

Förslag till beslut för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra Entré, avseende budgetjustering, Tertial I 2020

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja stadsbyggnadsprojekt Fisksätra Entré, projektnummer 99954400, utökade medel för utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan och exploateringsavtal. Medlen fördelas på 7,9 miljoner kronor i investeringsutgifter och 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster samt 2,4 miljoner kronor i markintäkter.

Sammanfattning

Utökad budget söks för genomförande av projekt 9544, Fisksätra Entré. Totalt föreslås ett ändrat netto på 3,3 miljoner beviljas. Detta fördelas på 7,9 miljoner kronor i investeringsutgifter och 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster samt 2,4 miljoner kronor i markintäkter. Genomförandet sträcker sig från 2020-2029. Projektets totalnetto med nya beviljade medel blir 2,2 miljoner kronor, jämfört med tidigare beviljad budget som hade ett netto på -1,1 miljoner kronor.

Detaljplan och exploateringsavtal har tagits fram för projektet som styr utbyggnaden. Detaljplanens utformning har sin utgångspunkt i Detaljplaneprogram för Fisksätra antagen april 2013. Programmet syftar till att ge en helhetssyn över Fisksättras framtida utveckling.

Viss markreglering behöver göras och regleras i exploateringsavtalet. Detta ger kommunen en markintäkt på 2,4 miljoner kronor och fanns inte med i tidigare beslutad budget. Kommunen får även delar av tidigare nedlagda programkostnader finansierade. Denna medfinansiering uppgår till 0,8 miljoner.

Ärendet

Bakgrund

Stena Sessan Nacka AB, KB Josefina EV2 och KB Josefina IB, vilka förvaltas av Stena Fastigheter, är ägare till fastigheterna och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och servicefunktioner inom området.

Detaljplanen omfattar norra delen av Fisksätra och berör både befintlig och tillkommande bebyggelse. Inom området finns exempelvis Fisksätra centrum, delar av Fisksätravägen, norra parkeringen med ny bebyggelse, delar av befintlig bebyggelse och gårdar samt Braxenparken. Detaljplanens utformning har sin utgångspunkt i Detaljplaneprogram för Fisksätra antagen april 2013. Programmet syftar till att ge en helhetsyn över Fisksättras framtida utveckling.

Kostnaderna för Kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder, på de villkor som följer av exploateringsavtalet, ska belasta Exploatören.

Tidigare beviljad budget i projektet är investeringsutgifter 8,7 miljoner och investeringsinkomster 7,6 miljoner. Vilket gav ett netto på -1,1 miljoner.



Tidplan

Antagen detaljplan	Kvartal 2 2020
Byggstart allmänna anläggningar	2020
Start inflyttning	2022
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2029

Tidigare beslut samt kommande beslut

Beslut om start-PM fattades 2013. Beslut om utbyggnads-PM beräknas till q1 2021. Projektavslut beräknas kunna vara klar 2030.

Investeringsbeslut

Nya budget söks för genomförande av projekt 9544, Fisksätra Entré. Totalt föreslås ett ändrat netto på 3,3 miljoner beviljas. Detta fördelas på 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 7,9 miljoner kronor i investeringsutgifter samt 2,4 miljoner kronor i markintäkter. Se tabell 1. Utgifterna avser intern tid för resurser och köp av konsulter där interna resurser saknas. Inkomsterna regleras i exploateringsavtal och avser debitering av nedlagda kostnader samt del av programkostnaderna. Projektets totalnetto med nya beviljade medel blir 2,2 miljoner kronor, jämfört med tidigare beviljad budget som hade ett netto på -1,1 miljoner kronor.

Tillkommande medel, tusentals kronor, tabell 1

Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
7 600	-8 700	-1 100	11 200	-7 900	3 300	18 800	-16 600	2 200

Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor, tabell 2

Projektnamn	Årsbudget									Årsprognos					
	2020			2021			2022			2023			2024=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
	1 840	-1 040	800	3 040	-640	2 400	790	-780	10	790	-780	10	4 740	-4 660	80

Förenklad investeringskalkyl för projektet, tusentals kronor, tabell 3

Fisksätra Entré	Total	2020	2021	2022	2023	2024=>
Total investeringsutgift	-6 500	-1 040	-640	-640	-640	-3 540
varav:						
Extern kostnad för köpta tjänster	-2 200	-800	-240	-240	-240	-680
Intern nedlagd tid	-4 300	-240	-400	-400	-400	-2 860
Total investeringsinkomst	9 700	1 840	3 040	640	640	3 540
Netto	3 200	800	2 400	0	0	0

Kommande investeringsbeslut

Inga kommande investeringsbeslut är planerade.

Ekonomiska konsekvenser

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Kommunen har i exploateringsavtalet åtagit sig att bistå med resurser för att kunna genomföra detaljplan och exploateringsavtal. Projektets tidplan är beroende av marknadsläget. Om tidplanen förskjuts kommer resurser behövas över en längre tid. Detta finansieras dock av exploitören.

Alternativa lösningar för investeringen

I dagsläget finns inga alternativa investeringslösningar då hela investeringen avses finansieras av exploitören genom den tillkommande bebyggelsen.

Påverkan på annan nämnd

Framtida drift- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen. Kostnaderna bedöms komma att uppgå till cirka 560 000 kronor årligen jämfört med dagens årliga driftkostnader om cirka 160 000 kronor. Kostnaderna ökar då utbyggnaden avser ombyggnad av befintliga anläggningar, anordnande av trädgröpar för gatuträd och förbättrad dagvattenhantering, samt övertagande av drift av gångväg inom centrumkvarteret inom servitutsområde. Årliga ränte- och avskrivningskostnader för de nya anläggningarna beräknas år 8 uppgå till ca 2 miljoner kronor. Dessa kostnader kommer hamna på Tekniska nämnden. Anläggningarna tas över etappvis i 4 etapper med start 2022.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, tusentals kronor, tabell 4

Fisksätra Entré	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig		Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
		kapital-kostnad	Tillkommande årlig driftkostnad		
Etapp 1	500	500	100	260	2022 2
Etapp 2	500	1 000	100	360	2023 2
Etapp 3	500	1 500	100	460	2026 2
Etapp 4	500	2 000	100	560	2029 2



Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området. En ny förskola med gård planeras vilket tillför nya lekmöjligheter. Gångvägen längs befintlig ramp rustas upp och tillgängliga ramper till den nedre nivån tillkommer vilka både underlättar och förtydligar stråken mot gångtunneln under Saltsjöbanan och mot busshållplatsen. De separata gång- och cykelstråken med god belysning längs Fisksätravägen gör det säkrare för barn och ungdomar att ta sig fram, vilket även de upphöjda övergångställena över Fisksätravägen gör. Vid Fisksätra station smalnar Fisksätravägen dessutom av vid övergångställena vilket ytterligare ökar säkerheten.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Karin Stadig
Projektledare
Exploateringsenhet Nacka