

2019-09-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019/76
KFKS 2019/437

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för marksanering, stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret

Exploateringsenhet Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, projektnummer 99943500, medel om 5 800 000 kronor för marksanering. Detta fördelat på 0 kronor i investeringsinkomster och 5 800 000 kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i marktäkter.

Sammanfattning

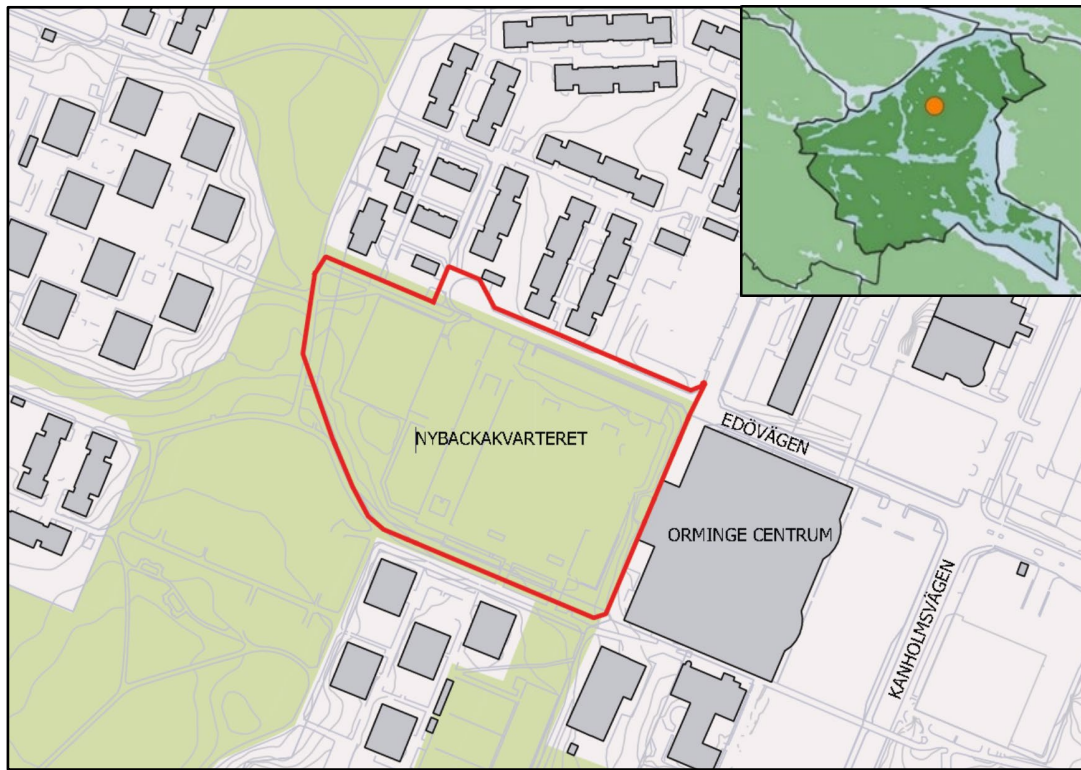
Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är i ett genomförandeskede där förorenad mark har påträffats och sanerats. Denna kostnad har inte varit budgeterad och därför söks nya investeringsmedel för hantering av de förorenade massorna. Totalt föreslås 5 800 000 kronor i investeringsutgifter beviljas, vilket också kan komma att påverka kommunens driftkostnader.

Ärendet

Bakgrund

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret antogs på delegation den 4 mars 2016. Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. Vinnande byggherrar blev Kungsmontage Entreprenad AB (numera Kungsvåningen AB) för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform. Detaljplanen samt tillhörande markgenomförandeavtal antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2018. Detaljplanen vann laga kraft en månad senare.



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

Tidplan

Projektet är i ett genomförandeskede där inflyttning av de första bostäderna kommer att ske under 2020. Hela området kommer att byggas ut i etapper där de sista bostäderna planeras att stå klara under 2023.

Tidigare beslut samt kommande beslut

Utöver de beslut som har nämnts under rubrik Bakgrund så fick projektet sin första budget som avsåg allt arbete fram till och med antagande av detaljplanen i början av 2017. Ny budget för genomförandeskedet av projektet beviljades i maj 2018. Vidare har beslut för utbyggnadspromemorior tagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i mars 2018 samt november 2018. Den första promemorian avsåg flytt av VA-ledningar, rivning av befintliga byggnader samt flytt av infartsparkeringar samt hundrastgård. Den andra promemorian avsåg uppförande av nytt skyddsrum som ersättning för tidigare befintligt skyddsrum.

Det enda kommande beslutet i projektets framtid är godkännande av slutrapport i samband med att projektet avslutas, preliminärt sker det under 2024.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för hantering av förorenade massor inom projekt Nybackakvarteret, 99943500. Totalt föreslås att 5 800 000 kronor beviljas i investeringsutgifter, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nybackakvarteret		223 250	-51 110	172 140	0	-5 800	-5 800	223 250	-56 910	166 340

Investeringen avser kostnader för hantering av tidigare okända förorenade massor inom Nybackakvarteret. Aktuellt markområde har sålts till exploatör via markanvisning. I enlighet med de principer Nacka kommun tillämpar vid försäljning ska marken vara byggklar vid försäljningen. Vidare är det i enlighet med miljöbalken verksamhetsutövaren som ska stå för saneringen. Då kommunen är den som har varit verksamhetsutövare på platsen (skola, infartsparkering) så innebär det att kostnaderna för att sanera marken ska tas av kommunen.

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

Projektnamn	Årsbudget															Årsprognos		
	2019			2020			2021			2022			2023->					
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Nybackakvarteret	0		0	0	-5 800	-5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Projektets bedömda totala prognos är att det ska generera en vinst på cirka 165 miljoner kronor. Intäkterna kommer till störst del ifrån av markförsäljning samt en mindre del på cirka tre miljoner kronor för ersättning för flytt av VA-ledningar. Utöver detta, vilket inte syns i projektbudgeten är en årlig intäkt på cirka tre miljoner kronor i form av tomträttsavgäld. Utgifterna bedöms landa på cirka 57 miljoner kronor där de största kostnadsposterna är byggande av skyddsrum (cirka 20 miljoner), flytt av infartsparkeringar och hundrastgård (cirka 10 miljoner), flytt av VA-ledning (cirka sju miljoner), marksanering (knappt sex miljoner), detaljplan (knappt fem miljoner) och rivning av befintliga byggnader (cirka två miljoner).

Kommande investeringsbeslut

Projektet planerar att inte söka några ytterligare investeringsmedel.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-6	0	-6	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjäns	-6	0	-6	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	0	0	0	0
Netto	-6	0	-6	0	0	0

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Som tidigare nämnt är det kommuns ansvar att bekosta saneringen. Om aktuell begäran om investeringsmedel inte beviljas är risken att kommunen hamnar i en tvist med berörd exploatör om marksaneringskostnaderna. Vad det får för påföljd på exploatörens bostadsbyggande inom Nybackakvarteret avseende tid och produkt är svårt att bedöma i detta läge. Då saneringen redan är utförd och stora delar av projektets övriga kostnader kommer att uppstå inom ett drygt halvår så behövs denna begäran om investeringsmedel godkännas i detta läge och inte senareläggas.

Alternativa lösningar för investeringen

Projektet bedömer att det inte finns några alternativa lösningar.

Påverkan på annan nämnd

Kostnader för marksanering om knappt sex miljoner kronor kan komma att påverka kommunens driftkostnader redan 2019.

Tabell 4. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	2019	2020	2021	2022	2023=>	Totalt
Sanering	-6	0	0	0	0	-6
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	-6	0	0	0	0	-6

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	

Ovanstående tabell är ej aktuell.

Konsekvenser för barn

Projektet bedömer att investeringen har positiva konsekvenser för barn eftersom barn kommer att bo och leka där marken har sanerats.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka