

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt, Terial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera redovisad exploateringsbudget som innebär investeringsmedel om 440 miljoner kronor och övrig information från exploateringsenheten Nacka stad till protokollet.

Nya investeringar:

- Gäddviken, 0 miljoner kronor fördelat om 10,4 miljoner i inkomster och 10,4 miljoner i utgifter
- Budgetram 2021, 54 miljoner kronor fördelat om 67 miljoner kronor i inkomster och 121 miljoner kronor i utgifter
- Budgetram 2022, 106 miljoner kronor fördelat om 154 miljoner kronor i inkomster och 260 miljoner kronor i utgifter
- Budgetram 2023, 206 miljoner kronor fördelat på 105 miljoner kronor i inkomster och 311 miljoner kronor i utgifter

Utökade investeringar:

- Järlahöjden, 30 miljoner kronor fördelat om 0 miljoner kronor i inkomster och 30 miljoner kronor i utgifter
- Sickla industriväg, 44 miljoner kronor fördelat om 13,5 miljoner kronor i inkomster och 57,5 miljoner kronor i utgifter

Sammanfattning

Exploateringsenheten Nacka stad har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur på västra Sicklaön.

Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi för stadsbyggnadsprojekten inom området. Ett antal projekt behöver utökade medel för att även i fortsättningen ha god framdrift. Från och med 2021 har stadsbyggnadsprocessen en förändrad budgetprocess där projekten via kommunstyrelsen löpande kommer att kunna söka budget ur en årsvis beviljad ram.

Ärendet

Nedan presenteras projekten, kostnaden och prioriteringsgraden översiktligt. Mer detaljerade beslutsunderlag för respektive investering behandlas i separata tjänsteskrivelser vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

1. Tillkommande medel per projekt och totalt, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Järlahöjden	I	0	-33	-33	0	-30	-30	0	-63	-63
Gäddviken	I	0	0	0	10,4	-10,4	0,0	10,4	-10,4	0,0
Sickla Industriväg	I	26,5	-85,4	-58,9	13,5	-57,5	-44,0	40,0	-142,9	-102,9
Budgetram 2021	I	0	0	0	67	-121	-54	67	-121	-54
Budgetram 2022	I	0	0	0	154	-260	-106	154	-260	-106
Budgetram 2023	I	0	0	0	105	-311	-206	105	-311	-206
Summa		26,5	-118,4	-91,9	349,9	-789,9	-440	376,4	-908,3	-531,9

2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget												Årsprgnos			Totalt		
	2020		2021			2022			2023			2024=>			2020-2024=>			
	Inko mst	Utgif ter	Nett o	Inko mste	Utgift er	Nett o	Inko mst	Utgif ter	Nett o	Inko mst	Utgift er	Nett o	Inko mster	Utgif ter	Nett o	mste	Utgift er	Nett o
Järlahöjden	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,5	-7,5	0,0	-7,5	-7,5	0,0	-7,5	-7,5	0,0	-7,5	7,5	0,0	-30,0	-30,0
Gäddviken	3,4	-3,4	0,0	4,0	-4,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	2,0	10,4	-10,4	0,0
Sickla Industriväg	3,9	-26,3	-22,4	8,0	-26,4	-18,4	1,7	-4,9	-3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,6	-57,6	-44,0
Budgetram 2021	0	0	0	67	-121	-54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67	-121	-54
Budgetram 2022	0	0	0	0	0	0	154	-260	-106	0	0	0	0	0	0	154	-260	-106
Budgetram 2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	-311	-206	0	0	0	105	-311	-206
Summa	7,3	-30	-22	79	-159	-80	157	-273	-117	106	-320	-214	1	-8,5	9,5	350	-790	-440

Under ramperioden kommer projekten att generera markintäkter om 209 miljoner kronor till kommunen.

3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Järlahöjden	0,0	0,0	0,0	0,0	
Gäddviken	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sickla Industriväg	-2,3	-5,0	-0,1	-1,2	202203
Budgetram 2021	-2,4	-2,4	0,0	0,0	
Budgetram 2022	-4,8	-4,8	0,0	0,0	
Budgetram 2023	-9,3	-9,3	0,0	0,0	
Summa	-18,8	-21,5	-0,1	-1,2	

Järlahöjden och Gäddviken begär medel till detaljplanefas varför kapitaltjänster inte har beräknats.

Ekonomiska konsekvenser

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader för budgetperioden 2021-2023 som orsakas av investeringsprojekten. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

4. Engångsdriftkostnader 2021-2023 miljoner kronor

Projekt	Sanering	Rivning	Flytt-kostnad	Tillfälliga paviljonger	Evakuering	Hyreskostnader	Montage	Demontage	Restvärde	Totalt
Projekt A	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Projekt B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa										

Inga engångskostnader identifierats inom projekten

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Framdriften av investering på västra Sicklaön kommer att försvåras och försenas om planerade investeringar och utredningar inte kan genomföras i planerad tid.

Alternativa lösningar för investeringen

Se respektive tjänsteskrivelse

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram separat.

Sammanfattning över investeringsprojekt

Järlahöjden

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.

Gäddviken

Nya investeringsmedel söks för att påbörja planarbetet i stadsbyggnadsprojektet Gäddviken. Initialt påbörjas en detaljplan, men med möjlighet att efter samråd dela upp den i fyra planområden. Totalt föreslås 10,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 10,4 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas.

Sickla industriväg

Projekt Sickla industriväg syftar till att anpassa befintlig infrastruktur under markytan samt i gaturummet till en ny, tätare stadsmiljö. Projektet har drabbats av kostnadsökningar och söker därför budgetjustering om 57,5 miljoner kronor för att färdigställa projektet. Kostnadsökningen kommer dels av att ledningsägaren för fjärrvärme kommit med omfattande sena tillägg, dels av stort ökat behov av sprängningar samt av mycket höga kostnader för nattarbeten och trafikordningar.

Budgetram 2021-2023

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt. Projektramen för budgetåren 2021-2023 föreslås i detta ärende beviljas för exploateringsenheten Nacka stad om 366 miljoner kronor fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 mkr i investeringsutgifter.

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Eva Rehnström
Controller
Controllernheten