

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, projektnummer 99963000, medel om 14,5 miljoner kronor till detaljprojektering och genomförandeplanering. Detta fördelat på 2,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 17,4 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Investeringen avser framtagande av detaljprojekteringshandlingar (tillika bygghandlingar), genomförandeplanering för utbyggnad av allmänna anläggningar i Älta centrumkvarter, del av utbyggnadskostnaden av en stor vattenledning samt mindre detaljplanekostnader inför antagandet av detaljplanen. Detaljplanen beräknas antas i kommunfullmäktige i oktober varför det är av vikt att framtagande av samtliga handlingar inför utbyggnaden av allmänna anläggningar kan genomföras så fort som möjligt.

Investeringen fördelar sig på 17,4 miljoner kronor för utökade kostnader och 2,9 miljoner kronor för utökade intäkter. Tidigare sökt budget fördelade sig på 89 miljoner kronor i utgifter och 30,4 miljoner kronor i intäkter. Tillkommande investering krävs för att kunna slutföra arbetet med genomförandeplaneringen och projekteringen till bygghandling. Investeringen är planerad och finansieras genom exploateringsersättning och markintäkter.

Ärendet

Bakgrund

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumområde, cirka 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, äldreboende, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Antalet planerade bostäder redovisat i programhandlingen har ökat främst med anledning av det utökade antalet bostäder inom projektet Älta centrumkvarter. Totalt inom programområdet utgör nu antalet bostäder cirka 1 900.

Älta centrumkvarter (tidigare Älta centrum, etapp A&B) är det största projektet inom detaljplaneprogrammet och innefattar bland annat Ältas nya lokalcentrum, cirka 950 bostäder, ett särskilt boende för äldre med cirka 54 boendeplatser och två förskolor. Projektet innefattar även om- och nybyggnad av allmänna anläggningar som Älta torg, parkstråket mellan Älta torg och Stavsborgsskolan samt ett antal lokalgator. Inom projektområdet äger Wallenstam centrumanläggningen inklusive höghuset samt de befintliga parkeringsytorna. Resten utgör kommunalägd mark.

Projektets övergripande syfte är att förverkliga översiktsplanen genom tillämpning av översiktsplanens strategi ”Utveckling av lokala centra och dess omgivning”, för ett hållbart Nacka. För att främja en sådan utveckling syftar projektet till att:

- Skapa en tätare stadsmiljö med ett ökat utbud av bostäder och service samt bidra till en kvalitetshöjning av offentliga miljöer.
- Stärka småstadskänslan genom att skapa naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service, handel och skola och på så vis bidra till en ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar utveckling av Älta centrum.
- Utveckla Älta utifrån invånarnas behov för att skapa trivsel och välmående.
- Öka tillgängligheten till, från och inom området så att Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter var ute på samråd under vintern 2017/2018 och granskning hösten 2019. En förstudie har genomförts och projektering av de allmänna anläggningarna pågår. Detaljplanen väntas antas under kvartal 3 2020. Under 2019 färdigställdes Svanhöjdens/Oxelvägens förskola med tillhörande lokalgata. Förskolan och lokalgatan ingår i stadsbyggnadsprojektet men omfattas av en annan detaljplan som antogs under 2017. Sedan hösten 2018 har omläggning av en större huvudvattenledning som ingår i stadsbyggnadsprojektet pågått och inkoppling skedde under sommaren 2020.



Tidplan

Antagen detaljplan	Kvartal 3 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	2020–2025
Start inflyttning	2023
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029

Tidigare beslut samt kommande beslut

Utbyggnadspromemoria för vattenledningen beslutades av kommunstyrelsen under 2018. Projektets nuvarande budget beslutades i T2 2019 samt justerades med anledning av VA i T1 2020. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 25 augusti 2020 att föreslå kommunfullmäktige att ingå exploateringsavtal med exploatören Wallenstam samt att anta detaljplanen för Älta centrumkvarter. Markgenomförandeavtal grundat på tidigare antaget markanvisningsavtal med Wallenstam (antaget 2020) för del av den kommunala

marken, väntas lyftas för beslut under kvartal 4 2020. Utbyggnadspromemoria för allmänna anläggningar väntas lyftas för beslut under kvartal 1 2021.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks främst för detaljprojektering av allmänna anläggningar inom projektområdet för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter 9630. Totalt föreslås 14,5 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 2,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och 17,4 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
Älta centrumkvarter 9630		30,4	-89,0	-58,6	2,9	-17,4	-14,5	33,3	-106,4	-73,1

Kostnaderna i budgetbegäran täcks av exploateringsersättningen som exploatören Wallenstam ska erlagga för kommunens utbyggnadskostnader.

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	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Älta centrumkvarter 9630	0,0	0,0	0,0	2,9	-17,4	-14,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	-17,4	-14,5

Budgeten avser tiden fram till utbyggnadspromemorian som väntas beslutas under kvartal 3 2021. Övriga utbyggnadskostnader för allmän plats, markintäkter och exploateringsersättning ingår inte i budgeten. Medel för detta kommer att sökas i samband med utbyggnadspromemorian.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig			Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad		
Älta centrumkvarter 9630	0,9	5,3	0,0	0,0	202 9 12

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-17,4	0,0	-17,4	0,0	0,0	0,0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-11,4	0,0	-11,4	0,0	0,0	0,0
Material	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-6,0	0,0	-6,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0
Netto	-14,5	0	-14,5	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

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om begärda medel inte beviljas måste projektering och genomförandeplanering stoppas. Detta innebär att de cirka 950 bostäder, det särskilda boendet för äldre, det nya centrumet, de nya förskolorna och de nya allmänna platserna inte kan genomföras.

Om investeringen senareläggs kommer utvecklingen av Älta centrum att försenas och risk finns att exploatörer hoppar av projektet och att mycket av nedlagda kostnader och arbete blir förgäveskostnader.

Om projektet inte genomförs har kommunen investerat cirka 75 miljoner kronor förgäves varav enbart cirka 50 miljoner kronor kan vidarefaktureras till exploatörer och ledningsägare enligt ingångna avtal. Kommunens förlust om ytterligare medel inte beviljas och projektet avbryts skulle därmed bli cirka 25 miljoner kronor.

Alternativa lösningar för investeringen

Inga alternativa lösningar till investeringen bedöms finnas.



Påverkan på annan nämnd

Den föreslagna investeringen innebär inga engångsdriftkostnader eller årliga driftskostnader i och med att de medel som begärs främst detaljprojektering. Vid begäran av utbyggnadsbudget kommer engångsdriftskostnader och framtida årliga driftskostnader att specificeras. Kostnader som då kommer att redovisas är bland annat prognosticerade saneringskostnader för allmän plats som ingår i utbyggnadsbudgeten. Rivningskostnader och restvärden för de två utflyttade förskolebyggnaderna redovisas däremot i kommunens fastighetsförvaltningskalkyler.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms ha positiva konsekvenser för barn då de medel som begärs är ett steg i att möjliggöra tryggare bostadsmiljöer och kvalitetshöjning på den offentliga miljön i Älta centrum. Genomförandet av den nya detaljplanen främjar en mer levande stadsmiljö med tryggare allmänna platser för både barn och vuxna. Vidare innebär genomförandet bättre gång- och cykelförbindelser till närliggande skol- och idrottsområden där barn kan röra sig fritt mellan områdena på ett trafiksäkert sätt.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka