

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, Orminge

Beslut om budget för genomförandet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att bevilja budget för stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, 99943700 med -16,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 16,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsen noterar att, inklusive övriga kalkylposter så som markintäkter och avgäldsunderlag från tomträtter som genereras av stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, 99943700, men ej budgeteras i stadsbyggnadsprojekt, bedöms resultatet enligt nuvarande kalkyl att generera ett positivt netto om 103,7 miljoner kronor för detta projekt. Detta fördelat på cirka 140 miljoner kronor i intäkter, samt i 36,3 miljoner kronor i kostnader.

Sammanfattning

Budget för genomförandeskedet föreslås tilldelas stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten, 99943700, med -16,6 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 16,6 miljoner kronor i investeringsutgifter.

De största utgiftsposterna i budgeten är förberedande arbeten av kommunal mark inför försäljning/upplåtelse på 8,1 miljoner kronor, samt markförvärv från Stockholm Exergi på 6,4 miljoner kronor. Budget söks för kvarvarande projektarbete från antagen detaljplan till och med projektavslut.

Projektet i sin helhet, inklusive i projektet ej budgeterade poster som markförsäljning och tomträttsupplåtelse, bedöms enligt nuvarande kalkyl generera ett positivt netto till kommunen om 103,7 miljoner kronor. Delar av det positiva nettot ska täcka utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet för Orminge centrum som utförs av stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten är en del av genomförandet av planprogram Orminge centrum. Stadsbyggnadsprojektet söker tilldelning av budget som avser arbete med projektet under genomförandeskedet till projektavslut. Förslag till budget omfattar 16,6 miljoner kronor i utgifter, se tabell 1 nedan.

Största posten i den utökade budgeten är på 8,1 miljoner kronor och avser förberedande arbeten av kommunal mark inför försäljning/upplåtelse i enlighet med beslutad detaljplan och markgenomförandeavtal. De markförberedande arbetena avser ledningsflytt samt rivning av byggnad vid kvarter Parkeringshuset samt marksanering av kvarter Parkeringshuset och kvarter Utövagen (se kvarternamn i bild 2 nedan). Dessa utgifter ses i tabell 3 nedan. Vidare är beslutad överenskommelse om fastighetsreglering gällande markförvärv från Stockholm Exergi på 6,4 miljoner kronor en stor utgiftspost.

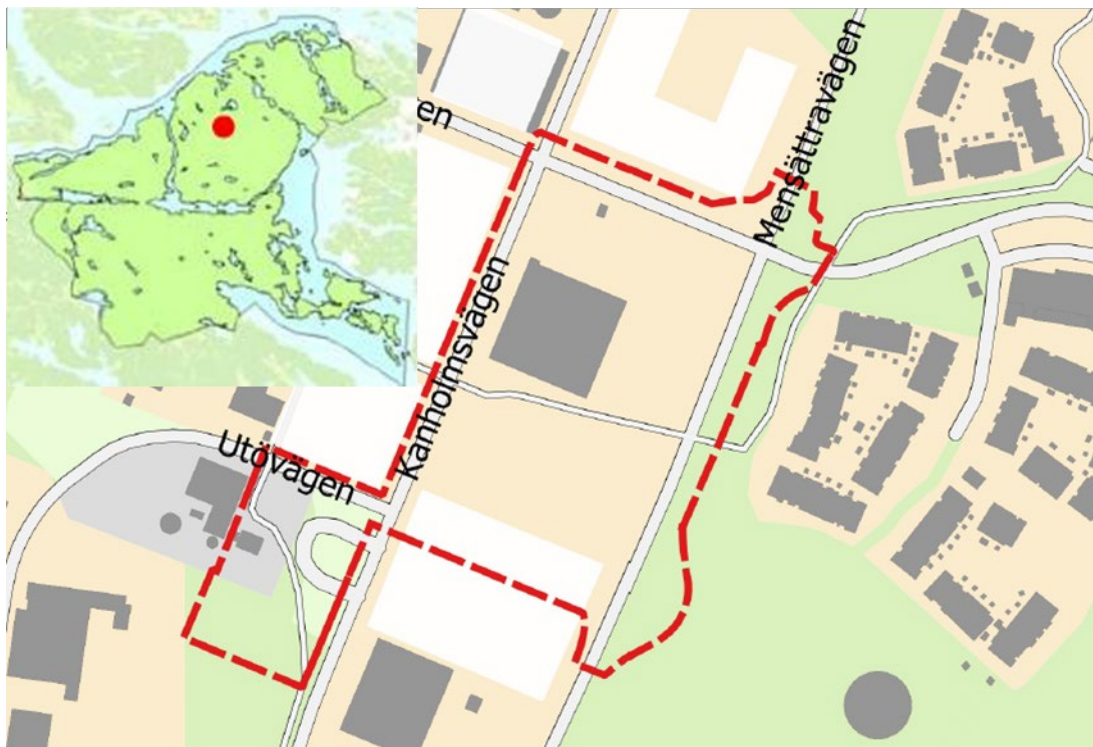


Bild 1. Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 25 oktober 2016, § 178, startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Knutpunkten. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Den 24 april 2017, § 102, beslutade kommunfullmäktige om att tilldela en budget för projektet. Budgeten omfattade cirka 14,2 miljoner kronor i utgifter och avsåg projektets arbete fram till antagande av detaljplan.

I samband med projektets första beslutade budget övertog också projektet kostnader och tillhörande budget på cirka 5,5 miljoner kronor. Det överfördes från det numera stängda projektet som avsåg arbetet med att ta fram ett planprogram för Orminge centrum.

Vidare beslutade kommunstyrelsen att ingå markansvisningsavtal avseende del av fastigheten Orminge 60:1 den 8 maj 2017, § 151. Markanvisningen avsåg kvarter Parkeringshuset, se bild 2 nedan.

Detaljplan för Knutpunkten, som möjliggör för cirka 450 nya bostäder och cirka 6 000 kvadratmeter centrumverksamhet, antogs av kommunfullmäktige den 24 maj 2021, § 305. Parallellt med antagandet beslutade kommunfullmäktige att ingå exploateringsavtal, markgenomförandeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering, § 302-304. Besluten överklagades inte och har därför vunnit laga kraft. Ingen budget söktes i samband med att detaljplanen antogs eftersom ingen utbyggnad av allmän plats ingår i projektet.

Exploateringsavtalet avser genomförandet av kvarter Hantverkshuset, se bild 2 nedan, som till största delen är i privat ägo genom Ormingeplan 2-4 KB. Till exploateringsavtalet ingick ett marköverlåtelseavtal där Nacka kommun överlåter sin del av kvarteret till Ormingeplan 2-4 KB. I exploateringsavtalet förbinder sig Ormingeplan 2-4 KB att erlagga en exploateringsersättning om preliminärt 35 726 350 kronor. Exploateringsersättningen blir en intäkt i stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C som ansvarar för utbyggnad av allmän plats inom Orminge centrum. Stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C finansieras av exploateringsersättning från de privata fastighetsägare som utvecklar sina fastigheter i närområdet samt av intäkter från när kommunen säljer eller upplåter mark.

Markgenomförandeavtalet avser genomförandet av kvarter Parkeringshuset och till avtalet ingick förslag på tomträttsavtal för kvarteret enligt vilket Nacka kommun upplåter mark till Orminge Entré AB.

Överenskommelsen om fastighetsreglering, där mark överförs från Stockholm Exergis fastighet till Nacka kommun, ingicks med syfte att få till en mer rationell exploatering inom

kvarter. Området är en del av det kvarter där kommunen planerar att upplåta mark med tomträtt.



Bild 2. Övergripande situationsplan för projektområdet, nya byggnader i mörkgrått.

Projektet planerar att markanvisa det andra kommunalägda kvarteret, på bild 2 ovan benämnt kv. Utövägen, under hösten 2022. Projektavslut planeras till 2027.

Tilldelning av budget

Kommunens budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt innebär att kommunfullmäktige beslutar om en treårig budgettram ur vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om avrop för enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2022–2024 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med -1 039 miljoner kronor netto för år 2022-2024. Detta fördelat på 571 miljoner kronor i investeringsinkomster och 1 610 miljoner kronor investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Knutpunkten	8,0	-19,7	-11,7	0,0	-16,6	-16,6	8,0	-36,3	-28,3

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Projektbudget	Budget =>2021			2022			Årsbudget 2023			2024			Årsbudget 2025=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
	beviljad tom 2020	8,0	-18,3	-10,3	-1,4	-1,4				0,0			0,0			0,0	8,0	-19,7		
Utredningsbeslut		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	KS	
Genomförandebeslut		0,0		-11,4	-11,4		-2,1	-2,1		-2,0	-2,0		-1,1	-1,1		0,0	-16,6	-16,6	KF	aktuellt ärende
Total	8,0	-18,3	-10,3	0,0	-12,8	-12,8	0,0	-2,1	-2,1	0,0	-2,0	-2,0	0,0	-1,1	-1,1	8,0	-36,3	-28,3		

Driftsposter för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Knutpunkten	2022	2023	2024	2025=>	Totalt
Detaljplanekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ledningsarbeten	-4,8	0,0	0,0	0,0	-4,8
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-3,0
Rivning	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3
Restvärde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vidarefakturerering ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-5,1	-1,5	-1,5	0,0	-8,1

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Byggstart	Kvartal 3, 2022	
Markanvisning	Kvartal 3-4, 2022	Kommunstyrelsen
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2027	
Slutredovisning	2027	Kommunstyrelsen

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet omfattar framtagande av detaljplan samt försäljning och upplåtande av kommunal mark. Projektets största kostnader är kopplade till framtagande av detaljplan,

projektets del av planprogramskostnader, förvärv av mark av Stockholm Exergi samt arbeten med att förbereda kommunal mark inför försäljning och tomträttsupplåtelse. Inklusiv de 16,6 miljoner kronor som söks i detta ärende beräknas de totala kostnaderna för hela projektet till cirka 36,3 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojekt genererar intäkter till kommunen genom försäljning av kommunal mark motsvarande cirka 100 miljoner kronor samt nuvärdesberäknade tomträttsavgälder motsvarande cirka 33 miljoner kronor. Projektet har också intäkter från planavgifter på cirka 5,6 miljoner kronor. Utöver det får stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C en preliminär intäkt om 35 726 350 kronor via tidigare nämnt exploateringsavtal med Ormingeplan 2-4 KB.

Projektet i sin helhet, inklusive i projektet ej budgeterade poster som markförsäljning och tomträttsupplåtelse, bedöms enligt nuvarande kalkyl generera ett positivt netto till kommunen om 103,7 miljoner kronor.

Projektet ligger inom detaljplaneprogramområdet för Orminge Centrum.

För att uppnå kostnadseffektivitet och tidsvinster gällande utbyggnad av allmänna anläggningar för ingående stadsbyggnadsprojekt i Orminge centrum fattade kommunen den 25 oktober 2016, genom antagande av start-promemoria för samordningsprojekt Orminge C 9438, beslut om att utbyggnaden ska ske samordnat inom hela detaljplaneprogramområdet. I ett beslut från kommunstyrelsen den 2 september 2019, § 254, då kommunstyrelsen beslutade om exploateringsersättning inom detaljplaneprogramområdet Orminge Centrum bedömdes den totala utbyggnadskostnaden för allmänna anläggningar inom området till cirka 295 miljoner kronor i november 2018 prisnivå. Kommunstyrelsen beslutade att hälften av utbyggnadskostnaden skulle finansieras genom exploateringsersättning från berörda markägare och exploatörer vilket, enligt dåvarande byggrättsprognos, framställdes till ett belopp om 1700 kr per BTA.

Resterande del av utbyggnadskostnaderna för samordningsprojekt Orminge Centrum ska enligt beslutet täckas av intäkter från markförsäljningar med tillhörande exploateringar inom Orminge.

Delar av det positiva nettot ska täcka utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet för Orminge centrum som utförs inom stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om stadsbyggnadsprojektet inte beviljas förslag till utökad budget kan projektet inte fullfölja ingånget markgenomförandeavtal och överenskommelse om fastighetsreglering samt till vissa delar inte genomföra detaljplanen. Det innebär i detta skede att två av detaljplanens tre kvarter inte kan exploateras samt att kommunen inte får in planerade

intäkter. Vidare riskerar kommunen att hamna i tvist gällande ingånget markgenomförandeavtal samt överenskommelse om fastighetsreglering. Det riskerar även att kommunen inte får täckning för kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet Orminge centrum som utförs av stadsbyggnadsprojekt Samordning Orminge C.

Alternativ till tilldelning av budget

Stadsbyggnadsprojektet ser inga andra alternativ än att tilldelas förslag till utökad budget.

Påverkan på annan nämnd

Stadsbyggnadsprojektet ger inte upphov till några kapital- eller driftkostnader för natur- och trafiknämnden. Nedanstående tabell är därför ej aktuell.

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

Projektnamn	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0,0	0,0	0,0	0,0	

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojektet bidrar till fler bostäder, ökad rumslighet och ökade flöden av människor som rör sig i området. Detta leder förhoppningsvis till ökad upplevd trygghet, även bland barn.

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Martin Örblom
Projektchef
Exploateringsenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten