

2019-09-09

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2019/76  
KFKS 2019/438

Kommunstyrelsen

## **Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för detaljplanearbete, stadsbyggnadsprojekt Svindersviks skola**

*Exploateringsenheten Nacka stad*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Svindersviks skola, projektnummer 93101418, ytterligare medel om 1 400 000 kronor för arbete med detaljplanen fram till den vinner laga kraft. Den utökade budgeten begärs då summan av cirka 1 400 000 kronor i investeringsinkomster och cirka 2 800 000 kronor i investeringsutgifter samt 0 kronor i markintäkter utgör en negativ nettoinvestering.

### **Sammanfattning**

Den nya detaljplanen ska möjliggöra för en skola med ytterligare 500 skolplatser jämfört med dagens Svindersviks skola. Totalt planeras dessutom för sex avdelningar förskola och cirka 25 lägenheter. Tillskapandet av nya skol- och förskoleplatser är en förutsättning för kommande bostadsprojekt i Sickla och utbyggnaden av Svindersviks skola innebär därför ett viktigt tillskott.

Detaljplanekostnaderna har ökat på grund av mindre revideringar i arbetet med detaljplan samt att projektet tilldelats samordningskostnader som till största delen är för genomförandedelen. För att kunna färdigställa detaljplanen ansöker projektet om en utökad budget om ytterligare cirka 1,4 miljoner kronor då summan av cirka 1,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och cirka 2,8 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

## Ärendet

### Bakgrund

Behovet av skolplatser kommer att öka i Sickla i och med den kommande befolkningstillväxten. Den nya detaljplanen ska möjliggöra för en skola med ytterligare 500 skolplatser samt sex avdelningar förskola, se detaljplanens avgränsning i bild 1. Därtill avser exploatören tillika fastighetsägaren att bygga cirka 25 nya lägenheter ovanpå de nya förskolelokalerna. Projektet ansöker om utökad budget för fortsatt detaljplanearbete fram till lagakraftvunnen detaljplan 2022.



Bild 1 Detaljplanens avgränsning

### Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för projektet:

Samråd	Kvartal 1 2020
Granskning	Kvartal 4 2020
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2021
Start inflyttning	2023
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2023

## Tidigare beslut samt kommande beslut

Startpromemoria för Svindersviks skola beslutades 2016. En första kostnadsbudget för planarbete om 2,3 miljoner kronor beslutades hösten 2018. Ramavtal mellan Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun beslutades i kommunfullmäktige i april 2019. Beslut om samråd för detaljplan planeras i början av 2020 och beslut om granskning i slutet av 2020. Beslut om exploateringsavtal planeras under kvartal 2 2021.

## Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för fortsatt detaljplanearbete av projekt 93101418 Svindersviks skola. Totalt föreslås ytterligare 1,4 miljoner kronor netto beviljas. Detta då summan av 1,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,8 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Svindersviks skola		2 332	-2 332	0	1 368	-2 768	-1 400	3 700	-5 100	-1 400

Den utökade budgeten beror huvudsakligen på ökade detaljplanekostnader med anledning av vissa revideringar med arbetet med detaljplanen samt att projektet tilldelats samordningskostnader som till största delen är kopplade till genomförandet.

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget															Årsprognos
	2019			2020			2021			2022			2023=>			
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter
0	-200	-200	740	-1 860	-1 120	628	-708	-80	0	0	0	0	0	0	0	0

Projektets totala utgifter bedöms uppgå till cirka åtta miljoner kronor. De totala inkomsterna bedöms uppgå till cirka 6,5 miljoner kronor. Projektet resulterar i ett ekonomiskt underskott genom att exploatören i enlighet med ramavtal enbart ska erlägga exploateringsersättning enligt schablon för tillkommande bostadsbyggrätter. Ett projekts samordningskostnader är inte direkt proportionella mot projektets storlek, och kan därför bli högre i mindre projekt när de slås ut på projektets byggrätt. I mindre projekt, som detta, täcker därför inte intäkterna från exploateringsersättningen de faktiska samordningskostnaderna.

Intäkter från exploateringsersättningen täcker således inte de kostnader för genomförandesamordning som ålagts projektet.

## Kommande investeringsbeslut

Projektet avser att söka investeringsmedel för utbyggnadskedet efter att detaljplanen antagits.

## Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-3	0	-2	-1	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	1	0	1	1	0	0
<b>Netto</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Tillskapandet av nya skol- och förskoleplatser är en förutsättning för kommande bostadsprojekt i Sickla och utbyggnaden av Svindersviks skola innebär därför ett viktigt tillskott. Genomförs inte investeringen kommer projektet inte kunna drivas fram till lagakraftvunnen detaljplan vilket innebär att området riskerar ett underskott på skol- samt förskoleplatser när kringliggande stadsbyggnadsprojekt färdigställts.

### Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ lösning om begäran om investeringsmedel inte godkänns är att avbryta eller senarelägga hela projektet.

### Påverkan på annan nämnd

Projektet är ett byggherreprojekt och beslutet har därmed ingen påverkan på annan nämnd eftersom beslutet enbart berör detaljplanearbete för privat mark och framgent enbart utbyggnad på privat mark.

### Konsekvenser för barn

Projektet medför stora positiva konsekvenser för barn då en ny modern skola samt förskola med utökat antal skolplatser tillskapas.



Anna Green  
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl  
Projektledare  
Exploateringsenheten Nacka stad