

2023-09-05  
TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr: KFKS 2022/561

## **Ram för hantering av kostnadsökningar i projektet Skutviken**

*Investeringsbeslut*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tilldelar investeringsmedel om 15 miljoner kronor för kostnadsökningar inom pågående fastighetsprojekt Skutviken, projektnummer 93100501. Medlen tas i anspråk av kommunfullmäktige den 20 juni 2022 § 203 beviljad ram för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 10.10 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning av ärendet**

Fastighetsenheten ansökte och erhöll investeringsmedel för Skutvikens båtvarv om 22 miljoner kronor 2013. Sedan dess har projektet lidit av utdragna överklagandeprocesser av olika slag samt tidskrävande dispenser och lov för att projektet ska kunna genomföras.

Detta innebär att den kalkyl som togs fram 2013 inte stämmer idag, 2023. Sedan 2013 har inflationen i Sverige varit så pass hög att projektkostnaderna idag är ca 5 miljoner dyrare än vad kalkylen visade då. Covid är ytterligare en fördyrande faktor, priserna har gått upp så pass mycket att även det ger ett påslag på ytterligare 5 miljoner kronor för att kalkylen ska gå ihop med dagens prissättning.

För att kommunen ska kunna genomföra sina arbeten kommer marken att behöva saneras och en mindre del måste muddras så att maskinerna kan komma ner till den blivande kajen. De gamla verkstadsbodarna som finns nere vid varvet är i dåligt skick och behöver rivras med varsamhet så att vissa element kan återanvändas vid återuppbyggnaden av bodarna. När bodarna är rivna kommer marken att saneras och höjas upp till den nya marknivån som kajen kräver och därefter. Dessa arbeten uppskattas kosta 5 miljoner kronor.

Totalt söks en utökad investeringsram om 15 miljoner kronor.

## Ärendet

### Bakgrund

Nacka kommun äger fastigheten, Skogsö 2:45, där Skutvikens båtvarv är belägen. Projektet Skutviken har varit i gång sedan 2013 då investeringsmedlen om 22 miljoner kronor antogs. Sedan dess har projektet lidit av utdragna överklagandeprocesser av olika slag samt tidskrävande utredningar gällande dispens- och lovansökningar.

Projektet har nu erhållit giltig strandskyddsdispens via domslut, beslut om att naturreservatdispens ej behövs för projektets arbeten och tillstånd för vattenverksamhet i form av domslut. Kommunen har varit behjälplig vid ansökan om förhandsbesked gällande bygglov för att uppföra nya båthallar i stället för de som revs. Förhandsbeskedet överklagades och besked om dom från Mark-och miljööverdomstolen beräknas inkomma i november 2023.

Kommunen behöver göra en anmälan för att påbörja markarbetena samt söka bygglov för kajen och i samband med detta rivningslov för de bodar som finns kvar. Projektet kommer att lämna in både anmälan och ansökan i slutet av oktober 2023.

Då godkänd investeringsram om 22 miljoner kronor antogs efter 2013 års kalkyl så behöver investeringsmedlen justeras på grund av olika fördyrande omständigheter. Inflationen i Sverige från 2013 till 2023 har varit hög vilket gör att projektkostnaderna idag är ca 5 miljoner dyrare än vad kalkylen visade 2013. På grund av rådande klimat i omvärlden står vi inför en råvarubrist som gör att priserna har gått upp så pass mycket att även det beräknas ge ett påslag på ytterligare 5 miljoner kronor.

Utöver ovanstående fördyringar har projektet även ringat in ytterligare en post som man i första skedet ej tog med i kalkylen. För att kommunen ska kunna genomföra sina arbeten kommer marken att behöva saneras, området som måste saneras är större än vad man förutsåg, och en mindre del måste muddras så att maskinerna kan komma ner till den blivande kajen. De gamla verkstadsbodarna som finns nere vid varvet är i dåligt skick och behöver rivas med varsamhet så att vissa element kan användas vid återuppbyggnaden av bodarna. När bodarna är rivna kommer marken att saneras och höjas upp till den nya marknivån som kajen kräver. Dessa arbeten är kalkylerade att kosta 5 miljoner kronor.

### Tidsplan:

Kommunens delprojekt planeras stå klart våren 2025, därefter kan den tilltänkta tomträttsinnehavaren påbörja sina arbeten.

Projektets fortsatta tidsplan ser ut enligt följande.

Process	Tider
Byggghandlingsprojektering	Pågå- december 2023
Upphandling	December 2023-februari 2024
Genomförande	Mars 2024 - mars 2025

### Ekonomi

Sedan 2013 har dels inflation och postcovid påverkat att tidigare kalkyl ej längre gäller. Samtidigt har projekteringen visat sig vara mer krävande än vad man först förutsåg, främst på grund av att bodarna som har kulturhistoriskt värde kräver ett mer omfattande arbete än vad man förutspådde.

Inflationen har inneburit ett påslag på 5 miljoner kronor.

Påslag på grund av ökade råvarupriser uppskattas till 5 miljoner kronor.

Utökande investeringskostnader uppgår till ca 5 miljoner kronor.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås tilldela 15 miljoner kronor ur den av kommunfullmäktige den 20 juni 2022, § 203 beviljade ramen för hantering av kostnadsökningar inom fastighetsprojekt.

#### Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Skutviken		0	-22	-22		-15,0	-15,0	0	-37,0	-37,0

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

Projekt	Årsbudget												Totalt		
	2022			2023			2024			2025			2022-2025=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Skutviken	0	-0,3	-0,3	0	-7,0	-7,0	0	-28,5	-28,5		-1,2	-1,2	0	-37,0	-37,0

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

Mnkr Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅMM)
Skutviken	-0,70	-1,7	0,00	0,00	202501

Den årliga kapitalkostnaden bygger på en avskrivningstid om 50 år och är en genomsnittlig kapitalkostnad över avskrivningsperioden. Kapitalkostnaden utgår även ifrån den nya beslutade internräntan om 2,5 %. Den årliga kapitalkostnaden för Skutviken kommer att vara 1,7 miljoner kronor.

I och med att tillkommande medel beslutas under förutsättning att beslut fattas i enlighet med förslaget flyttas beviljad budget 22 miljoner kronor från projektnummer 90000237 (KFKS 2012/458–269 till nya projektnumret 93100501.

## Ekonomiska konsekvenser

*Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor*

Projekt Skutviken	Total	2022	2023	2024	2025	2026=>
Total investeringsutgift	-37,0	-0,3	-7,0	-28,5	-1,2	0,0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/utförandeentreprenad/köpta tjänster	-27,0	0,0	-3,5	-23,0	-0,5	0,0
Intern personalkostnad så som projektledning, kommunikationstjänster, sakkunniga under byggskedet, besiktningsorganisation	-6,0	-0,3	-3,0	-2,0	-0,7	0,0
Kommande utökade kostnader, budgetreserv för ändrings- och tillägsarbeten, risk kopplat till förutsättningar i mark	-4,0	0,0	-0,5	-3,5	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Netto</b>	<b>-37,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-7,0</b>	<b>-28,5</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,0</b>

## Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering finns risk för att projektet inte kan fullföljas för kommunens del. Investeringsramen avser täcka kostnaderna för de markentreprenadarbeten som avses utföras i området och som kommunstyrelsen vid sitt sammanträde den 4 september 2023, § 255, beslutade att inleda upphandling av.

## **Konsekvenser för barn**

Ett genomförande av entreprenaden är bra för de barn som vistas i närheten av Skutviken då det leder till både säkrare och renare miljö i området.

Emelie Bjurå  
Fastighetschef  
Fastighetsenheten

Sandra Davidsson  
Byggprojektledare  
Fastighetsenheten