

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, Norra Nacka stad, avseende ny budget för planskedet, Tertiäl 2 2020

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Gäddviken, projektnummer 93192826, medel om 0 miljoner kronor för framtagande av detaljplaner. Detta fördelat på 10,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 10,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Nya investeringsmedel söks för att påbörja planarbetet i stadsbyggnadsprojektet Gäddviken. Initialt påbörjas en detaljplan, men med möjlighet att efter samråd dela upp den i fyra planområden. Totalt föreslås 10,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 10,4 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas.

Projektområdet Gäddviken ägs huvudsakligen av fyra privata fastighetsägare. Projektets syfte är att möjliggöra en attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att ”norra kusten”, Kvarnholmen-Gäddviken, utvecklas med huvudsakligen byggrätter för bostäder, men även välfärdsfastigheter och offentliga platser.

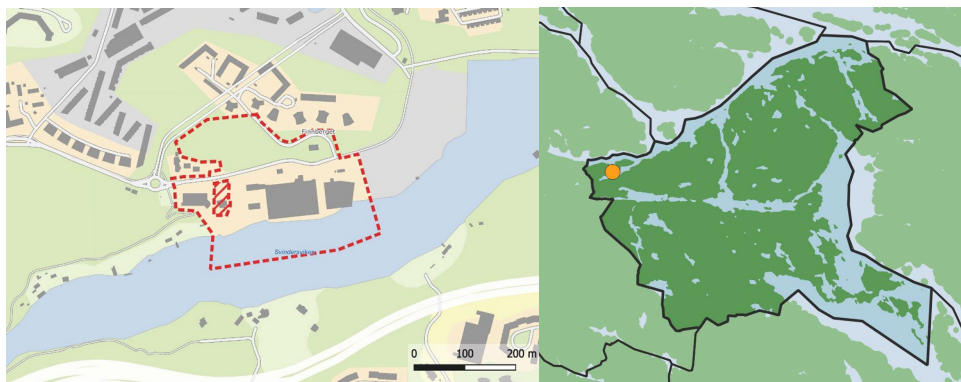
Projektet är i sitt initiala skede och planavtal håller på att tecknas med de fyra fastighetsägarna. Plankostnader finansieras i sin helhet av exploitörerna. Nästa steg är att ta fram en startpromemoria som ska beslutas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Ärendet

Bakgrund

Projektets syfte är att möjliggöra en långsiktig attraktiv stadsmiljö i ett centralt läge som bidrar till att ”norra kusten”, Kvarnholmen-Gäddviken, utvecklas med huvudsakligen byggrätter för bostäder, men även välfärdsfastigheter och offentliga platser. Projektområdet är inte detaljplanlagt och det finns inte heller något planprogram framtaget för området.

Större delen av projektområdet är privatägt. Området består huvudsakligen av fyra fastighetsägare; Vasakronan, Genova Property Group AB, Skanska mark och exploatering AB och Kvarnholmen Utveckling AB utöver kommunen. En detaljplan tas fram inför samråd, men planområdet kan komma att delas upp i flera detaljplaneetapper efter plansamråd för att underlätta framdrift och genomförande





Tidplan

Projektet är i sitt initiala skede och planavtal håller på att tecknas med de fyra fastighetsägare som huvudsakligen äger marken i projektområdet. Nästa steg är att ta fram en startpromemoria som ska beslutas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Antaget Start-PM	Kvartal 3 2020
Markanvisning	2022
Antagna detaljplaner	2023 - 2024
Byggstart allmänna anläggningar	2026
Inflyttning	2028 - 2036
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2036

Tidigare beslut samt kommande beslut

Stadsbyggnadsprojektet Gäddviken är i sitt initiala skede och inga tidigare beslut har fattats. Förslag på planavtal har upprättats mellan exploatörerna inom planområdet och kommunen. Planavtalen kommer att undertecknas på delegation av planchefen. Principöverenskommelser ska upprättas och tecknas med respektive exploatör. Dessa principöverenskommelser ska beslutas i kommunfullmäktige. Nästa steg är också att ta fram en startpromemoria för projektet med en förhoppning om beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott under kvartal 4 2020.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för att påbörja planarbetet i stadsbyggnadsprojektet 93192826, Gäddviken. Initialt påbörjas en detaljplan, men med möjlighet att efter samråd dela upp den i fyra planområden. Totalt föreslås 10,4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 10,4 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas.

Projektet planerar att söka investeringsmedel för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar om några år när planarbetet närmar sig ett antagande.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Gäddviken		0	0	0	10	10	0	10	10	0

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	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
Gäddviken	3	3	0	4	4	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	10	10	0

Utvecklingen av projektområdet kommer att medföra en mängd nya allmänna anläggningar; gata, park, strandpromenad, trappor och eventuellt hiss. Omfattning och ansvarsfrågan gällande allmänna anläggningar inom projektet är inte klarlagt än eftersom projektet är i sitt initiala skede, men kommer att tydliggöras tidigt i projektet för att kunna uppskatta kommunens framtida kostnader.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

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

Ekonomiska konsekvenser

Nya investeringsmedel söks för att påbörja planarbetet i projekt Gäddviken. Kostnaderna för planarbete finansieras i sin helhet av exploatörerna i området. Det innebär att kommunens kostnader för planarbetet faktureras exploatörerna och resulterar i ett netto noll.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	10	3	4	1	1	1
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	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	10	3	4	1	1	1
Netto	0	0	0	0	0	0

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



Risakanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte genomförs kan inte nya detaljplaner inom stadsbyggnadsprojektet Gäddviken tas fram. Utebliven investering innebär att fastighetsägarna inom området inte kan utveckla sina fastigheter som önskat.

Planavtal skrivs tidigt med fastighetsägarna som innebär att de bär alla kostnader för planarbetet, vilket innebär att investeringen inte kommer att belasta kommunens ekonomi

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ lösning för investeringen är att inte genomföra stadsbyggnadsprojekt Gäddviken och inte utveckla området till en ny attraktiv stadsmiljö. Området kommer då under överskådlig tid att förbli ett verksamhetsområde med framför allt Operans och Dramatens lokaler.

Påverkan på annan nämnd

Projektets framtida kapital- och driftkostnader kommer att belasta natur- och trafiknämnden.

Stora infrastrukturella investeringar erfordras för utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt dagvatten inom och i anslutning till projektområdet. VA-investeringar projektleds och budgeteras av Nacka vatten och avfall AB.

Konsekvenser för barn

En ny stadsmiljö med framför allt bostäder, med också välfärdsfastigheter och offentliga platser kommer att utvecklas inom stadsbyggnadsprojektet Gäddviken. Området ska utvecklas och anpassas för medborgare, både för vuxna och barn, som väljer att bo, arbeta eller enbart vistas där. Barnens perspektiv kommer att beaktas under hela planarbetet för att möjliggöra platser med positiva konsekvenser för barn.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka stad