

2024-02-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00689

Reviderat genomförandebeslut samt tilldelning av medel för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, Älta

Beslut om reviderad budget för genomförandet, reviderad utbyggnadspromemoria, budget för konst och tilldelning av medel för utförandet av entreprenad 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar för egen del.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att bevilja tilldelning av medel för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000 med -24,9 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av den av kommunfullmäktige beviljade budgetram för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter den 25 april 2022. Detta fördelat på 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och -28,1 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta att bevilja ytterligare budget för etappvis utbyggnad av stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000 med 16,4 miljoner kronor netto, vilket tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka för år 2024-2026. Detta fördelat på 18,9 miljoner kronor i investeringsinkomster och -2,5 miljoner kronor i investeringsutgifter.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar ytterligare budget för stadsbyggnadsprojekt Älta centrumkvarter, 99963000, med -4,9 miljoner kronor netto för år 2027 och framåt. Detta fördelat på 92,1 miljoner kronor i investeringsinkomster och -97 miljoner kronor i investeringsutgifter.
3. Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela medel etappvis utifrån beviljad budget enligt beslutspunkt 1 och 2 ovan.

4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar budget för konst inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter, 99963000, med -2 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilka är inkluderade i de -97 miljoner kronor i investeringsutgifter enligt beslutspunkt 2.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för Älta centrumkvarter, med möjlighet att uppföra cirka 950 bostäder, lokaler för handel, kultur och service vann laga kraft den 6 oktober 2021.

Genomförandebeslut för Älta centrumkvarter fattades den 25 april 2022 (KFKS 2015-689) och projektet förväntades att inklusive markförsäljningsinkomster uppnå ett positivt netto om 80 miljoner kronor.

Aktuellt ärende omfattar flera delar. Dels är det ett reviderat genomförandebeslut för hela Älta centrumkvarter inklusive reviderad utbyggnadspromemoria. Ärendet omfattar även tilldelning av medel för att genomföra en delentreprenad, entreprenad 3, samt beslut om budget för konst inom ramen för Konsten för att skapa stad.

Kommunens investeringsutgifter inom projektet Älta centrumkvarter avser ledningsarbeten, nya gator, torg och park. Inkomsterna består bland annat av markförsäljning, exploateringsersättning och vidarefakturerering av ledningsarbeten.

På grund av fördyringar för tillkommande arbeten på allmän platsmark, kostnadsökningar och förändringar i utbyggnadsordningen behöver genomförandebeslutet för hela Älta centrumkvarter revideras. Kommunens investeringsutgifter bedöms därmed öka med 99,5 mkr till -409 miljoner kronor. Vid det ursprungliga genomförandebeslutet 2022 uppgick investeringsutgifterna till 309,5 miljoner kronor.

Parallellt sker ett förtydligande kring bedömda inkomster till projektet. Det handlar främst om en ny budgetpost för markförsäljning motsvarande 87,5 miljoner kronor. Denna post fanns med och beskrivs i det ursprungliga ärendet. Men det ingick inte i beslutad projektbudget eftersom inkomsterna ej då var avtalade.

Nu förväntas därmed de totala investeringsutgifterna uppgå till -409 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 413 miljoner kronor, vilket innebär ett positivt projektnetto om 4 miljoner kronor att jämföra med den ursprungliga siffran med positivt projektnetto om 80 miljoner kronor.

I samband med genomförandebeslutet delegerades kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att tilldela medel från beviljad budget till stadsbyggnadsprojektet i etapper. I aktuellt förslag till beslut föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

tilldelas medel från beviljad budget för utförandet av entreprenad 3 samt viss projektering. Entreprenad 3 är planerad att påbörjas under kvartal 2 2024 och färdigställas under kvartal 4 2024. Tilldelning av medel föreslås med totalt -25 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och -28,2 miljoner kronor i investeringsutgifter.

I det ursprungliga genomförandebeslutet tilldelades ingen budget för konstnärlig utsmyckning inom stadsbyggnadsprojektet. I detta förslag till reviderat genomförandebeslut föreslås en budget om -2 miljoner kronor i investeringsutgifter avseende konstnärlig utsmyckning som kompletterar utformningen av offentliga platser.

Ärendet

Aktuellt ärende omfattar flera delar. Dels är det ett reviderat genomförandebeslut för hela Älta centrumkvarter inklusive reviderad utbyggnadspromemoria. Ärendet omfattar även tilldelning av medel för att genomföra en delentreprenad, entreprenad 3, samt beslut om budget för konst inom ramen för Konsten för att skapa stad.

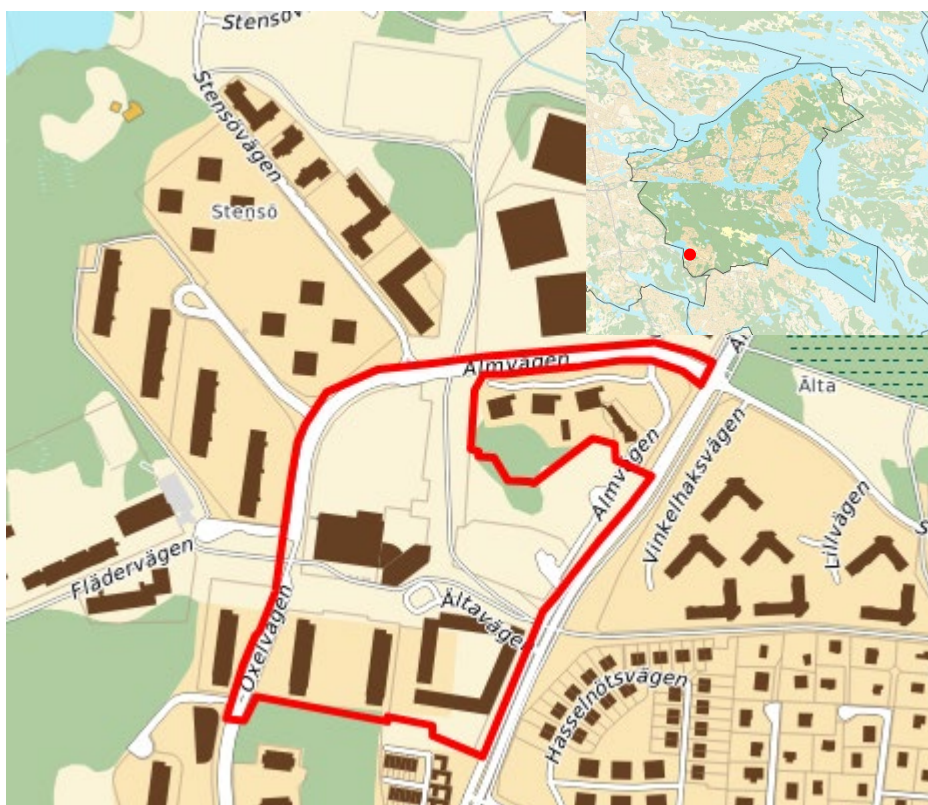


Bild 1: Rödmarkerat område visar projektet Älta centrumkvarters område, inklusive arbete som utförs inom natur- och trafiknämndens projekt. Instickskartan visar områdets geografiska läge.

Reviderat genomförandebeslut

Detaljplanen för Älta centrumkvarter, som möjliggör cirka 950 bostäder, lokaler för handel, kultur och service vann laga kraft den 6 oktober 2021. Genomförandebeslut för Älta centrumkvarter fattades den 25 april 2022 (KFKS 2015-689).

Genomförandebeslutet omfattade en utbyggnadspromemoria som beskriver utbyggnad av allmänna anläggningar samt utbyggnad inom kvarteretsmark, en begäran om budget för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt kostnad för projektledning och styrning av stadsbyggnadsprojektet fram till projektavslut. På grund av tillkommande arbeten, kostnadsökningar och förändringar i utbyggnadsordningen, som redogörs närmare för nedan, behöver genomförandebeslutet och projektbudgeten revideras. De ekonomiska konsekvenserna beskrivs i ett separat avsnitt längre ned i skrivelsen.

Tillkommande arbeten

Längs Almvägen, i anslutning till planområdet, ligger den nya Stavsborgsskolan som öppnade under hösten 2023. Natur- och trafiknämnden tilldelade i september 2022 budget (KFKS 2022-72) för att utföra en ombyggnation av den östra delen av Almvägen, inklusive gång- och cykelbana förbi skolan. Arbetena kommer att ansluta till den gång- och cykelväg som ska byggas inom stadsbyggnadsprojektet för Älta centrumkvarter. Ombyggnation av den östra delen av Almvägen finansieras därför av natur- och trafiknämnden men utförs inom det pågående stadsbyggnadsprojektet för Älta centrumkvarter. Det innebär anpassningar i projekteringen inom stadsbyggnadsprojektet och leder till merkostnader.

I genomförandebeslutet nämns att kommunen har en dialog med Trafikverket angående en andra infart från Ältavägen till Älta centrumkvarter. Efter genomförandebeslutet togs har kommunen tillsammans med Trafikverket tecknat ett genomförandevalt för en andra infart (norra infarten) från Ältavägen till Älta centrumkvarter. Eftersom detta inte var klart vid upphandlingen av entreprenad 1 har det resulterat i justerad tidplan och omprojektering vilket har inneburit en merkostnad.

Under projekteringen har även andra åtgärder tillkommit, så som en trappa till de befintliga skivhusen i den södra delen av planområdet.

Kostnadsökningar och förändringar i utbyggnadsordning och takt

Sedan kalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet togs fram har bland annat entreprenadindex stigit mer än förväntat, vilket innebär att dagens kalkyl för utbyggnad av allmänna platser är högre än tidigare. I föreslagen utökning av projektbudgeten har ett påslag lagts till för att ta höjd för framtida indexökningar då vissa delentreprenader kommer att genomföras tidigast om ett par år.

Den ursprungliga kalkylen togs fram baserat på en systemhandling. Därefter har projektering fortgått med en högre detaljeringsgrad inför upphandling av

entreprenaderna och behov av justeringar, vilka medför kostnadsökningar, har identifierats. Till exempel ett utökat behov av schakt.

På grund av förändrade marknadsförutsättningar för bostadsutvecklare har planerade byggstarter inom kvartersmark försenats. Wallenstams tillträde till kvarter 6 har flyttats fram från den 31 augusti 2023 till den 15 december 2024 (KFKS 2022-1174). Även tidplanen för kvarter 2, som Wallenstam redan äger, har skjutits framåt i tid. Detta medför förseningar för de hyresgäster som planerar flytta till det nya kvarteret från befintlig centrumbyggnad, till exempel kulturlokaler. Wallenstam, i egenskap av fastighetsägare, ansvarar för de konsekvenser tidsförskjutningen medför gentemot berörda hyresgäster. Arbetena med de allmänna platserna och kvartersmarken är starkt sammanlänkade. Förseningar av Wallenstams byggstart inom de nya bostadskvarteren innebär en justerad uppdelning av utbyggnadsordningen för de allmänna anläggningarna intill bostadskvarteren, vilket medför tillkommande projekteringskostnader.

Tilldelning av medel ur beviljad budget

I samband med genomförandebeslutet 2022 delegerade kommunfullmäktige, genom kommunstyrelsen, till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att etappvis tilldela medel ur beviljad budget för stadsbyggnadsprojektet. Den 31 maj 2022 (KFKS 2015-689) fattade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett första beslut om att tilldela medel från den beviljade budgeten. Medel tilldelades för utförandet av förberedande arbeten så som ledningsflytt och genomförandet av entreprenad 1.

I detta ärende föreslås nästkommande tilldelning av medel ur den totala projektbudgeten. Wallenstams första kvarter närmar sig inflyttning för bostäder och lokaler. Det innebär att kommunen behöver färdigställa arbeten i anslutning, så som den del av det nya torget som ansluter till kvarteret. Utbyggnadsordningen av allmän plats justeras gentemot tidigare och det innebär att det är möjligt att i samband med årets arbeten prioritera att även bygga ut gång- och cykelbanan intill Stavsborgsskolan. Utöver detta avser den aktuella tilldelningen av medel även anpassning av projektering med anledning av förändrad utbyggnadsordning.

Konsten att skapa stad

I det ursprungliga genomförandebeslutet ingick inte budget för konst inom stadsbyggnadsprojektet Älta centrumkvarter. Nu har det inom projektet tagits fram en inriktning som beskriver föreslagen konst inom Älta centrumkvarter.

Att tillföra konst inom området genomförs genom en konstnärlig process där en konstkonsult får i uppdrag att ta fram en samlad konstbild som samspekar med de redan väl gestaltade allmänna platserna. I Älta föreslås tre konstverk som harmonierar med den trevliga småstadskänsla med naturen runt knuten och som tillsammans med de väl gestaltade allmänna platserna lyfter området och tillåter betraktaren att skapa samtal och

interaktion. Konstverken kommer kunna vara fristående, integrerat i murar och markbeläggning, och i olika uttryck och material.

Kostnadsuppskattning, närmare beskrivning av föreslagen konst inklusive exempel på konstnärlig utsmyckning återfinns i bilagan ”Konsten att skapa stad”, som är bilagd utbyggnadspromemorian. I detta förslag till beslut föreslås budget för konst om -2 miljoner kronor i investeringsutgifter och inkluderas i förslaget till reviderad projektbudget.

Utbyggnads-PM

De allmänna anläggningar som ska utföras inom Älta centrumkvarter är gator, gång- och cykelbanor, torg och park. För att kunna utföra detta krävs också arbeten med VA, el, fjärrvärme, dagvatten och belysning. Under byggtiden kommer provisoriska åtgärder behövas och närboende kan uppleva störningar från maskiner och arbeten då flera arbeten kommer att pågå samtidigt. Samordning och kommunikation med berörda är därför särskilt viktigt.

Revidering av utbyggnadspromemorian

På grund av tillkommande arbeten, kostnadsökningar och förändringar i utbyggnadsordningen enligt *Reviderat genomförandebeslut* ovan, har utbyggnadspromemorian reviderats. Bilagd utbyggnadspromemoria ersätter tidigare version, se bilaga 1.

Genomförda och pågående arbeten

Entreprenad 1

Entreprenad 1 är under genomförande och beräknas vara färdigställd under våren 2024. Entreprenaden innefattar till stor del markarbeten med ledningsförläggning av vatten och avlopp, fjärrvärme, el och fiber samt rivning av anläggningar och markuppfyllnad.

Även finplanering av den östra delen av parken kommer att genomföras så att det finns en färdigställd park som tillför kvaliteter inom området tidigt eftersom utbyggnaden pågår under många år. Befintlig marknivå kommer på del av torget att höjas för att möta Oxelvägen, som kommer att sänkas i senare entreprenad, med avsikt att bygga bort den planskillnad som råder idag. Tidplanen för entreprenad 1 har försenats bland annat på grund av att den andra infarten (norra infarten) kom på plats efter upphandlingen av entreprenören. Det saknades även ett genomförandeavtal med Trafikverket för de mark- och ledningsarbeten som utförs på Ältavägen. Under pågående entreprenad har även justeringar gjorts då överskottsmassor kunde återanvändas på plats för att anpassa marknivåerna i kommande entreprenader istället för att köras iväg och köpas in nya massor till kommande entreprenader. Detta är både ekonomiskt fördelaktigt och minskar klimatbelastningen för hela stadsbyggnadsprojektet.

Kommande arbeten

Entreprenad 2

Gångtunneln under Oxelvägen rivs för att sänka gatan och skapa en plankorsning. Innan rivningen kan ske bereds marken öster om Oxelvägen och en ny tillfällig väg byggs för att möjliggöra rivningen. Det finns en befintlig ledning under Oxelvägen som läggs om för att möjliggöra planläggning av bostäder i stadsbyggnadsprojektet Fläderparken som ej har startat än.

Från Oxelvägen mot torget kommer bergskärning ske som förstärks med platsgjuten stödmur och kläs med tegel och ledbelysning för ett trivsamt intryck. Även en trappa upp till de befintliga skivhusen byggs, vilket ersätter den befintliga trappan som har en annan utformning idag. Området finplaneras och träd och buskar planteras i regnbäddar på torg och lokalgator vilket är ett krav för att klara dagvattenhanteringen och inte förorena Ältasjön.

När Oxelvägen är sänkt sker finplanering och återställning av området där den tillfälliga vägen byggdes.

Entreprenad 2 innehöll tidigare finplaneringen av de norra och östra torgdelarna runt kvarter 1, 2, 6, 7 och 8. På grund av förseningar i utbyggnaden på kvartersmark behöver finplaneringen delas upp och ingår nu i entreprenad 3 och 5. Entreprenad 2 kommer istället utökas med ombyggnaden av Oxelvägen och Almvägen som ansluter mot Wallenstams kvarter 3 och 4.

Entreprenad 3

Inom ramen för detta förslag till beslut söks tilldelning av medel för utförandet av entreprenad 3 från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Entreprenaden planeras starta under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 4 2024. Entreprenaden består av grov- och finplanering av Almvägen mellan korsningen med Stensövägen och korsningen med Ältavägen. Körbanorna smalnas av och gång- och cykelbana anläggs på den norra sidan. På den södra sidan breddas gångbanan. I arbetena på Almvägen ingår även belysning och dagvattenhantering.

En annan del av entreprenad 3 består av finplanering av torget invid Wallenstams kvarter 1 fram till eken som står mitt på torget. Finplaneringen innebär att beläggningen i form av marksten kommer på plats, belysning, möblering och planteringar färdigställs. Det är en fördel att utföra arbetet innan de nya verksamheterna öppnar upp i kvarter 1.

Delar av det som tidigare tillhörde entreprenad 3 vilket innefattade utbyggnad av Oxelvägen utanför kvarter 3 och 4 flyttas istället och utförs inom entreprenad 2.

Entreprenad 4

Entreprenad 4 planeras starta och slutföras under 2030 och avser finplanering av den västra delen av parken vilket är den sista utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Entreprenad 5

Entreprenad 5 innefattar färdigställande och finplanering av torgets norra del runt kvarter 2, 6, 7 och 8. I entreprenad 5 ingår även färdigställandet av den norra infarten till Älta centrumkvarter vilken har projekterats in efter det förra genomförandebeslutet. Entreprenaden har stora beroenden mot framdriften av Wallenstams kvarter 2 och 6 och kommer tidigast kunna starta när de kvarteren färdigställt grundläggning alternativt källarvåning.

Projektering och samordning

Detaljprojektering av ingående arbeten inom stadsbyggnadsprojektet är färdigställt. Dock kräver förändringar i entreprenadindelningen enligt ovan viss omprojektering.

Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna beräknas liksom tidigare vara klara år 2030. Detta kan dock komma att ändras om det uppstår fler förseningar för produktionen inom bostadskvarteren.

Ledningsägare är Skanova AB, AB Stokab, Nacka Energi AB, Nacka vatten och avfall AB samt Vattenfall AB. Genomförandeavtal med respektive ledningsägare finns.

Förslag till utbyggnadspromemorias bifogas denna tjänsteskrivelse, bilaga 1.

Tidplan

Aktivitet	Datum	Beslutsinstans
Antagen detaljplan	6 oktober 2020	Kommunfullmäktige
Genomförandebeslut	25 april 2022	Kommunfullmäktige
Byggstart	Kvartal 3 2021	
Start inflyttning	Kvartal 3 2024	
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kvartal 2 2024, sker löpande	
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 2 2030	
Slutredovisning	Kvartal 4 2030	Kommunstyrelsen

Tidigare och kommande beslut i stadsbyggnadsprojektet

Se bilagd ärendeöversikt, bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens investeringsutgifter inom projektet Älta centrumkvarter avser ledningsarbeten, nya gator, torg och park. Inkomsterna består bland annat av markförsäljning, exploateringsersättning och vidarefakturerering av ledningsarbeten.

Inom projektet beräknades exploateringsersättningen tidigare uppgå till cirka 69 miljoner kronor och har nu ökat till 73,5 miljoner kronor genom indexering enligt avtal. Då exploateringsersättningen inom Älta centrumkvarter redan är fastställd i avtal med Wallenstam finns ingen möjlighet att öka exploateringsersättningen, utöver indexeringen, trots att kommunens investeringsutgifter har ökat.

Av utbyggnadskostnaderna beräknades ledningsägarna vid tidigare genomförandebeslut vidarefaktureras uppskattningsvis 32 miljoner kronor. I dagsläget beräknas vidarefaktureringen totalt uppgå till närmare 41 miljoner kronor, varav cirka 21 miljoner kronor ännu inte är vidarefakturerade.

Avseende Almvägen har natur- och trafیکنämnden en budget på -6,2 miljoner kronor, vilket inte utgör en del av denna projektbudget. Arbetena längs med Almvägen har dock beviljats statlig medfinansiering med cirka 4 miljoner kronor, varav 0,8 miljoner kronor fördelas till stadsbyggnadsprojektet, och resterande del till natur- och trafیکنämnden.

Revidering av total projektbudget

I detta avsnitt beskrivs hur den totala projektbudgeten föreslås revideras i förhållande till det tidigare genomförandebeslutet. Projektbudgeten beslutas av kommunfullmäktige och redovisar projektets totala ekonomi, från dess att projektet startade upp till dess att projektet avslutas.

Vid det ursprungliga genomförandebeslutet uppgick investeringsutgifterna till -309,5 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 121,5 miljoner kronor, vilket medförde ett negativt projektnetto om -188 miljoner kronor. I samband med beslut om mål- och budget 2023-2025 tilldelades projektet även en budget om 180,5 miljoner kronor i markförsäljningsinkomst. Ytterligare uppskattad budget för markförsäljningsinkomster motsvarande 87,5 miljoner kronor redovisades för, men ingick ej i beslutad projektbudget då inkomsterna ej var avtalade om ännu. Inklusiva de budgeterade och förväntade markförsäljningsinkomsterna uppgavs projektet tidigare medföra ett positivt netto om 80 miljoner kronor.

I dagsläget har både prognosticerade utgifter och inkomster ökat i förhållande till beviljad budget. Föreslagen utökning av projektbudgeten motsvarar 111 miljoner kronor i investeringsinkomster och -99,5 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket medför ett tillkommande netto om 11,5 miljoner kronor. Investeringsutgifterna inkluderar -2 miljoner kronor som avser konstnärlig utsmyckning.

Nu förväntas därmed de totala investeringsutgifterna uppgå till -409 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till 413 miljoner kronor (inklusive markförsäljning), vilket innebär ett positivt projektnetto om 4 miljoner kronor, se tabell 1 nedan.

Tillkommande medel och ny projektbudget, miljoner kronor, tabell 1

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Älta Centrumkvarter (exklusive markförsäljning)		121,5	-309,5	-188,0	13,0	-99,5*	-70,5	134,5	-409,0	-258,5
Markförsäljning	180,5	0,0	180,5	98**	0,0	0,0	278,5	0,0	278,5	
Total summa (inklusive markförsäljning)		302,0	-309,5	-7,5	111,0	-99,5	27,5	413,0	-409,0	4,0

* Varav 2 miljoner kronor avser konstnärlig utsmyckning

** Tidigare enbart uppskattade, ej budgeterade, markförsäljningsinkomster som nu föreslås ingå i projektbudget.

Inkluderar 11 miljoner kronor som motsvarar ökning av markpris enligt avtalat index.

Inkomsterna från markförsäljning är till 2/3 fastställda i markgenomförandeavtal. 87,5 miljoner kronor utgör i dagsläget en prognosticerad inkomst för försäljning av kvarter 7 och 8. Summan är baserad på uppskattningar från år 2021 och därmed är det möjligt att inkomsterna från kommande markförsäljning kan bli högre än förväntat.

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.

Nedan framgår projektets totala budget med redovisad årsfördelning inom den kommande treårsperioden samt för 2027 och framåt.

Medel per år, miljoner kronor, tabell 2

Älta Centrumkvarter	Budget =>2023			2024			Årsbudget 2025			2026			Årsbudget 2027=>			Totalt			Besluts-Instans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Tidigare beslutad projektbudget	97,5	-216,1	-118,6	4,0	-26,0	-22,0	5,1	-32,5	-27,4	3,4	-34,9	-31,5	11,5	0,0	11,5	121,5	-309,5	-188,0	KF	2022-04-25
Tidigare beslutad markförsäljning	180,5	0,0	180,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	180,5	0,0	180,5	KF	2022-10-17
Genomförandebeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,9	-2,5	16,4	92,1	-97,0	-4,9	111,0	-99,5	11,5		KF	2024-03-18
Total summa	278,0	-216,1	61,9	4,0	-26,0	-22,0	5,1	-32,5	-27,4	22,3	-37,4	-15,1	103,6	-97,0	6,6	413,0	-409,0	4,0		

En tabell som redovisar projektets tillkommande driftposter (så som vidarefakturerings ledningsägare) fördelat på den kommande treårsperioden 2024-2026 samt för 2027 och framåt bilägs denna tjänsteskrivelse, se bilaga 3.

Tilldelning av medel ur projektbudget

I detta avsnitt beskrivs vilken tilldelning av medel stadsbyggnadsprojektet äskar från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Det vill säga tilldelning av en andel av den totala projektbudgeten i syfte att finansiera de i närtid aktuella investeringsutgifterna.

Föreslaget beslut om tilldelning av medel ur beviljad projektbudget avser arbeten som planeras utföras under 2024. För att genomföra ovan förslås en tilldelning av medel ur

projektbudgeten med 3,2 miljoner i investeringsinkomster och -28,1 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket innebär ett netto om -24,9 miljoner kronor. Utgifterna avser genomförande av entreprenad 3 samt projektering av entreprenad 4. Inkomsterna avser vidarefakturerings till ledningsägare för entreprenad 1 och 2.

Tilldelade medel och ny total tilldelade medel, miljoner kronor, tabell 3

Projekt	Tidigare tilldelade medel			Förslag tilldelning av medel			Ny total tilldelade medel		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ålta Centrumkvarter	291,3	-198,9	92,4	3,2	-28,1	-24,9	294,5	-227,0	67,5

Inklusive tilldelade medel uppgår genom detta beslut projektets totala tilldelade medel ur projektbudgeten till 294,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och -227 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilket medför ett positivt netto om 67,5 miljoner kronor.

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven eller försenad investering kommer inte projektet kunna genomföras enligt den omfattning som är beslutad. Kommunen är skyldig att bygga ut de allmänna anläggningarna enligt detaljplanen vilket även är nödvändigt för att byggaktörerna ska kunna utföra sina åtaganden. Det finns många beroenden mellan byggaktörernas och kommunens utbyggnader och därför är det viktigt att kontinuerlig samverkan sker och att utbyggnaden färdigställs enligt detaljplanens intentioner.

Alternativ till reviderad projektbudget

Något alternativ till att bygga ut området med kommunala gator och anläggningar finns inte då detaljplanen har vunnit laga kraft. Stadsbyggnadsprojektet har genomlysts för att identifiera möjliga besparingsåtgärder vilket genomfördes i samband med detaljprojekteringen år 2021. Projektet har återigen studerat möjligheter för att minska investeringsutgifterna men konstaterat att den omprojektering som skulle krävas för att kunna minska utgifterna, och besparingarna med anledning av detta, skulle ta ut varandra. Dessutom skulle det medföra att projektet levererar en lägre kvalitet samt riskerar ytterligare tidsförskjutningar. Besparing i form av till exempel anpassningar av höjdsättning av allmän plats hade behövt genomföras innan detaljplanens antagande då höjdsättningen inom bostadskvarteren är beroende av planerade nivåer på allmän plats.

Alternativ till tilldelning av medel

Att medel inte tilldelas skulle medföra en utbyggnad av den gång- och cykelbana som planeras att löpa utanför Stavsborgsskolan. Om arbetena inte kommer igång omgående kommer vinterarbeten krävas för att färdigställa gång- och cykelbanan i år. Alternativet skulle vara att färdigställa denna under våren 2025 och det skulle kräva en ometablering för att kunna utföra entreprenaden. Både vinterarbeten och ometablering skulle innebära en ökad kostnad som följd.

Om medel inte tilldelas för att genomföra finplaneringen utanför kvarter 1 nu försvåras kommande arbeten genom att en större hänsyn behöver tas till både boende och pågående verksamheter då inflyttning kommer att ha skett innan arbetena utförs.

Alternativ till budget för konst

Projektet har väl gestaltade allmänna platser av en kvalitet som är god nog för att representera ett lokalt centrum. Den konstnärliga utsmyckningen är ett komplement till dessa och syftar till att förstärka de redan planerade platser. Älta centrumkvarter tillhör den mest centrala delen av Älta och skulle därför vara den bäst lämpade platsen för konst inom närområdet. Om investering i konstnärlig utsmyckning inte görs kommer kvaliteten på de allmänna platserna bestå men konsten bidrar med mervärden för betraktaren och stärker de fina kvaliteter som de nya allmänna platserna redan bidrar med.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar inom stadsbyggnadsprojekten påverkar i förlängningen natur- och trafiknämnden med kapital- eller driftkostnader. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader.

Att ombyggnation av Almvägen sker under 2024 innebär att natur- och trafiknämndens planerade investeringsutgifter om 6,2 miljoner kronor avseende den östra delen utanför Stavsborgsskolan kommer att förbrukas under året.

I tabellen nedan redovisas totalt tillkommande kapitaltjänstkostnad under det första året då respektive anläggning aktiveras.

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

Älta Centrumkvarter	Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Gata (Entreprenad 1 och 3)	2,5	2,5	0,3	0,3	202412
Gata (Entreprenad 5)	1,3	1,3	0,2	0,2	202712
Gata (Entreprenad 2)	1,3	1,3	0,2	0,2	202812
Gata (Entreprenad 4)	1,3	1,3	0,2	0,2	203012
Park (Entreprenad 1)	0,1	0,1	0,1	0,1	202412
Park (Entreprenad 4)	0,1	0,1	0,2	0,2	203012

Konsekvenser för barn

Att arbetena med att färdigställa allmänna platser i anslutning till det första bostadskvarteret i samband med inflyttning medför positiva konsekvenser för de barn som kommer att bo i kvarteret eller besöka de nya lokalerna inom kvarteret.

Det reviderade genomförandebeslutet bedöms även medföra positiva konsekvenser för barn i form av att gång- och cykelvägarna till Stavsborgsskolan förbättras under 2024. Under byggtiden kan framkomligheten till befintliga vägar dock begränsas fram till dess att den nya gång- och cykelbanan är klar.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 8 februari 2024

Bilaga 1 Utbyggnads-PM

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Bilaga 3 Tillkommande driftsposter

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Paulina Lindroos
Projektledare
Exploateringsenheten

Sandra Tiidus
Projektchef
Exploateringsenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten

Philip Hua
Byggprojektledare
Anläggningsenheten

Kai-Henrik Striem
Gruppchef
Anläggningsenheten