

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ektorp centrum, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Ektorp centrum, projektnummer 9242910300, ytterligare medel om 3 miljoner kronor. Detta fördelat på 5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Målet i arbetet med stadsbyggnadsprojekt Ektorp centrum är att utveckla Ektorp centrum till ett attraktivt centrum och möjliggöra för nya bostäder. Projektet har pågått under flera år, 2003 godkändes den första startpromemorian. Under årens lopp har flera omtag gjorts då de förslag som tagits fram av olika skäl inte har varit genomförbara. Under 2019 fick projektet en nystart och en ny startpromemoria godkändes. Projektets budget behöver nu revideras för att möjliggöra det arbete som krävs för att ta fram en färdig detaljplan. I projektet ingår två externa fastighetsägare och med dem finns påskrivna detaljplaneavtal. Även Nacka kommun äger mark som kan vara lämplig att exploatera och därför ska kommunen vara med och ta delar av kostnaden för att ta fram detaljplanen, vilket till viss del har ingått i tidigare beslutad budget.

Budgeten behöver utökas med ytterligare medel om 3 miljoner kronor för detaljplan. Detta fördelat på 5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8 miljoner kronor i investeringsutgifter för detaljplan.

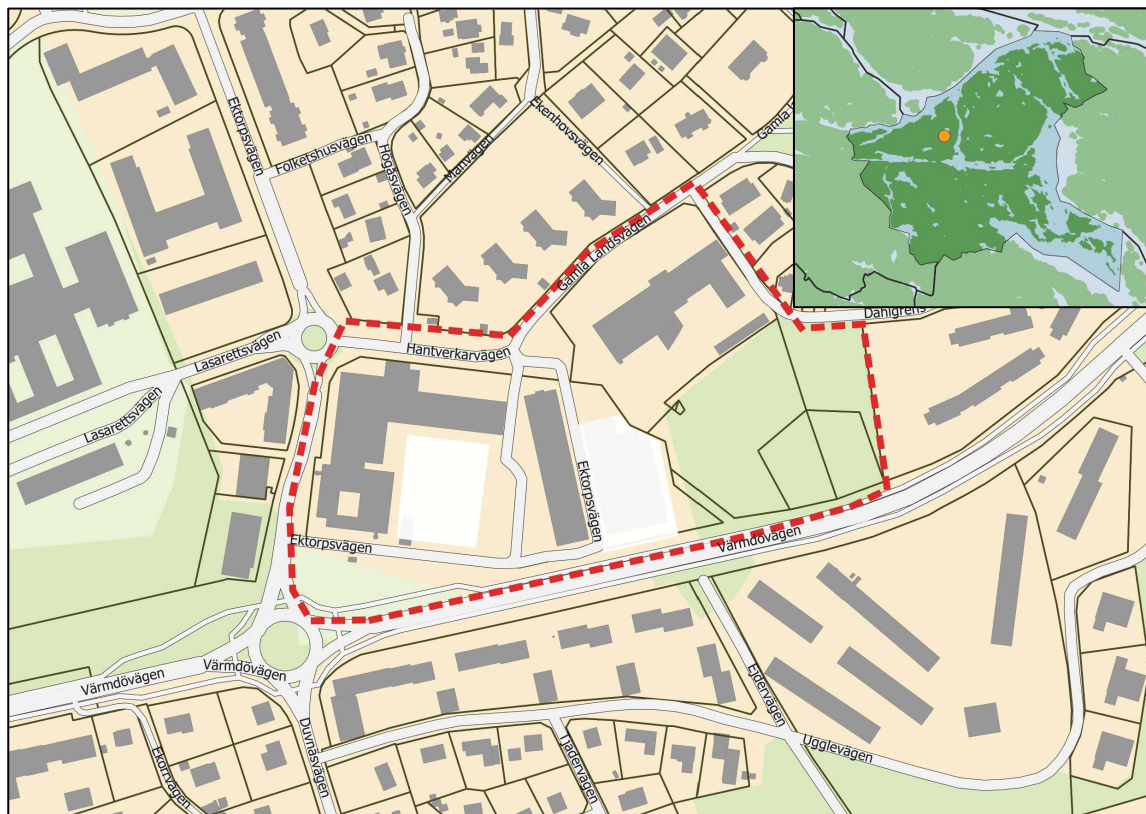
Ärendet

Bakgrund

Projektområdet består av fastigheten Sicklaön 354:1 och ägs av Fastighets AB Ektorp centrum (Balder), fastigheten Sicklaön 73:116 som ägs av Coeli Fastighet AB, del av fastigheten Sicklaön 40:14 samt Sicklaön 73:92, 73:89 och 73:97 – samtliga i kommunal ägo.

Utvecklingen av Ektorp centrum har diskuterats i många år. År 2003 godkändes en startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet. Ett detaljplaneprogram togs fram och antogs av kommunfullmäktige 2007 med inriktningen av en blandning av service, arbetsplatser och bostäder, 140-150 lägenheter och omkring 500 arbetsplatser. Programmet omfattar Balders centrumfastighet och den närmast omgivande kommunala marken. Efter programmet påbörjades arbetet med en ny detaljplan. 2010 valde exploatören av ekonomiska skäl att inte teckna exploateringsavtal med kommunen och därför antogs inte detaljplanen. Projektet återupptogs under 2015 på initiativ av fastighetsägaren Balder, men avstannade året efter då kommunen och Balder inte kunde enas kring den övergripande bebyggelseutformningen.

Projektet har således varit vilande i några år, men nu bedömer kommunen i dialog med Balder och Coeli Fastighet AB att en omstart är lämpligt. Detaljplaneavtal är tecknat mellan kommunen och dessa två fastighetsägare.





Kartan visar projektets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun Ektorps Centrum ligger.

Tidplan

Samråd	Kvartal 2 2021
Granskning	Kvartal 2 2022
Antagen detaljplan	Kvartal 1 2023
Byggstart kvartersmark	2024-2025
Inflyttning	Etappvis 2026-2030

Tidigare beslut samt kommande beslut

Senaste beviljade budget är från 2020-06-24, då VA-ekonomin togs bort ur projektets budget. Beslut om att ingå detaljplaneavtal togs 2019-09-12 och 2020-06-24.

Kommande budgetbeslut planeras vid beslut om utbyggnadspromemoria.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för fortsatt planarbete av projekt 9242910300 Ektorps centrum. Totalt föreslås 3 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 8 miljoner kronor i investeringsutgifter för detaljplan.

Projektets nya budget fördelas på 25 miljoner kronor i investeringsinkomster och 15 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projekt	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ektorps centrum		20	-7	13	5	-8	-3	25	-15	10

Investeringen avser arbete för att ta fram en detaljplan för Ektorps Centrum. Den budget som finns för projektet täcker inte de utgifter och inkomster för kommande arbete. Den nya projektbudgeten är inte den totala projektbudgeten utan enbart för detaljplaneskedet.

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt					
	2020			2021			2022			2023			2024->			2020-2024->		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ektorps centrum	1	-2	-1	2	-3	-1	2	-3	-1	0	0	0	0	0	0	5	-8	-3

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Ektorps centrum	0	0	0	0	0

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Tollare	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-8	-2	-3	-3	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänst	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-8	-2	-3	-3	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	5	1	2	2	0	0
Netto	-3	-1	-1	-1	0	0

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	2020	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Sanering	0	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0	0
Hyeskostnader	0	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0	0

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kan projektet behöva avbrytas alternativt pausas.

Alternativa lösningar för investeringen

Inga alternativ finns.



Påverkan på annan nämnd

I dagsläget är det inga engångsdriftkostnader förknippande med den aktuella budgetförändringen.

Konsekvenser för barn

Ektorp centrum är idag inte en plats som är väl anpassad för barns lek. Parkeringsytor och hårdgjorda ytor är dominerande inslag i centrummiljön. En centrumutveckling bör kunna tillskapa lekytor och en mer genomtänkt torgmiljö. Centrummiljön bör medvetet kunna planeras med hänsyn till barnets perspektiv avseende tillgänglighet, säkerhet och trygghet. En centrumutveckling bör därför innebära positiva konsekvenser för barn. Om delar av parkmarken öster om Ektorp centrum tas i anspråk kan ytor för lek i natur minska. Däremot kan kvarvarande parkmark göras mer tillgänglig och trygg samt utvecklas med lekplatser knutna till bostadsmiljöerna.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka