

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Danvikshem, avseende ansökan om utökad budget, Tertial I 2020

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Danvikshem, projektnummer 9242910700, medel om 16 miljoner kronor i investeringsutgifter och 16 miljoner kronor i investeringsinkomster för att färdigställa pågående ombyggnad av Östra Finnbodavägen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Danvikshem söker nya investeringsmedel för att kunna färdigställa pågående ombyggnad av Östra Finnbodavägen. Totalt föreslås en utökad budget om 16 miljoner kronor i investeringsutgifter och 16 miljoner kronor i investeringsinkomster med ett netto noll kronor.

Projektet är ett byggherreprojekt där tillkommande bebyggelse uppförs på privat mark. Alla kostnader för upprustningen av vägen bekostas och vidarefaktureras till HSB som bygger bostäder i området, i enlighet med gällande exploateringsavtalet för Danvikshem, KF §289 16 november 2015.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojekt Danvikshem är ett byggherreprojekt inom vilket HSB bygger cirka 100 nya seniorbostäder och stiftelsen Danviks hospital har byggt klart ett nytt vårdboende med ett 30-tal bostäder intill det befintliga äldreboendet. Den nya detaljplanen för Danvikshem vann laga kraft under 2017 med syftet att skapa nya bostäder i närheten av

befintlig bebyggelse samt att upprätthålla skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och kulturmiljö. Syftet är vidare att skapa en trygg och säker boendemiljö för målgruppen äldre.

Parallellt med att den nya bebyggelsen växer fram i området så bygger kommunen om den kommunala gatan, Östra Finnbodavägen, med en ny gångbana, belysning, busshållplats med väderskydd och ledningar till de nya bostäderna. Östra Finnbodavägen får även ny vägbeläggning och den befintliga stödmuren som upprätthåller vägen förstärks.

Första inflyttningen i HSB:s seniorbostäder sker under våren 2020 och projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2022. Kommunens arbete med upprustningen av Östra Finnbodavägen beräknas vara klart i november 2020. Det vårdboende som stiftelsen Danviks hospital har uppfört är redan inflyttat och klart.





Tidplan

Detaljplanen för Danvikshem vann laga kraft i juni 2017. Exploatörerna påbörjade sin projektering under hösten 2017 och en utbyggnad i området har pågått sedan 2018. Den nya vårdbyggnaden, Övre Varis, är inflyttad under 2019 och inflyttning påbörjas i HSB:s seniorbostäder under våren 2020. Ombyggnaden av Östra Finnbodavägen beräknas vara klar i november 2020.

Tidigare beslut samt kommande beslut

- Kommunstyrelsen beslutade om start-PM i november 2001
- Exploateringsavtal godkändes av kommunfullmäktige i november 2015
- Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige i november 2015
- Senast beviljad budget beslutades av kommunfullmäktige i juni 2019 (T1 2019)

Investeringsbeslut

Projekt Danvikshem söker nya investeringsmedel för att för att kunna färdigställa pågående ombyggnad av Östra Finnbodavägen. Totalt föreslås en utökad budget om 16 miljoner kronor i investeringsutgifter och 16 miljoner kronor i investeringsinkomster med ett netto noll kronor, se tabell 1. Projektet är ett byggherreprojekt där tillkommande bebyggelse uppförs på privat mark. Alla kostnader för upprustningen av vägen bekostas och vidarefaktureras till HSB som bygger bostäder i området, i enlighet med gällande exploateringsavtalet för Danvikshem, KF §289 16 november 2015.

Tillkommande medel, tusentals kronor, tabell 1

Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Danvikshem 9107		52 617	-52 617	0	16 000	-16 000	0	68 617	-68 617	0

Den ökade entreprenadkostnaden för projektet beror på att befintlig stödmur på norra sidan av Östra Finnbodavägen behöver förankras på ett mer omfattande sätt än vad som kunde förutses vid projektering. Vid stiftelsen Danviks hospitals nya vårdbyggnad, Övre Varis, måste en helt ny stödmur uppföras som inte var med i projekteringen från början. Utökad budget behövs både för att projektera och bygga den nya muren. Konsekvensen av dessa arbeten är även en förlängd entreprenadtid, vilket också medför ökade kostnader.

Budgetbegäran grundar sig på en kostnadsuppgift för en omfattande murkonstruktion. Sannolikt kommer det att räcka med enklare mur och bedömningen är att kostnaden för muren blir lägre än vad som framkommer i budgetbegäran. Ny kostnads kalkyl håller på att upprättas.

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
Danvikshem 9107	15 000	-15 000	0	1 000	-1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Projektnamn	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-16	-15	-1	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektet	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	16	15	1	0	0	0
Netto	0	0	0	0	0	0

Kommande investeringsbeslut

Inga ytterligare investeringsmedel planeras att sökas för projektet.

Ekonomiska konsekvenser

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om ytterligare investeringsmedel inte erhålls för projektet kommer den pågående ombyggnaden av Östra Finnbodavägen avstanna och inte att kunna slutföras som planerat. Detta kommer att påverka boende och besökande i området.

Alternativa lösningar för investeringen

Det finns inga alternativa lösningar eftersom upprustningen av Östra Finnbodavägen redan pågår och behöver slutföras.

Påverkan på annan nämnd

Projektets framtida kapital- och driftkostnader kommer att belasta natur- och trafiknämnden. Den uppskattad tillkommande driftkostnad är framtagen tillsammans med resurser från berörda enheter.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Projektamn	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

Tillkommande årlig kapitalkostnad är beräknad på en entreprenadkostnad på 35 miljoner kronor. Drifstkostnad är beräknad till 130 000 kronor/år.

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

Projektamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅMM)
Danvikshem 9107	-1 999	0	130	0	202011

Konsekvenser för barn

I området Danvikshem bor det framför allt äldre personer i HSBs seniorbostäder och hos stiftelsen Danviks hospital som bedriver vård och boende för äldre. I området finns även ett antal villor där barnfamiljer bor. Efter upprustningen av Östra Finnbodavägen kommer vägen att vara försedd med en upplyst gångbana. Detta ökar trafiksäkerheten, vilket har positiva konsekvenser för alla som rör sig längs vägen, även för de barn och unga som är boende och besökande i området.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka stad

Elisabet Granbacka
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka stad