

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende, fastighet Hasseludden 1:79, Boo

Utbyggnadspromemoria samt beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende projektnummer 93101137 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet.
2. Kommunstyrelsen beslutar att bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt Hasseludden vårdboende projektnummer 93101137 med 0 kronor netto. Detta fördelat på 12 miljoner kronor i investeringsinkomster och 12 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Detaljplan och exploateringsavtal för Hasseludden vårdboende antogs 2018 och har vunnit laga kraft. Magnolia ska bygga ett särskilt boende för äldre bestående av cirka 60 lägenheter. Kommunen ska tillsammans med ledningsägare bygga om lokalgatan Hamndalsvägen med tillhörande ledningar fram till vårdboendet. Byggnationen av vårdboendet beräknas påbörjas kring årsskiftet 2021/2022 och lokalgatan under kvartal fyra 2021. Utbyggnaden av vårdboendet beräknas vara klart kring årsskiftet 2023/2024 och lokalgatan under hösten 2022.

Budget föreslås tilldelas för Hasseludden vårdboende projektnummer 93101137 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, samt beviljas för år 2021 och framåt, med totalt 0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 12 miljoner kronor i investeringsinkomster

och 12 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den utökade budgeten inrymmer kostnaden för lokalgatan samt ledningsägarnas kostnader.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Hasseludden vårdboende har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som vunnit laga kraft. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad på kvartersmark samt en begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Hasseludden vårdboende är ett byggherreprojekt där Magnolia ska bygga ett särskilt boende för äldre med cirka 60 vårdplatser. Kommunen ska bygga ut ny gata. Nacka vatten och avfall AB bygger ut vatten- och avloppsledningar och pumpstation till vårdboendet. Boo Energi bygger ut elledningar och nätstation. Skanova bygger ut fiber. Kommunen samordnar utbyggnaden av vägen med ledningsägarnas arbeten.

Detaljplanarbetet påbörjades 2015 och detaljplanen vann laga kraft den 4 mars 2020. Ett exploateringsavtal finns mellan kommunen och Magnolia som i huvudsak reglerar att Magnolia ska bekosta, men kommunen ska utföra, utbyggnaden av lokalgatan.

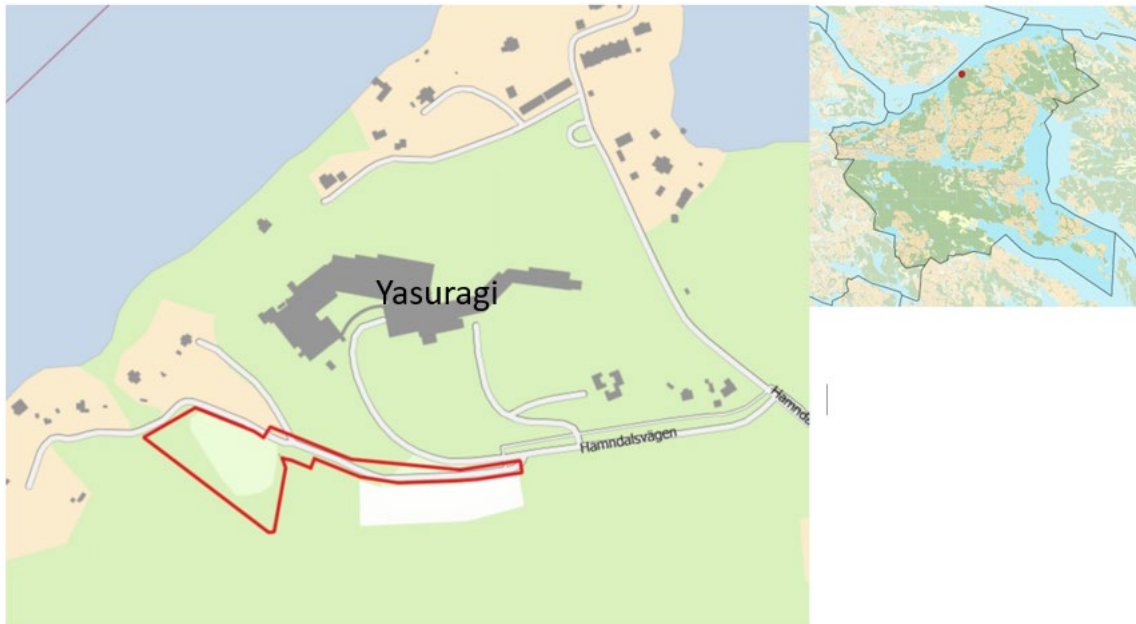


Bild 1: Rödmarkerat område visar planområdet. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom Hasseludden vårdboende är lokalgatan Hamndalsvägen. Den befintliga lokalgatan är för smal och i för dåligt skick för att fungera för vårdboendet. Vägen kommer att förses med gångbana och ny belysning. Utbyggnaden



beräknas starta kvartal 4 år 2021 och vara klart kvartal 3 år 2022. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas och närboende kan uppleva störningar såsom buller och trafikomläggningar.

På kvartersmark ska ett särskilt boende för äldre byggas. Utbyggnad beräknas starta kring årsskiftet 2023/2024 beroende på när bygglovet vinner laga kraft. Bygglovet är överklagat och det är i dagsläget osäkert kring tidpunkt för exakt när byggnationen kan starta.

Exploateringsavtal har tecknats med Magnolia. Avtal som återstår att teckna är genomförandeavtal med ledningsägarna. Dessa ska tecknas under hösten 2021.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

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 med 409 miljoner kronor netto för år 2021-2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor investeringsutgifter.

Den del av nettoinvesteringen som avser innevarande Mål och budget period 2021-2023, tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2021-2023 på 409 miljoner kronor netto, detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Hasseludden vårdboende			5,0	-5,0	0,0	12,1	-12,1	0,0	17,1	-17,1	0,0

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

	Inkomster			Utgifter			Netto			Inkomster			Utgifter			Netto			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Budgetram 2021-2023 Nacka			0	60	-112	-52	49	-202	-153	63	-267	-204			0	172	-581	-409	KF
Projektbudget beviljad																			
tom 2020	0,9	-1,4	-0,5	4,1	-3,6	0,5			0,0			0,0			0,0	5,0	-5,0	0,0	KF
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KSSU
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS
Genomförandebeslut			0,0	1,1	-1,6	-0,5	10,4	-9,9	0,5	0,3	-0,3	0,0	0,3	-0,3	0,0	12,1	-12,1	0,0	KS
Total	0,9	-1,4	-0,5	5,2	-5,2	0,0	10,4	-9,9	0,5	0,3	-0,3	0,0	0,3	-0,3	0,0	17,1	-17,1	0,0	

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Hasseludden vårdboende	=>2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-1,4	-5,2	-5,9	-0,3	-0,3	-13,1
varav:						
Extern utgift för köpta tjänster	-0,2	-3,0	-5,5	0,0	0,0	-8,7
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-1,2	-2,2	-0,4	-0,3	-0,3	-4,4
Övriga utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto	-1,4	-5,2	-5,9	-0,3	-0,3	-13,1

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Hasseludden vårdboende	=>2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	0,0	0,0	-4,0	0,0	0,0	-4,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturering ledningsarbeten	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Exploateringsersättning	0,0	5,2	5,4	0,3	0,3	11,2
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9
Summa	0,9	5,2	6,4	0,3	0,3	13,1

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan och exploateringsavtal	Kvartal 4, 2018	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	Kvartal 3, 2021	Kommunstyrelsen
Byggstart	Kvartal 4, 2021	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 4, 2023	
Slutredovisning	Kvartal 2, 2024	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 3.



Ekonomiska konsekvenser

Projektet finansieras av byggherren Magnolia samt ledningsägarna Nacka vatten och avfall AB, Boo Energi och Skanova. Kommunen fakturerar sina kostnader kvartalsvis till dessa parter.

Projektet i sin helhet bedöms gå plus minus noll.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

I och med det exploateringsavtal som ingåtts mellan kommunen och Magnolia har kommunen förbundit sig att bygga ut lokalgatan till vårdboendet. Magnolia är beroende av att den nya vägen är påbörjad (vägkroppen) för att de ska kunna påbörja sin husbyggnation. Detta på grund av att nuvarande lokalgata inte klarar tunga transporter. Kommunen kan inte påbörja upphandling av entreprenör förrän detta genomförandebeslut är fattat. Risken är att Magnolias projekt försenas, och att vårdplatserna för äldre inte blir klara i tid, om detta genomförandebeslut inte tas. Det kan även innebära att Magnolia riktar anspråk mot kommunen.

Alternativ till tilldelning av budget

Det finns inga alternativ i och med att kommunen åtagit sig att bygga ut lokalgatan.

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.

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

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Hasseludden vårdboende	0,0	0,3	0,0	0,05	202210

Konsekvenser för barn

Utbyggnaden av lokalgatan innebär att Hamndalsvägen får gångbana och ny belysning vilket bedöms positivt ut trafiksäkerhetssynpunkt för barn, och även andra fotgängare, som rör sig i området.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Ärendeöversikt



Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare Nacka stad
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Philip Hua
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning