



2020-09-03  
 REV 2020-09-28  
**TJÄNSTESKRIVELSE**  
 Dnr KFKS 2020/40

Kommunstyrelsens  
 stadsutvecklingsutskott

## Sammanställning av investeringsbeslut Tertial 2 2020 fastighetsverksamheten

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att besluta följande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera investeringssammanställningen om 457,5 miljoner kronor och övrig information avseende fastighetsverksamheten till protokollet.

#### Nya investeringar

- Hyresgäst Anpassningar (HGA), rambudget 2021, 10 miljoner kronor
- Hyresgäst Anpassningar (HGA), rambudget 2022, 10 miljoner kronor
- Hyresgäst Anpassningar (HGA), rambudget 2023, 10 miljoner kronor
- Ekliden, kök, personalutrymmen och matsal, 7,5 miljoner kronor
- Komponentutbyten 2023, 50 miljoner kronor
- Ram för tidiga skeden 2021, 10 miljoner kronor
- Ram för tidiga skeden 2022, 10 miljoner kronor
- Ram för tidiga skeden 2023, 10 miljoner kronor
- Ny Multihall, 15 miljoner kronor
- Flytt av fotbollsplan Tattby, 5 miljoner kronor
- Fotbollsplaner Källtorp, 30 miljoner kronor

#### Utökade investeringar

- Ny Näckenbadet, 274 miljoner kronor
- Sigfridsborgs sporthall och skyddsrum, 16 miljoner kronor

### Sammanfattning

Kommunens fastighetsverksamhet består av enheten för fastighetsförvaltning samt byggdelen inom enheten för bygg och anläggning. Fastighetsverksamheten ser ett fortsatt behov om reinvesteringar för 2023 samt nya investeringar för 2021–2023. Det totala beloppet som föreslås är 457,5 miljoner kronor.

Kapitalkostnaderna beräknas till 19,6 miljoner kronor första året

## Ärendet

Nedan presenteras projekten, kostnaden och prioriteringsgraden översiktligt. Mer detaljerade beslutsunderlag för respektive investering behandlas i separata tjänsteskrivelser vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

### 1. Tillkommande medel per projekt och totalt, miljoner kronor

Prioriteringsgraden för samtliga projekt bedöms till angeläget eller mycket angeläget utifrån tidigare beslutade nyttor och politiska prioriteringar.

| Projekt                      | Prio | Tidigare beslutad projektbudget |            |            | Förslag nytt beslut |               |               | Ny projektbudget |               |               |
|------------------------------|------|---------------------------------|------------|------------|---------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
|                              |      | Inkomster                       | Utgifter   | Netto      | Inkomst             | Utgifter      | Netto         | Inkomster        | Utgifter      | Netto         |
| HGA ram 2021                 | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| HGA ram 2022                 | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| HGA ram 2023                 | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| Ekliden                      | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -7,5          | -7,5          | 0,0              | -7,5          | -7,5          |
| Komponentutb 2023            | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -50           | -50           | 0                | -50           | -50           |
| Multihall                    | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -15           | -15           | 0                | -15           | -15           |
| Ram tidiga skeden 2021       | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| Ram tidiga skeden 2022       | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| Ram tidiga skeden 2023       | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -10           | -10           | 0                | -10           | -10           |
| Flytt av fotbollsplan Tattby | I    | 0                               | 0          | 0          | 0,0                 | -5,0          | -5,0          | 0                | -5,0          | -5,0          |
| I I mannplaner Källtorp      | I    | 0                               | 0          | 0          | 0                   | -30           | -30           | 0                | -30           | -30           |
| Nya Näckenbadet              | I    | 0                               | -25        | -25        | 0                   | -274          | -274          | 0                | -299          | -299          |
| Sigfridsb skyddsrum          | I    | 0                               | -54        | -54        | 0                   | -16           | -16           | 0                | -70           | -70           |
| <b>Summa</b>                 |      | <b>0</b>                        | <b>-79</b> | <b>-79</b> | <b>0</b>            | <b>-457,5</b> | <b>-457,5</b> | <b>0</b>         | <b>-536,5</b> | <b>-536,5</b> |

### 2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, miljoner kronor

| Projekt                      | Årsbudget |           |           |          |               |               |           |             |             |          | Årsprognos  |             |             |            | Totalt     |          |               |               |      |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|---------------|---------------|-----------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|----------|---------------|---------------|------|
|                              | 2020      |           | 2021      |          | 2022          |               | 2023      |             | 2024=>      |          |             |             | 2020-2024=> |            |            |          |               |               |      |
|                              | Inkomster | Utgifter  | Inkomster | Utgifter | Inkomster     | Utgifter      | Inkomster | Utgifter    | Inkomster   | Utgifter | Inkomster   | Utgifter    | Inkomster   | Utgifter   | Inkomster  | Utgifter |               |               |      |
| HGA ram 2021                 | 0         | 0         | 0         | 0        | -10           | -10           | 0         | 0           | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | -10           | -10           |      |
| HGA ram 2022                 | 0         | 0         | 0         | 0        | 0             | 0             | -10       | -10         | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -10           | -10  |
| HGA ram 2023                 | 0         | 0         | 0         | 0        | 0             | 0             | 0         | 0           | 0           | 0        | -10         | -10         | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -10           | -10  |
| Ekliden                      | 0         | 0         | 0         | 0        | -7,5          | -7,5          | 0         | 0           | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -7,5          | -7,5 |
| Komponentutb 2023            | 0         | 0         | 0         | 0        | 0             | 0             | 0         | 0           | 0           | 0        | -50         | -50         | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -50           | -50  |
| Multihall                    | 0         | 0         | 0         | 0        | -15           | -15           | 0         | 0           | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -15           | -15  |
| Ram tidiga skeden 2021       | 0         | 0         | 0         | 0        | -10           | -10           | 0         | 0           | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -10           | -10  |
| Ram tidiga skeden 2022       | 0         | 0         | 0         | 0        | 0             | 0             | -10       | -10         | 0           | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -10           | -10  |
| Ram tidiga skeden 2023       | 0         | 0         | 0         | 0        | 0             | 0             | 0         | 0           | 0           | 0        | -10         | -10         | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -10           | -10  |
| Flytt av fotbollsplan Tattby | 0         | 0         | 0         | 0        | -0,3          | -0,3          | 0         | -4,7        | -4,7        | 0,0      | 0,0         | 0,0         | 0           | 0          | 0          | 0,0      | 0,0           | -5,0          | -5,0 |
| I I mannplaner Källtorp      | 0         | 0         | 0         | 0        | -23           | -23           | 0         | -7          | -7          | 0        | 0           | 0           | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -30           | -30  |
| Nya Näckenbadet              | 0         | -4        | -4        | 0        | -70           | -70           | 0         | -75         | -75         | 0        | -75         | -75         | 0           | -50        | -50        | 0        | -274          | -274          |      |
| Sigfridsb skyddsrum          | 0         | 0         | 0         | 0        | -5            | -5            | 0         | -6          | -6          | 0        | -5          | -5          | 0           | 0          | 0          | 0        | 0             | -16           | -16  |
| <b>Summa</b>                 | <b>0</b>  | <b>-4</b> | <b>-4</b> | <b>0</b> | <b>-140,8</b> | <b>-140,8</b> | <b>0</b>  | <b>-113</b> | <b>-113</b> | <b>0</b> | <b>-150</b> | <b>-150</b> | <b>0</b>    | <b>-50</b> | <b>-50</b> | <b>0</b> | <b>-457,5</b> | <b>-457,5</b> |      |

### 3. Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor

| Projekt                      | Total årlig                       |                |                                 |                          | Aktiveringsdatum<br>(ÅÅÅÅMM) |        |
|------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------|
|                              | Tillkommande årlig kapitalkostnad | kapitalkostnad | Tillkommande årlig driftkostnad | Total årlig driftkostnad |                              |        |
| HGA ram 2021                 |                                   | -0,5           | -0,5                            | 0,0                      | 0,0                          | 202201 |
| HGA ram 2022                 |                                   | -0,5           | -0,5                            | 0,0                      | 0,0                          | 202301 |
| HGA ram 2023                 |                                   | -0,5           | -0,5                            | 0,0                      | 0,0                          | 202401 |
| Ekliden                      |                                   | -0,7           | -0,7                            | 0,0                      | 0,0                          | 202101 |
| Komponentutb 2023            |                                   | -2,3           | -2,3                            | 0,0                      | 0,0                          | 202401 |
| Multihall                    |                                   | -0,3           | -0,3                            | 0,0                      | 0,0                          | 202401 |
| Ram tidiga skeden 2021       |                                   | -0,5           | -0,5                            | 0,0                      | 0,0                          | 202201 |
| Ram tidiga skeden 2022       |                                   | -0,5           | -0,5                            | 0,0                      | 0,0                          | 202301 |
| Ram tidiga skeden 2023       |                                   | -0,5           | -0,5                            | -1,0                     | -1,0                         | 202401 |
| Flytt av fotbollsplan Tattby |                                   | -0,2           | -0,2                            | -2,0                     | -2,0                         | 202201 |
| I I mannplaner Källtorp      |                                   | -1,8           | -1,8                            | -3,0                     | -3,0                         | 202207 |
| Nya Näckenbadet              |                                   | -11,0          | -12,0                           | -1,0                     | -2,0                         | 202407 |
| Sigfridsb skyddsrum          |                                   | -0,6           | -0,6                            | 0,0                      | -0,8                         | 202301 |
| <b>Summa</b>                 |                                   | <b>-19,6</b>   | <b>-20,6</b>                    | <b>-7,0</b>              | <b>-8,8</b>                  |        |

## Ekonomiska konsekvenser

I tabellen nedan ges upplysningsinformation om engångsdriftkostnader för budgetperioden 2021-2023 som orsakas av investeringsprojekten. Dessa engångskostnader ska även tas upp i samband med ramärendet inför planering om driftbudgeten.

### 4. Engångsdriftkostnader 2021-2023 miljoner kronor

| Projekt                | Tillfälliga |           |                   |                 |                |                    |          |               |           | Totalt     |
|------------------------|-------------|-----------|-------------------|-----------------|----------------|--------------------|----------|---------------|-----------|------------|
|                        | Sanering    | Rivning   | Flytt-<br>kostnad | paviljong<br>er | Evakuer<br>ing | Hyresko<br>stnader | Montage  | Demont<br>age | Restvärde |            |
| Ram tidiga skeden 2023 | -8          | -2        | 0                 | 0               | 0              | 0                  | 0        | 0             | -3        | -13        |
| <b>Summa</b>           | <b>-8</b>   | <b>-2</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>        | <b>0</b>       | <b>0</b>           | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>-3</b> | <b>-13</b> |

I övriga projekt har inga engångskostnader identifierats.

### Risکانالys vid utebliven investering eller försenad investering

Se beslutsunderlag för respektive investering vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

### Alternativa lösningar för investeringen

Se beslutsunderlag för respektive investering vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

### Påverkan på annan nämnd

Fritidsnämnden och Valfärd skola kommer att hyra anläggningarna.

### Konsekvenser för barn

Se beslutsunderlag för respektive investering vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 29 september 2020.

## Sammanfattning över investeringsprojekt

Nedan följer en sammanfattning av de investeringsbeslut som föreslås till beslut.

### Hyresgäst Anpassningar, HGA, 2021-2023

I en fastighet behövs i princip två typer av investeringar. Dels krävs investeringar för rena fastighetsrelaterade investeringar och reinvesteringar. För det ändamålet finns en investeringsram om 50 mkr per år för komponentutbyten. Vid sidan av fastighetsinvesteringar finns regelbundet behov av verksamhetsanpassningar som resulterar i fastighetsrelaterade verksamhetsinvesteringar. Det kan röra sig om tillgänglighetsanpassningar, behov av att organisera om ytor, ökat behov av ventilation på grund av fler elever än vad personbelastning i fastigheten medger. Vid sidan av hyresgäst Anpassningar och tillgänglighetsanpassningar kan investeringsmedel krävas för energisparåtgärder i kommunens fastigheter. För investeringar i hyresgäst Anpassningar/verksamhetsinvesteringar, tillgänglighetsanpassningar samt energibesparingsåtgärder föreslås en årlig ram om 10 miljoner kronor per år.



### **Ekliden, kök, personalutrymmen och matsal**

Nacka gymnasium och Eklidens skola har de senaste åren ökat med ca 500 elever vilket är en påfrestning på nuvarande kapacitet i fastigheterna och det är svårt att uppfylla livsmedelslagstiftning. Köket är för trångt och kökspersonalen har inte tillräckliga tillagningsmöjligheter.

De investeringar som görs i Nacka gymnasium bör därför göras med ett längre tidsperspektiv och med längre avskrivningstider vilket förbättrar kommunens ekonomi. Investeringen är en hyresgästanpassning på grund av fler elever och finansieras genom ett hyrestillägg under avskrivningstiden som beräknas till 10 år.

### **Komponentutbyten 2023**

Det finns ett ständigt behov av underhåll och reinvestering av kommunens egenägda fastigheter och kommunen har de senaste åren investerat 50 mkr/år på underhåll av lokaler, bostäder och gårdar. Investeringsmedel finns för närvarande beslutat fram till 2022. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt om totalt 50 miljoner kronor för komponentutbyten 2023.

### **Ram för tidiga skeden 2021-2023**

Nacka kommun växer vilket ställer krav på ny infrastruktur samtidigt som vissa befintliga fastigheter börjar uppnå sin tekniska livslängd och behöver ersättas. Ett fastighetsprojekt har flera faser. I botten finns ett behov som genererats av verksamheten eller av kommunens expansion. För att hitta bästa vägen framåt krävs resurser för att göra tidiga utredningar och förstudier. För att kunna genomföra tidiga utredningar och förstudier samt driva projekt i tidigt skede behövs ekonomiska resurser med en ram om 10 mkr om året.

### **Multihall**

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden beslutade 2020-06-20 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall, omfattande tillbyggnad av bef idrottshall med ytterligare halvstor sporthall, friidrottshall med sprintbana och hoppträning, två träningshallar, fritidsgårdsdel och mindre styrketräningslokal. Kommunfullmäktige fattade 2020-05-18 (KFKS 2017/422) beslut om att gå vidare med placering av multihall vid bef idrottshall, samt att tidigare beslutad investeringsram kan tas i bruk för att ta fram program inkl kalkyl.

Program och produktionskalkyl, samt offert på indikativ hyra har tagits fram. Detta underlag påvisar en betydligt högre årlig kostnad för inhyrt alternativ i jämförelse med att anläggning utförs och drivs i egen regi

### **Flytt fotbollsplan Tattby**

Saltsjöbadens Lawntennisklubb planerar för en tillbyggnad av klubbens tennisanläggning i Tattby. En tillbyggnad av tennisanläggningen förutsätter att fotbollsplanen och parkeringsplatserna intill den befintliga anläggningen ersätts av ny yta för fotbollsplan, eller motsvarande yta för lek och aktivitet, samt att nya parkeringsplatser anläggs. Tillbyggnaden kräver också att detaljplanen för området ändras. Saltsjöbadens Lawntennisklubb ska finansiera en ny fotbollsplan eller motsvarande upp till 2,5 miljoner kronor samt kostnaden för övriga nödvändiga åtgärder. Fritidsnämnden föreslog, i beslut den 18 september 2019, kommunstyrelsen besluta att medfinansiera flytt av 5-spelsplanen i Tattby till närliggande område med 50 procent, motsvarande 2,5 miljoner kronor. Den totala investeringen kommer att bli upp till 5 miljoner kronor oavsett finansieringslösning varför investeringsmedel söks för hela beloppet.

### **Fotbollsplaner Källtorp**

Behovet av nya idrottsanläggningar i Nacka är stort. Då det är svårt att hitta lämpliga kommunägda markytor har Enheten för fastighetsförvaltning lokaliserat en yta i Källtorp om cirka 28 000 kvadratmeter som Kommunstyrelsen tecknat arrendeavtal med markägaren om för uppförande av två fotbollsplaner.

Nu föreslås en investering om 30 miljoner kronor för att uppföra två elvamannafotbollsplaner inklusive omklädningsrum samt trafiklösningar på platsen.

### **Nya Näckenbadet**

I Saltsjöbaden ska en ny simhall uppföras på samma fastighet där befintliga Näckenbadet står placerad idag. Arbetet med att uppföra en ny simhall på denna plats har pågått under en längre tid där många olika ekonomiska och byggtekniska alternativ har granskats. Ny föreslagen lösning är en simhall i två plan där det ena utförs som källarplan innehållande byggnadens tekniska funktioner.

25 miljoner kronor är sedan tidigare beviljade för projekteringen av den nya simhallen. projektet ansöker om 274 miljoner kronor i investeringsmedel för genomförandet av projektet. Simhallen beräknas vara färdigbyggd som tidigast i mars-april 2024.

### **Sigfridsborgs sporthall och skyddsrum**

I Ältadalen ska Sigfridsborgs sporthall uppföras efter det att den nya Sigfridsborgsskolan är färdigbyggd, sommaren 2021. Den idag befintliga skolan innehåller ett skyddsrum och den funktionen måste behållas på skolfastigheten efter beslut av MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap. Beslutet är en ny förutsättning i det pågående projektet.

Tidigare är 54,2 miljoner kronor beviljade för Sigfridsborgs sporthall men för att tillgodose kravet från MSB på skyddsrum söks ytterligare investeringsmedel om 16 miljoner kronor.



Sporthallen beräknas vara inflyttningsklar årsskiftet 2022/2023 och skyddsrummet brukbart under hösten 2022.

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Eva Rehnström  
Controller  
Controllerenheten

Peter Skogberg  
Enhetschef  
Enheten för bygg och anläggning