

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Järlahöjden, Centrala Nacka, avseende utredningar innan detaljplan, Tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Järlahöjden, projektnummer 93101149, medel om 30 miljoner kronor för utredningar. Detta fördelat på 0 kronor i investeringsinkomster och 30 miljoner kronor i investeringsutgifter samt 0 miljoner kronor i markintäkter.

Sammanfattning

Järlahöjden är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Järlahöjden är ett av Nacka kommuns största projekt och omfattar en markareal om cirka 200 000 kvm och det som gör projektet unik är att kommunen är huvudsaklig markägare. Området är större än Sickla köpkvarter (mellan Sickla- industriväg, Järlaleden och Värmdövägen ca 170 000 kvm) och något mindre än Kvarnholmen (240 000 kvm).

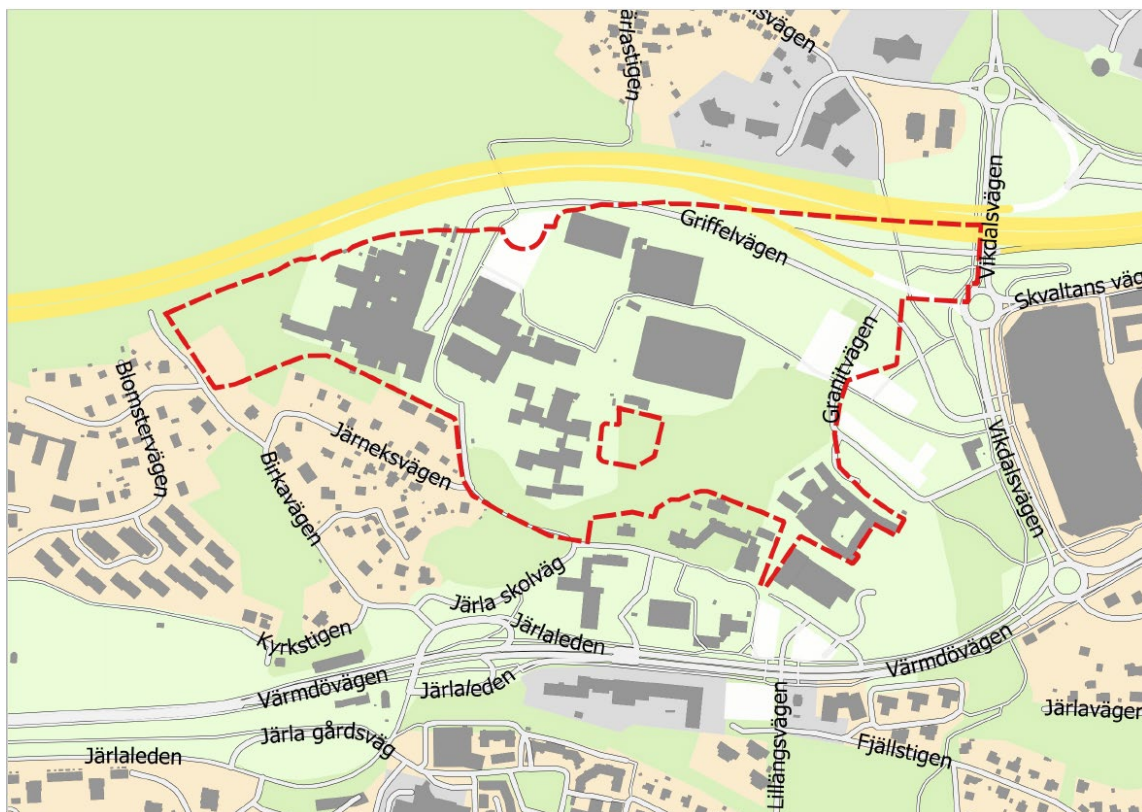
Detaljplaneprogrammet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium och park tillsammans med bostäder och verksamheter. Som en följd av kommunstyrelsens beslut om ”Genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön” den 30 mars 2020 kommer projektet att genomföras senare än vad som tidigare

planerats för. Vissa utredningar, bland annat kring gymnasiet och idrotten, kommer behöva utföras innan arbetet med detaljplanen startar. Den utökade investeringsbudgeten om 30 miljoner kronor är avsedd för utredningar samt samordningskostnader innan start av detaljplaneprojektet.

Ärendet

Bakgrund

Järlahöjden är ett delområde inom detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka bestående av kommunal mark. Detaljplaneprogrammet anger att Järlahöjden ska utvecklas till tät stadsmiljö med idrott, gymnasium och park tillsammans med bostäder och verksamheter. Som en följd av Kommunstyrelsens beslut om ”Genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön” den 30 mars 2020 kommer projektet att genomföras senare än vad som tidigare planerats för.



Tidplan

Preliminär tidplan är att arbete med detaljplan planeras inledas år 2025 och utbyggnaden av Järlahöjden starta år 2030. Då projektet är omfattande och komplext beräknas utbyggnaden vara färdig först efter 2040. Denna tidplan är dock preliminär och ett mål med kommande utredningar är att försöka få till utveckling av delar området före de angivna årtalen.



Antaget Start-PM	Kvartal 1 2025
Markanvisning	Kvartal 1 2027
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2029
Byggstart allmänna anläggningar	2030
Start inflyttning	2033
Färdigställt (hela projektområdet fullt utbyggt)	Efter 2040

Tidigare beslut samt kommande beslut

- Detaljplaneprogram centrala Nacka. Kommunstyrelsen 13 mars 2015.
- Detaljplaneprogram för centrala Nacka, justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur, på västra Sicklaön. Kommunstyrelsen 24 oktober 2016.
- Stadsbyggnadsstruktur för Järlahöjden, centrala Nacka. Kommunstyrelsen 27 november 2017.
- Genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön. Kommunstyrelsen 30 mars 2020.
- Budget från detaljplaneprogrammet centrala Nacka, utfördelad på projekten i centrala Nacka. Järlahöjden Bildningskvarteren 2,4 miljoner kronor och Järlahöjden Idrottskvarteren 1,6 miljoner kronor. Kommunstyrelsen 23 november 2015.
- Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede. Järlahöjden Bildningskvarteren 7 miljoner kronor och Järlahöjden Idrottskvarteren 7 miljoner kronor. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 23 januari 2018.
- Järlahöjden bildningskvarteren, budgetförändring +14,7 miljoner kronor. Kommunfullmäktige 19 november 2018.
- Järlahöjden bildningskvarteren och Järlahöjden idrottskvarteren. Projekten slås ihop till ett projekt (Järlahöjden). Budgeten för Bildningskvarteren 24,1 miljoner kronor och budgeten för Idrottskvarteren 8,6 miljoner kronor slås ihop och flyttas till projekt Järlahöjden (total budget 32,7 miljoner kronor). Kommunfullmäktige 18 november 2019.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för utredningar av projekt 93101149 Järlahöjden. Totalt föreslås 30 000 000 kronor beviljas. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 30 miljoner kronor i investeringsutgifter samt 0 miljoner kronor i marktäkter. Se tabell 1.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
		0	33	33	0	30	30	0	63	63

Investeringen avser fortsatta utredningar inom Järlahöjden inför att arbete med detaljplaner påbörjas. Då området är stort och komplext bedöms omfattande utredningar krävas innan arbete med detaljplaner kan påbörjas. Exempel på utredningar är översyn av strukturen, utredningar kring det framtida gymnasiet samt hur en etappvis utbyggnad kan ske med minimal påverkan på befintliga verksamheter. Planläggningen av Järlahöjden planeras påbörjas år 2025 så investeringen rör utredningar om tre miljoner kronor per år under åren 2020-2024.

Investeringen avser även samordningskostnader om tre miljoner kronor per år då projektet ingår i området för samordningsprojektet Södra Centrala Nacka (99925800). Alla stadsbyggnadsprojekt på västra Sicklaön belastas av kostnader för samordning. Då Järlahöjden är ett stort område blir samordningskostnaderna för projektet förhållandevis stora. Järlahöjden är ett av Nacka kommuns största projekt och omfattar en markareal om cirka 200 000 kvm och det som gör projektet unik är att kommunen är huvudsaklig markägare. Området är större än Sickla köp kvarter (mellan Sickla- industriväg, Järlaleden och Värmdövägen ca 170 000 kvm) och något mindre än Kvarnholmen (240 000 kvm).

Investeringen ska täckas av framtida markförsäljningsintäkter.

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget										Årsprgnos				Totalt			
	2020			2021			2022			2023		2024=>		2020-2024=>				
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Utgifter	Netto	
	0	0	0	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	8	8	0	30	30

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0	0	0	0	

Kommande investeringsbeslut

Projektet planerar söka investeringsmedel för arbete med detaljplan år 2024 samt investeringsmedel för utbyggnad några år senare.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	30	0	8	8	8	8
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	10	0	3	3	3	3
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	20	0	5	5	5	5
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	30	0	8	8	8	8

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	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

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte genomförs kommer tidiga utredningar på Järlahöjden försenas och arbetet med detaljplaner ta längre tid. Då flera kommunala anläggningar såsom gymnasiet och idrottsanläggningar är beroende av information kring hur och när området ska utvecklas kan förvaltningen av dessa byggnader försvåras. Även verksamheterna på Järlahöjden kan påverkas negativt om tidiga utredningar kring utvecklingen ej genomförs.

Alternativa lösningar för investeringen

Om investeringen uteblir kommer beslut kring renovering och underhåll av byggnaderna på Järlahöjden behöva tas utan möjligheten att utreda hur besluten påverkar den framtida stadsmiljön.



Påverkan på annan nämnd

Investeringsbeslutet innebär att stadsbyggnadsprojektet kan bidra med information till fastighetsenheten inför investeringar i byggnaderna på Järlahöjden vilket kan leda till att kortsiktiga förgävesinvesteringar undviks.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. Förslaget till beslut innebär dock i sig inte några direkta konsekvenser för barn.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anna Ahlberg
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad