

Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget för Ältabergs verksamhetsområde 93103360 från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja budget för Ältabergs verksamhetsområde 93103360 med - 3,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och -3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2021-2023 på 409 miljoner kronor netto, detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år.

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för uppstart av projekt Ältabergs verksamhetsområde 93103360 med syfte att skapa fler verksamhetsytor på kommunal naturmark inom befintligt verksamhetsområde. Det är för planläggningskostnader samt kostnader för förberedande arbeten inför kommunala markförsäljningar som investeringsmedel på -3,7 miljoner söks. Startpromemoria för projektet går upp till nämnd parallellt med detta ärende.

Kommunen äger all mark inom området som avser bli ny kvartersmark och markförsäljningarna som planeras ske först efter laga kraftvunnen detaljplan gör att kommunen kommer att ligga framtungt med dessa investeringsmedel och står för den

ekonomiska risken i det fall detaljplanen aldrig vinner laga kraft. Projektet beräknas ge ett nettoresultat på drygt 1 miljoner kronor.

Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Ältabergs verksamhetsområde 93103360 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt -3,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter och avser kommunens planläggningskostnader. Kommunala markintäkter avser täcka dessa kostnader när markförsäljningen planeras ske efter laga kraftvunnen detaljplan.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgetram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 409 miljoner kronor netto för år 2021-2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, projektnummer 93103378, 93103379 och 93103381.

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Ältabergs verksamhetsområde 93103360 med totalt -3,7 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler verksamhetsytor och därmed arbetsplatser i Nacka. Naturmark och platsens förutsättningar ska utredas för att skapa ett verksamhetsområde som samspelar med närliggande verksamheter och bostadsbebyggelse.

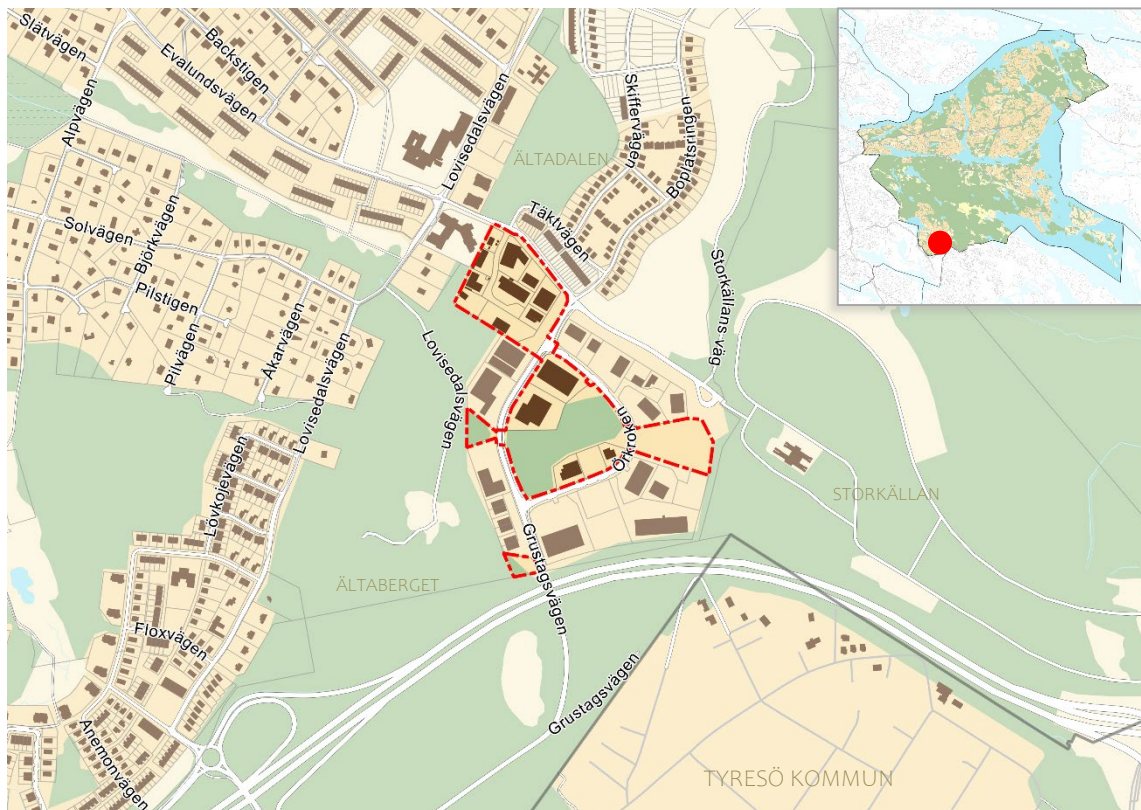
Projektområdet är beläget i Ältaberg, i den sydöstra delen av Älta, med Storkällan i öster, Ältaberget i väster, Ältadalen i norr samt Tyresövägen och Tyresö kommun i söder. Större delen av projektområdet förväntas omfatta den kommunala fastigheten Älta 10:1.

Investeringsmedel söks för planarbete samt för förberedande markanvisningsprocess. Projektet kommer finansieras av kommunala markintäkter från försäljning av iordningställda verksamhetsytor. Avsikten är att planlägga för så många nya verksamhetsytor som anses möjlig i området i förhållande ekonomiska förutsättningar och andra intressen.

Osäkra markförhållanden gör att kostnadsuppskattningen för att iordningställa den kommunala marken är svårbedömd i dagsläget. Geotekniska utredningar i tidigt planskede kommer att vara avgörande för en bedömning av hur stora delar av den kommunala marken som slutligen kan planläggas som kvartersmark för verksamhetsytor. Målet är att tillskapa så många verksamhetsytor som möjligt under förutsättningen att projektet ger ett ekonomiskt överskott (i spannet 8 000-12 000 kvadratmeter nya verksamhetsytor).

Markförsäljningarna kommer att ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft, vilket är brukligt för verksamhetsytor. Detta gör att kommunen föreslås stå planläggningskostnaderna. Planavtal kan eventuellt komma att slutas med fastighetsägare i området som önskar utöka sina verksamhetsytor på intilliggande kommunal mark. Dessa skulle då stå del av plankostnaderna under planarbetet och således stå en liten del av kostnadsrisken i det fall detaljplanen aldrig vinner laga kraft. Dock kommer detta att utgöra en mindre del av de totala planläggningskostnaderna.

Projektet som beräknas pågå fram till 2026 har en prognostiserad projektkalkylen med ett nettoresultat på +1,2 miljoner varav 13 miljoner utgör intäkter och 11,8 miljoner utgör kostnader.



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

Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q1 2023
Markanvisning, utskick	Q2 2023
Start iordningställande (ny budgetansökan)	Q1 2024
Byggstart byggnad kvartersmark	Q3 2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q4 2025
Projektavslut	2026

Kommande investeringsbeslut

Budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnads-PM då planen vinner laga kraft, preliminärt 2023-2024. Då avser sökas ekonomiska medel för resterade del av kostnadsprognosen på 8,1 miljoner samt intäkter för markförsäljningarna på 13 miljoner.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Ältabergs verksamhetsområde	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	0	-3,7	-3,7

Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2

Ältabergs verksamhetsområde	2021			Årsbudget 2022			2023			Årsprgnos 2024->			Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Projektnamn	0	-1	-1	0	-2	-2	0	-2	-2	13	-6,8	6,2	13,0	-11,8	1,2

Ovan tabell illustrerar när inkomster och utgifter för investeringen tidsmässigt faller ut enl. prognos.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering kommer inga ytterligare verksamhetsytor inom området Ältaberg kunna tillskapas.

Alternativa lösningar för investeringen

Syftet med projektet är att tillskapa så många nya verksamhetsytor som möjligt. Beroende på kommande lönsamhetskalkyler, som tas fram efter att geotekniska utredningar gjorts i tidigt planskede, bedöms hur stor del av den kommunala marken inom området som kan exploateras. Men eftersom markintäkterna som ges vid försäljning av verksamhetsmark är begränsad och iordningställandekostnaderna för stora delar av den kommunala marken bedöms bli kostsam, kommer detta projekt oavsett andel verksamhetsytor som lyckas tillskapas endast ge ett marginellt plusresultat. (Redovisad projektkalkyl innefattar enbart en

mindre del naturmark som varit rimlig att i nuläget bedöma iordningställandekostnaderna för.)

Påverkan på annan nämnd

Eftersom det inom befintlig projektkalkyl inte ingår tillskapande av några nya allmänna anläggningar finns inga investeringar som i en förlängning skulle påverka kapital- eller driftkostnaderna på natur- och trafiknämnden. I det fall förändringar sker under planarbetet kommer en dialog med mottagande part ske för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn, nummer	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
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

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor, tabell 5

Projektnamn, nummer	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0	0	0	0	

Konsekvenser för barn

Investeringen kommer innebära att stadsbyggnadsprojektet Ältabergs verksamhetsområde kommer att kunna inledas. Initialt uppskattas naturmark exploateras för verksamhetsytor vilket kommer generera konsekvenser för barn. I stadsbyggnadsprojekt startpromemorian samt tjänsteskrivelse lyfts konsekvenserna fram ytterligare.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Helena Fältén
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef

Tim Kahlbom
Projektledare



Planenheten

Planenheten