

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Sarvträsk och Ormingehus, Orminge, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus, projektnummer 99943600, medel om 0,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 2,7 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,9 miljoner kronor i investeringsutgifter. Projektet genererar också 2,5 miljoner kronor ytterligare i markintäkter till kommunen.

Sammanfattning

Investeringen fördelar sig på 2,9 miljoner kronor i ökade utgifter och 2,7 miljoner kronor i ökade inkomster. Kostnader avser planläggning av detaljplan Sarvträsk som via dom i mark- och miljödomstolen har beviljats tillstånd för vattenverksamhet vilket möjliggör fortsatta planläggning. Domen har överklagats men investeringsmedel söks för att kunna starta upp arbetet med planen eller hantera process kring överklagandet. Medel söks även för ökade inkomster om 2,7 miljoner kronor i form av plan- och exploateringsinkomster, dessutom genererar markintäkter i projektet 2,5 miljoner kronor. Tidigare sökt budget fördelade sig på 20,1 miljoner kronor i utgifter och 8 miljoner kronor i inkomster. Tillkommande investering krävs för att kunna slutföra arbetet med detaljplaneringen, avtalsframtagande och exploateringsåtgärder för den andra detaljplanen, Sarvträsk, inom projektet.

Ärendet

Bakgrund

Projektet är en del av omdaning av Orminge centrum och innehåller cirka 400 bostäder. Detaljplanen för Ormingehus har vunnit laga kraft. Genomförande förväntas starta under året. Kommunala kostnader för genomförandet ligger i samordningsprojektet för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge Centrum. Detaljplaneringen för delområdet Sarvträsk har brutits ut då tillstånd för vattenverksamhet krävs för den delen av området. Vattenverksamhet har den 6 maj 2020 beviljats av mark- och miljödomstolen dom 2301-19. Domen har överklagats till mark- och miljööverdomstolen och väntar på besked om prövningstillstånd.



Tidplan

Detaljplan Ormingehus vann laga kraft den 14 juli 2020. Genomförande är planerat till 2020-2025. Detaljplan för Sarvträsk tros kunna starta igen under hösten och planerat antagande är Q3 2021.

Tidigare beslut samt kommande beslut

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2016-09-22	Expl.chef, Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Brf Betsövägen	2017-02-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplaneavtal, Rikshem	2018-04-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	Information
✓	Detaljplan, samråd	2018-05-24	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2018-12-12	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 1	2019-06-26	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2	2020-02-19	MSN	Tillstyrkan ändrat planförslag
✓	Exploateringsavtal, godkännande	2020-04-20	KF	
✓	Detaljplan, antagande	2020-04-20	KF	
	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

Ursprunglig budget beviljad 2017-03-04 KFKS 2017/125 §90

Utökning av budget beviljad 2020-06-15 KFKS 2019/76

Investeringsbeslut

Utökade investeringsmedel söks för detaljplaneläggning och löpande administration av projekt 99943600 Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus. Föreslagen investeringsförändring fördelas på 2,9 miljon kronor i investeringsutgifter samt 2,7 miljoner kronor i investeringsinkomster. Projektet genererar även markintäkter om 2,5 miljoner kronor till kommunen. Se tabell 1.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sarvträsk & Ormingehus investring		8,0	-20,1	-12,1	2,7	-2,9	-0,2	10,7	-23,0	-12,3
Markintäkter		0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	2,5	2,5	0,0	2,5
Inkl markintäkter		8,0	-20,1	-12,1	5,2	-2,9	2,3	13,2	-23,0	-9,8

Investeringen avser utökade utgifter för:

- 200 tkr kostnad för hantering av överklagande detaljplan Ormingehus
- 300 tkr tillkommande kostnader för arbete med tillstånd för vattenverksamhet
- 1 320 tkr tillkommande kostnader för att slutföra detaljplaneläggning Sarvträsk
- 360 tkr i fördelade kostnader för samordning inom programområde Orminge
- 760 tkr för handläggning under utbyggnadsperioden

Samt inkomster i form av:

- 2 688 tkr fakturering av plan- och exploateringskostnader

Dessutom tillkommer 2 478 tkr i markintäkter till kommunen, som ett resultat av projektet. Markförsäljning ingår ej i nedan tabeller 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
Sarvträsk & Ormingehus	1,9	-1,7	0,2	0,4	-0,9	-0,5	0,1	-0,1	0,0	0,1	-0,1	0,0	0,2	-0,1	0,0	2,7	-2,9	-0,2

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

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

*Genomförande och överlämnande sker via samordningsprojektet Orminge Centrum

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av inom detaljplanerna planerade allmänna anläggningar byggs ut inom samverkansprojektet Orminge centrum och rapporteras via det projektet. Även intäkter i form av exploateringsersättningar rapporteras via det projektet.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-2,9	-1,7	-0,9	-0,1	-0,1	-0,1
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-0,7	-0,5	-0,2	0,0	0,0	0,0
Material	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-1,9	-1,0	-0,6	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga kostnader	-0,3	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	2,7	1,9	0,5	0,1	0,1	0,1
Netto	-0,2	0,2	-0,4	0,0	0,0	0,0

Genomförande och driftskostnader sker via samordningsprojektet Orminge Centrum.

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

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan inte detaljplaneläggningen av projektet Sarvträsk färdigställas. Konsekvenser av detta är att planerad bebyggelse inte kan genomföras och att genomförd markreservationsavtal måste dras tillbaka.

Alternativa lösningar för investeringen

Inga kända.

Påverkan på annan nämnd

Kapital- samt drift- och underhållskostnader rapporteras via samordningsprojektet Orminge Centrum.

Konsekvenser för barn



Planerad bebyggelse inom planområdet bedöms ha positiv effekt för barn då det möjliggör anläggande av gårdar med lekmöjligheter. Planförslaget bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som kan röra sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Bastian Vreede
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka