

2025-01-08

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2015-00713

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret, fastigheterna Orminge 45:1 och 60:1, Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret.

Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsprojekt 99943500 Nybackakvarteret startade i mars 2016 med mål om att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter samt via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.

Inom projektet har det uppförts 163 bostadsrätter, 217 hyresrätter, en förskola för cirka 100 barn samt en mindre butikslokal. Vidare har det anlagts ett nytt skyddsrum för 360 personer, 265 tillfälliga platser för infartsparkering samt en ny hundrastgård.

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad budget om 56,9 miljoner kronor i utgifter och 225,6 miljoner kronor i inkomster. Projektets utfall blev 62,1 miljoner kronor i utgifter och 261 miljoner kronor i inkomster, vilket har genererat ett nettoöverskott på cirka 199 miljoner kronor till kommunen. Därutöver har en kommunal fastighet upplåtits med tomträtt inom projektet. Tomträttsavgälden är för närvarande cirka 3,8 miljoner kronor per år, vilket medför ett nuvärde om cirka 85 miljoner kronor.

Ärendet

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret antogs på delegation den 4 mars 2016 med mål att skapa byggrätter för minst 200 lägenheter, skapa byggrätt för ny förskola samt andra verksamheter samt via anbudstävling få in aktuella marknadsvärden gällande byggrätter för hyresrätter respektive fri upplåtelseform i Orminge.



Kartan visar projektområdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i kommunen projektområdet är beläget.

Projektområdet innehöll den kommunala fastigheten Orminge 45:1 samt delar av den kommunala fastigheten Orminge 60:1. Genom markanvisning samt avstyckning av Orminge 45:1 såldes respektive uppläts de nya fastigheterna med tomträtt till Aros Bostad respektive Kungsvåningen.

Genom en ny detaljplan för området har projektet möjliggjort att det har byggts 163 bostadsrätter och 217 hyresrätter. Vidare har en förskola för cirka 100 barn samt en mindre butikslokal byggts i området. Detaljplanen togs fram på dryga två år, vilket var knappt ett år längre än vad som angavs i startpromemorian.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen har projektet varit tvungna att ersätta delar av de anläggningar som fanns inom området när projektet startade. Därför har det inom projektet uppförts ett nytt skyddsrum för 360 personer, 265 tillfälliga platser för infartsparkering längs med Ormingeringen och Skarpövägen samt en ny hundrastgård i korsningen Ormingeringen/Skarpövägen.

En slutrapport som beskriver projektet har upprättats, se bilaga 1. De politiska beslut som fattats har sammanställts i en ärendeöversikt, se bilaga 2.

Ekonomiska konsekvenser

Stadsbyggnadsprojektet hade en tilldelad totalbudget om -56,9 miljoner kronor i utgifter och 225,6 miljoner kronor i inkomster. Projektets utfall uppgår till -62,1 miljoner kronor i utgifter och 261 miljoner kronor i inkomster, vilket har genererat ett nettoöverskott på cirka 199 miljoner kronor till kommunen.

	Budget			Utfall		
	Inkomst	Utgift	Netto	Inkomst	Utgift	Netto
Detaljplan	2,0	-9,2	-7,2	2,0	-9,2	-7,2
Markförsäljning	223,6	-47,7	175,9	259	-53	206
Totalt	225,6	-56,9	168,7	261	-62,2	198,8

Tabell 1. Budget och utfall för stadsbyggnadsprojektet

Utfallet gällande utgifter blev drygt 5 miljoner kronor högre än tilldelad budget. Anledningen är att projektet fick stå för en ej budgeterad utgift på cirka 9,2 miljoner kronor som avsåg va-anslutningsavgifter för två fastigheter. Dessa två fastigheter var i kommunal ägo när va-anslutningsavgiften skickades ut, men när fastigheterna senare såldes vidare fakturerades motsvarande belopp till exploatören. För projektnettot var det ett nollsummespel men medför att utgifterna samt inkomsterna har blivit 9,2 miljoner kronor högre än vad projektet budgeterat för.

Utfallet gällande inkomster blev cirka 35 miljoner kronor högre än tilldelad budget. Anledningen är att det blev fler kvadratmeter bruttoarea som låg till grund för markintäkten än vad som uppskattades när projektet sökte budget samt att köpeskillingen för marken räknades upp med index fram till dess att den erlades.

Utöver vad som nämnts ovan har även en kommunal fastighet upplåtits med tomträtt. Detta innebär långsiktiga intäkter till kommunen trots att det inte framgår som en inkomst i tabell 1 ovan. Tomträttsavgälden är för närvarande cirka 3,8 miljoner kronor per år, vilket medför ett nuvärde på cirka 85 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Stadsbyggnadsprojekt Nybackakvarteret bedömts ha inneburit positiva konsekvenser för barn då en tidigare plats, som främst utgjordes av bilparkering, har omvandlats till ett nytt bostadsområde med en ny förskola.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2025-01-08

Bilaga 1 Slutrapport

Bilaga 2 Ärendeöversikt

Anna-Carin Mattson
Enhetschef
Exploateringsenheten

Johan Buhre
Projektledare
Exploateringsenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
Anläggningsenheten