

Kommunstyrelsen

## **Investeringsbeslut och -sammanställning kommunen totalt vid tertialbokslut I år 2017**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om föreslagna investeringsmedel om 224,1 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera den totala investeringssammanställningen enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

### **Sammanfattning**

Investeringsbudgeten prognostiseras till 1,1 miljarder kronor för 2017. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till 271 miljoner kronor. Totalt föreslås beslut om tillkommande medel om 224,1 miljoner kronor för Nacka kommun. Enheten för fastighetsutveckling föreslår beslut om tillkommande medel om 227,5 miljoner kronor och exploateringenheten föreslår en minskad investeringsbudget om 3,4 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt stadsledningskontorets förslag, kommer de pågående investeringarna omsluta 2,3 miljarder kronor för åren 2017 och framåt, varav knappt en miljard kronor för exploateringsområdet. Förslagen omfattar i korthet följande;

- Komponentutbyten 2017, 55 miljoner kronor
- Detaljplanearbete Lillängens förskola, 2,5 miljoner kronor
- Bostadsförsörjning sociala behov, 100 miljoner kronor
- Övertryckstält på Nacka IP, 5 miljoner kronor
- Öxelvägen-Sjöängen förskola, 65 miljoner kronor
- Tollare 1:16 m fl, ökade utgifter om 5,1 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)
- Jarlaberg Enspännarvägen, ökade utgifter om 0,1 miljoner kronor
- Studentbostäder Ektorps, ökade utgifter om 11,9 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)
- Skönviksvägen (Brandstationen), ökade utgifter om 2,9 miljoner kronor
- Norra Skuru, positiv förändring om 17,2 miljoner kronor
- Ältabergets verksamhetsområde, positiv förändring om 3,6 miljoner kronor
- Område H Munkkärrsvägen, positiv förändring om 2,6 miljoner kronor

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget förändras med 3,4 miljoner kronor (positiv nettoförändring) om föreslagna budgetförändring beslutas.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår med föreslagna budgetförändringar till 1 miljard kronor.

## Ärendet

Kommunstyrelsen enheten för fastighetsutveckling och exploateringsenheten föreslår förändrade investeringsmedel enligt följande.

**Tabell 1. Tillkommande projektmedel (tusentals kronor)**

Projekt, tkr	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Årsbudget			Årsprognos	Tillkommande årlig kapitaltjänstkostnad	Tillkommande årlig driftskostnad	Aktivering	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017	2018	2019	2020 =>				
<b>Enheten för fastighetsutveckling</b>																	
Komponentutbyte 2017	0	0	0	0	-55 000	-55 000	0	-55 000	-55 000	-55 000	0	0	0	0	-3 600	0	2018
Detaljplanearbete Lillängens förskola	0	0	0	0	-2 500	-2 500	0	-2 500	-2 500	-1 250	-1 250	0	0	0	0	0	2018
Bostadsförsörjning sociala behov	0	-200 000	-200 000	0	-100 000	-100 000	0	-300 000	-300 000	-200 000	-20 000	0	0	0	-3 300	0	2018
Övertryckstält Nacka IP	0	-15 000	-15 000	0	-5 000	-5 000	0	-20 000	-20 000	-20 000	0	0	0	0	-1 000	0	2017
Oxelvägen-Sjöängens förskola	0	-10 000	-10 000	0	-65 000	-65 000	0	-75 000	-75 000	-17 000	-48 000	-10 000	0	0	-3 300	0	2019
<b>Summa fastighetsutveckling</b>	<b>0</b>	<b>-225 000</b>	<b>-225 000</b>	<b>0</b>	<b>-227 500</b>	<b>-227 500</b>	<b>0</b>	<b>-452 500</b>	<b>-452 500</b>	<b>-293 250</b>	<b>-69 250</b>	<b>-10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 200</b>	<b>0</b>	
<b>Exploatering</b>																	
Tollare 1:16 mfl	75 300	-69 500	5 800	0	-5 100	-5 100	75 300	-74 600	700	-5 100	0	0	0	0	0	0	2022
Jarlberg Enspännarvägen	31 400	-29 200	2 200	600	-700	-100	32 000	-29 900	2 100	0	0	0	0	0	0	0	2021
Område H Munkkärrsvägen	3 600	-5 600	-2 000	6 500	-3 900	2 600	10 100	-9 500	600	2 600	0	0	0	0	0	0	2018
Norra Skuru	96 200	-103 600	-7 400	40 000	-22 800	17 200	136 200	-126 400	9 800	-11 000	9 000	20 000	0	0	0	0	2019
Studentbostäder Ektorp	4 000	-14 000	-10 000	0	-11 900	-11 900	4 000	-25 900	-21 900	-11 900	0	0	0	0	0	0	2018
Skönviksvägen (brandstationen)	0	-7 200	-7 200	0	-2 900	-2 900	0	-10 100	-10 100	0	-2 900	0	0	0	0	0	2023
Åltabergs verksamhetsområde	52 500	-67 700	-15 200	8 100	-4 500	3 600	60 600	-72 200	-11 600	3 600	0	0	0	0	0	0	2017
<b>Summa exploateringsenheten</b>	<b>263 000</b>	<b>-296 800</b>	<b>-33 800</b>	<b>55 200</b>	<b>-51 800</b>	<b>3 400</b>	<b>318 200</b>	<b>-348 600</b>	<b>-30 400</b>	<b>-21 800</b>	<b>6 100</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Totalt tillkommande investeringar</b>	<b>263 000</b>	<b>-521 800</b>	<b>-258 800</b>	<b>55 200</b>	<b>-279 300</b>	<b>-224 100</b>	<b>318 200</b>	<b>-801 100</b>	<b>-482 900</b>	<b>-315 050</b>	<b>-63 150</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 200</b>	<b>0</b>	

Nedan redovisas det samlade förslaget på investeringar inom respektive område i korthet per nämnd/verksamhet. För mer utförlig information hänvisas till nämndens framställan. Slutligen redovisas den totala investeringssammansättningen för kommunen.

## Tillkommande medel för kommunstyrelsen/enheten för fastighetsutveckling: 227,5 miljoner kronor

### Nytt huvudprojekt, Komponentutbyten 2017: 55 miljoner kronor

För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2017 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor. Därutöver sökes 5 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art ej går att planera i förväg samt ytterligare 5 miljoner kronor för utveckling av skolors och förskolors utemiljö.



### **Nytt projekt, Detaljplanearbete Lillängens förskola: 2,5 miljoner kronor**

En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola i Lillängen. Ett lämpligt samnyttjande mellan förskolans utomhusytor och angränsande naturmark ska hittas. Planen planeras att gå ut på samråd i november 2017 och antas i oktober 2018.

Detaljplanens syfte är att tillskapa förskolelokaler för att bidra till att lösa det behov som den kommande bostadsbebyggelsen inom Nacka stad skapar. En kapacitet om 8-10 avdelningar ska prövas i planprocessen. Förskolan planeras stå färdigbyggd samtidigt med den planerade bostadsbebyggelsen vid Nya gatan.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017-2018. Investeringskostnaden kommer att bokföras på marken och vara en del av anskaffningskostnaden vid en framtida försäljning eller tomträttsupplägg.

### **Utökad ram, Bostadsförsörjning sociala behov: 100 miljoner kronor**

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendeanternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 570 personer.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda bostadsrättsförvärv.

### **Utökad ram, Övertryckstält på Nacka IP: 5 miljoner kronor**

Den 24 november 2014, § 216, beviljade kommunfullmäktige 15 miljoner kronor för uppförande av tält över fotbollsplan och löparbanor vid någon av kommunens anläggningar under år 2015. Fritidsnämnden beslutade för egen del den 16 april 2015, § 33, att uppföra ett övertryckstält på Nacka IP. Arbetena påbörjades den 1 november 2016.

Då markförhållandena vid grundarbetet för uppförande av övertryckstält vid Nacka IP visade sig vara betydligt sämre än vad den geotekniska undersökningen tidigare visat, har extra kostnader för pålning och grundläggningsarbeten tillkommit.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017.

### **Utökad ram, Oxelvägen – Sjöängens förskola: 65 miljoner kronor**

Älta centrum ska förnyas och förtätas. Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler.

Granskning sker under våren 2017, antagande planeras till efter sommaren 2017 och detaljplanen kan då vinna laga kraft under oktober.

Kostnaden för den nya förskolan beräknas bli 75 miljoner kronor. Investeringen är fördelad på de redan beviljade 10 miljoner kronor från huvudprojekt "Förskolor ospecificerat" samt de nu föreslagna 65 miljoner kronor för utbyggnadsfasen.

## **Tillkommande medel för kommunstyrelsen / exploateringsenheten: inkomster 55,2 miljoner och utgifter 51,8 miljoner, positivt netto 3,4 miljoner kronor**

### **Tollare 1:16 m fl, ökade utgifter om 5,1 miljoner kronor**

Marksaneringen i Tollare Port kommer att bli dyrare än beräknat. Tidigare fanns 0,5 miljoner kronor för sanering i budgeten. Nu beräknas kostnaden för saneringen bli 5,5 miljoner kronor vilket innebär en fördyring och budgetförändring om 5 miljoner kronor. Sanering av marken krävs innan hyresbostäderna kan börja byggas. Den kommunala marken upplåts sedan med tomträtt.

### **Jarlaberg Enspännarvägen, ökade utgifter om 0,1 miljoner kronor**

Byggherreprojekt där byggherren bekostar projektet så som detaljplan, nedlagda tid med mera. Projektet beräknas få en volymförändring av kostnader och intäkter om cirka 700 000 kronor vardera men med ett oförändrat netto.

### **Studentbostäder Ektorps, ökade utgifter om 11,9 miljoner kronor**

Omfattande marksanering har krävts inom området för att möjliggöra byggandet av studentbostäder. Markundersökningar gjordes under planeringen av projektet, men dessa undersökningar missade omfattningen av saneringsbehovet därav tillägget om 11,9 miljoner kronor. Den totala kostnaden för saneringen uppgår till 12,9 miljoner kronor.

### **Skönviksvägen (Brandstationen), ökade utgifter om 2,9 miljoner kronor**

Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Tanken är även att möjliggöra för verksamheter att flytta hit från Östra Vikdalen. Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel. Kommunen finansierar Trafikverkets framtagande av vägplanen.

Detaljplanarbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas i början av 2018. Projektet har sedan tidigare en budget om 7,2 miljoner kronor. Nu föreslås en utökad projektbudget med ytterligare 2,9 miljoner kronor för att täcka utgifterna fram till antagen detaljplan och vägplan. Utgifterna finansieras av exploateringsbidrag och markförsäljningar.



### **Norra Skuru, positiv förändring om 17,2 miljoner kronor**

Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015. Utgifterna för utbyggnaden har ökat med 22,9 miljoner kronor. Detta inkluderar utgifter för mer administration och framtagande av stämmningsansökan. Ny värdering av de kommunala byggrätterna har tagits fram. Värderingen visar att de kommunala byggrätterna och villatomterna i projektet har ökat betydligt i värde. Markintäkterna beräknas öka med 40 miljoner kronor. För närvarande utreds om delar av de kommunala byggrätterna kunde vara lämpliga för bostäder för sociala ändamål. Beslutet om detta kan komma att minska markintäkterna i projektet. Föreslagen budgetförändring innebär en positiv nettoförändring om 17,2 miljoner kronor.

### **Ältabergs verksamhetsområde, positiv förändring om 3,6 miljoner kronor**

Ältabergs verksamhetsområde är planerad för verksamheter. Under 2017 har den sista tomten överlåtits. Garantibesiktning ska ske under 2017 och projektet ska därefter avslutas.

Utgifterna behöver ökas med 4,5 miljoner kronor med anledning av ny kalkyl för tryckstegningsstation och anpassning av infarter till tomter. Intäkterna för markförsäljningar har justerats upp med 8,1 miljoner kronor. Detta innebär en positiv nettoförändring om 3,6 miljoner kronor.

### **Område H Munkkärrsvägen, positiv förändring om 2,6 miljoner kronor**

Utbyggnaden i detta förnyelseområde är i princip klar. Två kommunala villatomter återstår att sälja. Utgifterna för utbyggnaden ökade i ett sent skede med cirka 3 miljoner kronor och med 0,9 miljoner kronor för administration och projektering. Inkomsterna har ökat med 3 miljoner kronor. Inkomsterna avser VA-avgifter och vägföreningens bidrag till utbyggnaden. De två kommunalt ägda villatomterna har ökat i värde vilket förväntas ge en ökad intäkt om 3,5 miljoner kronor.

### **Ny totalprognos 2017-2021 och senare**

Kommunens tidigare beslutade investeringsbudget för 2017 och framåt uppgår till knappt 2 miljarder kronor. Om beslut tas i enlighet med stadsledningskontorets förslag, kommer investeringsportföljen uppgå till 2,3 miljarder kronor för åren 2017 och framåt.

**Tabell 2 Nettoinvesteringar jämfört med tidigare beslutad budget (miljoner kronor)**

Investeringar	2017	2018	2019	2020	2021 och senare	Totalt
Totalt nettoinvesteringar T3-2016	-1 096	-533	-413	83	0	-1 959
Totalt nettoinvesteringar T1-2017	-1 099	-747	-401	-401	312	-2 336
Skillnad ny budget och senast beslutad budget	-3	-214	12	-484	312	-377

Kommunens totala prognos för åren 2017-2021 och senare uppgår till 2,3 miljarder kronor. Nettoinvesteringarna för nämnder och enheter, exklusive exploatering, uppgår till 1,3 miljarder kronor. Nettoinvesteringar för exploateringsenheten uppgår till 1 miljarder.

**Tabell 3 Utfall och prognos nettoinvesteringar per nämnd inklusive exploatering T1 2017 – 2021 och senare (miljoner kronor)**

Investeringar per nämnd, mnkr	Inkomster T1 2017	Utgifter T1 2017	Utfall T1 2017 netto	Senast beslutad budget för år 2017	Prognos 2017 Netto	Prognos 2018 Netto	Prognos 2019 Netto	Prognos 2020 Netto	Prognos 2021 och senare	Totalt 2017-2021
Kommunstyrelsen (KS)	6	-248	-242	-910	-903	-608	-312	-401	312	-1 912
Stadsledningskontoret och stöd (KS)	0	0	0	-12	-12	-12	0	0	0	-24
Enheten för fastighetsutveckling (KS)	0	-149	-149	-355	-524	-124	-57	-148	0	-853
Lokalenheten (KS)	0	-13	-13	0	0	0	0	0	0	0
Exploateringsenheten (KS)	6	-85	-79	-511	-336	-435	-218	-253	312	-931
Välfärd skola (KS)	0	0	0	-30	-30	-35	-35	0	0	-100
Välfärd samhällsservice (KS)	0	0	0	-2	-2	-2	-2	0	0	-5
Arbets- och företagsnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fritidsnämnden	0	0	0	-3	-5	-3	0	0	0	-9
Kulturnämnden	0	0	0	-1	-1	-1	-1	0	0	-3
Natur- och trafiknämnden	-13	-17	-29	-182	-189	-135	-88	0	0	-413
Socialnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbildningsnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Äldrenämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Överförmyndarnämnden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa investeringar</b>	<b>-6</b>	<b>-265</b>	<b>-271</b>	<b>-1 096</b>	<b>-1099</b>	<b>-747</b>	<b>-401</b>	<b>-401</b>	<b>312</b>	<b>-2 337</b>

Störst investeringsmedel finns inom kommunstyrelsen med totalt 1,9 miljarder kronor där verksamheterna fastighet och exploatering uppgår till 1,8 miljarder kronor.

Prognosen för enheten för fastighetsutveckling är knappt 900 miljoner kronor, varav 524 miljoner för 2017, 124 miljoner för 2018, 57 miljoner för 2019 och 148 miljoner för 2020.

Exploateringsenheten har en totalprognos för perioden om 931 miljoner kronor. Prognosen för 2021 och senare visar på ett överskott på 312 miljoner kronor.

## Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. I en del av de förslag till beslut som ligger till grund för det samlade förslaget till investeringsbeslut blir dessa konsekvenser också belysta.

Många av de föreslagna investeringarna kommer att påverka barns hälsa, säkerhet, utveckling samt den också i barnkonventionens fastslagna rätten till fritid, lek och rekreation, bland annat genom förbättring av parkområden och upprustning av lekplatser, förbättrade möjligheter till att kunna cykla på ett tryggt sätt, förbättrad tillgänglighet till och vid strandbad, m.m. Kommunen behöver fortsätta att utveckla arbetet med att lyfta fram



och använda konsekvenser för barn som en av beslutsgrunderna inom investeringsprocessen.

## **Bilagor**

Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på [www.nacka.se](http://www.nacka.se).

Eva Olin  
Ekonomidirektör  
Stadsledningskontoret

Auli Puustinen  
Controller  
Controllerenheten