

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut för stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan, Orminge, tertial 2 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan, projektnummer 93101111, medel om 0,5 miljoner kronor för detaljplanering. Detta fördelat på 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Sammanfattning

Stadsbyggandsprojcet Ormingeplan föreslås beviljas utökade medel om 3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter och 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster för framtagande av detaljplan. Projektet är ett byggherreprojekt. Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar planeras till följd av projektet.

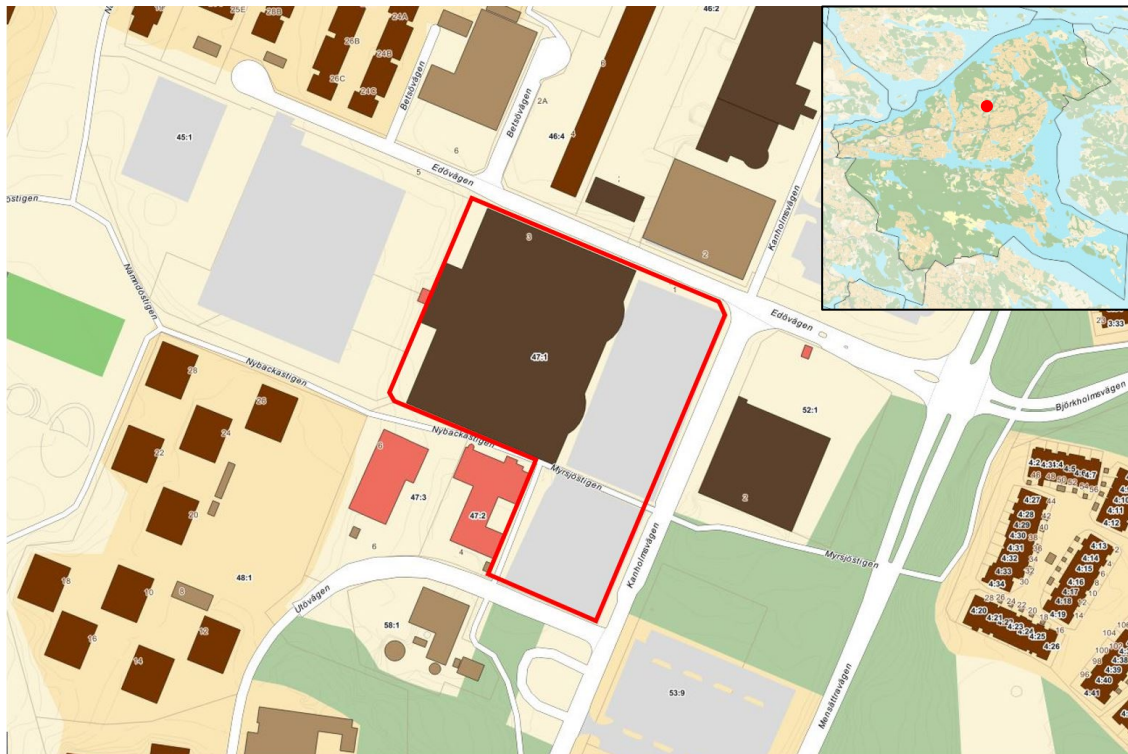
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 10 mars i år, § 55, att anta startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan. 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.



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

Tidplan

Antaget Start-PM	Kvartal 1 2020
Antagen detaljplan	Kvartal 3 2022
Start inflyttning	2024-2025
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2026

Tidigare beslut samt kommande beslut

Hösten 2017 tilldelades projektet medel om 3 miljoner kronor ur potten för projekt i tidiga skeden. I oktober 2019 ingicks planavtal, beslutat på delegation, med exploitören.

Startpromemoria för projektet godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari i år.

En principöverenskommelse mellan kommunen och exploitören godkändes av kommunfullmäktige den 14 september i år.

Planerade beslut är antagande av detaljplan, se tidplan ovan, samt vid samma tillfälle godkännande av exploateringsavtal. Kring dessa beslut kan budget behöva justeras för genomförandeskedet. Till sist planeras beslut om godkännande av slutrapport i samband med att projektet avslutas, preliminärt under 2026.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för detaljplanering av projekt 93101111 Ormingeplan. Totalt föreslås 0,5 miljoner kronor netto beviljas. Detta fördelat på 3,2 miljoner kronor i investeringsinkomster och 3,7 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Tillkommande medel, miljoner kronor

Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ormingeplan		3,0	-3,0	0,0	3,2	-3,7	-0,5	6,2	-6,7	-0,5

Investeringen avser kostnader för framtagande av detaljplan på 3,7 miljoner kronor. I det ingår att projektets belastas med ca 0,6 miljoner som avser del av kostnaderna för det planprogram som har tagits fram för Orminge centrum (antogs 2015). Cirka 0,1 miljoner kronor av planprogramskostnaderna kan vidarefaktureras till exploitören, resterande del kommer belasta projektet. Alla andra plankostnader ska betalas av exploitören.

Projektet har tidigare tilldelats en initial budget på 3 miljoner kronor men ytterligare 3,7 miljoner bedöms behövas för att projektet ska kunna ta fram en detaljplan i enlighet med godkänd startpromemoria.

Denna begäran om investeringsmedel avser projektets kostnader fram till att detaljplanen antas. För genomförandeskedet kan en ny begäran om investeringsmedel behövas göras.

Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Projekt	Årsbudget									Årsprgnos 2024=>			Totalt 2020-2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto			
Ormingeplan	0,0	0,0	0,0	0,7	-1,4	-0,7	2,0	-1,5	0,5	0,5	-0,8	-0,3	0,0	0,0	0,0	3,2	-3,7	-0,5

Då föreslagen budget avser detaljplan så är tabell nedan ej aktuell.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Total årlig			Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad		
	0	0	0	0	

Ekonomiska konsekvenser

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projekt	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-3,7	0,0	-1,4	-1,5	-0,8	0,0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-0,3	0,0	-0,2	-0,1	0,0	0,0
Material	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	-3,4	0,0	-1,2	-1,4	-0,8	0,0
Övriga kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total investeringsinkomst	3,2	0,0	0,7	2,0	0,5	0,0
Netto	-0,5	0,0	-0,7	0,5	-0,3	0,0

Bedömningen är att en total prognos för hela projektet är kostnader om 6,7 miljoner kronor för framtagande av en detaljplan med intäkterna om 6,2 miljoner kronor. Projektet innehåller bara privat mark och inga allmänna anläggningar eller fastighetsköp/-försäljningar planeras.

Tabell nedan är ej aktuell.

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor

Projekt	2020	2021	2022	2023	2024=>
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

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Projektet har budget som bedöms räcka cirka ett år framåt från denna tjänsteskrivelses framtagande. Efter det behöver projektet utökade medel för att kunna ta fram en detaljplan i enlighet med godkänd startpromemoria. Så en försening av begärda medel skulle projektet kunna hantera en bit in i 2021 men sen behöva stoppa arbetet. Vid en utebliven investering så skulle projektet behöva läggas ned eller göras om med mycket enklare mål och innehåll.

Alternativa lösningar för investeringen

Ingen alternativ lösning finns.



Påverkan på annan nämnd

Bedömningen är att föreslagen utökad budget inte har påverkan på annan nämnd.

Konsekvenser för barn

Projektet bedöms innebära positiva konsekvenser för barn då en i dagsläget bildominerad yta utvecklas med nya stråk, torgbildningar och bostäder, vilket skulle öka säkerheten för att röra sig till fots i området. Ett befolkande av Ormingeplan, samt förtätning med bostäder runt parkeringen kan också skapa en ökad upplevelse av trygghet under dygnets alla timmar.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka