

Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget för Ältadalen 9612 från budgetram för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja budget för Ältadalen 9612 med -27,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 23,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 51 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka år 2021-2023 på 409 miljoner kronor netto, detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgetram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022 och 2023. Syftet med den beviljade budgetramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgetramen för respektive år.

Projektet är i behov av ny budget för utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 2. Budget har inte tidigare sökts för etapp. Vidare revideras befintlig budget något med ökade kostnader för kommunal mark, minskade intäkter för kommunal mark samt på grund av rättelse av tidigare budgetbegäran Tertial 1 2020. Utbyggnaden av allmänna anläggningar etapp 2 bekostas av exploitörerna Bonava och Ikano.

Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Ältadalen 9612 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt -27,5 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 23,5 miljoner kronor i investeringsinkomster och 51 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Bakgrund

Stadsbyggnadsprojektet Ältadalen är ett projekt där cirka 330 småhus totalt ska uppföras på mark som ägs av exploatörerna eller som har markanvisats till exploatör av Nacka kommun. Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar samt vatten och avlopp. Exploatörerna bekostar utbyggnaden.

Då förutsättningarna i projektet medförde att utbyggnaden av allmänna anläggningar inte kunde genomföras i en enda entreprenad delades utbyggnaden upp i två etapper. Etapp 1 är utbyggd och etapp 2 upphandlats är under upphandling, vilket är orsaken till denna budgetbegäran. Budget har inte tidigare begärts för etapp 2.

Utbyggnaden avser allmän gata, cykelväg, park och vatten och avlopp. Värdet som tillskapas är möjlighet till utbyggnad av den sista etappen med småhus i projektet samt de anläggningar som krävs för områdets försörjning av infrastruktur. Utbyggnaden måste ske så snart som möjligt då exploatörerna inväntar kommunens entreprenad för sin egen utbyggnad. Investeringen är planerad att tas i bruk under år 2023.

I stadsbyggnadsprojekt Ältadalen står byggherrarna för kommunens utbyggnadskostnader förutom vatten och avlopp samt delar som inte ingår i exploateringsavtalet. I samband med överföringen av vatten- och avloppsbudgeten till Nacka Vatten och Avfall AB ändrades inte hela intäkten från vatten och avlopp i projektets budget, vilket har fått till följd att denna budgetbegäran har ett underskott på grund av budgettekniska skäl. Cirka 25 miljoner kronor finns felaktigt kvar i inkomstbudgeten avseende vatten och avlopp vilket nu rättas. Budgeten justeras också med – 2 miljoner kronor i minskade markintäkter och – 2 miljoner i ökade kostnader jämfört med tidigare budget.

Projektets totalbudget beräknas till 179 miljoner och utgifterna till totalt 169 miljoner kronor. Nettot för projektet blir därmed +10 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt den 20 april 2020. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgettram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt.

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 409 miljoner kronor netto för år 2021–2023. Detta fördelat på 172 miljoner kronor i investeringsinkomster och 581 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103378, 93103379 och 93103381.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Projektnamn	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B 2021-2023	172	-581	-409
Tilldelning budget	23,5	-51	-27,5

Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2

Projektnamn	2021			Årsbudget 2022			2023			Årsprognos 2024			Totalt		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Ältadalen	35	-26,15	8,85	24,4	-23,5	0,9	0,9	-1,3	-0,4			0	60,3	-50,95	9,35

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Mellan kommunen och byggherrarna finns gällande avtal som reglerar utbyggnaden. Utbyggnaden är i linje med gällande avtal. Om investeringen blir försenad försenas utbyggnaden med stor risk att exploitörernas utbyggnad av småhus försenas. Om investeringen uteblir är risken stor att projektet inte kan färdigställas av varken Nacka kommun eller exploitörerna.

Alternativa lösningar för investeringen

Något annat alternativ än att färdigställa utbyggnaden finns inte om projektet Ältadalen ska genomföras.

Påverkan på annan nämnd

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

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Ältadalen 9612	2021	2022	2023	2024	Totalt
Total investeringsutgift	-22,9	-21,4	-0,9	0	-45,2
Varav:					
Extern kostnad för utredning/projektering/köpta tjänster	-1,1	-0,5			
Material	-17,7	-17	-0,25		
Intern personalkostnad/nedlagd tid	-1,4	-1,3	-0,55		
Övriga kostnader	-2,7	-2,6	-0,1		
Total investeringsinkomst	24,3	20	0,9		
Netto	1,4	-1,4	0		

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Projektnamn, nummer	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
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

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor, tabell 5

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum
Ältadalen		-2,1	-0,5	-2,6	202303

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn blir att fler barn kan växa upp och bo i ett attraktivt, lugnt och välmående bostadsområde med tillgång till befintlig park och naturområden samt de infrastrukturella anläggningar som området har behov av för att utvecklas.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Erik Wiktorsson
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Philip Hua
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning