

2019-09-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2019/76
KFKS 2019/438

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut T2 2019 avseende utökad budget för detaljplanearbete, stadsbyggnadsprojekt Svindersberg

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar bevilja stadsbyggnadsprojekt Svindersberg, projektnummer 99926500, utökade medel om 1 332 000 kronor för arbete med detaljplan. Den utökade budgeten beror på ökade investeringsinkomster om 4 630 000 kronor och ökade investeringsutgifter om 5 962 000 kronor samt markintäkter om 0 kronor vars summa utgör en negativ nettoinvestering.

Sammanfattning

Inom ramen för projektet planeras för en ny detaljplan om totalt cirka 500 nya bostäder och lokaler i bottenvåning i två etapper på kommunägd mark och privat mark. Projektet är viktigt för den totala ekonomin i Sickla då genomförd markanvisning av kommunägd mark genererar markintäkter.

Med anledning av ökade detaljplanekostnader, ytterligare samordningskostnader, utdragen avtalsförhandling med exploitör samt en tillkommande förprojektering för del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen ansöker projektet om utökade medel för att kunna driva projekt Svindersberg vidare fram till en lagakraftvunnen detaljplan. Totalt föreslås medel om 1,3 miljoner kronor beviljas. Detta då summan av 4,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och 6,0 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

Ärendet

Bakgrund

Inom ramen för projektet planeras för cirka 500 nya lägenheter i två etapper, varav cirka 350 lägenheter på kommunal mark inom etapp 1 och cirka 150 lägenheter på privat mark inom etapp 2, se bild 1.

Sedan projektet tilldelades en första budget har detaljplanen utökats till att omfatta även etapp 2 och kalkylen för detaljplanekostnaderna har förfinats. Dessutom har del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen inkluderats i projektet. Detta sammantaget har resulterat i en högre uppskattad kostnad.

Projektet ansöker om utökade medel för att kunna driva projekt Svindersberg vidare fram till en lagakraftvunnen detaljplan preliminärt 2022.

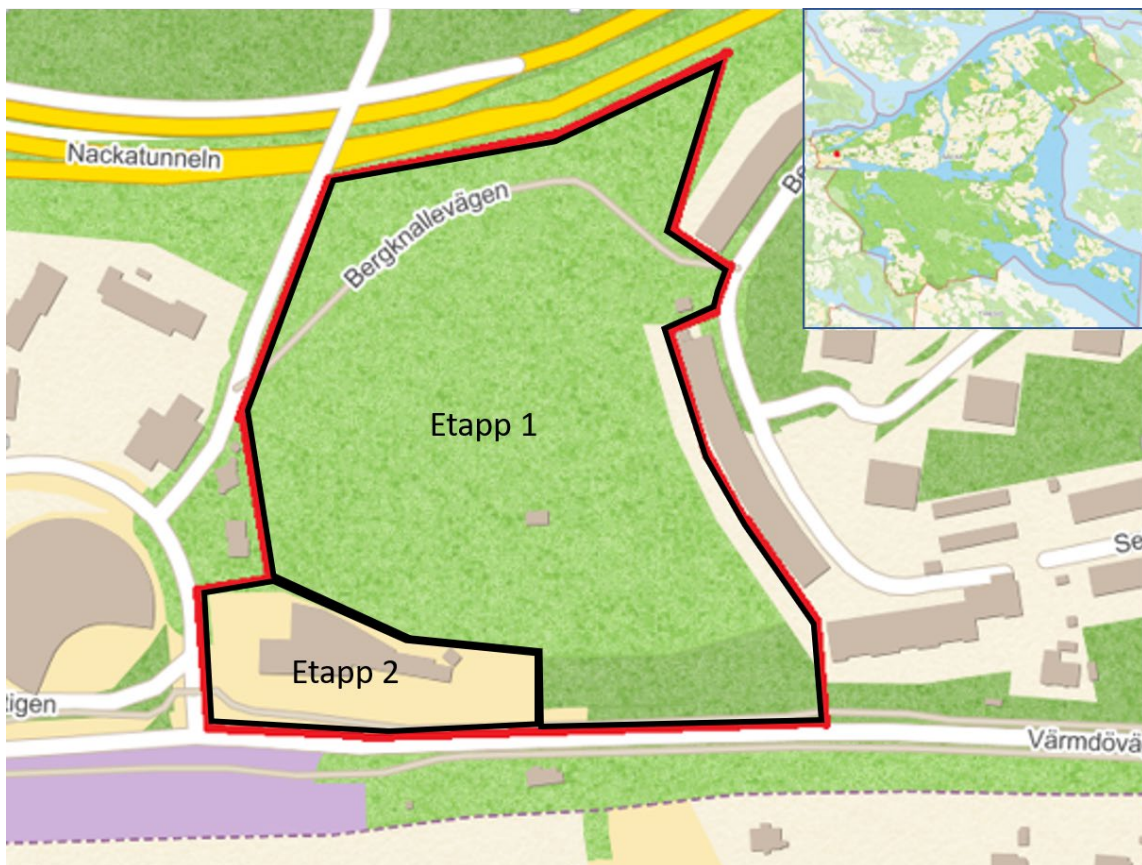


Bild 1 Projektområde markerat med röd begränsningslinje.



Tidplan

Följande tidplan har uppskattats för projektet:

Samråd	Kvartal 4 2019
Granskning	Kvartal 4 2020
Antagen detaljplan	Kvartal 2 2021
Byggstart allmänna anläggningar (torg samt del av Alphyddevägen/Svinderviksvägen)	2022
Start inflyttning	Etapp 1 2025, Etapp 2 2030
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	2030

Tidigare beslut samt kommande beslut

Tidigare beslut

Juni 2016: Beslut startpromemoria

Oktober 2016: Beslut markanvisning genom anbudstävling i Svindersberg, etapp 1

Juni 2017: Beslut Svindersberg markanvisningsavtal, etapp 1

2018: Beslut utökad budget cirka 15,9 miljoner kronor

Kvartal 1 2019: Beslut förlängning Svindersberg markanvisningsavtal, etapp 1.

Kommande beslut

Kvartal 4 2019: Planerat beslut samråd

Kvartal 4 2019: Planerat beslut markanvisning nummer 2, etapp 1

Kvartal 4 2019: Planerat beslut principöverenskommelse, etapp 2

Kvartal 4 2019: Planerat beslut tilläggsavtal till Svindersberg markanvisningsavtal, etapp 1

Kvartal 4 2020: Planerat beslut granskning

Kvartal 2 2021: Planerat beslut exploateringsavtal och antagande detaljplan

Kvartal 3 2021: Planerat beslut om utbyggnadspromemoria

Kvartal 3 2021: Planerat beslut om tilldelning av medel för genomförandet.

Investeringsbeslut

Nya investeringsmedel söks för projekt 99926500 Svindersberg. Investeringen avser ökade detaljplanekostnader efter ett generellt riskpåslag, ytterligare samordningskostnader som tilldelats projektet, utdragen avtalsförhandling med exploatör inom etapp 2 samt en tillkommande förprojektering för del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen. Totalt föreslås medel om ytterligare 1,3 miljoner kronor beviljas. Detta då summan av 4,6 miljoner kronor i investeringsinkomster och 6,0 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering.

Tabell 1. Tillkommande medel, tusentals kronor

Tidigare beslutad projektbudget					Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
Projektnamn	Prio	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Svindersberg 9265		401 500	-15 898	385 602	4 630	-5 962	-1 332	406 130	-21 860	384 270

Investeringsutgifterna omfattar en ökning av plan- och genomförandesamordning om cirka 2,5 miljoner kronor, cirka 2,0 miljoner kronor för förprojektering av del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen, samt ökade utgifter för detaljplanen om cirka 1,5 miljoner kronor inklusive riskpåslag. Dessa utgifter bedöms falla ut fram till lagakraftvunnen detaljplan år 2022. Den nu föreslagna budgeten innefattar enbart kostnader för utredningar och projektering under planprocessen, och inrymmer således inte kostnader och intäkter för genomförandet. I samband med att detaljplanen antas avser projektet återkomma med förslag till beslut om budget för genomförandet.

Tabell 2. Förslag nytt beslut, fördelning per år, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget												Årsprgnos 2023=>		
	2019			2020			2021			2022			Inkomster	Utgifter	Netto
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Svindersberg 9265	360	-360	0	2 428	-4 355	-1 927	1 596	-1 247	349	246	0	246	0	0	0

Projektets totala utgifter bedöms preliminärt uppgå till cirka 55 miljoner kronor och inkluderar ytterligare utgifter för genomförandesamordning samt utgifter kopplade till projektering och utbyggnad av del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen inklusive torg. Projektet bedöms medföra inkomster på totalt 412 miljoner kronor i markintäkter och exploateringsersättning. Den slutliga markintäkten beror dock på hur stor byggrätt som detaljplanen kommer att medge när den är antagen.

Kommande investeringsbeslut

Preliminärt bedöms ytterligare investeringsmedel för utbyggnad begäras under 2021.

Ekonomiska konsekvenser

Tabell 3. Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner krono

Projektnamn	Total	2019	2020	2021	2022	2023=>
Total investeringsutgift	-6	0	-4	-1	0	0
varav:						
Extern kostnad för utredning/ projektering/ köpta tjänster	-3	0	-3	0	0	0
Material	0	0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/ nedlagd tid	0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	-2	0	-1	-1	0	0
Total investeringsinkomst	5	0	2	2	0	0
Netto	-1	0	-2	0	0	0



Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Projektet kommer att generera stora inkomster genom markförsäljning som delvis ska täcka kommunens utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar i Sickla och det är därför viktigt att projekt genomförs enligt beslutad startpromemoria.

Om investeringen inte genomförs kommer projektet inte kunna drivas fram till en lagakraftvunnen detaljplan. Stora inkomster för kommunen kommer således att utebli, och finansieringen av allmänna anläggningar i Sickla påverkas.

Om investeringen försenas riskerar kommunen en mer komplicerad utbyggnad i området norra Sickla på grund av samordning med fler stadsbyggnadsprojekt i genomförandeskede. Projektet har av denna anledning planerad utbyggnad tidigare än kringliggande projekt.

Alternativa lösningar för investeringen

Alternativ lösning om begäran om investeringsmedel inte godkänns är att avbryta eller senarelägga hela projektet.

Påverkan på annan nämnd

Föreslagen investering innefattar ingen utbyggnad och har i dagsläget ingen engångskostnad som påverkar driftbudgeten.

Ingen tillkommande årlig kapitalkostnad uppstår som resultat av investeringen i dagsläget. När projektet i ett senare skede begär budget för utbyggnad kommer kapital och driftkostnader att tillkomma vid åtgärder på del av Alphyddevägen och Svindersviksvägen inklusive nytt torg.

Konsekvenser för barn

Projektet medför att Svindersberg blir tillgängligt för allmänheten och att anordnade lekytor tillskapas i området. Den nya bebyggelsen på Svindersberg kommer att reducera trafikbullernivåerna från väg 222 i området.

Anna Green
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Matilda Sahl
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka stad