

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut- och sammanställning tertialbokslut 2 år 2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten investeringsmedel om 201,5 miljoner kronor enligt nedan och notera investeringssammanställningen enligt enheten för fastighetsutvecklings och lokalenhetens förslag.

Sammanfattning

Det totala beloppet av investeringsmedel uppgår till 201,5 miljoner kronor fördelat på följande:

- 50 miljoner kronor, utökad ram för bostäder riktat till sociala ändamål.
- 50 miljoner kronor, nytt huvudprojekt för en investeringsram kopplat till komponentinvesteringar 2016.
- 38 miljoner kronor, nytt projekt för uppförande av Myrsjöskolans sporthall.
- 35 miljoner kronor, nytt huvudprojekt rörande avveckling av olja i kommunens byggnader.
- 15 miljoner kronor, investeringsmedel för projektering av utbyggnad Sigfridsborg skolan inklusive sporthall.
- 5 miljoner kronor, investeringsmedel för projektering och ny detaljplan av utbyggnad Boo Gård skola inklusive sporthall vid Boovallen.

- 6 miljoner kronor, ytterligare investeringsmedel i befintlig investeringsram för huvudprojekt, Komponentutbyte 2014-2015.
- 2,5 miljoner kronor, finansiering förstudier av planläggning av kommunalt ägda fastigheter för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning.

Ärenden

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 2,5 miljoner kronor i investeringsmedel under perioden 2016-2018 för att finansiera förstudier av planläggning av kommunalt ägda fastigheter. I Nacka kommuns markinnehav finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning.

Nyttan med investeringen

Fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna för därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. Syftet med förstudien är att med volymsskisser presentera möjliga användningsområden för den aktuella fastigheten. För att markgruppen ska kunna möta det behov som finns avseende bl.a. boende för nyanlända, verksamhetsområden och bostäder genom att tillgängliggöra mark krävs ekonomiska medel för att kunna genomföra förstudier.

Konsekvenser

I syfte att säkerställa bästa möjliga användning, hög avkastning på kommunens fastigheter och för att kunna arbeta strategiskt med markinnehavet.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader

Den beräknade kostnaden för en förstudie uppgår till ca 300 000 – 500 000 kr. Förgäveskostnaden uppskattas till ca 300 000 kr. Kostnaden avseende förstudier belastar markgruppens resultat.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Investeringsmedel under perioden 2015-2018.

2. Kommunfullmäktige har tidigare fattat beslut att avsätta 35 miljoner kronor i ett huvudprojekt för investeringar som tillgodoser av social- och äldreomsorgen finansierade verksamheter såsom ny, till- och ombyggnationer. (KFKS 2013/536-293, ”Investeringsbeslut för att tillgodose social- och äldreomsorgens behov av

bostäder/lokaler”). Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja ett utökat belopp om 50 miljoner kronor. Ny projektram blir således 85 miljoner kronor.

Nyttan med investeringen

Behovet av bl.a. genomgångsbostäder, bostäder för nyanlända har ökat. Snabb beredskap för åtgärder kommer att behövas. Behovet av åtgärder är utifrån ett kortsiktigt perspektiv.

Konsekvenser

Respektive projekt genomförs som delprojekt där investeringsbeslut och startbesked delegeras av kommunfullmäktige till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Under åren 2016-2018.

3. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 38 miljoner kronor för nybyggnationsinvestering av sporthall på Myrsjöskolan samt startbesked för nybyggnation av sporthall på Myrsjöskolan.

Nyttan med investeringen

Idag har Rödmyran huvuddelen av sin idrottsverksamhet i en liten gymnastiksal i sina befintliga lokaler som ska rivas. Det är ont om tider i nuvarande gymnastiksal så de äldsta eleverna på mellanstadiet nyttjar även Myrsjöhallen för sin idrott. Skolan har ett behov av mer timmar för idrottsundervisning. En ny hall skulle bidra med mycket bättre arbetsmiljö i form av nya dusch- och omklädningsrum, ljusare lokaler med bättre ventilation samt mer utrymme för varje elev under idrottslektionen. Sporthallen kommer att nyttjas av skolan vardagar, bokningsbar för idrottsföreningar och kommuninvånare. Ett bra samnyttjande av parkeringsplatser kan ske när behovet uppstår på olika delar av dygnet. En ny sporthall i Myrsjö skulle ge den lokala ungdomsidrotten ett efterfrågat tillskott på träningstider.

Konsekvenser

Enligt kapacitetsutredning FRN 2013/161 framgår att behovet av flera sporthallar är stor inom Nacka kommun. Där lyfter man fram den markant ökade befolkningstillväxten som främsta anledningen. Den nya hallen blir på sikt en del i det planerade sportklustret vid Myrsjö.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader

Den totala intäkten för lokalenheten blir 2,317 miljoner kronor per år vilket täcker kapitaltjänstkostnader, drift och underhåll för hallen.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk
Sporthallen beräknas stå klar vinter 2017.

4. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om ytterligare 6,0 miljoner kronor kopplat till investeringsram för huvudprojekt, Komponentutbyte 2014-2015 (nr 98000093), varpå total investeringsram uppgår till 38,5 miljoner kronor. Beslutet innebär inte någon ökning av totala medel för underhåll eftersom prognosen för planerat underhåll i driftsresultatet sänks med motsvarande belopp eller större. Detta i linje med nya krav för anläggningstillgångar från Rådet för kommunal redovisning, angående vilka kostnader som ska aktiveras som tillgång istället för att tas som direkt kostnad under innevarande år 2015.

De underhållsåtgärder som planeras är bland annat fasad, fönster och dörrar, golv, belysning, tak samt i mindre utsträckning ett antal komponenter till.

Nyttan med investeringen

Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet.

Konsekvenser

Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader

Ökade kapitalkostnader om motsvarande 384 000 kronor beräknat som ett snitt av 20 år och med internränta om 2,8 %.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Under nuvarande år 2015.

5. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, Komponentinvestering 2016 (nr 98000099), om 50 miljoner kronor. Detta i linje med nya krav för anläggningstillgångar från Rådet för kommunal redovisning, angående vilka kostnader som ska aktiveras som tillgång istället för att tas som direkt kostnad under 2016.

Det nya huvudprojektet består av planerade underhållsåtgärder om 41,0 miljoner kronor samt akut felavhjälpande åtgärder om 9 miljoner kronor. (Exempel på akut felavhjälpande underhåll är vattenskador och brandskador). Medlen kan komma att återlämnas efter 2016 års utgång ifall kostnaden för de ej planerade komponentutbytena understiger sökt belopp.

Nyttan med investeringen

Målet är att investeringarna ska förlänga livslängden på kommunens lokaler samt förbättra arbetsmiljö och kundnöjdhet.

Konsekvenser

Driftkostnaderna bedöms minska eftersom åtgärderna leder till bättre, effektivare, modernare och mer sparsam skötsel.

Driftskostnader och kapitaltjänstkostnader

Kapitalkostnader motsvarande 2,16 miljoner kronor.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Genomförs som komponentinvesteringar under år 2016.

6. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering om 15 miljoner kronor enligt förslag Alternativ 2 för nybyggnationsinvestering av Sigfridsborgs skola samt bevilja investeringsmedel om 43 miljoner kronor för nybyggnation av sporthall.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Sigfridsborgs skola med två alternativa lösningar; Alternativ 1 Om-och tillbyggnad, rivning paviljonger innebär en investering på 320 miljoner kronor samt 43 miljoner kronor för en sporthall. Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger innebär en investering på 275 miljoner kronor samt 43 miljoner kronor för en sporthall. Styrgrupp fastighet rekommenderar Alternativ 2.

Nyttan med investeringen

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (Dnr UBN 2011/86-610) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Älta. Sigfridsborgs skola behöver bygga ut årskurs F-6, vilket innebär en kapacitetsökning med cirka 120 elevplatser till totalt cirka 650 elevplatser. Byggnaden har eftersatt underhåll och det krävs stora investeringar inom de närmaste åren för att uppfylla gällande arbetsmiljökrav.



Konsekvenser

En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, en bättre energiprestanda vilket medför förbättring av driftsekonomin än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. Omvänt innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd. Alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara en dyrare investering.

Kalkyl

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Enheten för fastighetsutveckling avser att inför T1 år 2016 förslå kommunstyrelsen som i sin tur föreslår kommunfullmäktige att bevilja resterande investeringsmedel avseende nybyggnationen. Första inflyttning i skolan planeras ske till höstterminen 2020.

7. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel för projektering och ny detaljplan om 5 miljoner kronor, projektnummer 90000346 enligt förslag Alternativ 2 för nybyggnationsinvestering av Boo gård skola samt nybyggnation av sporthall vid Boovallen.

En förstudie har tagits fram gällande byggnation av Boo gårds skola med två alternativa lösningar; Alternativ 1 Om- och tillbyggnad, rivning paviljonger innebär en investering på 407 miljoner kronor samt 39,4 miljoner kronor för en sporthall. Alternativ 2 Nybyggnad, etappvis rivning skola och rivning paviljonger innebär en investering på 341,6 miljoner kronor samt 39,4 miljoner kronor för en sporthall. Styrgrupp fastighet rekommenderar alternativ 2. Förslagen baseras i båda alternativen på en tre- till fyr parallellig skola med en utbyggnadskapacitet med 350-400 elevplatser till totalt 950 elevplatser.

Nyttan med investeringen

Enligt utbildningsnämndens behovsprognos för förskole- och skolplatser år 2016-2030 för Nacka kommun (*Dnr UBN 2011/86-610*) finns ett akut behov av nya skolplatser och förskoleplatser i Södra Boo. Boo gård skola behöver byggas ut till en grundskola med årskurs F-9, vilket innebär en kapacitetsökning med 350-400 elevplatser till totalt cirka 950 elevplatser.

Skolverksamheten på Boo gårds skola är i behov av ändamålsenliga lokaler och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. Det är trångt och vissa lokalfunktioner saknas som hemkunskapssal och bildsal, grupprum, pedagogrum mm.

Konsekvenser

En nybyggnation skapar bättre förutsättningar för en modern lärandemiljö, en bättre energiprestanda vilket medför förbättring av driftsekonomin än vid ombyggnation. Detta förhållande består under byggnadens totala faktiska livslängd. Omvänt innebär en renovering sannolikt en kortare ekonomisk och faktisk livslängd. Alternativt kräver senare tilläggsinvesteringar för att uppnå samma livslängd som vid en nybyggnation. Dessutom uppskattas ombyggnationen vara en dyrare investering.

Kalkyl

En uppskattad kalkyl har tagits fram tillsammans med NCC. Efter genomförd projektering tas ny kalkyl fram på systemhandlingarna. Enheten för fastighetsutveckling planerar att söka resterande investeringsmedel till T2 2016.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Förskolan planeras flytta in i den nya byggnaden maj 2016 med inskolningsbarnen. I båda alternativen beräknas första inflyttning till skolan ske tidigast till vårterminen 2020.

8. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 35 miljoner kronor att användas inom ramen för ett huvudprojekt 98000096 "Avveckling oljeeldade värmeanläggningar i kommunens byggnader 2015-2017", mellan åren 2015-2017 i syfte att avveckla resterande oljevärmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd.

Nyttan med investeringen

Uppvärmningsfunktionerna i fastigheterna har i många fall nått och passerat sin tekniska och ekonomiska livslängd. Värmeanläggningar som är oljeeldade har med dagens mått mätt en låg driftsäkerhet och höga kostnader för tillsyn och skötsel samt en låg energieffektivitet. Genom en succesiv utbyte till mer energisnåla installationer och avveckling av oljeeldade värmeanläggningar minskas även koldioxidutsläppet.

Konsekvenser

På sikt innebär konvertering av oljeeldade anläggningar till i huvudsak värmepumpsdrivna anläggningar och fjärrvärmeanläggningar, en mycket gynnsam investering. En grov kalkyl ger en återbetalningstid på ca 10 år.

Investeringen kommer att medföra en sänkning av kommunens driftskostnader

Investeringen kommer att medföra en sänkning av kommunens driftskostnader.

När i tiden investeringen planeras att tas i bruk

Genomförandet av de aktuella projekten beräknas ske med start september 2015 och pågå till och med december 2017. Respektive projekt genomförs som delprojekt.

Tabell

Sammanställning projekt

Prioritering	Typ av investering	Projekt	Tidigare beslutad projekt ram	Förslag nytt beslut netto	Ny Projekt-ram	Helårsprognos 2015	Prognos 2016-2018	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Tillkommande kapitalkostnad	Total prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total prognos årlig driftkostnad	När investeringen planeras i bruk år/ månad
Angeläget	ny	Förstudier planläggning av kommunal mark	0	-2 500	-2 500	0	-2 500	-1 000	-1 000	-500	0	0	-300	-300	201701
Mkt angeläget	ny	HP för bostäder för socialt ändamål	-35 000	-50 000	-85 000	0	-50 000	-20 500	-27 841	-1 659	-5 500	-5 500	-600	-915	201812
Angeläget	ny	Myrsjöskolan bollhall	0	-38 000	-38 000	0	-38 000	-1 000	-37 000	0	-2 052	-2 052	0	0	201708
Angeläget	re	Komponentprojekt 2015	-32 500	-6 000	-38 500	-38 500	0	0	0	0	-384	-2 250	0	0	201512
Angeläget	re	Komponentprojekt 2016	0	-50 000	-50 000	0	-50 000	-50 000	0	0	-2 160	-2 160	0	0	201612
Mkt angeläget	ra/ny	Utbyggnad Boo Gårds skola inkl sporthall - fördjupat program och detaljplan	0	-5 000	-5 000	0	-5 000	-5 000	0	0	-861	-861	0	0	202007
Mkt angeläget	ra/ny	Utbyggnad Sigfridsborgs skola inkl sporthall - projektering	0	-15 000	-15 000	0	-15 000	-15 000	0	0	-1 358	-1 358	0	0	202005
Angeläget	ra	HP för avveckling olja i kommunens byggnader	0	-35 000	-35 000	-100	-34 900	-15 900	-19 000	0	-2 131	-2 131	0	0	201712
		Tidigare beslutat investeringsram	-67 500	0	0	0	0				0	0		0	
		Totalt tillkommande	0	-201 500		-38 600	-195 400	-108 400	-84 841	-2 159	-14 446	-16 312	-900	-1 215	
		Ny investeringsram	0	0	-269 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Prognos	0	0	0	-245 261	-908 729	-455 189	-361 527	-92 013	0	-32 624		-2 430	

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör/
tf chef Enheten för fastighetsutveckling

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

Bilagor

- Mark_förstudier_planläggning
- Socialnämndens_och_aldrenämndens_samt_arbets_och_företagsnämndens_behov_av_bostäder_för_år_2016_2018
- Investeringsbeslut_startbesked_Myrsjö_sporthall
- Investeringsbeslut_komponentutbyten_2015
- Investeringsbeslut_komponentutbyten_2016
- Projektering_detaljplan_utbyggnad_Boogårdsskola_sporthall
- Projektering_utbyggnad_Sigfridsborgs_skola_sporthall
- Avveckling_olja_i_kommunens_byggnader