

Kommunstyrelsen

Tilldelning av utökad budget för Parkkvarteren i Centrala Nacka, 93101150, från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar att bevilja utökad budget för Parkkvarteren, 93101150, med 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka Stad år 2021-2023 på 366 miljoner kronor netto, detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år. Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Parkkvarteren, 93101150, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Investeringsmedel söks för projektet Parkkvarteren i Centrala Nacka för att utföra förberedande arbeten i samband med att tunnelbanan byggs ut intill. Arbetena behöver utföras för att säkerställa att tunnelbanans anläggningar inte påverkas när kommunen bygger i anslutning till dessa i ett senare skede och för att möjliggöra kommunens planerade stadsbyggnads- och anläggningsprojekt. I Parkkvarteren föreslås en djupare grundläggning för garage/källare till det planerade höga hus kallat Discus än den grundläggning som krävs för tunnelbaneanläggningen.

Kostnaden ska finansieras av byggherren för den framtida bebyggelsen på området och kostnadsansvaret ska regleras i markanvisningsavtal som ska upprättas. Det finns en viss risk för förgäveskostnad för kommunen i att vidta de förberedande arbetena. Kommunen

har en dialog med byggherren gällande utförande samt kostnad och gör bedömningen att risken för förgäveskostnad ändock är relativt liten.

Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Parkkvarteren, 93101150, från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med 366 miljoner kronor netto för åren 2021-2023. Detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103370, 93103371 och 93103372.

Stadsbyggnadsprojektet

Syftet med stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren är att skapa en ny stadspark, ett torg, nya bostäder med blandade upplåtelseformer, lokaler och verksamheter i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, se bild 1. Inom projektet Parkkvarteren planeras bland annat ett 30 våningar högt hus, kallat Discus.



Bild 1 - Översiktskarta med stadsbyggnadsprojektet Parkekvarteren ungefärligen markerat med rödstreckad begränsningslinje.

Investeringsmedel söks för stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren för att utföra förberedande arbeten inom projektområdet, så kallade försvarsarbeten, i samband med att tunnelbanan byggs ut intill. Försvarsarbeten utförs för att säkerställa att tunnelbanans anläggningar inte påverkas när kommunen bygger i anslutning till dessa i ett senare skede.



Försvarsarbetena behöver utföras för att möjliggöra för kommunens planerade stadsbyggnads- och anläggningsprojekt. Försvarsarbeten är arbeten som i vissa fall inte går att utföra i ett senare skede, blir för kostsamma eller blir mer komplicerade konstruktionsmässigt eller tidsmässigt när tunnelbaneanläggningen redan är byggd, till exempel grundläggningsarbeten och sprängning nära konstruktion. Inom Parkkvarteren föreslås en djupare grundläggning för garage/källare till det planerade höga hus kallat Discus än den grundläggning som krävs för tunnelbaneanläggningen. Den djupare grundläggningen behöver därför utföras i samband med utbyggnaden av tunnelbaneanläggningen och kan inte avvakta till byggstart för den nya bebyggelsen.

Genomförandet av aktuella försvarsarbeten i Parkkvarteren kommer att regleras mellan kommunen och Region Stockholm i ett nyttjanderätts- och samordningsavtal gällande utbyggnad av tunnelbanan. Avsikten är att avtalet ska tecknas senast 30 september 2021. Kommunstyrelsen har genom beslut av ärendet *Nyttjanderätts- och samordningsavtal gällande utbyggnad av tunnelbanan och samordning med stadsbyggnadsprojekt* (KFKS 2017/763), §92, den 10 maj 2021 delegerat till stadsutvecklingsdirektören att teckna aktuellt avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Parkkvarteren innebär en kostnad och förtida investering för kommunen om cirka 7 miljoner kronor. Denna kostnad rymms inte i projektets beviljade budget som beslutades i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KFKS 2016/325 samt KFKS 2016/118-04) den 23 januari 2018 och aktuellt beslut avser således en revidering av tidigare beviljad budget. Kostnaden för försvarsarbeten ska finansieras av byggherren för den framtida bebyggelsen på området och kostnadsansvaret ska regleras i det markanvisningsavtal som ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Det innebär att kommunens förtida investering om 7 miljoner ska ersättas med motsvarande belopp från byggherren, vilket medför ett netto på 0 miljoner kronor. I markanvisningsavtalet kommer också tidpunkt för ersättningens erläggande att regleras. Beslut om markanvisningsavtal planeras till Q4 2021.

Exploateringsenheten Nacka stad bedömer att vidtagande av försvarsarbeten inom Parkkvarteren är nödvändiga och att kostnaden är rimlig.

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Projektnamn	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B 2021-2023	326	-692	-366
Tilldelning budget	7	-7	0

Ny projektbudget, miljoner kronor, tabell 2

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Parkkvarteren	1	-5	-4	7	-7	0	8	-12	-4

Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2

Projektnamn	Årsbudget						Årsprgnos			Totalt					
	2021			2022			2023			2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Parkkvarteren			0		-7	-7			0	7		7	7	-7	0

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen för de aktuella försvarsarbetena i Parkkvarteren uteblir eller försenas finns det en risk att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren försenas och/eller fördras samt att möjligheten att anlägga källare/garage i två plan under mark i den framtida bebyggelsen påtagligt försvåras eller omöjliggörs.

Det finns en viss risk för förgäveskostnad för kommunen i att vidta försvarsarbeten om byggherren för den framtida bebyggelsen inte accepterar kostnaden som försvarsarbetena medför. Alternativt att det i ett sent skede i planprocessen beslutas om ett förslag för den framtida bebyggelsen som inte ställer krav på garage/källare i två plan under mark. Kommunen har en dialog med byggherren för den framtida bebyggelsen gällande försvarsarbetenas utförande samt kostnad och gör bedömningen att risken för förgäveskostnad ändå är relativt liten.

Alternativa lösningar för investeringen

Om nya investeringsmedel inte erhålls kommer den framtida utvecklingen av Parkkvarteren att vara fortsatt möjlig. Dock kommer utformningen av samt val av grundläggningsmetod för ny bebyggelse att begränsas till det som är möjligt, beroende av den befintliga tunnelbaneanläggningen. En fördring av genomförandet kan komma att uppstå, givet de val som görs.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader. Aktuellt beslut påverkar inte kapital- eller driftkostnader för natur- och trafiknämnden.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Parkkvarteren	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	0	-7	0	0	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	-7	0	0	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	7	0
Netto	0	-7	0	7	0

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn, nummer	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
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
Summa	0	0	0	0	0

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

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

Ovan tabell är inte aktuell då projektet är i en tidig detaljplanefas.

Konsekvenser för barn

Detta beslut om tilldelning av reviderad budget för Parkkvarteren får i sig inte några konsekvenser för barn. Konsekvenser för barn i den kommande stadsutvecklingen i området kommer att utredas under planprocessen för Parkkvarteren och resultatet redovisas i planbeskrivningen.

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Maria Holmström
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad