

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsredovisning tertial 2 2014 - beslut om ny budget för fem stadsbyggnadsprojekt**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 11,4 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

### **Sammanfattning**

Exploateringsverksamheten omfattar 178 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. I år väntas ca 15 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 1 2014. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 11,4 miljoner kronor. Den största budgetförändringen berör påfartsrampen för Värmdövägen vid Björknäs med 14,4 miljoner kronor. I projektet Tollare visar budgeten nu ett överskott om 3,6 miljoner kronor efter det att VA-intäkterna för projektet nu varit möjliga att budgetera enligt 2014-års VA-taxa.

### **Verksamhetsbeskrivning**

#### **Omfattning och innehåll**

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 178 stycken. Av dessa har eller planeras 15 avslutas under 2014. Nya projekt tillkommer när positivt planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.



Projektportföljen kommer att förändras de kommande åren då kommunen inleder förädlingen av den egna marken i stor skala. Ett flertal markanvisningsprojekt kommer därmed att starta.

Fördelningen av projekt

Projekttyp	Aktiva	Ej startade	Till avslut 2014	Totalt
Förnyelseområde	25	3	7	35
Övriga projekt	86	49	8	143
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>52</b>	<b>15</b>	<b>178</b>

### Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom bl.a. planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

### Organisation

Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom processerna miljö- och stadsbyggnad och teknik.

### Allmänt om redovisningen

En mer detaljerad sammanställning för projekt med förslag till ny budget framgår av tabell i bilaga 2 och i projektbeskrivningarna för dessa projekt återfinns i bilaga 3.

### Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertiäl 2 är prognosen för inkomster/intäkter 2 050 miljoner kronor, utgifter om 2 912 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 862 miljoner kronor. Avvikelsen från tidigare budget är minus 11,4 miljoner kronor.

### Projekt med störst kostnadsprognos

Två projekt har kostnader överstigande en kvarts miljard. Dessa har även de största nettokostnaderna.

### Kvarnholmsförbindelsen

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Brons gestaltning är viktig för kustens riksintressen. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2015.



Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 mkr. Exploatören bidrar med 165 mkr till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed 188 mkr.

## Älgö

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har ett statligt förordnande att höja standarden på vatten och avlopp inom området. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning är dragen från Saltsjöbaden. Utbyggnad pågår. Etapp ett och två är slutbesiktigade och gatukostnadsersättningen och VA-anläggningsavgiften inom etapperna debiteras fastighetsägarna. Etapp tre förväntas bli klar i slutet av 2014. Nettoprognosen är minus 229 miljoner kronor.

## Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

### Orminge Centrum [9387]

Kompletterande utredningar och uppdrag och förseningar i projektet påverkar projektnettot med -2,6 miljoner kronor.

### Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]

Vid antagandet av detaljplanen 2011-05-23 framgick av planens genomförandebeskrivning att projektets totala kostnad beräknades till 38,7 miljoner kronor. Projektkostnaden på 38,7 miljoner kronor har inte tagits upp i tidigare tertialredovisningar eftersom förhandlingar med Trafikverket pågått under en längre tid för att få rampen finansierad inom ramen för Skurubron. Dessutom har kommunen bedömt kalkyluppgifterna vara mycket osäkra på grund av brister i bygghandlingarna som Trafikverket upprättade. Därför valde projektet i samråd med dåvarande Stadsbyggnadsdirektören att avvakta med en uppdatering av kostnaderna tills Trafikverkets upphandling av entreprenaden var klar. Osäkerheten kring kostnaden har inneburit att projektet tidigare har redovisat en lägre projektkostnad om 29,6 miljoner kronor, det vill säga en differens på cirka 9,1 miljoner kronor jämfört med ovanstående 38,7 miljoner kronor.

Förutom kostnaderna på 9,1 miljoner kronor som inte tagits upp i tidigare tertialredovisningar, beräknas projektet fram till färdigställande få ökade kostnader om 5,3 miljoner kronor omfattande olika kompletterande åtgärder, 1,3 miljoner kronor, samt 4 miljoner kronor i projektreserv, vilket är av projektet uppskattade tilläggsarbeten till följd av den av Trafikverket upphandlade entreprenaden på grund av brister i bygghandlingarna.

Projektet beräknas således ha utgifter om 44 miljoner kronor och nettot påverkas med minus 14,4 miljoner kronor. Efter att intäkterna om 12 miljoner kronor i exploateringsbidrag från NCC räknas in slutar projektnettot på 32 miljoner kronor.



### **Verksamhetsområde Kil [9425]**

Projektet är ett samarbetsprojekt med Värmdö. Fler utredningar än planerat krävs i programskedet och tidsförskjutningen innebär större administrativa kostnader än beräknat. Kostnaderna beräknas öka med 700 000 kronor och projektets netto för Nacka kommuns del blir därmed 2,1 miljoner kronor i nuläget. Delar av denna kostnad kan komma att tas av renhållningskollektivet på grund av den planerade kretsloppscentralen.

### **Projekt med behov av ny budget, intäktsökning**

#### **Tollare 1:16 m fl [9309]**

En översyn har gjorts av budgeten i projektet. 2014-års VA-taxa medför ökade intäkter om cirka 7 miljoner kronor och projektnetto förändras därmed från -2,8 miljoner kronor till + 3,6 miljoner kronor.

### **Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare**

#### **Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]**

Samordningsprojektet begär budget för första gången. Kostnaderna består framför allt i övergripande utredningskostnader för hela programområdet i Nacka Strand som inte enskilda mindre stadsbyggnadsprojekt inom området kan bära. Vidare består kostnaderna av resurskostnader för samordningen mellan olika projekt. Fastighetsägaren står för större delen av dessa kostnader. Kommunen bekostar som markägare endast en mindre del. Kostnaderna beräknas till 2,7 miljoner kronor och intäkterna till 2,6 miljoner kronor. Nettot blir därmed -100 000 kronor.

### **Bilagor**

- Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt
- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget
- Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget
- Bilaga 4, Projektlista

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Mark- och exploateringschef