

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut, T2 2020 – beslut om ny eller utökad budget för stadsbyggnadsprojekt

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera redovisad exploateringsbudget som innebär investeringsmedel om 470,3 miljoner kronor och övrig information från exploateringsenheten Nacka till protokollet.

Nya investeringar:

- Budgetram 2021, 52 miljoner kronor fördelat om 60 miljoner kronor i inkomster och 112 miljoner kronor i utgifter
- Budgetram 2022, 153 miljoner kronor fördelat om 49 miljoner kronor i inkomster och 202 miljoner kronor i utgifter
- Budgetram 2023, 204 miljoner kronor fördelat på 63 miljoner kronor i inkomster och 267 miljoner kronor i utgifter

Utökade investeringar:

- Ektorp Centrum, 3 miljoner kronor fördelat om 5 miljoner kronor i inkomster och 8 miljoner kronor i utgifter
- Galärvägen, 4,9 miljoner kronor fördelat om 0 miljoner kronor i inkomster och 4,9 miljoner kronor i utgifter
- Norra Skuru, 9 miljoner kronor fördelat om 4 miljoner kronor i minskade inkomster och 5 miljoner kronor i ökade utgifter
- Nybackakvarteret, 2,3 miljoner kronor fördelat om 2,3 miljoner kronor i inkomster och 0 miljoner kronor i utgifter
- Sarvträsk Ormingehus, 0,2 miljoner kronor fördelat om 2,7 miljoner kronor i inkomster och 2,9 miljoner i utgifter
- Ormingeplan, 0,5 miljoner kronor fördelat om 3,2 miljoner kronor i inkomster och 3,7 miljoner kronor i utgifter



- Saltängen Fasanvägen, 0 miljoner kronor fördelat om 1,2 miljoner kronor i inkomster och 1,2 miljoner kronor i utgifter
- Samordningen Orminge C, 30,2 miljoner kronor fördelat om 14,3 miljoner kronor i inkomster och 44,5 miljoner kronor i utgifter
- Apel-/Björnvägen, 0,7 miljoner kronor fördelat om 0,7 miljoner kronor i utgifter för sanering
- Älta Centrumkvarter, 14,5 miljoner kronor fördelar om 2,9 miljoner kronor i inkomster och 17,4 miljoner kronor i utgifter
- Östra Gräsvägen, 0,6 miljoner kronor fördelat om 0,3 miljoner kronor i inkomster och 0,9 miljoner kronor i utgifter

Sammanfattning

Exploateringsenheten Nacka har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur utanför västra Sicklaön. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi för stadsbyggnadsprojekten inom området. Ett antal projekt behöver utökade medel för att även i fortsättningen ha god framdrift. Från och med 2021 har stadsbyggnadsprocessen en förändrad budgetprocess där projekten via kommunstyrelsen löpande kommer att kunna söka budget ur en årsvis beviljad ram. Utöver redovisar behov av investeringsmedel i detta ärende genererar markförsäljningar i dessa projekt ytterligare 55 miljoner kronor till kommunen.

Ärendet

Nedan presenteras projekten, kostnaden och prioriteringsgraden översiktligt. Mer detaljerade beslutsunderlag för respektive investering behandlas i separata tjänsteskrivelser vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

1. Tillkommande medel per projekt och totalt, miljoner kronor

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomst	Utgifter Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	
Ektorp centrum	1	20	-7	13	5	-8	-3	25	-15	10
Galärvägen	1	0	-10,6	-10,6	0	-4,9	-4,9	0	-15,5	-15,5
Norra Skuru	1	21	-170,0	-149,0	-4	-5,0	-9	17	-175	-158
Nybackakvarteret	1	3,3	-56,9	-53,6	2,3	0,0	2,3	5,6	-56,9	-51,3
Sarvträsk Ormingehus	1	8,0	-20,1	-12,1	2,7	-2,9	-0,2	10,7	-23,0	-12,3
Ormingeplan	1	3	-3	0	3,2	-3,7	-0,5	6,2	-6,7	-0,5
Saltängen Fasanvägen	1	2,4	-2,4	0,0	1,2	-1,2	0,0	3,6	-3,6	0,0
Samordningen Orminge	1	77,7	-238,9	-161,2	14,3	-44,5	-30,2	92,0	-283,4	-191,4
Apel-/Björnvägen	1	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-0,7	-0,7	0,0	-1,7	-1,7
Älta Centrumkvarter	1	30,4	-89,0	-58,6	2,9	-17,4	-14,5	33,3	-106,4	-73,1
Östra Gräsvägen	1	1,7	-3,1	-1,4	0,3	-0,9	-0,6	2,0	-4,0	-2,0
Budgetram 2021	1	0	0	0	60	-112	-52	60	-112	-52
Budgetram 2022	1	0	0	0	49	-202	-153	49	-202	-153
Budgetram 2023	1	0	0	0	63	-267	-204	63	-267	-204
Summa		167,5	-602,0	-434,5	199,9	-670,2	-470,3	367,4	-1 272,2	-904,8

2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget												Årsprgnos 2024=>		Totalt 2020-2024=>			
	2020			2021			2022			2023			Inkomster	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Netto	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ektorp centrum	1	-2	-1	2	-3	-1	2	-3	-1	0	0	0	0	0	0	5	-8	-3
Galärvägen	0	-3,7	-3,7	0	-1,2	-1,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	-4,9	-4,9
Norra Skuru	-4	-2	-6	0	-3	-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-4	-5	-9
Nybackakvarteret	2,3	0	2,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,3	0,0	2,3
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	2,7	-2,9	-0,2
Ormingeplan	0	0	0	0,7	-1,4	-0,7	2,0	-1,5	0,5	0,5	-0,8	-0,3	0	0	0	3,2	-3,7	-0,5
Saltängen Fasanvägen	0,2	-0,2	0	0,8	-0,8	0,0	0,2	-0,2	0	0	0	0	0	0	0	1,2	-1,2	0,0
Samordningen Orminge	14,3	-36,0	-21,7	0,0	-8,5	-8,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,3	-44,5	-30,2
Apel-/Björnvägen	0,0	-0,7	-0,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	-0,7	-0,7
Älta Centrumkvarter	0	0	0	2,9	-17,4	-14,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,9	-17,4	-14,5
Östra Gräsvägen	0,3	-0,9	-0,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,3	-0,9	-0,6
Budgetram 2021	0	0	0	60	-112	-52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60	-112	-52
Budgetram 2022	0	0	0	0	0	0	49	-202	-153	0	0	0	0	0	0	49	-202	-153
Budgetram 2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63	-267	-204	0	0	0	63	-267	-204
Summa	16,0	-47,2	-31,2	66,8	-148,2	-81,4	53,3	-206,8	-153,5	63,6	-267,9	-204,3	0,2	-0,1	0,1	199,9	-670,2	-470,3

Under ramperioden kommer projekten att generera markintäkter om 503 miljoner kronor till kommunen.

3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig			Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	kapitalkostna d	Tillkommande årlig driftkostnad		
Ektorp centrum	0	0	0	0	
Galärvägen	0	0	0	0	
Norra Skuru	-0,2	-9	0	0	202206
Nybackakvarteret	0	0	0	0	
Sarvträsk Ormingehus	0	0	0	0	
Ormingeplan	0	0	0	0	
Saltängen Fasanvägen	0	0	0	0	
Samordningen Orminge	-1	-11	0	0	203012
Apel-/Björnvägen	0	0	0	0	
Älta Centrumkvarter	-0,9	-5,3	0	0	202912
Östra Gräsvägen	0	0	0	0	
Budgetram 2021	-2,3	-2,3	0	0	
Budgetram 2022	-6,9	-6,9	0	-2	
Budgetram 2023	-9,2	-9,2	0	-0,8	
Summa	-20,5	-43,7	0,0	-2,8	

Ekonomiska konsekvenser

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader för budgetperioden 2021-2023 som orsakas av investeringsprojekten. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

4. Engångsdriftkostnader 2021-2023 miljoner kronor

Projekt	Flytt- Tillfälliga									
	Sanering	Rivning	kostnad	paviljonger	Evakuering	Hyreskostnader	Montage	Demontage	Restvärde	Totalt
Apel-/Björnvägen	-0,7	0	0	0	0	0	0	0	0	-0,7
Summa	-0,7	0	0	0	0	0	0	0	0	-0,7

För övriga projekt har inga engångskostnader identifierats

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Framdriften av investering utanför västra Sicklaön kommer att försvåras och försenas om planerade investeringar och utredningar inte kan genomföras i planerad tid.

Alternativa lösningar för investeringen



Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Utöver redovisar behov av investeringsmedel i detta ärende genererar markförsäljningar i dessa projekt ytterligare 55 miljoner kronor till kommunen.

Sammanfattning över investeringsprojekt

Ektorps Centrum

Målet i arbetet med stadsbyggnadsprojekt Ektorps centrum är att utveckla Ektorps centrum till ett attraktivt centrum och möjliggöra för nya bostäder. Projektet har pågått under flera år, 2003 godkändes den första startpromemorian. Under årens lopp har flera omtag gjorts då de förslag som tagits fram av olika skäl inte har varit genomförbara. Under 2019 fick projektet en nystart och en ny startpromemoria godkändes. Projektets budget behöver nu revideras för att möjliggöra det arbete som krävs för att ta fram en färdig detaljplan. I projektet ingår två externa fastighetsägare och med dem finns påskrivna detaljplaneavtal.

Galärvägen

Nya investeringsmedel söks för att fullfölja processen med att ta fram anta en ny detaljplan och gatukostnadsutredning för stadsbyggnadsprojektet för Galärvägen. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen för stadsbyggnadsprojektet gå ut på granskning under hösten 2020 och ett antagande kan bli aktuellt våren 2021.

Norra Skuru

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. Projektet informerar också om ökade markintäkter om 28 miljoner kronor.

Nybackakvarteret

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

Orminge 1 B Sarvträsk och Ormingehus

Kostnader avser planläggning av detaljplan Sarvträsk som via dom i mark- och miljödomstolen har beviljats tillstånd för vattenverksamhet. Domen har överklagats men investeringsmedel söks för att kunna starta upp arbetet med planen eller hantera process kring överklagandet. Tillkommande investering krävs för att kunna slutföra arbetet med

detaljplaneringen, avtalsframtagande och exploateringsåtgärder för den andra detaljplanen, Sarvträsk, inom projektet. Projektet genererar också 2,5 miljoner kronor ytterligare i marktäkter till kommunen.

Ormingeplan

Projektet söker utökade medel för framtagande av detaljplan. Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder, bibehålla och utveckla verksamheter och få en levande och trygg bebyggelsemiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum i Orminge. Stadsbyggnadsprojektet omfattar den privatägda fastigheten Orminge 47:1 som består av centrumbyggnaden i Orminge samt tillhörande centumparkering.

Saltängen- Fasanvägen

Nya investeringsmedel söks för att fullfölja processen med att ta fram och anta en ny detaljplan för stadsbyggnadsprojektet Saltängen Fasanvägen. Detaljplanens syfte är att komplettera området med nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Nya bostäder placeras och utformas utifrån områdets natur- och kulturvärden. Vidare är syftet att reglera markägoförhållanden och huvudmannaskap inom planområdet samt att tillgodose parkeringsbehovet.

Samordning Orminge C

Samordningsprojekt Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder.

På grund av oförutsedda händelser under utbyggnaden har tidsrubbningsuppstått för projektet och medfört ökade utgifter. Projektet har även erhållit förskott av beviljat statsbidrag varför inkomstbudgeten föreslås justeras.

Apel-/Björnvägen

Utökad budget söks för genomförande av projekt Apel-/Björnvägen. Det är en engångsdriftkostnad för marksanering, som beräknas uppgå till 0,7 miljoner kronor. Projektet genererar en årlig intäkt på 0,4 miljoner kronor i form av tomträttsavgäld.

Älta Centrumkvarter

Investeringen avser framtagande av detaljprojekteringshandlingar, 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 september varför det är av vikt att framtagande av samtliga handlingar inför utbyggnaden av allmänna anläggningar kan genomföras så fort som möjligt.

Östra Gräsvägen

Investeringen avser detaljplanekostnader inför antagandet av detaljplanen. Kostnaderna har ökat på grund av mer omfattande arbete än vad som tidigare uppskattats vilket till stor del orsakats av prövningen om kommunens fastigheter kan bebyggas och befintligt bestånd förändras. Tillkommande investering krävs för att kunna slutföra arbetet med detaljplaneringen och projekteringen.

Budgetram 2021-2023

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt. Den innebär att Kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt. Projektramen för budgetåren 2021-2023 föreslås i detta ärende beviljas för exploateringsenhet Nacka om 409 miljoner kronor fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram separat.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Eva Rehnström
Controller
Controllerenheter

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsbudget Nacka, T2 2020 – alla projekt
- Bilaga 2 Exploateringsbudget Nacka, T2 2020 – förändrade projekt

Respektive stadsbyggnadsprojekt finns som separat tjänsteskrivelse