

Kommunstyrelsen

Reviderat inriktningsbeslut för stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar vid Ektorpsvägen

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att förslag till detaljplan för Idrottshallar Ektorpsvägen färdigställs inför antagandet med markanvändning för idrottsändamål, med noteringen att kommunen inte kommer att planera vidare för ishallar inom planområdet.
2. Kommunstyrelsen beslutar att tilldela utökad budget för stadsbyggnadsprojektet Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720 med -2,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,0 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka Stad år 2021-2023 på 366 miljoner kronor netto, fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor i investeringsutgifter, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Sammanfattning

Ett förslag på detaljplan som möjliggör anläggande av tennis- och padelhall samt ishallar inklusive parkering har varit på granskning under hösten 2020. Att bygga två ishallar inom planområdet har visat sig bli mycket kostsamt, med anledning av den kuperade terrängen, närhet till befintligt naturreservat och det stora parkeringsbehovet. Fortsatt arbete med detaljplanen föreslås därför att ske utan att planera vidare för ishallarna inom planområdet.

För att kunna anta föreslagen detaljplan för idrottsverksamhet söks investeringsmedel för att utföra kompletterande utredningar för att säkerställa genomförbarheten, för fortsatt projektledning, arbete med avtalsförhandling och för att kunna färdigställa detaljplanen.

Utökade investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023 med totalt -2,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,0 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Annan placering för ishallarna i kommunen kommer att utredas vidare och föreslås för att dessa ska kunna omlokalisera från befintligt läge vid Järlahöjden när det blir aktuellt. Utredning av ny placering för ishallarna sker inte inom detta stadsbyggnadsprojekt.

Ärendet

Stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen påbörjades hösten 2019 och har ersatt det tidigare planprojektet Tennishall vid Ektorpsvägen. I samband med ett omtag i projektet utökades planområdet för ytterligare idrottsverksamhet, se bild 1. Ett omtag skedde med anledning av att befintliga ishallar på Järlahöjden behöver omlokaliseras som ett led i den framtida utvecklingen av Centrala Nacka och föreslogs placeras väster om Ektorpsvägen, norr om väg 222. Förslag på detaljplan för Idrottshallar vid Ektorpsvägen, som möjliggör anläggande av en tennis- och padelhall samt ishallar inklusive parkering, har varit på granskning under hösten 2020.



Bild 1 – Röd linje visar detaljplanegränsen inom stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen. Lilla kartan visar projektets placering i kommunen.

Att bygga två ishallar inom planområdet vid Ektorpsvägen har visat sig bli mycket kostsamt, med anledning av den kuperade terrängen, närheten till det befintliga naturreservatet och det stora parkeringsbehovet som delvis behöver tillgodoses under ishallarna, se bild 2. Föreslagen placeringen av ishallarna inom detaljplaneområdet innebär att markområdet för den planerade tennis- och padelhall begränsas och medför även att markförberedande arbeten och byggnation av tennis- och padelhallen blir kostsam.

Fortsatt arbete med detaljplanen för Idrottshallar vid Ektorpsvägen föreslås att ske utan att planera vidare för ishallar inom planområdet. I förslag till detaljplan är markanvändningen fortsättningsvis idrottsverksamhet, men kommunens förslag att anlägga ishallar vid Ektorpsvägen utgår. När ishallarna utgår från stadsbyggnadsprojektet innebär det att större utrymme skapas inom planområdet för tennis- och padelhallen, vilket underlättar genomförandet och troligtvis medför att del av planområdet kan planläggas för framtida behov av idrottsändamål.



Bild 2 – Illustrationsplan över planområdet, granskningshandling

Annan placering för ishallarna i kommunen kommer att utredas vidare och föreslås för att dessa ska kunna omlokalisera från befintligt läge vid Järlahöjden när det blir aktuellt. Utredning av ny placering för ishallarna sker inte inom detta stadsbyggnadsprojekt.

Genomförande

För att kunna färdigställa och anta förslag till detaljplan för Idrottshallar Ektorpsvägen behöver viss kompletterande utredning ske för att säkerställa genomförbarheten av planerad bebyggelse för tennis- och padelhall, parkering samt övriga anläggningar inom planområdet. Tennis- och padelhall avses att uppföras och ägas av Saltsjö-Duvnäs tennisklubb. Saltsjö-Duvnäs tennisklubb ansvarar därmed för projektering och utbyggnad av hallen.

Under planprocessen har en teknisk förstudie tagits fram för att tydliggöra förutsättningarna för den planerade bebyggelsen inom planområdet och legat till grund för utformningen av den föreslagna detaljplanen. Planområdet är begränsat mellan väg 222, Ektorpsvägen och befintligt naturreservat och därför behöver den tekniska förstudien kompletteras ytterligare

för att säkerställa genomförbarheten och kunna ta fram tillförlitliga kalkyler. Det handlar om att studera den föreslagna placeringen och utformningen av infarten till området med hänsyn till dess närhet av väg 222, placering av ledningar utifrån möjlighet till utökad markåtkomst längs med väg 222, justera dagvattenutredning och trafikutredning, hantera höjdskillnader på platsen och studera möjligheten att genomföra samtliga anläggningar, så som byggnad, gata och parkering, med hänsyn till angränsande naturreservat.

Utöver arbetet med att utreda genomförbarheten av detaljplanen och planerad bebyggelse behöver utökad budget sökas för fortsatt arbete med avtalsförhandling med Saltsjö-Duvnäs tennisklubb gällande exploateringsavtal och tomträtsavtal. Förhandlingar sker även med fastighetsägaren Nackamark Exploatering KB samt Trafikverket om avtal för köp av mark. Utökad budget behövs även för projektledning och reviderade utredningar för att färdigställa detaljplanen fram till antagandet.

Utökade investeringsmedel

Utökade investeringsmedel föreslås tilldelas budget för Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720 från budgetramen för stadsbyggnadsprojekt år 2021-2023, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020, med totalt -2,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 2,0 miljoner kronor i investeringsutgifter.

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

Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgetram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med 366 miljoner kronor netto för åren 2021-2023. Detta fördelat på 326 miljoner kronor i investeringsinkomster och 692 miljoner kronor i investeringsutgifter, projektnummer 93103370, 93103371 och 93103372.

Tidplan

Kompletterande utredning som ska säkerställa genomförbarheten av föreslagen detaljplan och planerad bebyggelse ligger till grund för fortsatt planarbete och avtalsförhandlingar och avgör omfattningen av kvarstående arbete. Tidplanen för att färdigställa detaljplanen fram till antagandet är därmed beroende av resultatet från utredningar som uppskattas vara klara Q4 2021.

Upphandling kompletterande utredningar	Q3 2021
Utredningsperiod	Q3-Q4 2021
Avtalsförhandlingar	Q3-Q4 2021
Färdigställande detaljplan	Q4 2021 – Q1 2022

Detaljplan tillstyrkan MSN	Q1 2022
Detaljplan antagande	Q2 2022

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojekt Idrottshallar Ektorpsvägen har tidigare tilldelats medel om 4,4 miljoner kronor genom beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 december 2019, § 230. Projektet behöver nu ansöka om en budgetrevidering om 2,0 miljoner kronor för att säkerställa att bebyggelsen för idrottsverksamheten och tillhörande anläggningar inom planområdet är genomförbara och för att kunna färdigställa detaljplanen och nödvändiga avtal. En kompletterande teknisk förstudie bedöms kosta 0,7 miljoner kronor, kostnad för projektledning, att slutföra avtalsförhandlingar och färdigställa detaljplanen inför ett antagande uppskattas till 0,6 miljoner kronor. Projektet har även överskridit sin budget med 0,7 miljoner kronor.

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Projektnamn	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021-2023 beslutad i M&B			
2021-2023	326	-692	-366
Tilldelning budget Idrottshallar Ektorpsvägen	0	-2,0	-2,0

Ny projektbudget, miljoner kronor, tabell 2

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720	0	-4,4	-4,4	0	-2,0	-2,0	0	-6,4	-6,4

Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 3

Projektnamn	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt		
	2021			2022			2023			2024=>					
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720	0	-1,7	-1,7	0,0	-0,3	-0,3	0	0	0	0	0	0	0	0	-2

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

För att anta detaljplanen för Idrottshallar Ektorpsvägen behöver kommunen veta att planen är genomförbar i sin helhet. Den utökade budgeten är nödvändig för att få klarhet om aktuell tennis- och padelhall och övriga anläggningar kan utföras inom planområdet. Om den utökade budgeten inte beviljas finns det inte förutsättningar för att anta den föreslagna detaljplanen och om begäran om medel ges vid senare tillfälle påverkar det tidplanen för detaljplanens antagande och byggstart för idrottshallen och anläggningarna.

Alternativa lösningar för investeringen

Om den utökade budgeten inte beviljas kan inte en ny detaljplan, med plats för en tennis- och padelhall inklusive parkering, antas och vinna laga kraft vid Ektorpsvägen. Alternativa lösningar till investeringen är att söka medel för planering av idrottsverksamheten på annan plats.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden. En nära dialog med mottagande part är nödvändig för att minimera osäkerhet i framtida drift- och kapitalkostnader. Vid denna tidpunkt kan inte en helhetsbedömning ges av framtida drift- och kapitaltjänstkostnader. Begäran om utökade medel till projektet ska bland annat användas för att utreda genomförbarheten av projektet.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 4

Idrottshallar Ektorpsvägen 93102720	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-1,7	-0,3	0	0	-2
varav:					
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	0	0	0	0	0
Material	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	0	0	0	0	0
Netto	-1,7	-0,3	0	0	-2

Engångsdriftkostnader för projektet, miljoner kronor, tabell 5

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 6

Projektnamn, nummer	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
	0	0	0	0	



Konsekvenser för barn

Många investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. Stadsbyggnadsprojektet syftar till att skapa lokaler för idrottsverksamhet som är av betydelse för allmänheten, vilket även är positivt för barn. Stadsbyggnadsprojektets konsekvenser för barn studeras under planprocessen.

Christina Gerremo
Tf Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning