

Investeringsbudget T2 2019 avseende utökad budget för genomförandeskedet, stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Gillevägen-Planiavägen, projektnummer 99924800, ytterligare medel om 495 000 kronor för genomförandeskedet. Detta då 2 355 000 kronor i investeringsinkomster och 2 850 000 kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i marktäkter utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Gillevägen-Planiavägen är ett byggherreprojekt där fastighetsägaren Onzo AB avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder med viss centrumverksamhet i bottenvåning. Projektet ansöker om en utökad budget om cirka 0,5 miljoner kronor netto, då cirka 2,9 miljoner kronor i investeringsutgift och cirka 2,4 miljoner kronor i investeringsinkomst utgör en negativ nettoinvestering. Investeringsutgifterna avser huvudsakligen samordningskostnader, inlösen av gatumark samt besiktning och utredning av skicket av en så kallad jätteek på den gatumark som ska lösas in. Investeringsinkomster utgörs av exploateringsersättning och ersättning för plankostnader som erlaggs av byggherren.

Den nu sökta budgeten avser genomförandeskedet.

Ärendet

Bakgrund

Gillevägen-Planiavägen är ett byggherreprojekt med lagakraftvunnen detaljplan där fastighetsägaren Onzo AB avser att utveckla fastigheten genom att uppföra ny bebyggelse för 8 till 12 bostäder med viss centrumverksamhet i bottenvåning. Planområdet visas i bild 1

nedan. Den befintliga byggnaden på fastigheten föreslås rivas. Den utökade budgeten avser genomförandeskedet.



Bild 1 Projektområdet markerat med rött

Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för projektet:

Antagen detaljplan	Kvartal 4 2017
Lagakraftvunnen detaljplan	Kvartal 1 2019
Byggstart allmänna anläggningar	2020
Start inflyttning	Preliminärt 2022
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Preliminärt 2023

Tidigare beslut samt kommande beslut

Startpromemoria godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 11 december 2017. Detaljplanen överklagades, och vann laga kraft i februari 2019. Tillhörande exploateringsavtal undertecknades av byggaktören i november 2017. Tidigare budget, som avsåg planskedet, beslutades i tertialbokslut 3 år 2016.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för genomförandet av projektet. Totalt föreslås ytterligare cirka 0,5 miljoner kronor beviljas. Detta då cirka 2,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och

cirka 2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering samt 0 kronor i markintäkter, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]		2 593	-2 593	0	2 355	-2 850	-495	4 948	-5 443	-495

Medel behövs för framdrift av projektet, samordningskostnader, inlösen av gatumark samt för besiktning och utredning av skicket av en så kallad jätteek, på den gatumark som ska lösas in. Länsstyrelsen har pekat ut eken som ett värdefullt träd. Troligen behöver även åtgärder vidtas för att skydda eken vid kommande exploatering.

Tidigare budget har överskridits med cirka 0,2 miljoner kronor för kostnader för intern tid. Detta belopp ingår i utgifterna för år 2019 i tabell 2 nedan. Utgifter för utredning och åtgärder avseende eken ingår i budgeten för år 2019 och 2020 samt preliminära investeringsutgifter i form av intern tid och samordningskostnader, samt investeringsinkomster i form av exploateringsersättning om cirka två miljoner kronor.

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

Projektnamn	Årsbudget												Årsprognos 2023=>		
	2019			2020			2021			2022			Inkomster	Utgifter	Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]	2 355	-439	1 916	0	-2 411	-2 411	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Projektet resulterar i ett ekonomiskt underskott genom att exploitören i enlighet med exploateringsavtalet erlägger exploateringsersättning enligt schablon för tillkommande byggrätter. Ett projekts samordningskostnader är inte direkt proportionella mot projektets storlek, och kan därför bli högre i mindre projekt när de slås ut på projektets byggrätt. I mindre projekt, som detta, täcker därför inte intäkterna från exploateringsersättningen de faktiska samordningskostnaderna.

Kommande investeringsbeslut

Inga kommande investeringsbeslut planeras.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-3	0	-3	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-2	0	-2	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-1	0	-1	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	2	2	0	0	0	0
Netto	-1	2	-3	0	0	0

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om aktuell begäran om investeringsmedel inte beviljas kan inte projektet komma igång med de arbeten som krävs för att bevara eken, vilket försenar hela projektet.

Alternativa lösningar för investeringen

Om begäran om investeringsmedel inte godkänns är en alternativ lösning att avbryta eller senarelägga projektet.

Påverkan på annan nämnd

Beslutet kan ha viss påverkan på natur- och trafiknämnden då avskrivningskostnader för åtgärder invid eken ligger inom den nämndens ansvarsområde.

Konsekvenser för barn

Bebyggelseförslaget innebär en mer trafiksäker miljö vilket är positivt ur ett barnperspektiv och särskilt viktigt i och med närheten till skola och idrottsplats som är stora målpunkter för barn. Bebyggelseförslaget möjliggör en skyddad bostadsgård och en god miljö för barn.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Annika Nyqvist
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad