

Investeringsbeslut T2 2019 avseende projektering allmän plats och förberedande utbyggnadsarbeten, stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter 9630

Exploateringsenhet Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter (tidigare Älta centrum, etapp A&B), projektnummer 99963000, ytterligare medel om 11 500 000 kronor för detaljplan, projektering och vissa förberedande utbyggnadsarbeten. Detta då summan av 34 800 000 kronor i investeringsinkomster och 46 300 000 kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Projektet syftar till att möjliggöra utbyggnad av cirka 950 nya bostäder, nytt centrum, nytt äldreboende, två förskolor, nytt torg, park och nya lokalator inom Älta centrum och är en del i att förverkliga översiktsplanens strategi att utveckla lokala centra och dess omgivning.

Projektet begär utökad budget om 11,5 miljoner kronor då summan av 34,8 miljoner kronor i inkomster och 46,3 miljoner kronor i utgifter utgör en negativ nettoinvestering. Utökad budget avser detaljplanering, fullständig projektering av allmän plats och förberedande utbyggnadsarbeten. Orsaken till de utökade utgifterna är bland annat att en fullständig projekteringsbudget för hela projektet begärs, att kostnader har ökat för pågående omläggning av vattenledning och att prognostiserade samordningskostnader har ökat.

Budgeten avser tiden fram till antagen detaljplan och fullt projekterade allmänna anläggningar. I samband med detaljplanens antagande kommer en ny utbyggnadsbudget att begäras som enligt prognos innebär ytterligare cirka 185 miljoner kronor i utgifter och cirka 320 miljoner kronor i inkomster, varav cirka 270 miljoner kronor utgör markinkomster. Enligt slutkostnadsprognosen ger projektet ett överskott till kommunen om cirka 70 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, cirka 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor.

Älta centrumkvarter (tidigare Älta centrum, etapp A&B) är det största projektet inom detaljplaneprogrammet och innefattar bland annat Ältas nya lokalcentrum, cirka 950 bostäder, ett särskilt boende för äldre med cirka 54 boendeplatser och två förskolor. Projektet innefattar även om- och nybyggnad av allmänna anläggningar som Älta torg, parkstråket mellan Älta torg och Stavsborgsskolan samt ett antal lokalgator. Inom projektområdet äger Wallenstam centrumanläggningen inklusive höghuset samt de befintliga parkeringsytorna, resten utgör kommunalägd mark.



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommunområdet ligger.

Projektets övergripande syfte är att förverkliga översiktsplanen genom tillämpning av översiktsplanens strategi ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka. För att främja en sådan utveckling syftar projektet till att:

- Skapa en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av bostäder och service samt bidra till

en kvalitetshöjning av offentliga miljöer.

- Stärka småstadskänslan genom att skapa naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service, handel och skola och på så vis bidra till en ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar utveckling av Älta centrum.
- Utveckla Älta utifrån invånarnas behov för att skapa trivsel och välmående.
- Öka tillgängligheten till, från och inom området så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter var ute på samråd under vintern 2017/2018 och väntas gå ut på granskning under hösten 2019. En förstudie har genomförts och projektering av de allmänna anläggningarna kommer att påbörjas under hösten 2019. Detaljplanen väntas antas under kvartal 3 2020. Under 2019 färdigställdes Svanhöjdens/Oxelvägens förskola med tillhörande lokalgata. Förskolan och lokalgatan ingår i stadsbyggnadsprojektet men omfattas av en annan detaljplan som antogs under 2017. Sedan hösten 2018 pågår omläggning av en större huvudvattenledning som ingår i stadsbyggnadsprojektet men som delvis kommer att förläggas utanför detaljplaneområdet. Omläggningen väntas vara färdigställd i november 2019.

Tidplan

Antaget Start-PM	Kvartal 4 2015
Markanvisning	Kvartal 2 2016
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2020
Byggstart allmänna anläggningar	2020–2025
Start inflyttning	2023
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2026

Tidigare beslut samt kommande beslut

Utbyggnadspromemoria för vattenledningen beslutades av kommunstyrelsen under 2018. Projektets nuvarande budget beslutades i T2 2018. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden väntas ta ställning till om detaljplanen ska ut på granskning i september 2019. Detaljplanen, exploateringsavtalet, markgenomförandeavtalen och utbyggnadspromemoria för övriga allmänna anläggningar väntas lyftas för beslut under kvartal 3 2020.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för färdigställande av detaljplan, fullständig projektering av all allmän plats inom projektområdet samt för vissa förberedande utbyggnadsarbeten inom stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter 9630. Totalt föreslås att ytterligare 11,5 miljoner kronor beviljas. Detta då summan av 34,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 46,3 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör ett negativt netto, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Älta centrumkvarter 9630		25 404	-76 321	-50 917	34 800	-46 300	-11 500	60 204	-122 621	-62 417

Den föreslagna inkomstbudgetökningen följer direkt av den nedan beskrivna föreslagna utgiftsbudgetökningen i och med de avtal som ingåtts med exploatörer och ledningsägare som reglerar deras kostnadsansvar.

Den föreslagna utgiftsbudgetökningen är nödvändig av följande anledningar:

- Ökade detaljplane- och projektledningskostnader (**2 000 000 kronor**) som följd av de revideringar som görs av samrådsförslaget i samband med Trafikverkets samrådsyttrande. Revideringarna avser ändrad trafikföring inom detaljplaneområdet för att minimera påverkan på Ältavägen som Trafikverket är väghållare för. Kostnaderna avser både interntid och konsulttid. Exploatörerna i projektet står för 96 procent av risken för dessa kostnader under planarbetet genom planavtal. Kommunen står för fyra procent av risken på grund av att kommunens byggrätt för det särskilda boendet för äldre ännu inte är markanvisat och därmed inte omfattas av planavtal. När detaljplanen genomförs kommer kommunen stå för cirka 32 procent av kostnadsökningen i och med att byggherrarna som tilldelats markanvisningarna enligt markanvisningsavtalen har rätt att dra av plankostnaderna från köpeskillingen. Kommunens andel av plankostnaden kommer att täckas av markförsäljningsintäkter från de byggherrar som erhållit markanvisningar.
- Kostnadsökningar i pågående entreprenad för omläggning av större vattenledning (**15 100 000 kronor**) som är en förutsättning för projektets genomförande. Kostnaderna för entreprenaden har ökat bland annat till följd av att mer berg påträffats än vad den geotekniska undersökningen visat, att större mängder förorenade massor påträffats än vad som var väntat, att korsande ledningspaket oväntat varit ingjutna i betong och att en omprojektering behövts genomföras för en del av omläggningen till följd av att ett materialbyte varit nödvändigt på grund av oväntade förutsättningar. Omprojekteringen har även inneburit att tidplanen för omläggningen förlängts med cirka tre månader vilket i sig innebär en kostnadsökning. Endast cirka 17 procent av kostnadsökningen tillfaller kommunen i och med att ingångna genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB (NVOA) och Wallenstam fastighets AB Älta reglerar att de ska stå för 75 procent respektive cirka 8 procent av utbyggnadskostnaden. När detaljplanen antas kommer

kommunens andel av kostnaden att täckas av exploateringsersättning och markförsäljningsintäkter.

- Kostnadsökning för nyförläggning av mindre vattenledning (**4 300 000 kronor**) för NVOA:s räkning som NVOA enligt genomförandeavtal svarar för till 100 procent. Inkomstökningen motsvarar i detta fall alltså 100 procent av kostnadsökningen.
- Ökade kostnader för genomförandesamordning i Älta (**7 900 000 kronor**) i samband med att detaljplanarbetet dragit ut på tiden till följd av Trafikverkets samrådsyttrande och till följd av att större vikt lagts vid samordningsfrågor i Älta. Cirka 50 procent av denna kostnad ska bäras av Wallenstam i form av exploateringsersättning. Resterande del bärs av kommunen och ska täckas av markförsäljningsintäkter.
- Stadbyggnadsprojektets andel av kostnaderna för detaljplaneprogrammet (**1 100 000 kronor**) som avslutats och fördelats ut på ingående projekt.
- Kostnader för förhandling av exploateringsavtal och markgenomförandeavtal (**400 000 kronor**). Dessa kostnader ska täckas av markförsäljningsintäkter.
- Kostnadsökning vid utbyggnad av lokalgata Oxelvägen vid den nyöppnade förskolan Svanhöjden (**800 000 kronor**). Kostnadsökningen är en följd av att de synergieffekter som förväntades i samband med att samma entreprenör som tilldelades byggnationen av förskolan även tilldelades entreprenaden för gatan inte blivit så stora som förväntat. Denna kostnad ska täckas av markförsäljningsintäkter och exploateringsersättning.
- Utökad kostnadsbudget för att inrymma projekteringskostnader fram till bygghandling för samtliga allmänna anläggningar inom projektområdet (**14 500 000 kronor**). Enligt nyligen ingånget avtal med Wallenstam ska de löpande stå för 41 procent av risken för denna kostnad. När detaljplanen antas kommer kommunens andel täckas av markförsäljningsintäkter.
- Kostnad för förbättring av belysning i tunneln mellan Älta centrum och Stavsborgsskolan där Wall Street kommer att genomföras (**50 000 kronor**).

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

Projektnamn	2019			2020			2021			2022			2023=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkoms	Utgifte	Netto	Inkoms	Utgifte	Netto	Inkoms	Utgifter	Netto
Älta centrumkvarter 9630	12 300	-21 300	-9 000	22 500	-25 000	-2 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Budgeten avser tiden fram till antagandet av detaljplanen som väntas ske kvartal 3 2020. Övriga utbyggnadskostnader för allmän plats, markintäkter och exploateringsersättning ingår inte i budgeten. Medel för detta kommer att sökas i samband med detaljplanens antagande och utbyggnadsprogrammemoria.

Projektets slutkostnadsprognos visar på ett positivt netto på cirka 70 miljoner kronor. I denna slutkostnadsprognos ingår alla kostnader och intäkter under hela projektet inklusive utbyggnadskostnader, exploateringsersättningar och markintäkter. De totala inkomsterna bedöms till cirka 380 miljoner kronor, varav markinkomster utgör cirka 265 miljoner kronor. De totala utgifterna bedöms till cirka 310 miljoner kronor.

Kommande investeringsbeslut

I samband med detaljplanens antagande kommer projektet att begära medel för detaljplanens hela genomförande. Enligt prognosen innebär det utgifter om ytterligare ca 185 miljoner kronor och inkomster om ytterligare cirka 320 miljoner kronor, varav markinkomster bedöms utgöra cirka 270 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-46	-21	-25	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	-32	-15	-17	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-14	-6	-8	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	35	12	23	0	0	0
Netto	-12	-9	-3	0	0	0

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om begärda medel inte beviljas måste detaljplanearbete och projektering stoppas. Detta innebär att de cirka 950 bostäder, det särskilda boendet för äldre, det nya centrumet, de nya förskolorna och de nya allmänna platserna inte kan genomföras.

Om investeringen senareläggs kommer utvecklingen av Älta centrum att försenas och risk finns att exploatörer hoppar av projektet och att mycket av nedlagda kostnader och arbete blir förgäves.

Om projektet inte genomförs har kommunen investerat cirka 75 miljoner kronor förgäves varav enbart cirka 50 miljoner kronor kan vidarefaktureras till exploatörer och ledningsägare enligt ingångna avtal. Kommunens förlust om ytterligare medel inte beviljas och projektet avbryts skulle därmed bli cirka 25 miljoner kronor.

Alternativa lösningar för investeringen

Inga alternativa lösningar till investeringen bedöms finnas.

Påverkan på annan nämnd

Den föreslagna investeringen innebär inga engångsdriftkostnader eller årliga driftskostnader i och med att de medel som begärs avser detaljplaneläggning och projektering. Vid begäran av utbyggnadsbudget kommer engångsdriftskostnader och framtida årliga driftskostnader att specificeras. Kostnader som då kommer att redovisas är bland annat saneringskostnader för allmän plats samt rivningskostnader och restvärden för de två utflyttade förskolebyggnaderna.

Budget begärs för VA-investeringar i den mån det avser VA-kostnader som kommer att uppstå och faktureras NVOA under 2019. Övriga framtida VA-utgifter i projektet kommer NVOA att begära budget för.

Tabell 4. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektname	2019	2020	2021	2022	2023=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	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

Projektname	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅMM)
	0	0	0	0	

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms ha positiva konsekvenser för barn då de medel som begärs är ett steg i att möjliggöra bland annat byggandet av en ny förskola i Älta centrum.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Gustaf Davidsson



Projektledare
Exploateringsenhet Nacka