

2022-01-23

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2005–297

Projekt 9321

Kommunstyrelsen

Projektavslut för Boo Kommunalhus

Projektavslut stadsbyggnadsprojekt 9321

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9321, Boo Kommunalhus. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.
2. Nettoinvesteringar aktiveras på respektive verksamhet hos Kommunstyrelsen och Natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet 9321 Boo Kommunalhus är klart för att avslutas.

Stadsbyggnadsprojektets mål var att tillskapa 120 nya lägenheter, varav cirka 50 seniorbostäder, 35 år vårdlägenheter och 30 hyresrättslägenheter samt att planera för verksamhetslokaler och äldre-service i det före detta kommunalhuset med annexbyggnad.

Arbetet med att ta fram en ny detaljplan startade 2002. Detaljplanen antogs och vann laga kraft under 2005. Marken anvisades till Alliance Fastighetsutveckling AB och Seniorforum Boo, med vilka Nacka kommun i samband med detaljplanens antagande ingick genomförandeavtal och tomträttsavtal avseende genomförande av detaljplanen, utvecklingen av den kommunala marken och deras förvärv av befintliga byggnader, tidigare Boo kommunalhus.

Stadsbyggnadsprojektets hade en budget om -10,9 miljoner kronor netto för framtagande av ny detaljplan och utbyggnad av allmänna anläggningar. Stadsbyggnadsprojektet redovisar vid projektavslut ett bättre resultat, -8,9 miljoner kronor netto, än budgeterat. Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som försäljning av byggnader (7 miljoner kronor), avskrivning av byggnader (-13,7 miljoner kronor) och värdeökning genom tomträttsupplåtelse (30 miljoner kronor), har genererat ett positivt netto om 14 miljoner kronor.

Samtliga projektmål har uppfyllts genom projektet. Projektavslut har dröjt i avvaktan på Ormingeringens ombyggnad och ordnande av en bättre angöring till Seniorforums fastighet.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 9321 Boo Kommunalhus är klart att avslutas. En slutrapport som beskriver stadsbyggnadsprojektet Boo Kommunalhus, dess resultat och erfarenheter har också upprättats, se bilaga 1. Stadsbyggnadsprojektet Boo Kommunalhus ligger i centrala Boo, söder om Orminge mellan Ormingeringen i norr, Värmdövägen i söder, Kanholmsvägen i öster och Vattenfalls ställverk i väster.

Ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för området startade 2002 och i syfte att utreda områdets framtida markanvändning och fördelning mellan bostäder, kontor, förskolor och andra verksamheter. Detaljplanen antogs i juni 2005 och vann laga kraft i juli samma år.

Stadsbyggnadsprojektets mål var att på kommunal mark tillskapa 120 nya lägenheter, varav cirka 50 seniorbostäder, 35 är vårdlägenheter och 30 hyresrättslägenheter samt att planera för verksamhetslokaler och äldreservice i det om- och tillbyggda före detta kommunalhuset med annexbyggnad.

En del av projektområdet var bebyggt när stadsbyggnadsprojektet påbörjades. I övrigt bestod området till stora delar av berg och till viss del av fyllnadsmassor.

I samband med detaljplanens antagande ingick Nacka kommun genomförandeavtal och tomträttsavtal med Seniorforum Boo och Alliance Fastighetsutveckling. I avtalen reglerades bland annat villkoren för tomträttsupplåtelse av den kommunala marken, försäljning av byggnader till byggaktören, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar och upplåtelseform för lägenheterna. Inflyttning av lägenheterna skedde med start våren 2008.

Vid detaljplanens genomförande bekostade kommunen utbyggnad av gator, gångvägar och ett torg bestående av två sammanhängande torgrum. Entreprenaden för utbyggnad av allmänna anläggningar godkändes vid slutbesiktning i februari 2011.

Samtliga projektmål har uppfyllts genom projektet. Projektavslut har dröjt i avvaktan på Ormingeringens ombyggnad och ordnande av en bättre angöring till Seniorforums fastighet.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektets hade en budget om -10,9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 12,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Budgeten avsåg inkomster och utgifter för framtagande av ny detaljplan samt utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar. Stadsbyggnadsprojektet redovisar vid projektavslut ett bättre resultat, ett negativt netto om -8,9 miljoner kronor, än budgeterat.



Projektet i sin helhet, inklusive övriga i projektet ej budgeterade poster som försäljning av byggnader (7 miljoner kronor), avskrivning av byggnader (-13,7 miljoner kronor) och värdeökning genom tomträttsupplåtelse (30 miljoner kronor), har genererat ett positivt netto om 14 miljoner kronor.

Försäljningen av byggnaderna till byggaktören, tidigare Boo kommunalhus, resulterade i ett underskott om -6,7 miljoner kronor- Detta fördelat på 7,0 miljoner kronor försäljningsinkomster och -13,7 miljoner kronor i avskrivningar.

Aktivering av investeringar genomfördes i samband med att anläggningar slutbesiktigades år 2011. Natur och trafiknämnden betalar kapitaltjänstkostnader för detta motsvarande 200 000 kronor första året.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut medför inga konsekvenser för barn inom området.

Bilagor

- 1: Slutrapport
- 2: Ärendeöversikt

Martin Örbloom
Projektchef
Exploateringsenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten



Boö Seniorforum



Alliance Fastighetsutveckling