

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru, projektnummer 9242910400, ytterligare medel om 9 miljoner kronor netto för minskade inkomster främst från gatukostnadsersättning samt ökade utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar. Detta fördelat på -4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet genererar också 28 miljoner kronor i ytterligare markintäkter till kommunen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru är ett förnyelseområde med kommunalt huvudmannaskap vars detaljplan vann laga kraft 2014. Kommunens utbyggnad av gator och parkanläggning (trappor, gångvägar, lekplats med mera) har pågått under flera års tid och är till större del färdig. Kommunen äger mark i området som till viss del har sålts och till viss del återstår att sälja. Projektets budget behöver revideras eftersom kommunen får lägre inkomster från gatukostnadsersättning, lägre ersättning från ledningsägare, högre investeringsutgifter för ombyggnad av gångväg i Kungsviken och högre markintäkter.



Budgeten behöver utökas med ytterligare medel om 9 miljoner kronor netto. Detta fördelat på -4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter, dessutom genereras markförsäljning inom området ytterligare intäkt om 28 miljoner kronor. Sammantaget gör detta att projektets slutkostnads kalkyl inklusive markintäkter prognosticeras till -2 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojekt Norra Skuru är ett stadsbyggnadsprojekt av typen förnyelseområde. Detaljplanearbetet påbörjades under 2003 och detaljplanen vann laga kraft 2014. Förutom privata markägare, främst fritidshus/villatomter, är kommunen markägare i området. Kommunens markinnehav består av nio småhustomter, varav sex är sålda och tre inväntar fastighetsbildning, samt de två fastigheterna, med byggrätter för småhus, Sicklaön 40:18 och 40:19 där beslut att sälja fattades av kommunfullmäktige 2020-09-14.

Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän plats och därmed har kommunen byggt och gator, trappor, gångvägar, lekplats och ångbåtsbrygga. Utbyggnaden är till största del klar. Det som kvarstår är bland annat att färdigställa en mur, sätta upp fallskyddsstaket på ett par platser samt komplettera en gångväg med erosionsskydd. Kommunens utbyggnad av allmän plats finansieras med gatukostnadsersättning upp till det takbelopp som beslutats av kommunstyrelsen. Överskjutande del finansieras med markförsäljningar och skattemedel.



Norra Skuru inringat i kartan.



Projektet Norra Skurus avgränsning markerat med randig yta

Tidplan

Projektet beräknas avslutas under 2022. (Beroende på hur det går i tvisten med projektören)

Tidigare beslut samt kommande beslut

Beslut om utbyggnadspromemoria togs i mars 2015.

Beslut om att utöka projektets budget med 47 miljoner kronor togs i maj 2019 på grund av den ökade kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar.

Beslut att påbörja försäljning av Sicklaön 40:18 och 40:19 togs i januari 2020.

Besluta att ingå köpekontrakt avseende Sicklaön 40:18 och 40:19 togs i september 2020.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för utbyggnad av allmänna anläggningar av projekt 9242910400 Norra Skuru. Totalt föreslås 9 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på -4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet genererar även ytterligare markintäkter om 28 miljoner kronor till kommunen.

Projektets nya budget fördelas på 17 miljoner kronor i investeringsinkomster och 175 miljoner kronor i investeringsutgifter. Netto -158 miljoner kronor. Markintäkterna inräknade blir projektets totala slutkostnadsprognos -2 miljoner kronor

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Norra Skuru investering		21	-170	-149	-4	-5	-9	17	-175	-158
Markintäkter		128	0	128	28	0	28	156	0	156
Inkl markintäkter		149	-170	-21	24	-5	19	173	-175	-2

De ökade investeringsutgifterna beror på att en nybyggd gångväg utmed vattnet i Kungsviken har skadats av erosion vilket behöver åtgärdas.

De högre markintäkterna beror på att den kommunala marken har sålts för högre värden än vad som tidigare budgeterats.

De minskade investeringsinkomsterna beror på att

- kommunen har tagit en större del av gatukostnadsersättningen än vad som tidigare budgeterats. Detta på grund av att kommunens fastigheter Sicklaön 40:18 och 40:19 erhållit för låga andelstal i gatukostnadsutredningen, något som justerades när gatukostnaderna fakturerade i början av 2020.
- ersättning från ledningsägare som samförlagt ledningar när kommunen byggde om gatorna blev lägre än tidigare budgeterade summor.

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			
Norra Skuru	-4	-2	-6	0	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	-5	-9

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Norra Skuru	0,3	9	0	1	202206

Utöver den aktivering som ska göras i samband med att projektet avslutas har två delaktiveringar gjorts.

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Norra Skuru	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-5	-2	-3	0	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-5	-2	-3	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	-4	-4	0	0	0	0
Netto	-9	-6	-3	0	0	0

Projektets bedömda slutkostnadsprognos inklusive markintäkter är netto – 2 miljoner kronor fördelat på 173 miljoner kronor i investeringsinkomster, varav 156 miljoner kronor är markintäkter, och 175 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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
Hyreskostnader	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

Om investeringen uteblir eller senareläggs innebär det att planerade åtgärd med erosionsskydd vid gångväg utmed vattnet i Kungsviken får senareläggas. Risken är då att skadorna förvärras ytterligare vilket kan leda till provisoriska lagningar i väntan på medel för den planerade åtgärden.



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

Stadsbyggnadsprojektet Norra Skuru har inneburit att gatorna i området har byggts om och fått bra belysning. Skurusundsvägen har fått gångbana och en kommunal lekplats har byggts i området. Sammantaget bedöms det innebära positiva konsekvenser för barn.

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Jonas Nylander
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka