

Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för detaljplanearbete, stadsbyggnadsprojekt Sickla Stationshus

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Sickla stationshus, projektnummer 93101067, ytterligare medel om 2 000 000 kronor för fortsatt arbete med detaljplanen fram till laga kraft. Detta då summan av 250 000 kronor i investeringsinkomster och 2 250 000 kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Planområdet ska inrymma ett högt hus med hotell, handel och kontor med den framtida tunnelbanestationen Sicklas västra uppgång och entré i bottenvåningen. Projektet ansöker om en utökad budget om ytterligare 2,0 miljoner kronor. Den utökade budgeten beror på att summan av 0,25 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,25 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering. De medel som söks avser täcka projektets behov under perioden fram till lagakraftvunnen detaljplan år 2021.

Ärendet

Bakgrund

Sickla stationshus är ett byggherreprojekt där fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB avser att utveckla en byggnad om cirka 23 våningar med hög arkitektonisk kvalitet. Sickla stationshus planeras inrymma en blandning av verksamheter för centrumändamål såsom kontor, service, handel och hotell samt i bottenvåningarna även entréer till den framtida tunnelbanestationen Sicklas västra, se bild 1. Detaljplanen bedöms kunna skickas ut på samråd i oktober 2019 och antas i slutet av år 2020. Ansökan om utökad budget sker med

anledning av att tidigare beslutad budget, som tilldelats projektet i samband med projektstart, nu har förfinats och resulterat i en högre uppskattad kostnad. Utbyggnaden av Sickla stationshus behöver samordnas med utbyggnaden av tunnelbanestationen och det är därav viktigt att projektet prioriteras.

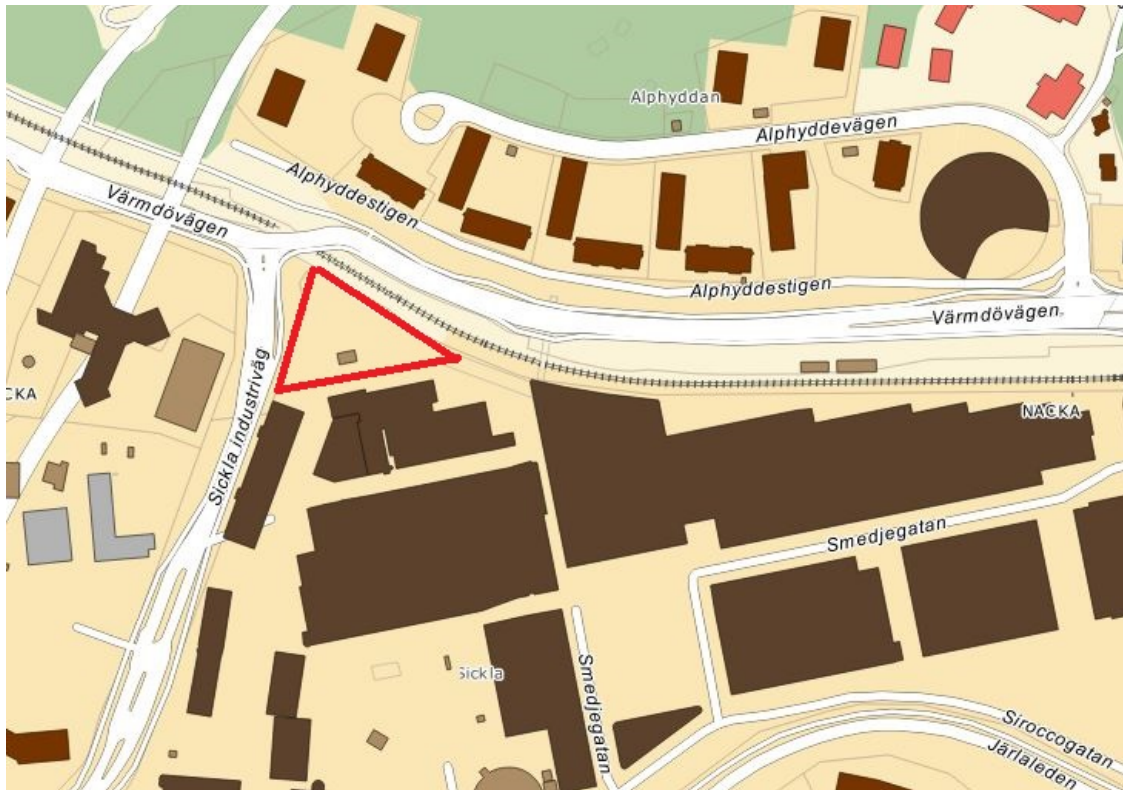


Bild 1 Projektområdet markerat med rött

Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för projektet:

Samråd	Oktober 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2020
Start inflyttning	2024
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2024

Tidigare beslut samt kommande beslut

Startpromemoria för Sickla stationshus beslutades i maj 2018. Projektet beviljades en första budget om fyra miljoner kronor hösten 2017 för arbete med detaljplanen.

Kommunfullmäktiges beslut om principöverenskommelse beräknas ske i december 2019.

Beslut om granskning för detaljplanen beräknas tas under år 2020. Beslut om exploateringsavtal och antagande av detaljplan beräknas tas 2021. Projektet kommer att ansöka om en utökad budget för utbyggnadsskedet efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt 2021.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för fortsatt detaljplanearbete av projekt 99101067 Sickla stationshus. Totalt föreslås ytterligare 2,0 miljoner kronor beviljas. Detta då summan av 0,25 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,25 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering, se tabell 1.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla stationshus		4 000	-4 000	0	250	-2 250	-2 000	4 250	-6 250	-2 000

Ansökan om utökad budget sker med anledning av att tidigare beslutad budget, som tilldelats projektet i samband med projektstart, nu har förfinats och resulterat i en högre uppskattad kostnad. Medel som söks avser täcka projektets behov under perioden fram till lagakraftvunnen detaljplan år 2021. Den nya projektbudgeten enligt tabell 1 utgör således inte den totala projektbudgeten.

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget												Årsprognos		
	2019			2020			2021			2022			2023=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla stationshus	0	0	0	0	-1 460	-1 460	250	-790	-540	0	0	0	0	0	0

Projektet ska resultera i ett ekonomiskt överskott genom att exploatören erlägger exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar i Sicklaområdet. Då avtal ännu ej tecknats mellan Nacka kommun och Atrium Ljungberg AB är dessa inkomster ej inkluderade i den budget som nu söks. Projektets totala utgifter bedöms uppgå till cirka 9 miljoner kronor. Preliminär total inkomst bedöms uppgå till cirka 37 miljoner kronor.

Kommande investeringsbeslut

Projektet kommer att ansöka om en utökad budget för utbyggnadsskedet efter att detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-2	0	-1	-1	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0	0
Netto	-2	0	-1	-1	0	0

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte genomförs kommer projektet inte kunna drivas fram till lagakraftvunnen detaljplan vilket innebär att utbyggnaden av Sickla stationshus och tillhörande tunnelbanceentré försenas.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ lösning om begäran om investeringsmedel inte godkänns är att avbryta eller senarelägga hela projektet.

Påverkan på annan nämnd

Projektet är ett byggherreprojekt och beslutet har därmed ingen påverkan på annan nämnd eftersom beslutet enbart berör detaljplanearbete för privat mark och framgent utbyggnad på privat mark.

Konsekvenser för barn

Projektet har ingen direkt påverkan på barn. Indirekt påverkan sker genom att platsen kommer att fungera som en knutpunkt för omstigning mellan olika kollektiva färdmedel. Det är av stor vikt att miljön i anslutning till tunnelbanceentrén utformas med hänsyn till barnets perspektiv för tillgänglighet, säkerhet och trygghet.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad