

**TJÄNSTESKRIVELSE**

Dnr KFKS 2019/76

Dnr KFKS 2019/437

Kommunstyrelsen

## **Sammanställning av investeringsbeslut T2 2019 – beslut om ny eller utökad budget för fem stadsbyggnadsprojekt**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera redovisad exploateringsbudget och övrig information från exploateringsenheten Nacka till protokollet.

### **Sammanfattning**

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

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nackas ansvarsområde består av cirka 70 pågående projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 845 miljoner kronor, det vill säga summan av investeringsinkomster och utgifter samt markintäkt.

I tertialbokslut 2 (T2) 2019 föreslås förändrad projektbudget för fem stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nackas projektportfölj. Separat tjänsteskrivelse finns för respektive projekt med utökad information.

Projektbudgeten föreslås utökas med 38,6 miljoner kronor då den totala summan av 105,3 miljoner i investeringsinkomster och 143,9 miljoner kronor i investeringsutgifter blir negativ. Ingen förändring föreslås för markintäkter. Förslag till beslut innebär att den totala exploateringsbudgeten för exploateringsenheten Nacka kommer att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar om 884 miljoner kronor, vilket är summan av inkomster och utgifter.

Ingen ny eller utökad budget avseende vatten och avfall för år 2020 föreslås inom stadsbyggnadsprojekten utan detta ska framöver föreslås separat av Nacka vatten och avfall AB.



## Ärendet

### Bakgrund

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och Nacka stad. Exploateringsenhet Nacka har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen utanför västra Sicklaön. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi.

Inom ansvarsområdet för exploateringsenhet Nacka pågår arbete med cirka 70 aktiva stadsbyggnadsprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett antal planerade projekt som ännu inte startat.

Stadsbyggnadsprojekten i exploateringsportföljen befinner sig i olika skeden av stadsutvecklingsprocessen, vilket gör att några projekt enbart har en initial budget för planering medan andra har en budget som täcker hela utbyggnadskedet. En budget för hela projektet tas fram först när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord, det är först då det går att ta fram en kvalificerad kalkyl för genomförandekostnader och intäkter (markförsäljning med mera).

Målsättningen är att projektportföljen ska generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras. Med anledning av rådande marknadsläge kommer stort fokus att läggas på att bevaka när i tid som kostnader och intäkter uppstår i kommunens stadsbyggnadsprojekt för att nå målet om budget i balans 2030.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 1 för 2019 som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2019.

### Investeringsbeslut

Exploateringsenheten Nacka föreslår i detta ärende att ytterligare 38,6 miljoner kronor netto beviljas för fem stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen. Orsaken är utökade investeringsinkomster om 105,3 miljoner kronor i ökade investeringsutgifter om 143,9 miljoner kronor. Ingen förändring vad gäller markintäkter föreslås, se tabell 1 och bilaga 2.

Med förslag till beslut och beviljade medlen kommer den totala exploateringsbudgeten för Nacka kommun ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar om 884 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Se bilaga 1.

Budgetförändringar föreslås i fem stadsbyggnadsprojekt där den största förändringen avser projekten Samordningsprojekt Orminge samt Älta Centrumkvarter. I tabell 1 och 2 nedan redovisas förslagen budgetförändring för respektive projekt samt därunder en kort

sammanfattning per projekt. Utförlig information om respektive stadsbyggnadsprojekt återfinns i separata tjänsteskrivelser.

Tabell 1. Tillkommande medel per projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Samordningsprojekt Orminge C, etapp 1-4		7 200	-208 082	<b>-200 882</b>	70 541	-64 740	<b>5 801</b>	77 741	-272 822	<b>-195 081</b>	1
Ettapp A & B – Älta Centrumkvarter		25 404	-76 321	<b>-50 917</b>	34 800	-46 300	<b>-11 500</b>	60 204	-122 621	<b>-62 417</b>	2
Beviljade projektmedel tidigt skede Nacka 2017-2022		0	-86 500	<b>-86 500</b>	0	-20 000	<b>-20 000</b>	0	-106 500	<b>-106 500</b>	3
Kocktorpsområdet		0	-2 000	<b>-2 000</b>	0	-7 100	<b>-7 100</b>	0	-9 100	<b>-9 100</b>	4
Orminge 1A Nybackakvarteret		223 250	-51 110	<b>172 140</b>	0	-5 800	<b>-5 800</b>	223 250	-56 910	<b>166 340</b>	5
<b>Summa inkl markförsäljningar</b>		<b>255 854</b>	<b>-424 013</b>	<b>-168 159</b>	<b>105 341</b>	<b>-143 940</b>	<b>-38 599</b>	<b>361 195</b>	<b>-567 953</b>	<b>-206 758</b>	
<b>Summa exkl markförsäljningar</b>		<b>35 854</b>	<b>-424 013</b>	<b>-388 159</b>	<b>105 341</b>	<b>-143 940</b>	<b>-38 599</b>	<b>141 195</b>	<b>-567 953</b>	<b>-426 758</b>	

Tabell 2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget												Årsprognos 2023=>			NETTO-SUMMA
	2019			2020			2021			2022			Inkomster	Utgifter	Netto	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Samordningsprojekt Orminge C, etapp 1-4	0	-1 300	<b>-1 300</b>	10 421	-63 440	<b>-53 019</b>	50 120	0	<b>50 120</b>	10 000	0	<b>10 000</b>	0	0	0	<b>5 801</b>
Ettapp A & B – Älta Centrumkvarter	12 300	-21 300	<b>-9 000</b>	22 500	-25 000	<b>-2 500</b>			<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	<b>-11 500</b>
Beviljade projektmedel tidigt skede Nacka 2017-2022			<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>	0	-20 000	<b>-20 000</b>			<b>0</b>	<b>-20 000</b>
Kocktorpsområdet	0	0	<b>0</b>	0	-3 021	<b>-3 021</b>	0	-2 675	<b>-2 675</b>	0	-1 404	<b>-1 404</b>	0	0	<b>0</b>	<b>-7 100</b>
Orminge 1A Nybackakvarteret	0	0	<b>0</b>	0	-5 800	<b>-5 800</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	<b>-5 800</b>
<b>Summa inkl markförsäljningar</b>	<b>12 300</b>	<b>-22 600</b>	<b>-10 300</b>	<b>32 921</b>	<b>-97 261</b>	<b>-64 340</b>	<b>50 120</b>	<b>-2 675</b>	<b>47 445</b>	<b>10 000</b>	<b>-21 404</b>	<b>-11 404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-38 599</b>
<b>Summa exkl markförsäljningar</b>	<b>12 300</b>	<b>-22 600</b>	<b>-10 300</b>	<b>32 921</b>	<b>-97 261</b>	<b>-64 340</b>	<b>50 120</b>	<b>-2 675</b>	<b>47 445</b>	<b>10 000</b>	<b>-21 404</b>	<b>-11 404</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-38 599</b>

## Förslag till nytt beslut, tillkommande medel per projekt, enligt tabell 1

### 1. Orminge centrum, utbyggnad allmänna anläggningar etapp 3 och detaljprojektering etapp 4

Totalt föreslås investeringsutgifter om 64,7 miljoner kronor samt 70,5 miljoner kronor i investeringsinkomster beviljas. Detta blir en positivt nettoinvestering om 5,8 miljoner kronor.

Begäran om utökad budget gäller utbyggnad av allmänna anläggningar etapp 3 i Orminge centrum och avser främst ombyggnad och utveckling av bussgatan till en effektiv och tillgänglig bytespunkt för kollektivtrafiken i Orminge samt ökad tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. Budgetbegäran avser även detaljprojektering etapp 4. Etapp 4 avser främst allmänna anläggningar för genomförande av detaljplan i stadsbyggnadsprojekt Ormingehus och Sarvträsk. Utgifter för utbyggnadsetapp 3 bedöms att täckas av inkomster från exploateringsersättning och statsbidrag under samma period om cirka 70,5 miljoner kronor

Budget finns hittills beviljad för planering och utbyggnad av allmänna anläggningar avseende på plan- och genomförandesamordning samt tidiga utredningar samt för detaljprojektering och genomförande etapp 1 respektive etapp 2. Ytterligare begäran om budget för utbyggnad av kommande etapper sker tidigast år 2020 och framåt.

## **2. Älta centrumkvarter, budgetbegäran för detaljplanering, fullständig projektering av allmän plats och förberedande utbyggnadsarbeten**

Totalt föreslås att ytterligare 11,5 miljoner kronor netto beviljas. Detta då summan av 34,8 miljoner kronor i investeringsinkomster och 46,3 miljoner kronor i investeringsutgifter utgör en negativ nettoinvestering om 11,5 miljoner kronor. Inga markintäkter är ännu budgeterade.

Den utökade budgeten avser detaljplanering, fullständig projektering av allmän plats och förberedande utbyggnadsarbeten. Orsaken till de utökade utgifterna är bland annat att en fullständig projekteringsbudget för hela projektet begärs, att utgifterna har ökat för pågående omläggning av vattenledning och att prognostiserade samordningskostnader har ökat. Den föreslagna inkomstökningen följer av den föreslagna utgiftsökningen i och med de avtal som ingåtts med exploatörer och ledningsägare som reglerar deras kostnadsansvar.

Föreslagen budget avser tiden fram till antagen detaljplan och fullt projekterade allmänna anläggningar. I samband med detaljplanens antagande kommer en ny utbyggnadsbudget att begäras. Enligt slutkostnadsprognosen ger projektet ett överskott till kommunen.

## **3. Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede för år 2022**

En budget om 20 miljoner kronor för budgetår 2022 föreslås beviljas för uppstart av projekt i tidigt skede.

Kommunfullmäktige har tidigare, i samband med ärende om mål och budget, beviljat en generell budgettram för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede. Syftet är att projekt som startas upp löpande ska tilldelas en initial budget i samband med projektstart. Beslut finns sedan tidigare för åren 2017 till 2021.

## **4. Kocktorpsområdet, budget för detaljplan och projektering**

Totalt föreslås att 7,1 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas.

Startpromemoria för stadsbyggandsprojektet Kocktorpsområdet godkändes tidigare i år och nu begär projektet investeringsmedel för utgifter fram till och med detaljplanens antagande. Investeringen avser utgifter för detaljplanering, markanvisning och projektering av markförläggning av kraftledning. För genomförandeskedet kommer en ny begäran om investeringsmedel behövas göras.

Projektets syfte är att finansiera en nedgrävning av befintlig kraftledning genom villaområdet i Kocktorp. Detaljplanens syfte är att tillskapa nya byggrätter för bostäder och verksamheter på mark som idag inte kan bebyggas på grund av kraftledningen.

## 5. Nybackakvarteret, utökad budget för marksanering

Totalt föreslås att 5,8 miljoner kronor i investeringsutgifter beviljas vilket också kan komma att påverka kommunens driftkostnader.

Stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret är i ett genomförandeskede där förorenad mark har påträffats och sanerats. Denna utgift har inte tidigare varit känd och inte varit budgeterad. Därför söks nya investeringsmedel för hantering av de förorenade massorna. Aktuellt markområde har sålts till exploatör via markanvisning.

Projektet har en totalbudget för hela projektet och har sedan tidigare tilldelats budget för genomförandeskedet.

## Ekonomiska konsekvenser

I tabell 3 redovisas den engångsdriftkostnad som enligt aktuellt ärende kan påverka kommunstyrelsens driftresultat. Det avser marksanering inom stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret. Inget av de övriga projektens budgetbegäran inkluderar hittills identifierade engångskostnader utan det kommer i ett senare skede.

Tabell 3. Engångsdriftkostnader, miljoner kronor

Projekt	Flytt									Totalt
	Sanering	Rivning	kostnad	Paviljonger	Evakuering	Hyra	Montage	Demontage	Restvärde	
Nybackakvarteret	-6	0	0	0	0	0	0	0	0	-6
<b>Summa</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>

## Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Specifik information om de enskilda projekten återfinns i respektive projekts tjänsteskrivelse.

## Alternativa lösningar för investeringen

Specifik information om de enskilda projekten återfinns i respektive projekts tjänsteskrivelse.

## Påverkan på annan nämnd

Förslag till beslut i denna tjänsteskrivelse, för de fem stadsbyggnadsprojekten förväntas inte få påverkan på annan nämnd avseende kapitalkostnad och tillkommande årlig driftkostnad. När total projektbudget beviljas, förväntas de däremot få påverkan på bland annat natur- och trafiknämndens driftresultat.

Samtliga stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsportföljen har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader. Även kostnader med anledning av rivningar samt kostnader som uppstår till följd av marksaneringar kan uppstå.



Stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare redan beviljad budget avseende inkomster och utgifter för vatten och avlopp, vilket efter genomförandet kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB. Ingen ny eller utökad budget avseende vatten och avfall för år 2020 och framåt föreslås inom stadsbyggnadsprojekten utan detta ska framöver föreslås separat av Nacka vatten och avfall AB.

### **Konsekvenser för barn**

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Anna Green  
Tillförordnad Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Enhetschef  
Exploateringsenheten Nacka

### **Bilagor**

- Bilaga 1      Exploateringsbudget Nacka, T2 2019 – alla projekt
- Bilaga 2      Exploateringsbudget Nacka, T2 2019 – förändrade projekt

Respektive stadsbyggnadsprojekt finns som separat tjänsteskrivelse under Exploateringsenhet Nackas ärende 2019-09-24.