

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, Orminge, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, projektnummer 99943500, medel om 2,3 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 0 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet genererar även utökade markintäkter om 24,4 miljoner kronor till kommunen.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret är i ett genomförandeskede och beräknar att vissa intäkter kommer att bli större än tidigare bedömt. Därför söker projektet en utökad budget för utökade intäkter om totalt 2,3 miljoner kronor. Projektet genererar också ökade markintäkter om 24,4 miljoner kronor.

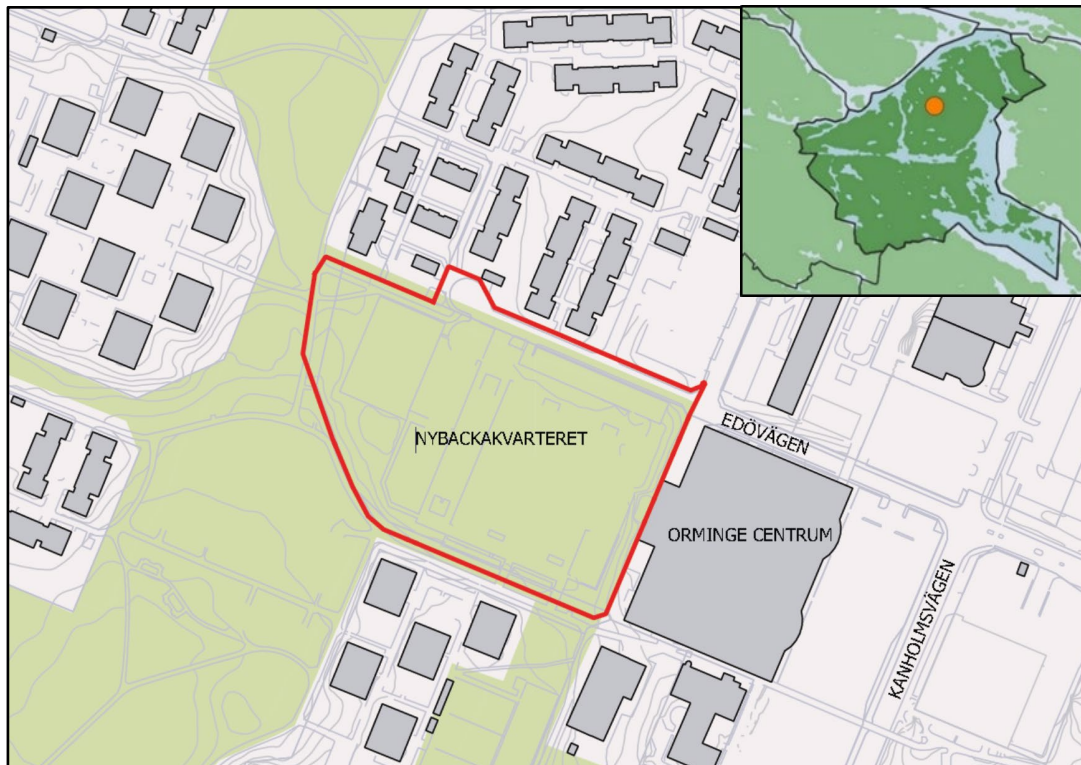
Ärendet

Bakgrund

Startpromemoria för stadsbyggnads Nybackakvarteret antogs på delegation 4 mars 2016. Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder i kollektivtrafiknära läge, möjliggöra fler förskoleplatser och att göra det möjligt att röra sig på ett attraktivt och säkert sätt genom Orminge.

Två separata markanvisningar via anbudstävlingar genomfördes under maj-augusti 2016. Vinnande byggherrar blev Kungsmontage Entreprenad AB (numera Kungsvåningen AB)

för området med hyresrätterna samt förskola och Aros Bostadsutveckling AB för området med fri upplåtelseform. Detaljplanen samt tillhörande markgenomförandeavtal antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 2018. Inga överklaganden skedde vilket innebär att detaljplanen vann laga kraft en månad senare.



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Tidplan

Projektet är i ett genomförandeskede där inflyttning av de första bostäderna skedde i maj i år. Hela området kommer att byggas ut i etapper där de sista bostäderna planeras att stå klara under 2023.

Tidigare beslut samt kommande beslut

Utöver de beslut som har nämnt under avsnittet "Bakgrund" så fick projektet sin första budget som avsåg allt arbete fram till och med antagande av detaljplanen i början av 2017. Ny budget för genomförandeskedet fick projektet i maj 2018. Under hösten 2019 fick projektet en utökad budget för genomförandeskedet gällande hantering av förorenande massor. Vidare har beslut för utbyggnadspromemorior tagits av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i mars 2018 samt november 2018. Den första promemorian avsåg flytt av va-ledningar, rivning av befintliga byggnader samt flytt av infartsparkeringar samt hundrastgård. Den andra promemorian avsåg uppförande av nytt skyddsrum som ersättning för tidigare befintligt skyddsrum.

Det enda kommande beslutet projektet ser framför sig är godkännande av slutrapport i samband med att projektet avslutas, preliminärt under 2024.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för ökade intäkter för projekt 99943500, Nybackakvarteret. Totalt föreslås en utökning om 2,3 miljoner kronor i investeringsinkomster beviljas. Utöver det tillkommer även utökade marktäkter om 24,4 miljoner kronor.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Nybackakvarteret											
investering		3,3	-56,9	-53,6	2,3	0,0	2,3	5,6	-56,9	-51,3	
Marktäkter		220,0	0,0	0,0	24,4	0,0	24,4	244,4	0,0	24,4	
Inkl marktäkter		223,3	-56,9	166,4	26,7	0,0	26,7	250,0	-56,9	193,1	

De utökade marktäkterna om 24,4 miljoner kronor är ett resultat av att den avtalade köpeskillingen har reglerats upp med index samt att antal kvadratmeter BTA bostäder har ändrats från när avtalet skrevs. Övriga inkomster som ökar är erläggande av planavgift om 1,7 miljoner kronor, delfinansiering av flyttad hundrastgård (på grund av flyttade infartsparkeringar) från natur- och trafiknämnden om 0,25 miljoner kronor samt en justering av intäkter från projektets exploitörer för flytt av va-ledning om 0,35 miljoner kronor.

Ökade marktäkter samt ökade inkomster från projektets exploitörer beräknas komma in till kommunen i år. Övriga ökade inkomster har betalats in till kommunen tidigare år. Markförsäljning ingår ej i tabell nedan som endast visar investeringsutgifter och investeringsinkomster.

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
Nybackakvarteret	2,3	0	2,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,3	0	2,3

Tabell nedan är ej aktuell

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig				Aktiveringsdatum (ÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	
	0	0	0	0	

Ekonomiska konsekvenser

Tabell nedan är ej aktuell.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	0	0	0	0	0	0

Projektets bedömda totala prognos är ett plus på drygt 190 miljoner kronor inklusive markintäkter. Intäkterna kommer till störst del från markförsäljning samt en mindre del på cirka 5 miljoner kronor som kommer från planintäkt, delfinansiering från natur- och trafiknämnden samt exploitörers ersättning för flytt av va-ledning. Utöver detta inkommer en årlig intäkt på cirka 3 miljoner kronor i form av tomträttsavgäld. Kostnaderna bedöms till cirka 57 miljoner kronor där de största kostnadsposterna är byggande av skyddsrum (cirka 20 miljoner), flytt av infartsparkeringar och hundrastgård (cirka 10 miljoner), flytt av va-ledning (cirka 7 miljoner), marksanering (knappt 6 miljoner), detaljplan (knappt 5 miljoner) och rivning av befintliga byggnader (cirka 2 miljoner).

Tabell nedan är ej aktuell.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
Sanering	0	0	0	0	0
Rivning	0	0	0	0	0
Flyttkostnad	0	0	0	0	0
Tillfälliga paviljonger	0	0	0	0	0
Evakuering	0	0	0	0	0
Hyreskostnader	0	0	0	0	0
Montage	0	0	0	0	0
Demontage	0	0	0	0	0
Restvärde	0	0	0	0	0
Summa	0	0	0	0	0

**Risicanalys vid utebliven investering eller försenad investering**

Ej aktuellt.

Alternativa lösningar för investeringen

Ej aktuellt.

Påverkan på annan nämnd

Förslaget om utökad budget för intäkter bedöms inte ha någon påverkan på annan nämnd.

Konsekvenser för barn

Ökade intäkter bedöms vara en positiv konsekvens för barn då kommunens finanser stärks.

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka