

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut tertial I år 2016 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beviljar kommunstyrelsens hemställan om investeringsmedel om 120,3 mnkr enligt följande:

Nya investeringar

- *Kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark, 45 mnkr*
- *Björknäs ishall tilläggsisolering, 8,8 mnkr*

Utökad ram

- *Projektnamn 98000080, Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016, 65 mnkr*
- *Projektnamn 98000100, Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, 1,5 mnkr*

- Kommunfullmäktige noterar den redovisade investeringssammanställningen.

Sammanfattning

- Inför tertialboks slut 1 har enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten föreslagit att kommunfullmäktige ska bevilja medel som motsvarar totalt investeringsbehov om 120,3 mnkr. Investeringarna omfattar två nyinvesteringar samt två utökningar av befintliga ramar.
 - De två nya investeringarna omfattar kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark till ett belopp om 45 mnkr samt tilläggsisolering på Björknäs ishall till ett belopp om 8,8 mnkr.
 - De två andra utökade ramarna för tidigare beslutade investeringar omfattar Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016 till ett belopp om 65 mnkr samt förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, till ett belopp om 1,5 mnkr.



Ärendet

Nya investeringar

Kommuns behov av markförvärv samt inlösen av mark för att genomföra detaljplaner under 2016

Investeringsram

Investeringsmedel om 45 mnkr som avser kommunens behov av markförvärv under 2016-2017.

Nyttan med investeringen

Syftet med begärda medel är att skapa handlingsutrymme för kommunen i fråga om strategiska markförvärv vilka kan underlätta utvecklingen av kommunen. Vidare finns behov av att ha beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner samt mindre markförvärv.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av fastigheter innebär en investering och kan över tid medföra intäkter t ex till följd av exploatering. Avseende inlösen för att genomföra detaljplan kan konstateras att för det fall det inte finns investeringsmedel avsatta har markgruppen mycket litet handlingsutrymme att förhandling och frivilliga överenskommelser med externa fastighetsägare vilket innebär att saken istället löses genom en process i tingsrätten.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Beslutet om investeringsmedel bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Tilläggsisolering Björknäs ishall

Investeringsram

Investeringsmedel om 8,8 mnkr som avser tilläggsisolering av Björknäs ishall.

Nyttan med investeringen

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med utökad kapacitet för föreningslivet. Därutöver kommer värme och kyla att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftskostnader per istimme.



Ekonomiska konsekvenser

En isolering beräknas kosta cirka 8,8 miljoner kronor vilket bekostas av kommunstyrelsen. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 475 200 kronor per år i 25 år. Totalt räknas energibesparingen motsvara cirka 300 000 kronor per år.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

I och med en isolering av hallen blir det ett drägligare klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och besparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Fler träningsstillfällen kommer även kunna beredas barn och unga.

Utökad ram

Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016

Investeringsram

Tilläggsinvestering om 65 miljoner kronor för en utökad ram till huvudprojekt 98000080¹ om 85 mnkr, således en total ram om 150 mnkr för behov av bostäder för året 2016 kopplat till socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov.

Nyttan med investeringen

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana och korta beslutsprocessen. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån, men det löser bara en liten del av behoven. Medlen ska kunna användas både för ombyggnad av befintliga fastigheter och nyproduktion av bostäder. Respektive projekt planeras att genomföras som delprojekt genom beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Ekonomiska konsekvenser

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte

¹ Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om utökning av huvudprojekt 98000080 till totalt 85 mnkr för investeringar för att tillgodose social- och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.



kan uppfylla den överenskommelse om mottagande av nyanlända i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 september 2015.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Lägenheterna som kan nyproduceras och utvecklas inom ramen för detta huvudprojekt kommer att variera i storlek med hänsyn tagit till bl. a familjesituationen/hushållet.

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Investeringsram

Tilläggsinvestering om 1,5 mnkr för en utökad ram till huvudprojekt 98000100² om 3,5 mnkr, således en total ram om 5 mnkr för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter som inte ingår i stadbyggnadsprojekt.

Nyttan med investeringen

I Nacka kommuns markinnehav, som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt, 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. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs dock i många fall en förstudie av fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Den markförädling som möjliggjorts genom planläggning eller planändring ökar värdet på den enskilda fastigheten. Vid en avyttring tillfaller vinsten finansförvaltningen och plankostnaden belastar markgruppens resultat.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barnfamiljer och andra nackabor.

² Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om att anslå 3,5 mnkr för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, huvudprojekt 98000100.

Projekt	Prioriteringsgrad	Tidigare beslutad projektram (tkr)			Förslag nytt beslut (tkr)			Ny Projektram (tkr)			Helårs prognos (tkr)			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2016 Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 => Netto
<i>Nya investeringar:</i>														
Mark inköp	Mkt angeläget				0	-45 000	-45 000	0	-45 000	-45 000	-37 000	-8 000		
Björknäs Isthall	Mkt angeläget					-8 800	-8 800	0	-8 800	-8 800	-8 800			
Summa					0	-53 800	-53 800	0	-53 800	-53 800	-45 800	-8 000	0	0
<i>Tilläggsinvesteringar:</i>														
SÄN Behov av bostäder	Mkt angeläget	0	-85 000	-85 000	0	-65 000	-65 000	0	-150 000	-150 000	-115 343	-12 651	-5 606	
Mark förstudier	Mkt angeläget		-2 500	-2 500		-1 500	-1 500		-4 000	-4 000	-3 098	-902		
Summa		0	-87 500	-87 500	0	-66 500	-66 500	0	-154 000	-154 000	-118 441	-13 553	-5 606	0
Tillkommande invest.		0	-87 500	-87 500	0	-120 300	-120 300	0	-207 800	-207 800	-164 241	-21 553	-5 606	0

Projekt	Tillkommnde årlig kapitaltjänst-kostnad	Total årlig kapitaltjänst-kostnad	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
<i>Nya investeringar:</i>					
Mark inköp		-1 260	-1 260	0	201701
Bjlrknäs ishall		-439	-439		201701
Summa		-1 260	-1 260	0	0
0					
<i>Tilläggsinvesteringar:</i>					
SÄN Behov av bostäder		-3 316	-1 035	0	201812
Mark förstudier		0	0	0	201704
Summa		-3 316	-1 035	0	0
Tillkommande invest.		-4 576	-2 295	0	0

Investeringar per nämnd (mnkr)	Tidigare beslutad budget			T I 2016 Utfall			Prognos 2016			Prognos			Totalt Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019=> Netto	
Mark inköp	0	0	0	0	0	0	0	-45	-45	-37	-8	0	-45
Björknäs Sporthall	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9	0	0	0	-9
<i>Investeringar per nämnd (mnkr)</i>													
SÄN Behov av bostäder	0	-85	-85	0	-12	-12	0	-115	-115	-13	-6	0	-134
Mark förstudier	0	-2,5	-2,5	0	-0,4	-0,4	0	-2	-2	-0,9	0,0	0	-3



Bilagor

Egna ärenden nr

19 Investeringsram för kommunens behov av markförvärv

20 Isolering av Björknas ishall

18 Behov av bostäder för socialt ändamål

17 Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten