

2019-09-04

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019/76
KFKS 2019/438

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för detaljplanarbetet, stadsbyggnadsprojekt Nya Nacka Forum

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Nya Nacka Forum, projektnummer 99925500, ytterligare medel om 2 817 000 kronor för detaljplanering av befintliga fastigheter. Detta då summan av 4 300 000 kronor i investeringsinkomster och 7 117 000 kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i markintäkter utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Ett ramavtal ingicks år 2017 mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

Projektets främsta syfte är att inom fastigheterna skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Begäran om utökad budget med 2 817 000 kronor beror på utökade investeringsinkomster om 4 300 000 kronor och utökade investeringsutgifter om 7 117 000 kronor samt 0 kronor i markintäkter vars summa utgör en negativ nettoinvestering. Utgifter omfattar detaljplanering av de fastigheter som ingår i ovan nämnt ramavtal och syftar till att ge möjlighet att utveckla fastigheterna för att utgöra en del av framtida Nacka stad. Exploatören äger all mark som avses bebyggas och ska således stå för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna.

De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Samordningskostnader för genomförande betalas av kommunen och kommer således belasta projektet under tiden för planläggning. När detaljplanen vinner laga kraft får kommunen ersättning för samordningskostnaderna för genomförande genom exploateringsersättningen. Kommunen kommer att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsersättning när detaljplanen vinner laga kraft.

Ärendet

Bakgrund

Ett ramavtal ingicks år 2017 mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

Projektets främsta syfte är att på fastigheterna skapa förutsättningar för nya bostäder, handelsytor och kontor i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Det pågår ett gemensamt arbete med att se över ungefärlig omfattning och utformning av projektet, vilket kommer att studeras närmare under detaljplanskedet. Projektet kommer att delas upp i flera detaljplaner på grund av att förutsättningarna för genomförande av detaljplaner varierar på fastigheternas olika delar.

Begäran om utökad budget gäller för detaljplanering av fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32. Framtagandet av nya detaljplaner syftar till att ge möjlighet att utveckla fastigheterna för att utgöra en del av framtida Nacka stad. Exploatören äger all mark som avses bebyggas och står således för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna. De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Förutom kostnader för att ta fram detaljplaner belastas projektet även med samordningskostnader för genomförande, dessa kommer täckas av de intäkter projektet får vid lagakraftvunnen detaljplan. När detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsersättning.



Ingående fastigheter Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

Tidplan

Ett tecknat planavtal väntas klart under kvartal 4 2019, parallellt kommer projektet gå upp med Startpromemoria och påbörja arbetet med den första detaljplanen under kvartal 4



2019. Detaljplanering och utbyggnad för samtliga ingående fastigheter avses följa utbyggnad av Nacka stad som helhet med färdigställande 2030.

Planavtal	Kvartal 4 2019
Antaget Start-PM	Kvartal 4 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2022
Start inflyttning	Kvartal 4 2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030

Tidigare beslut samt kommande beslut

Fastighetsägaren (Rodamco Forum Nacka KB) inkom till kommunen under 2013 med en begäran om planbesked för fastigheterna. Ett ramavtal ingicks år 2017 mellan kommunen och Rodamco Forum Nacka KB samt Rodamco Projekt AB, för fastigheterna Nacka Sicklaön 151:1, Nacka Sicklaön 151:31 och Nacka Sicklaön 151:32.

Tidigare budget beslutades av kommunfullmäktige år under 2016 med medel om 4 500 000 kronor, i tillägg har projektet fått medel för programkostnader som belastat projektet om 300 000 kronor vilket innefattar att projektet tidigare fått beviljade medel om totalt 4 800 000 kronor.

Planavtal beräknas tecknas under kvartal 4 2019 och parallellt med detta kommer Startpromemoria tas upp för beslut. Därefter påbörjas arbete med den första detaljplanen.

Antagande av samtliga detaljplaner samt utbyggnad av ingående fastigheter avses följa utbyggnad av Nacka stad som helhet med färdigställande 2030.

I samband med antagande av respektive detaljplan tecknas exploateringsavtal där kommunens intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsersättning fastställs.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för att starta detaljplanering inom projektet Nya Nacka Forum. Totalt föreslås att 2 817 000 kronor beviljas. Detta då summan av 4 300 000 kronor i investeringsinkomster och 7 117 000 kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i markintäkter utgör en negativ nettoinvestering. Exploatören äger all mark som avses bebyggas och ska således stå för samtliga kostnader för utveckling av de ingående fastigheterna.

De kostnader som passerar via kommunen är planläggningskostnader samt kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatören. Samordningskostnader för genomförande betalas av kommunen och kommer således belasta projektet under tiden för planläggning. När detaljplanen vinner laga kraft får kommunen ersättning för samordningskostnaderna för genomförande genom exploateringsersättningen. Kommunen

kommer att få intäkter i form av medfinansiering för tunnelbaneutbyggnaden samt exploateringsersättning när detaljplanen vinner laga kraft.

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
Nya Nacka Forum		4 500	-4 883	-383	4 300	-7 117	-2 817	8 800	-12 000	-3 200
Summa		4 500	-4 883	-383	4 300	-7 117	-2 817	8 800	-12 000	-3 200

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

Projektnamn	Årsbudget														
	2019			2020			2021			2022			Årsprgnos 2023=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Nya Nacka Fo	0	-40	0	0	-1 310	-1 310	500	-1 260	-760	1 060	-1 300	-240	2 740	-3 207	-467
Summa	0	-40	0	0	-1 310	-1 310	500	-1 260	-760	1 060	-1 300	-240	2 740	-3 207	-467

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	2019	2020	2021	2022	2023=>	Totalt
Total investeringsutgift	0	-1	-1	-1	-3	-7
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	0	1	1	3	4
Netto	0	-1	-1	0	0	-3

Påverkan på annan nämnd

Budgetbeslutet i detta ärende bedöms inte påverka kommunens driftkostnad.



Konsekvenser för barn

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn. Konsekvenserna kommer att belysas närmare i kommande startpromemoria samt utredas vidare under detaljplanearbetet.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Ulrica Andersson
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka stad