

## Investeringsram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden 2024

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar bevilja investeringsmedel för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2024 med 10 miljoner kr (projektnummer 93103406).
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden år 2024.

Beslutspunkt 2 fattas med stöd av punkten 10.11 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Nacka kommun växer vilket ställer krav på långsiktig strategisk planering för att säkerställa rätt fastighetsprojekt i rätt tid och med rätt omfattning. 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. Investeringsmedel avseende detta finns för närvarande beslutat fram till 2023. Förslag att fatta beslut om en investeringsram för ett huvudprojekt om totalt 10 miljoner kronor för tidiga utredningar och förstudier samt projekt i tidigt skede för 2024 föreslås därmed.

### Ärendet

Nacka kommun växer vilket ställer krav på långsiktig strategisk planering för att säkerställa rätt fastighetsprojekt i rätt tid och med rätt omfattning. För att hitta bästa vägen framåt krävs resurser för att göra tidiga utredningar och förstudier. När behovet är tydligt och en plats identifierats behöver ett program för byggnaden tas fram oavsett om det rör sig om tillbyggnad, ombyggnad eller nyproduktion. Programmet kan sedan ligga till grund för ett byggprojekt.

Vid sidan av dessa större projekt finns behov av att kunna initiera ett detaljplanearbete på fastigheter som långsiktigt ska behållas av kommunen samt att kunna göra de utredningar som krävs för att säkerställa byggrätter inom ramen för pågående detaljplanearbeten.

Investeringsmedel avseende dessa tidiga skeden finns för närvarande beslutat fram till 2023. Förslag att fatta beslut om en investeringsram för ett huvudprojekt om totalt 10 miljoner kronor för tidiga utredningar och förstudier samt projekt i tidigt skede för 2024 föreslås därmed.

### 1. Tillkommande medel, miljoner kronor

Mnkr	Projekt	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
	Ram tidiga skeden 2024		0	0	0	0	-10	-10	0	-10	-10

### 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, miljoner kronor

Mnkr	Projekt	Årsbudget						Årsprgnos			Totalt			
		2022		2023		2024		2025=>			2022-2025=>			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
	Ram tidiga skeden 2024	0	0	0	0	0	0	-10	-10	0	0	0	-10	-10

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

Mnkr, Projekt	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Ram tidiga skeden 2024					202501

## Ekonomiska konsekvenser

I de fall utredningar resulterar i ett investeringsprojekt kan upparbetade kostnader läggas in i investeringsprojektet. I de fall utredningar av någon anledning inte resulterar i ett investeringsprojekt behöver kostnaderna resultatföras som en förgäveskostnad. Det är därför viktigt att säkerställa att inte göra mer utredningar än som krävs i tidigt skede. Innan investeringsmedlen används måste avtal om hantering av förgäveskostnader tas fram med den hyresgäst som är berörd.

## Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringsmedel inte finns för tidiga skeden finns risk att nödvändiga tidiga utredningar och projekt i tidiga skeden inte kan genomföras i tid när behov finns. Det rör sig om mindre projekt vart och ett för sig som tillsammans summerar upp till en ram om 10 miljoner kronor. Att gå upp med varje investeringsärende till kommunfullmäktige skulle innebära minskad flexibilitet.

## Alternativa lösningar för investeringen

Alternativet är att särskilda investeringsbeslut fattas i varje ärende.



### **Påverkan på annan nämnd**

Ingen direkt påverkan på annan nämnd annat än när annan nämnd beställer utredningar och kan behöva ta eventuella förgäveskostnader. När utredningen resulterar i en investering läggs kostnaderna till den totala investeringen som utgör basen för hyra för verksamheten.

### **Konsekvenser för barn**

Genom att kunna genomföra tidiga utredningar och säkerställa rätt underlag för projekt kan bra pedagogiska miljöer säkras för barn. Med en effektiv projektstyrning kan besparingar göras som kan bidra till att frigöra resurser för verksamheten.

Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Emelie Bjurå  
Chef mark- och fastighetsutveckling  
Enheten för fastighetsförvaltning