

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Ältakilen

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela tre miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka enligt tabell nedan.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljad budget om 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede avseende 2019.

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (miljoner kronor)	Område
Ältakilen	Byggherreprojekt	0	-3,0	-3,0	Övriga projekt
SUMMA		0	-3,0 mkr	-3,0 mkr	

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 59 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi.

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och Nacka stad. Exploateringsenhet Nackas geografiska ansvarsområde innefattar projekt utanför västra Sicklaön.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen. Exploateringsenhet Nackas del av beviljad budget för år 2019 är 20 miljoner kronor.

Stadsbyggnadsprojektet Ältakilen föreslås tilldelas tre miljoner kronor för arbetet med markanvisning och detaljplanearbete från budgeten om 20 miljoner kronor avseende 2019.

Ärendet

Bakgrund

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder, verksamhetstomter och lokaler i kommunen.

Kommunfullmäktige beslutade den 14 november 2016, § 287, i Mål och budget 2017-2019, att för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede bevilja en budget om 50 miljoner kronor årligen.

Arbete med ett nytt stadsbyggnadsprojekt i Ältakilen avses påbörjas. Kommunen är markägare. Projektet inleds med planläggning och markanvisning innan samråd. För projekten föreslås tre miljoner kronor tilldelas från budget om 20 miljoner kronor (exploateringsenheten Nackas andel av beviljade medel om 50 miljoner kronor) avseende 2019.

Målsättningen är att dessa medel ska täcka kostnader för planarbetet och arbetet med markanvisningen. Markanvisningen kommer att föreslås genomföras innan samrådet av detaljplanen.

Avsikten är att kostnader för arbete med detaljplan och markanvisning ska finansieras av den kommande exploateringen via markintäkter från försäljning av de kommunala byggrätterna.

Projektet Ältakilen

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag används för drivmedelsförsäljning. Det främsta målet för projektet är att tillföra nya bostäder till Älta i ett attraktivt, sjönära läge med natur- och idrottmöjligheter i en god gestaltad miljö.

Marken som ska planläggas ägs av kommunen och avsikten är att den kommer att markanvisas till en extern byggaktör. Byggnationen av bostäderna och övriga åtgärder på kvartersmark finansieras av den aktör som tilldelas markanvisningen. Byggherren står de ekonomiska riskerna för detaljplanearbetet på så sätt att kommunen löpande fakturerar byggherren kostnaderna för planarbetet, kostnader som vid erläggande av köpeskillingen för

marken sedan räknas av. Inom projektet förväntas inga allmänna anläggningar byggas ut och inga ytterligare drift- och underhållskostnader kommer därmed belasta kommunens ekonomi.



Startpromemoria för projektet planeras hanteras på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 3 september 2019.

Exempel på identifierade projektrisker inom projekten är:

- Fastigheten är begränsad i storlek vilket medför ett begränsat antal tillkommande byggrätter.
- Om oförutsedda kostnader uppkommer kan det resultera i att projektet genererar ett sämre plusnetto än prognostiserat.

Tidplan:

Antaget Start-PM	Kvartal 3 2019
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2021
Markanvisning	Kvartal 4 2019
Utbyggnad allmänna anläggningar	-

För projektet föreslås tre miljoner kronor tilldelas för inledande arbete med markanvisning och detaljplanarbetet.

Projektet beräknas göra ett överskott. Överskottets storlek beror på den kommande bebyggelseutformningen.

När det finns ett tillräckligt underlag för att uppskatta stadsbyggnadsprojektets omfattning och budget kommer en utökad eller total projektbudget föreslås beviljas av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär att det återstår 10 miljoner kronor av beviljad budget för projekt i tidigt skede avseende 2019 för exploateringsenhet Nacka.

De beskrivna riskfaktorerna har alla en påverkan på tidplanen för och genomförandet av stadsbyggnadsprojektet och därmed även på ekonomin.

Se tabell nedan för en översikt av budgetläget:

Sammanställning över tidigare fördelade medel:

(mnkr)		År 2017	År 2018	År 2019	Summa
Beviljad budget per år explo enheterna		50	50	50	150
<i>Varav explo Nacka</i>				20	
<i>Varav explo Nacka stad</i>				30	
Tidigare fördelade medel	2017-12-05: §264 D nr KFKS 2016/325, 118-04	-19	-	-	-19
Tidigare fördelade medel	2018-01-23: §13 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04	-	-21	-	-21
Tidigare fördelade medel	2018-05-02: §75 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04		-3	-	-3
Tidigare fördelade medel (Nacka)	2019-03-12: §32 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-7	-7
Tidigare fördelade medel (Nacka stad)	2018-04-23: §62 D nr KFKS 2016/325, 2016/118-04			-7	-7
Återstående medel att fördela för projekt i tidigt skede		31	26	36	93

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär i dagsläget inga konsekvenser för barn. I förlängningen förväntas samtliga investeringar innebära positiva konsekvenser för barn.

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Linnéa Arfwidsson
Projektingenjör
Exploateringsenheten Nacka