanläggningen än och har för närvarande kvar förvaltningen av anläggningarna i området.

Sedan beslutet i kommunstyrelsen den 23 april 2012 §129 om att undersöka möjligheten till ett kommunalt övertagande av allmäntillgängliga anläggningar inom flera projektområden har arbete bedrivits ihop med HSB för att nå en överenskommelse om detta. Det pågår förhandlingar om ett kommunalt övertagande av pir- och kajanläggningarna i Finnboda. Förhandlingarna är i slutskedet där övertagandet av anläggningarna specificeras och villkor för övertagandet diskuteras. Överenskommelse om ett övertagande kommer att regleras i ett tilläggsavtal till det exploateringsavtal som upprättades mellan HSB och kommunen i samband med detaljplaneläggningen av den nya bebyggelsen i området. När avtal finns framtaget kvarstår det att genomföra en detaljplaneändring och nödvändiga lantmåteriförrättningar i området.

Finnboda Östra Finnbodavägen: inkomster 8,9 miljoner kronor, utgifter 1,4 miljoner kronor

Den nya budgeten som föreslås för projektet avser en total budget. Tidigare har budgeten enbart omfattat planskedet. En utökad budget begärs för projektledning under genomförandet av projektet och uppföljning av exploateringsavtalet. Syftet med projektet är att möjliggöra för bostäder i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler samt skapa nya bostäder intill. Totalt möjliggörs för 25 lägenheter. Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna har varit viktigt att utreda under planeringsfasen så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Fokus i planarbetet har också varit byggnadens kulturhistoriska värde, angöring och parkering samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen. Inga nya allmänna anläggningar behöver byggas ut i samband med de tillkommande 25 bostäderna. Ombyggnad av Östra Finnbodavägen pågår redan i närheten i samband med utbyggnaden vid Danvikshem.

Den nya budgeten som föreslås för projektet avser en total budget. Tidigare har budgeten enbart omfattat planskedet. En utökad budget om cirka 1,4 miljoner kronor begärs för projektledning under genomförandet av projektet och uppföljning av exploateringsavtalet. Kommunen har inga kostnader för allmänna anläggningar som ska föras på detta projekt. En exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar inom norra Nacka stad utgår däremot som en intäkt på 2 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea ny bygggrätt, vilket preliminärt innebär en intäkt för projektet på cirka 6,3 miljoner kronor. Budgeten



innehåller också en intäkt för vatten och avlopp om cirka 1,2 miljoner kronor. Nettot för projektet är positivt om cirka 7,5 miljoner kronor.

Södra Nacka Strand – etapp I: inkomster 27,1 miljoner kronor, utgifter 13,5 miljoner kronor

I projektet Södra Nacka strand, detaljplan 4, är syftet att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel med attraktiva rekreativmiljöer. En detaljplan är framtagen som möjliggör för cirka 365 nya bostäder, en fristående förskola om cirka 6 avdelningar samt ett nytt hotell, alternativt kontorshus. Detaljplanen syftar även till ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden som är av betydelse för allmänheten. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2019 efter att ha varit upphävd av länsstyrelsen sedan den antogs av kommunfullmäktig i december 2017.

Inom projektet planeras nu för ett genomförande av detaljplanen. För närvarande är det exploatören Besqab som planerar för en första etapp av ny bebyggelse i området om cirka 60 bostäder söder om Lokomobilvägen. Tobin Properties har för avsikt att påbörja en första etapp inom detaljplan 3 innan de uppför bebyggelse inom detaljplan 4. En stor del av de allmänna anläggningarna så som gator, ledningar, parker och torg ska byggas om i olika grad i Nacka strand samt nyanläggande kommer att ske av vissa anläggningar.

Projekteringen avses att handlas upp gemensamt för projekten Norra Nacka strand detaljplan 3 och Södra Nacka strand detaljplan 4 eftersom flera av dagens anläggningar i områdena är sammanlänkade och kommande anläggningar i de båda områdena bör ses som en helhet, särskilt nya ledningsdragningar. Sökta medel avser projektering för de kommande allmänna anläggningar inom detta projekt. Det avser både gata, VA-ledningar och park. Exempelvis kommer ledningar behöva flyttas för att få plats med ny bebyggelse. Samt en helt ny gata över tunnelmynningen till Nacka strand ska byggas, vilket är en förlängning av Tändkulevägen. Detaljprojekteringen kommer att utgå från den systemhandling som redan är framtagen och avtalad om i gällande exploateringsavtal för detaljplan 3 respektive detaljplan 4.

I tertialbokslut 2 2018 begärde projekten en utökad budget för både projektering och utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar. Budgetbegäran fick avslag. En utökad budget om cirka 13,5 miljoner kronor söks nu enbart för projektering av allmänna anläggningar som planeras att starta i juni 2019 samt tillkommande kostnader för projektledning. Kostnaden för projekteringen avser samtliga anläggningar som lyfts fram i systemhandlingen enligt exploateringsavtalet. En gemensam projektering ihop med anläggningarna i detaljplan 3 ger möjlighet att se anläggningarna som en helhet och hantera de beroenden som finns. Genom projekteringen kommer kommunen få fram ett genomarbetat kostnadsunderlag för att i ett senare skede söka budget för utbyggnad av anläggningarna. I uppdraget för projekteringen ingår också att presentera i vilken ordning och i vilken omfattning som anläggningarna behöver byggas ut i förhållande till de bostäder



och verksamheter som växer fram i området och i relation till de intäkter som kommunen räknar med att få in via projektet.

I budgeten ingår tillkommande intäkter i projektet om 27,1 miljoner kronor. Intäkter i projektet omfattar avtalad exploateringsersättning från detaljplan 1 och 2 som ska bidra till kommande utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar samt intäkt från markförsäljning som inte varit redovisat i tidigare tertialbokslut på grund av att detaljplan 4 varit upphävd. Samtidigt innehåller inte budgeten längre de anslutningsavgifter för vatten och avlopp som tidigare har redovisats. Dessa anslutningsavgifter kommer att redovisas inom budgeten för Nacka Vatten och Avfall AB efter årsskiftet 2019/2020.

Ny totalprognos för perioden 2019 - 2023 och senare

Kommunens tidigare beslutade investeringsbudget för 2019 och framåt uppgår till 2,5 miljarder kronor. Om beslut tas i enlighet med stadsledningskontorets förslag, kommer investeringsportföljen uppgå till 2,9 miljarder kronor för åren 2019 och framåt.

Tabell 2 Nettoinvesteringar jämfört med tidigare beslutad budget (miljoner kronor)

Nettoinvesteringar	Årsbudget					Totalt Netto
	2019 Netto	2020 Netto	2021 Netto	2022 Netto	2023 => Netto	
Senast beslutad budget	-962	-949	-788	176	0	-2 523
Ny budget T1 2019	-1 186	-918	-716	-249	182	-2 887

Störst investeringsmedel finns inom kommunstyrelsen med totalt 2,5 miljarder kronor där investeringarna för verksamheterna fastighet och exploatering uppgår till 2,4 miljarder kronor för perioden 2019–2023 och senare.

För fastighetsverksamheten uppgår investeringarna totalt till 1,1 miljarder kronor, fördelad på 318 miljoner kronor 2019, 389 miljoner kronor för 2020. Åren 2021 och 2022 uppgår investeringarna till 290 miljoner kronor respektive 130 miljoner kronor.

Exploateringsenheten Nacka har totala investeringar på 613 miljoner kronor, varav 246 miljoner kronor 2019, 279 miljoner kronor 2020, 216 miljoner kronor 2021 och 144 miljoner kronor 2022. Enheten prognostiserar ett positivt investeringsnetto om 272 miljoner kronor för år 2023 och senare. Investeringarna för Exploateringsenheten Nacka stad uppgår totalt till 616 miljoner kronor. Åren 2019 och 2020 uppgår investeringarna till 414 miljoner kronor respektive 79 miljoner kronor och år 2021 till 65 miljoner kronor. År 2022 redovisas ett positivt investeringsnetto på 32 miljoner kronor och 2023 beräknas investeringarna uppgå till 90 miljoner kronor.

Tabell 3 Utfall och budget per nämnd inklusive exploatering för perioden 2019 – 2023 och senare (miljoner kronor)

Nettoinvesteringar per nämnd/enhet	Inkomster	Utgifter	Utfall TI	Budget	Budget	Budget	Budget	Prognos	Totalt 2019-
	TI 2019	TI 2019	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2023 och senare
				Netto	Netto	Netto	Netto	=>Netto	
Kommunstyrelsen (KS)	35	-385	-350	-1 010	-789	-611	-242	182	-2 470
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Fastighetsverksamhet (KS)	5	-73	-68	-318	-389	-290	-130	0	-1 126
Exploateringsenheten Nacka (KS)	3	-145	-142	-246	-279	-216	-144	272	-613
Exploateringsenheten Nacka stad (KS)	27	-161	-134	-414	-79	-65	32	-90	-616
Välfärd skola (KS)	0	-6	-6	-30	-40	-40	0	0	-110
Välfärd samhällsservice (KS)	0	-1	-1	-3	-2	0	0	0	-5
Arbets- och företagsnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fritidsnämnden	0	0	0	-2	0	0	0	0	-2
Kulturnämnden	0	0	0	-1	0	0	0	0	-1
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	0	0	0	-3	0	0	0	0	-3
Natur- och trafiknämnden	5	-43	-38	-171	-130	-105	-7	0	-412
Socialnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbildningsnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äldrenämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överförmyndarnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt nettoinvesteringar	40	-427	-387	-1 186	-918	-716	-249	182	-2 887

Ekonomiska konsekvenser

De nu föreslagna tillkommande medlen för investeringar påverkar kommunens driftbudget de kommande åren med cirka 3 miljoner kronor i form av kapitaltjänstkostnader och med 10 miljoner kronor driftkostnader år 2020 på grund av rivning och restvärde för nuvarande Näckenbadet.

Risikanalyser vid utebliven investering eller försenad investering

Om beslut inte fattas om föreslagna investeringar kommer färdigställandet av projekten att försenas vilket kan påverka samordningen av både pågående och framtida investeringar för stadsbyggnad.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektbeslut, via kapitalkostnader och eventuella övriga driftkostnader exempelvis kostnader för marksaneringar. De färdigställda investeringarna inom fastighetsverksamheten medför hyreskostnader för välfärdsfastigheter och för idrottsanläggningar.



Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. I en del av de förslag till beslut som ligger till grund för det samlade förslaget till investeringsbeslut blir dessa konsekvenser också belysta.

Bilagor

Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på www.nacka.se

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Auli Puustinen
Controller
Controllerenheten