

## Ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden samt hantering av förgäveskostnader

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2021 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103404).

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2022 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103405).

Kommunfullmäktige beslutar bevilja budget för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2023 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103406).

Beslut om användning av ramen fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del 500 000 kronor för att ta fram en fastighetsutvecklingsplan för Nacka gymnasium.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning

### Sammanfattning

Nacka kommun växer vilket ställer krav på ny infrastruktur samtidigt som vissa befintliga fastigheter börjar uppnå sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Ett fastighetsprojekt har flera faser. I botten finns ett behov som genererats av verksamheten eller av kommunens expansion. För att hitta bästa vägen framåt krävs resurser för att göra tidiga



utredningar och förstudier. För att kunna genomföra tidiga utredningar och förstudier samt driva projekt i tidigt skede behövs ekonomiska resurser med en ram om 10 mkr om året.

## Ärendet

Nacka kommun växer vilket ställer krav på ny infrastruktur samtidigt som vissa befintliga fastigheter börjar uppnå sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Det här ställer krav på långsiktig strategisk planering för att säkerställa rätt fastighetsprojekt i rätt tid och med rätt omfattning.

Ett fastighetsprojekt har flera faser. I botten finns ett behov som genererats av verksamheten eller av kommunens expansion. För att hitta bästa vägen framåt krävs resurser för att göra tidiga utredningar och förstudier. I nästa skede kan en ny detaljplan krävas. När behovet är tydligt och en plats identifierats behöver ett program för byggnaden tas fram oavsett om det rör sig om tillbyggnad, ombyggnad eller nyproduktion. I programskedet krävs bland annat arkitektkompetens som kommunen upphandlar. Programmet kan sedan ligga till grund för ett byggprojekt som drivs i huvudsak i två faser; en projekteringsfas och en produktionsfas.

Ett exempel på behov av tidigare utredningar är Sickla förskola som idag använder lokaler som är i akut behov av att ersättas. Samtidigt finns det ett ökat behov av platser inom Sickla på grund av fler bostäder. Det finns inte utrymme inom Sickla skoltomt för en ny förskolebyggnad för så många barn som behovet säger, särskilt med avseende på att Friytan inom skoltomten blir för liten. I det här fallet krävs att ett detaljplanearbete startas, eventuellt på flera platser för att säkerställa både ersättningslokaler och nya behov. För att kunna göra nödvändiga utredningar krävs ekonomiska resurser.

En annan fastighet som kommer att behöva utredning i ett tidigt skede är Nacka gymnasium. Nuvarande lokaler är i behov av underhållsåtgärder där det bland annat behövs investeringar i ventilationsåtgärder för att bibehålla en ändamålsenlig lokal för verksamheten. Inriktning avseende framtida gymnasium på Järlahöjden har varit att bygga en ny gymnasieskola vilket i sin tur innebär att nuvarande lokaler för Nacka gymnasium ska rivas. Sedan detta inriktningsbeslut togs har förutsättningarna förändrats. Bland annat har genomförandeplaneringen för Järlahöjden förskjutits och byggnation i området planeras påbörjas tidigast 2028. De senaste åren har även flera nya gymnasieskolor etablerats på Sicklaön vilket i sin tur innebär att underlaget för en ny stor gymnasieskola på Järlahöjden har förändrats. Sammantaget leder detta till att frågan om nuvarande Nacka gymnasium ska rivas eller inte behöver prövas på nytt, och att det kan ta flera år innan eventuell rivning blir aktuell. Samtidigt finns det behov att göra investeringar i ventilationen i Nacka gymnasium, som inte kan vänta flera år. En utredning behöver göras kring alternativet att behålla nuvarande Nacka gymnasium där vissa delar rivs och ersätts av andra och andra byggs om. Detta ska ställas mot ett bygga en ny gymnasieskolan med den kapacitet som nu bedöms behövas. Detta är en utredning för vilken medel ur potten för tidiga skeden behövs.

För att säkerställa rätt beslut på kort och lång sikt föreslås därmed att en fastighetsutvecklingsplan tas fram för fastigheten. Utgångspunkten i planen bör vara ett nytt beslut avseende framtiden för nuvarande Nacka gymnasium där syftet blir att se över nyttjandet av gymnasiefastigheten i sin helhet men även effektiviteten för gymnasiets framtida lokaler. Målet är att säkerställa såväl en ändamålsenlig lokal för Nacka gymnasium som ett effektivt nyttjande av marken i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Järlahöjden.

Nacka simhall är ytterligare ett exempel på en fastighet som behöver ersättas. Skicket på simhallen är mycket dåligt och det finns risk för kommande driftstopp. Samtidigt är det inte rimligt att göra stora investeringar i en byggnad som planeras att rivas. För att säkerställa rätt plats för Nacka simhall behövs resurser för att göra nödvändiga utredningar.

Vid sidan av dessa större projekt finns behov av att kunna initiera ett detaljplanearbete på fastigheter som långsiktigt ska behållas av kommunen samt att kunna göra de utredningar som krävs för att säkerställa byggrätter inom ramen för pågående detaljplanarbeten.

Fastighetsverksamheten har lämnat tillbaka tidigare beslutade investeringsmedel vars ändamål antingen kunde uppfyllas av andra beslutade investeringsramar eller hade ändamål som blivit obsoleta. För att säkerställa en tydlig investeringsstruktur för fastighetsverksamheten bör finnas ram för tidiga skeden, ram för hyresgästanpassningar mm och ram för komponentutbyten. Större projekt bör varje gång göras till ett eget projekt som resulterar i ett eget investeringsärende. Den aktuella ramen för investeringar i tidigt skede ska jämföras med den ram som finns för exploateringsprojekt i tidigt skede.

### 1. Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Förslag nytt beslut						Ny projektbudget			
	Pric	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ram tidiga skeden 2021	0	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
Ram tidiga skeden 2022	0	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
Ram tidiga skeden 2023	0	0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>

### 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget												Årsprgnos 2024=>			Totalt 2020-2024=>					
	2020			2021			2022			2023			Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto									
Ram tidiga skeden 2021	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	
Ram tidiga skeden 2022	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10
Ram tidiga skeden 2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	0	0	0	-10	-10
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-30</b>	<b>-30</b>	

### 3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig			Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostna d	Tillkommande årlig driftkostnad		
Ram tidiga skeden 2021	0,5	0,5	0,0	0,0	202201
Ram tidiga skeden 2022	0,5	0,5	0,0	0,0	202301
Ram tidiga skeden 2023	0,5	0,5	1,0	1,0	202401
<b>Summa</b>	<b>1,35</b>	<b>1,35</b>	<b>1,0</b>	<b>1</b>	

## Ekonomiska konsekvenser

I de fall utredningar resulterar i ett investeringsprojekt kan upparbetade kostnader läggas in i investeringsprojektet. I de fall utredningar av någon anledning inte resulterar i ett investeringsprojekt behöver kostnaderna resultatföras. Det är därför oerhört viktigt att säkerställa att inte göra mer utredningar än som krävs i tidigt skede. Innan investeringsmedlen används måste avtal om hantering av förgäveskostnader tas fram med den hyresgäst som är berörd.

### 4. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
<b>Total investeringsinkomst</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total investeringsutgift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	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
<b>Netto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader som orsakas av investeringsprojektet. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

### 5. Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor



Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Risکانالys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringsmedel inte finns för tidiga skeden finns risk att nödvändiga tidiga utredningar och projekt i tidiga skeden inte kan genomföras i tid när behov finns. Det rör sig om mindre projekt vart och ett för sig som tillsammans summerar upp till en ram om 10 miljoner kronor. Att gå upp med varje investeringsärende till kommunfullmäktige skulle innebära minskad flexibilitet.

### Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet är att särskilda investeringsbeslut fattas i varje ärende.

### Påverkan på annan nämnd

Ingen direkt påverkan på annan nämnd annat än när annan nämnd beställer utredningar och kan behöva ta eventuella förgäveskostnader. När utredningen resulterar i en investering läggs kostnaderna till den totala investeringen som utgör basen för hyra för verksamheten.

### Konsekvenser för barn

Genom att kunna genomföra tidiga utredningar och säkerställa rätt underlag för projekt kan bra pedagogiska miljöer säkras för barn. Med en effektiv projektstyrning kan besparingar göras som kan bidra till att frigöra resurser för verksamheten.

Mats Bohman  
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
enheten för fastighetsförvaltning