

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Bågvägen - Åbroddsvägen, fastighet Velamsund 14:1, Kummelnäs

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Bågvägen - Åbroddsvägen, 9242937100 enligt bilaga 1 till detta ärende och ger exploateringsenheten Nacka i uppdrag att fortsätta genomförandet. Beslutet är villkorat av punkt 2.
2. Kommunstyrelsen beviljar tilläggsbudget för stadsbyggnadsprojekt Bågvägen - Åbroddsvägen, 9242937100 med -29,2 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2022–2024. Detta fördelat på 24,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 54 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Bågvägen - Åbroddsvägen är ett förnyelseområde i norra Kummelnäs och består av cirka 80 befintliga fastigheter. Detaljplanearbetet påbörjades 2013 och detaljplanen vann laga kraft den 25 februari 2019. Detaljplanen möjliggör 75 nya friliggande bostadshus samt 15 radhus och fyra bostäder i två parhus. En gatukostnadsutredning har tagits fram och även den har vunnit laga kraft. Kommunen och ledningsägarna förbereder nu att utbyggnad av allmänna anläggningar ska starta och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.

Utbyggnaden avser ombyggnad av de befintliga gatorna Bågvägen, Åbroddsvägen och Rudsjökroken inklusive vatten- och avloppsledningar och övriga ledningar.

Utbygganden av de allmänna anläggningarna beräknas pågå från april 2022 till hösten 2023. De privata fastighetsägarna kan söka bygglov för sina egna husprojekt tre år efter att detaljplanen vann laga kraft, det vill säga från och med den 25 februari 2022.

Avsikten har varit att finansiera utbyggnaden av kommunens anläggningar genom att fastighetsägarna i området betalar gatukostnadsersättning. Del av planarbete och del av allmänna anläggningar som kommer fler till godo än endast boende inom området har tidigare budgeterats som ett underskott i projektet. Nya kalkyler visar att kommunen gör ett underskott på totalt 41 miljoner kronor (exklusive markförsäljning) för projektet som helhet att jämföras med tidigare beviljat underskott på 12 miljoner kronor (exklusive markförsäljning).

Kommunen får utökade driftkostnader med cirka 0,8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor.

Budget föreslås tilldelas för Bågvägen - Åbroddsvägen, 9242937100 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt för år 2022–2024, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 15 november 2021, totalt 29,2 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 24,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 54 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Ärendet

Ett förslag till genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojektet Bågvägen - Åbroddsvägen har tagits fram, vilket innehåller beslut som behövs för att genomföra den detaljplan som tagits fram. Genomförandebeslutet omfattar en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt begäran om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut.

Bakgrund

Kommunens strategi har under många år varit att planlägga områden som tidigare använts för fritidshus för permanentboende och att därefter bygga ut gator och vatten- och avloppsnetet. I många områden, men inte i alla, har detaljplanen kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad av gator, belysning och andra allmänna anläggningar som behövs för områdets funktion. Bågvägen - Åbroddsvägen är ett sådant förnyelseområde med kommunalt huvudmannaskap och ligger i norra Kummelnäs. Området består av cirka 80 befintliga fastigheter. Detaljplanearbetet påbörjades 2013 och detaljplanen vann laga kraft den 25 februari 2019. Detaljplanen möjliggöra 75 nya friliggande bostadshus samt 15 radhus och fyra bostäder i två parhus. En gatukostnadsutredning har tagits fram och även den har vunnit laga kraft.

Detaljplanen blev antagen 2017-12-11 och vann laga kraft 2019-02-25.

Gatukostnadsutredningen blev antagen 2017-11-27 och vann laga kraft 2018-02-28.

Kommunen och ledningsägarna förbereder nu att utbyggnad av allmänna anläggningar ska starta och därmed behöver projektet ett genomförandebeslut.



Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningarna som ska byggas inom Bågvägen - Åbroddsvägen är vägar, vatten- och avloppsledningar, el, belysning, dagvatten och en lekpark med bollplan samt cykelväg. Utbyggnaden beräknas starta i april 2022 och vara klart kvartal 3 år 2023. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas och närboende kan uppleva störningar, främst från grävmaskiner och lastbilar samt framkomlighetsproblem.

Framkomlighetsproblemen minskas genom att en provisorisk väg anläggs genom naturreservatet med stöd av beviljad dispens.

Ledningsägarna Boo Energi samt Skanova avser markförlägga el respektive fiber.

En återvinningsstation anläggs norr om korsningen Bågvägen-Åbroddsvägen.

Detaljprojektering har pågått fram till juli 2021 och upphandling av entreprenör ska påbörjas under fjärde kvartalet 2021. Utbygganden av de allmänna anläggningarna beräknas vara klara hösten 2023.

Kommunens ekonomi för detta projekt, planläggningskostnader, kostnader för allmänna anläggningar samt kostnader för att göra den kommunala marken möjlig att sälja ger ett underskott på 41 miljoner kronor (exklusive markintäkter).

De privata fastighetsägarna kan söka bygglov för sina egna husprojekt tre år efter att detaljplanen vann laga kraft, det vill säga den 25 februari 2022. Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer pågå parallellt med detta. Etappvis inkoppling av vatten- och avlopp kommer att behöva ske för att minska behov av provisorier.

Viktiga avtal som tecknats är genomförandeavtal med ledningsägarna. Inga ytterligare avtal återstår att teckna.

Förslag till utbyggnadspromemorier bifogas i denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgetram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt. Den del av budgeten som ligger efter den treåriga budgetramen för stadsbyggnadsprojektet beslutas av kommunfullmäktige, se tabell 2.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -377 miljoner kronor netto för år 2022–2024. Detta fördelat på 292 miljoner kronor i investeringsinkomster och -669 miljoner kronor investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

| Projekt | Prio | Tidigare beslutad projektbudget | | | Förslag nytt beslut | | | Ny projektbudget | | |
|------------------------------------|------|---------------------------------|----------|-------|---------------------|----------|-------|------------------|----------|-------|
| | | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto |
| Bågvägen-Åbroddsvägen (inkl. mark) | | 33,7 | -40,5 | -6,8 | 24,8 | -54,0 | -29,2 | 58,5 | -94,5 | -36,0 |
| Bågvägen-Åbroddsvägen (mark)* | | -5,0 | | -5,0 | | | 0,0 | -5,0 | 0,0 | -5,0 |
| Total (exkl. mark) | | 28,7 | -40,5 | -11,8 | 24,8 | -54,0 | -29,2 | 53,5 | -94,5 | -41,0 |

* Rad 2: I tidigare beslutad inkomstbudget ingår 5 miljoner kronor för tidigare prognostiserade marktäckter. Budget för marktäckter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa utgår i samband med genomförandebeslutet.

Projektets nya kalkyl grundar sig på en färdig bygghandling och 2021 års prisnivå. Dessutom har kostnadsposter som byggleddning och projektledning med mera utökats då erfarenheten visar att dessa ofta blir omfattande i denna typ av projekt. I kalkylen ingår även kalkylerade risker och en post för oförutsedda kostnader. Projektets inkomster ökar i och med att gatukostnadsersättningar indexuppräknats samt att ledningsägarnas kostnader vidarefaktureras, vilket blir en inkomst för kommunen.

Kostnadsökningen i projektet beror på att den nuvarande budgeten grundar sig på en kalkyl från 2017 som är utförd på systemhandling, det vill säga ett mindre detaljerat underlag än färdig bygghandling. Kalkylen från 2017 saknar även de påslag på kalkyler i tidiga skeden som krävs för att kompensera för att detaljerna inte är redovisade, så kallat detaljeringspåslag. Kalkyler i tidigt skede som utförs idag tar hänsyn till dessa påslag samt risk på ett sätt som inte tidigare gjordes. Den gamla kalkylen saknar även poster för bland annat kommunikation och byggleddning i den utsträckning som krävs under en utbyggnad av detta slag.

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2.

| Bågvägen-Åbroddsvägen | Budget =>2020 | | | Årsbudget 2021 | | | Årsbudget 2022 | | | Årsbudget 2023 | | | Årsbudget 2024 | | | Totalt | | | Beslutsinstans | Datum |
|---|---------------|--------------|--------------|----------------|-------------|-------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|----------------|-------|
| | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | Inkomster | Utgifter | Netto | | |
| Projektbudget beviljad tom 2020 | -11,4 | -11,4 | -9,0 | -9,0 | 6,3 | -19,4 | -13,1 | 10,5 | -0,7 | 9,8 | 16,9 | 16,9 | 33,7 | -40,5 | -6,8 | KF | 2020-06-15 | | | |
| Projektbudget beviljad tom 2020 (Mark)* | | 0,0 | 0,0 | -5,0 | -5,0 | | | | 0,0 | | | 0,0 | -5,0 | 0,0 | -5,0 | KF | 2020-06-15 | | | |
| Utredningsbeslut | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | | | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | KS | | | | |
| Inriktningsbeslut | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | | | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | KS | | | | |
| Genomförandebeslut | | 0,0 | 0,0 | 8,7 | -18,5 | -9,8 | 0,0 | -35,4 | -35,4 | 16,1 | -0,1 | 16,0 | 24,8 | -54,0 | -29,2 | KS | 2021-12-07 | | | |
| Total | 0,0 | -11,4 | -11,4 | 0,0 | -9,0 | -9,0 | 10,0 | -37,9 | -27,9 | 10,5 | -36,1 | -25,6 | 33,0 | -0,1 | 32,9 | 53,5 | -94,5 | -41,0 | | |

* Rad 2: I tidigare beslutad inkomstbudget ingår 5 miljoner kronor för tidigare prognostiserade marktäckter. Budget för marktäckter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa utgår i samband med genomförandebeslutet.

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

| Bågvägen-Åbroddsvägen | =>2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Totalt |
|-----------------------------------|--------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Detaljplanekostnader | -11,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -11,4 |
| Ledningsarbeten | 0,0 | 0,0 | -8,5 | -8,5 | 0,0 | -17,0 |
| Provisorier | 0,0 | 0,0 | -0,8 | -0,2 | 0,0 | -1,0 |
| Sanering | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Rivning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Restvärde | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Övr driftskostnader | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Detaljplaneintäkter | 0,0 | 0,0 | 0,4 | 0,9 | 0,3 | 1,6 |
| Vidarefakturering ledningsarbeten | 0,0 | 0,0 | 9,6 | 9,6 | 0,0 | 19,2 |
| Exploateringsersättning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gatukostnadsersättning | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 33,0 | 33,0 |
| Övr driftsintäkter | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summa | -11,4 | 0,0 | 0,7 | 1,8 | 33,3 | 24,4 |

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Avsikten har varit att finansiera utbyggnaden av kommunens anläggningar genom att fastighetsägarna i området betalar gatukostnadsersättning. Del av planarbete och del av allmänna anläggningar som kommer fler till godo än endast boende inom området har tidigare budgeterats som ett underskott i projektet. Nya kalkyler visar att kommunen gör ett underskott på totalt 41 miljoner kronor (exklusive markförsäljning) för projektet som helhet att jämföras med tidigare beviljat underskott på 12 miljoner kronor (exklusive markförsäljning).

I gällande inkomstbudget ingår 5 miljoner kronor för tidigare prognostiserade markintäkter. Budget för markintäkter ingår numera inte i stadsbyggnadsprojektets budget, varför dessa utgår i samband med genomförandebeslutet. Markintäkter till kommunen beräknas uppgå till 6,3 miljoner kronor.

Kommunen får utökade driftkostnader med cirka 0,8 miljoner kronor/år efter genomförd utbyggnad. Ränta och avskrivning för år 1 beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor.

Projektet har gjort en genomlysning av kostnaderna för att hitta tänkbara besparingar men det har inte medfört några större skillnader. De största kostnaderna ligger i byggnationen av vägen och det är svårt att genomföra några kostnadsbesparande åtgärder som inte medför att kvaliteten märkbart försämras med större drift- och underhållskostnader som följd.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer fastighetsägarna i området inte att få utbyggd gata i samband med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen kommer då



behöva sköta drift och underhåll av vägar av låg kvalitet och standard vilket medför högre drift- och underhållskostnader.

Alternativ till tilldelning av budget

Alternativet är att låta Nacka vatten och avfall AB bygga ut vatten- och avloppsledningar på egen hand och att kommunen övertar allmänna anläggningar (vägarna) i befintligt skick. Kommunen utför istället sin vägutbyggnad vid senare tillfälle. Ett sådant alternativ innebär att gatukostnadsersättning inte kan debiteras förrän gatorna byggs ut. Detta alternativ är inte att föredra då fastighetsägarna i området förväntar sig den upprustning som planerats.

Påverkan på annan nämnd

Natur- och trafiknämnden får utökade driftkostnader i samband med att investering av gator, belysning, lekplats och bollplan är klar.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnad, miljoner kronor, tabell 4

| Projekt namn | Tillkommande kapitalkostnad år 1 | Total kapitalkostnad år 1 | Tillkommande årlig driftkostnad | Total årlig driftkostnad | Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM) |
|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Bågvägen-Åbroddsvägen | 1,6 | 1,6 | 0,8 | 0,8 | 202309 |

Konsekvenser för barn

Utvecklingen av Bågvägen - Åbroddsvägen innebär ökad trafiksäkerhet för barn inom området och en ny lekplats med bollplan.

Bilagor

- Bilaga 1 Utbyggnads-PM
- Bilaga 2 Ärendeöversikt

Jonas Nylander
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten Bygg och Anläggning

Anders Kjellander
Byggprojektledare
Enheten Bygg och Anläggning