

Förslag till beslut för stadsbyggnadsprojekt Tollare, avseende ny budget, Tertial I 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Tollare, projektnummer 9242930900, ytterligare medel om 7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Enligt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör ska exploatören utföra och bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar i Tollare. Under projektets gång har dock kommunen önskat en högre standard för vissa anläggningar än vad som avtalats om för att på sätt få en lägre framtida driftskostnad. Det har även tillkommit arbeten för exploatören som inte reglerats i exploateringsavtal men som kommunen ansett bör utföras.

Merkostnaderna, cirka 4 miljoner kronor, för dessa standardhöjningar och tillkommande arbeten ska bekostas av kommunen och därför behöver budgeten nu utökas. Dessutom föreslås att budgeten utökas med ytterligare 2,5 miljoner kronor för att hantera nödvändiga justeringar av gatorna i Tollare så att buss kan trafikera området, och 0,5 miljon kronor för kommunens del av utbyggnad för strandpromenad mellan Tollare och Lännersta.

Sammantaget leder detta till att budgeten föreslås ökas med 7 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Tollare är ett stadsbyggnadsprojekt som pågått sedan 2004 då programarbete påbörjades. Det fortsatta detaljplanarbetet resulterade i fem detaljplaner; DP 1A (Tollare Träskväg), DP 1B (Mellanbergsvägen), DP 2 (Tollare Strand), DP 3 (Tollarehöjden) och DP 4 (Tollare Port). Exploateringsavtal har tecknats för genomförandet av DP 1A, 1B, 2 och 3. För DP 4 har ett markanvisningsavtal tecknats, där äger kommunen marken och har upplåtit den med tomträtt.

Exploateringsavtalen och markanvisningsavtalet är tecknat med Bonava som bygger ut allmänna anläggningar (gator, parker, kajer, strandpromenad med mera) i hela området. Utbyggnaden är i slutfasen och avsikten är att Bonava ska överlämna de återstående anläggningarna till kommunen under 2020.

Under årens lopp har kommunen valt att öka standarden på vissa allmänna anläggningar för att få bättre kvalitet och lägre driftkostnader. Standardhöjningarna har dock inte haft täckning i tidigare budgetar. Orsaken till behovet av kompletterande kravställning i det tekniska utförandet har delvis berott på otydliga krav från början av projektet. Några större kostnadsdrivande förändringar av genomförandet har ålagts exploitören att bekosta, till exempel konstruktion av Tollareslingan som bärs upp av omfattande stödmurar för att inte belasta huskropparna.



Karta som schematiskt visar de olika detaljplaneområdena i Tollare



Tidplan

Exploatören bygger nu färdigt de återstående allmänna anläggningarna och lämnar över dem till kommunen under 2020.

Tidigare beslut samt kommande beslut

Tidigare beslut om att justera projektets budget är från tertialbokslut 1 2017.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för högre kostnader för kommunen i projekt 9242930900 Tollare. Totalt föreslås 7 miljoner kronor beviljas i investeringsutgifter. Projektets nya budget fördelas på 75 miljoner kronor i investeringsinkomster och 82 miljoner kronor i investeringsutgifter. Se tabell 1.

De högre kostnaderna beror på:

- 1- Kommunen har önskat högre standard för vissa allmänna anläggningar än vad som ingått i exploateringsavtalen motsvarande 3 miljoner kronor för att få lägre framtida drift- och underhållskostnader. Exempel på detta är:
 - a. Högre klass på rostskyddsbehandling av hisstorn
 - b. Rostfri armering i murar
 - c. LED-belysning istället för halogenbelysning.
- 2- Kommunen har önskat tillkommande arbeten som inte reglerats i exploateringsavtal motsvarande 1 miljon kronor. Exempel på detta är:
 - a. Trädplantering i naturmark för att hantera dagvattenproblem
 - b. Rivning av murar på naturmark
 - c. Kompletterande stängsling
- 3- Åtgärder för att möjliggöra för busstrafik 2,5 miljoner kronor.
- 4- Utbyggnad av del av strandpromenad mellan Tollare och Lännersta som ligger utanför detaljplan och därmed inte ingår i exploatörens åtagande, 0,5 miljon kronor.

Angående strandpromenad mellan Tollare och Lännersta så ingår det i exploatörens åtagande att bygga ut nästan hela sträckan mellan Tollare och anslutning vid Doktorsvägen i Lännersta. Strandpromenadens sista 50 meter ligger dock på kommunen att utföra.

Tillkommande medel, tusentals kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget				Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
		75 292	-74 565	727	0	-7 000	-7 000	75 292	-81 565	-6 273

Investeringen avser höjd standard för allmänna anläggningar, tillkommande arbeten, åtgärder för att få igång busstrafik samt utbyggnad av del av strandpromenad.

Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor, tabell 2

Projektnamn	Årsbudget												Årsprognos			
	2020			2021			2022			2023			2024=>			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
	0	-7 000	-7 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kommande investeringsbeslut

Inga ytterligare investeringsbeslut planeras.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Tollare	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	7	7	0	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	7	7	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	0	0	0	0
Netto	7	7	0	0	0	0

Projektets bedömda slutkostnadsprognos är netto – 6,3 miljoner kronor fördelat på 75 miljoner kronor i investeringsinkomster och 82 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

4 miljoner kronor avser höjd standard på allmänna anläggningar som kompletterande arbeten som redan byggda. Det är därmed inte möjligt att avstå för den investeringen. 3 miljoner kronor avser buss och del av strandpromenad. Om dessa medel utgår är risken att busstrafik försenas ytterligare samt del av strandpromenad inte byggs och därmed får den fortsatt låga standarden den har idag i form av en smalare stig.

Alternativa lösningar för investeringen

Förhandling med exploitör pågår kring åtgärder för busstrafik samt vem som ska bekosta nödvändiga ombyggnader av gatorna. Målsättningen är att kommunen ska ta så liten del som möjligt av kostnaderna, men det är nog inte rimligt att helt avstå från att ta del av kostnaderna.

Påverkan på annan nämnd

I dagsläget är det inga engångsdriftkostnader förknippande med den aktuella budgetförändringen.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Projektname	2020	2021	2022	2023	2024=>	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

Hittills har allmänna anläggningar lämnats över från exploatören till kommunen motsvarande ett värde av 101 miljoner kronor. Under 2020 avser exploatören lämna över allmänna anläggningar till ett värde av 500 miljoner kronor. Kommunen ska betala ränta och avskrivningskostnad för detta. Den tillkommande årliga driftkostnaden orsakad av den ökade investeringen på 7 miljoner kronor är beräknad till 0 kronor. Detta på grund av att vissa av åtgärderna är en sänkning av driftkostnaden, till exempel LED-belysning. Vissa åtgärder orsakar en driftkostnad, till exempel stängsel. I tabell 5 nedan framgår projektets kapital och driftkostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, tusentals kronor, tabell 5

Projektname	Total årlig		Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostnad			
Tollare	353	31 400	0	3 500	202011

Konsekvenser för barn

Att bygga om gator i området för att möjliggöra busstrafik samt bygga ut del av strandpromenad bedöms innebära positiva konsekvenser för barn.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Jonas Nylander
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka