

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T2 2018 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 1 till exploateringsenheten Nacka stads tjänsteskrivelse daterad 5 september 2018.
2. Kommunfullmäktige noterar redovisad exploateringsbudget från exploateringsenheten Nacka stad till protokollet.

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.

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nacka stads ansvarsområde består av 69 pågående projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 279 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Utöver dessa projekt finns ett stort antal planerade projekt som ännu inte startat. Målsättning 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 ett ännu större 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.

I tertialbokslut 2 2018 föreslås förändrad projektbudget för 13 stadsbyggnadsprojekt vad avser exploateringsenhet Nacka stads projektportfölj varav ett projekt begär budget för första gången. Därutöver föreslås en utökning av budget för år 2021 av tidigare beviljade medel för arbete med projekt i tidigt skede.



Tillsammans påverkar de aktuella projekten den totala exploateringsbudgeten inom exploateringsenhet Nacka stads projektportfölj med ett negativt netto om 183 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 484 miljoner kronor och ökade utgifter med 667 miljoner kronor.

Ärendet

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. För exploateringsenheten Nacka omfattar arbetet även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Inom ansvarsområdet för exploateringsenhet Nacka stad pågår arbete med 69 aktiva stadsbyggnadsprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett stort antal planerade projekt som ännu inte startat.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 1 för 2018 som beslutades av kommunfullmäktige den 18 juni 2018.

I denna tertialredovisning ser tabellerna i bilaga 2 och 3 lite annorlunda ut. Orsaken är att det pågår ett effektiviseringsarbete av det digitala projektstyrningsverktyget kallat PortN. Tidigare har exploateringsverksamheten valt att göra egna anpassningar av detta verktyg. Under årens lopp har verktyget därför krävt mer och mer resurser och arbete i förhållande till standardversionen. Under sommaren 2018 övergick verksamheten till standardversionen av PortN. Övergången har gått bra, men alla anpassningar är ännu inte klara varför utfallet ännu inte återfinns i rätt kolumn. Arbete med att rätta till detta pågår. Förhoppningen är att tabellerna ser ut som vanligt till nästa tertialbokslut. Syftet med standardiseringen är att effektivisera och att rapportuttag ska gå snabbare och enklare. Standardversionen kommer också att spara en hel del tid från systemadministrationen.

Exploateringsenheten Nacka stad

Exploateringsenhet Nacka stad föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för 12 pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen om 153 miljoner kronor (inkomster 482 miljoner kronor och utgifter 635 miljoner kronor) samt en utökning av budget för projekt i tidigt skede om 30 miljoner kronor. En ny första budget för ett (1) projekt föreslås även beviljas om 2,3 miljoner kronor för både inkomster och utgifter, netto noll kronor.

Total föreslagen förändring av beviljade medel är 183 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 484 miljoner kronor och ökade utgifter med 667 miljoner kronor enligt tabell 1 nedan. Se även bilaga 3. De beviljade medlen och den totala



exploateringsbudgeten för Nacka stad kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 462 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter.

Många av projekten i exploateringsportföljen är i ett tidigt skede av processen vilket gör att det inte är möjligt att ta fram en budget för hela projektet. En budget för hela projektet tas fram senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

Stadsbyggnadsprojekten ska med vissa undantag redovisa ett överskott alternativt ett nollresultat vid avslut. De projekt som avviker från detta är stora infrastrukturprojekt som finansieras av markförsäljningsintäkter och av exploateringsersättning från andra projekt.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende avser projekten Södra Nacka Strand – detaljplan 4 där beviljade medel förslås utökas med 84 miljoner kronor samt Nya gatan, Centrala Nacka med föreslagen budgetförändring om 79 miljoner kronor. Det projekt som har störst positiv påverkan är Sickla Industriväg med ett positivt netto om 15 miljoner kronor.

Förslag på budgetförändringar Exploateringsenhet Nacka stad:

Förklaring till färgmarkering;

Grönt = projektet beräknas generera ett överskott alt ett nollresultat vid projektavslut

Gult = projekt beräknas generera ett överskott över tid till följd av tomträtsavgäld

Orange = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Tabell 1.

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut om budgetförändring (mnkr)			Ny beslutad projektbudget (mnkr)			Notering
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
<i>Investerings som begär en första budget:</i>											
Byggherre	Svindersviks Skola	0,0	0,0	0,0	2,3	-2,3	0,0	2,3	-2,3	0,0	
Summa nya investeringar:		0,0	0,0	0,0	2,3	-2,3	0,0	2,3	-2,3	0,0	
<i>Investerings som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1	20,4	-12,6	7,8	103,0	-187,5	-84,5	123,4	-200,1	-76,7	Mark ingår
Byggherre	Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken)	6,9	-8,6	-1,7	0,0	-8,8	-8,8	6,9	-17,4	-10,5	
Byggherre	Norra Nobelberget	3,0	-3,0	0,0	3,8	-3,8	0,0	6,8	-6,8	0,0	
Byggherre	Finntorp Furuvägen	2,2	-2,2	0,0	0,9	-0,9	0,0	3,1	-3,1	0,0	
Byggherre	Västra Nacka Strand- dp 5, kaj	2,5	-2,5	0,0	4,1	-4,1	0,0	6,6	-6,6	0,0	
Byggherre	Norra Nacka Strand - dp 3, etapp 1	20,9	-21,0	-0,1	153,9	-150,3	3,6	174,8	-171,3	3,5	Mark ingår
Byggherre	Jarlaberg Jarlabergsvägen 4	2,3	-2,4	-0,1	25,5	-18,1	7,4	27,8	-20,5	7,3	Mark ingår
Byggherre	Ryssberget	3,1	-4,1	-1,0	20,0	-10,0	10,0	23,1	-14,1	9,0	
Infrastruktur	Sickla Industriväg	0,0	-51,3	-51,3	15,2	0,0	15,2	15,2	-51,3	-36,1	
Kommunal mark	Nya gatan, Centrala Nacka 1b	424,5	-111,4	313,1	155,7	-234,5	-78,8	580,2	-345,9	234,3	Mark ingår
Kommunal mark	Järlahöjden bildningskvarteren	0,0	-9,4	-9,4	0,0	-14,7	-14,7	0,0	-24,1	-24,1	
Kommunal mark	Lillängen	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-2,4	-2,4	
Kommunal mark	Beviljade medel tidigt skede (år 2017 - 2021)	0,0	-78,5	-78,5	0,0	-30,0	-30,0	0,0	-108,5	-108,5	
Summa tilläggsinvesteringar		485,8	-307,0	178,8	482,1	-665,1	-183,0	967,9	-972,1	-4,2	
Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning		485,8	-307,0	178,8	484,4	-667,4	-183,0	970,2	-974,4	-4,2	
Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning					350,2	-667,4	-317,2				

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av budgetförändring (netto) per år, inkl markförsäljning (mnkr)							Proj avslut år	Status	Notering
		Budget begäran	-2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 Netto	2022-> Netto	Summa			
<i>Investerings som begär en första budget:</i>											
Byggherre	Svindersviks Skola	0	0	0				0	2023	Plan	
Summa Nya investeringar		0	0	0	0	0	0	0			
<i>Investerings som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1	-84		-11	-38	-36		-84	2024	Plan	Mark ingår
Byggherre	Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken)	-9		-9				-9	2026	Plan	
Byggherre	Norra Nobelberget	0	-2	-2	2	2		0	2025	Plan	
Byggherre	Finntorp Furuvägen	0	0	0				0	2022	Genomförande	
Byggherre	Västra Nacka Strand- dp 5, kaj	0	0	0				0	2025	Plan	
Byggherre	Norra Nacka Strand - dp 3, etapp 1	4	3	-3	5	0	-1	4	2028	Genomförande	Mark ingår
Byggherre	Jarlaberg Jarlabergsvägen 4	7		19	-12			7	2023	Plan	Mark ingår
Byggherre	Ryssberget	10	0	-1	15	-2	-2	10	2025	Plan	
Infrastruktur	Sickla Industriväg	15		5	5	5		15	2021	Genomförande	
Kommunal mark	Nya gatan, Centrala Nacka 1b	-79		-176	100	-2	-1	-79	2024	Genomförande	Mark ingår
Kommunal mark	Järlahöjden bildningskvarteren	-15	-3	-7	-5			-15	2024	Plan	
Kommunal mark	Lillängen	-2	-1	-1				-2	2021	Plan	
Kommunal mark	Beviljade medel tidigt skede (år 2017 - 2021)	-30				-30		-30	-	-	
Summa Tilläggsinvesteringar		-183	-3	-186	73	-63	-4	-183			
Förändring beviljade medel inkl markförsäljning		-183	-3	-186	73	-63	-4	-183			



Projekt med behov av ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring

Ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring för nedanstående projekt beskriver förändringar av inkomster och/eller utgifter.

BYGGHERREPROJEKT:

Svindersviks Skola [projektnummer 93101418]; inkomster 2,3 miljoner kronor, utgifter 2,3 miljoner kronor:

Projektet ska möjliggöra för fler skol- och förskoleplatser genom utbyggnad och ombyggnad av befintlig skolverksamhet. Totalt planeras det för cirka 500 skolplatser och 6 avdelningar förskola. Möjligheten för bostäder ska även prövas ovanpå förskolan. Utrymmen för en fungerande skolverksamhet ska skapas - matsal, gymnastikhall, utrymmen för utevistelse. Lokalerna ska möjliggöra samnyttjande med kultur- och fritidsverksamheter kvällstid.

En första budget inom exploateringsbudgeten föreslås beviljas om cirka 2,3 miljoner kronor för det pågående detaljplanarbetet. Plankostnaden bekostas av exploatören, vilket ger en nettobudget om 0 kr. Planarbetet finansierades initialt via den dåvarande lokalenheten innan ansvaret flyttades till exploateringsenheten Nacka stad. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.

Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1 [projektnummer 99923900]; inkomster 103 miljoner kronor, utgifter 187 miljoner kronor:

Projektet har tagit fram en detaljplan som möjliggör för byggnation av cirka 375 nya bostäder och cirka 2500 kvm verksamheter i södra Nacka strand. Dessutom möjliggör detaljplanen uppförande av en förskola. Detaljplanen för Södra Nacka strand, detaljplan 4, antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2017.

Mark- och miljödomstolen har upphävt detaljplanen. Nacka kommun har överklagat beslutet till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har under juli 2018 meddelat prövningstillstånd och kommunens överklagan kommer därför tas upp för prövning. Domslut väntas kring årsskiftet 2018/2019. Om detaljplanen vinner laga kraft planeras det för att detaljprojektering och etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar i området påbörjas så snart det är möjligt.

Exploatörernas andel av byggkostnaderna för allmänna anläggningar uppgår till 55,4 procent. Nacka kommuns andel är 44,6 procent. Fördelningen bygger på uppskattat antal BTA byggrätt som tillfaller respektive part enligt detaljplaneprogrammet för Nacka strand. För kommunens del avser det framför allt byggrätter inom kommande detaljplan 7 där kommunen erhåller markintäkter när markanvisning skett. Budget begärs nu för att kunna



påbörja detaljplanering/utbyggnad så snart detaljplanen vinner laga kraft och ej försena projektet.

En utökad projektbudget föreslås beviljas med cirka 84 miljoner kronor, fördelat på 103 miljoner kronor i inkomster och 187 miljoner kronor i utgifter. Projektets totala nettobudget är negativt om cirka 77 miljoner kronor. Utgifterna baseras på framtagna systemhandlingar för de allmänna anläggningar som planeras att byggas ut under en tidsperiod om cirka tre år. Inkomsterna är främst finansiering från exploatörer för allmänna anläggningar samt viss inkomst från markförsäljning. Kommunen tar sin andel av kostnaden som markägare inom detaljplan 7, vars bebyggelse har nytta av de allmänna anläggningarna inom detaljplan 4.

Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [projektnummer 99926400]; utgifter 8,8 miljoner kronor:

Arbetet i projektet innefattar omvandling av befintlig industrifastighet (Rotorfabriken) vid Värmdövägen till bostäder och verksamheter. Inom området planeras för fyra förskoleavdelningar. Aktuell status i projektet är pågående ramavtalsförhandling om förutsättningar för projektet och påbörjat planarbete. Förstudien för allmänna anläggningar är slutlevererad. Exploatören vill avvakta med att gå på samråd med detaljplanen.

Projektet söker utökad budget för projektering av bygghandling för allmänna anläggningar, fortsatt detaljplanarbete samt övergripande samordningskostnader för planskedet och genomförandeskedet till och med 2019. Förhandling om ramavtal ska vara klar innan projektering av bygghandling påbörjas för att försäkra att kommunen erhåller exploateringsersättning för arbetet med allmänna anläggningar. Projektets förväntade intäkter i den föreslagna budgeten består för närvarande av fakturerade plankostnader som bekostas av exploatör. En utökad budget föreslås beviljas om cirka 8,8 miljoner kronor, vilket resulterar totalt i ett negativt netto om cirka 10 miljoner kronor.

Norra Nobelberget [projektnummer 93101066]; inkomster 3,8 miljoner kronor, utgifter 3,8 miljoner kronor:

Projektet ingår i Nacka stad och projektområdet avgränsas av Tvärbanan, Värmdövägen, Sickla Industriväg och Nobelberget. Idag finns en hotell- och kontorsverksamhet, villa Fannyudde och tillfälliga studentbostäder inom området. Balder, Atrium Ljungberg och Trafikverket äger marken. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, en sammanhängande park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg.

En startpromemoria godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts den 5 december 2017. Samråd planeras till kvartal 1 2019 och ramavtal ska tas fram mellan kommunen och exploatörerna. Projektet har tidigare fått en budget i tidigt skede om 3 miljoner kronor. Budgeten är utfördelad enligt beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 december 2017, ärende KFKS 2016/325.

En ny budgetbegäran sker nu med anledning av utökade kostnader för planarbetet samt för samordningskostnader. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar. En utökad budget föreslås beviljas om cirka 3,8 miljoner kronor. Nettot, inkomster minus utgifter, förväntas uppgå till 0 kronor.

Finntorp Furuvägen [projektnummer 99925200]; inkomster 0,9 miljoner kronor, utgifter 0,9 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg-Värmdövägen i Finntorp med två nya flerbostadshus med 22 lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Startpromemoria beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015. Samråd av detaljplanen har skett under 2016 och granskning har skett 2017. Detaljplanen antogs som planerat i september 2017. Detaljplanen har varit överklagad men vann laga kraft i juni 2018.

För att kunna bygga ut allmän platsmark begärs utökad budget för projektledning, projektering, utbyggnad och rättsligt genomförande. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser planarbetet och genomförandet av detaljplanen. Detaljplaneavtal finns och exploateringsavtal är beslutat. Utökad budget begärs med 900 000 kronor och projektbudgetens netto, inkomster och utgifter, är fortsatt 0 kronor.

Västra Nacka Strand- dp 5, kaj [projektnummer 99925900]; inkomster 4,1 miljoner kronor, utgifter 4,1 miljoner kronor:

Projektet ska ta fram en detaljplan och pröva möjligheterna för cirka 175 nya bostäder och för 1 300 kvm verksamheter i västra Nacka strand. Projektet inkluderar även övertagande av allmänna anläggningar och kajkonstruktion.

Kommunen har inom pågående planarbete begärt in nya vyer av föreslagen bebyggelsestruktur av exploatören efter en tolkning av ett avtalsservitut för framförliggande bebyggelse. Exploatören kommer att behöva arbeta om förslaget till detaljplanen tillsammans med kommunen, vilket leder till att samrådet skjuts upp ytterligare.

En projektbudget för hela planskedet föreslås beviljas. Exploatören förväntas svara för samtliga kostnader som avser planarbetet genom att dessa vidarefaktureras från kommunen. Planavtal är tecknat med exploatören. En utökad budget föreslås beviljas med cirka 4,1 miljoner kronor. Projektbudgetens netto, inkomster och utgifter, är fortsatt 0 kr.

Norra Nacka Strand - dp 3, etapp 1 [projektnummer 99924000]; inkomster 154 miljoner kronor, utgifter 150 miljoner kronor:



Projektets arbete syftar till att förtäta Norra Nacka strand genom en detaljplan som möjliggör en förtätning med cirka 320 nya bostäder och cirka 2 000 kvm BTA verksamheter. Projektet syftar även till att nyanlägga samt upprusta och överta allmänna anläggningar, såsom vägar, trappor och grönområden. Detaljplanen har vunnit laga kraft och utbyggnaden av både allmänna anläggningar och bostadsproduktion beräknas starta under 2019. En utbyggnadspromemoria för de tre första delentreprenaderna har beslutats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 28 augusti 2018.

Projektbudgeten föreslås utökas för att omfatta utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar belägna inom detaljplanen. Tidigare budget har endast omfattat utbyggnaden av en av tio delentreprenader för allmänna anläggningar. Byggherrarna i Norra Branten, detaljplan 1 och 2, samt exploateringsbolaget Nacka Exploatering DP 3 AB, bekostar utbyggnaden av de allmänna anläggningarna, exklusive eventuella saneringskostnader på mark som redan idag ägs av kommunen.

Projektets arbete inkluderar även att bygga ut VA-ledningar och anläggningar, vilka kommer att bekostas av Nacka vatten och avfall AB (NVOA). NVOA beräknas få in cirka 13 miljoner kronor i anläggningsavgifter.

Den budgetförändring som föreslås beviljas för utgifterna är cirka 150 miljoner kronor. 121 miljoner kronor avser de delentreprenader för allmänna anläggningar som inte har omfattats av tidigare budget. 13 miljoner kronor är för projektledning, avtalsuppföljning och rättsligt genomförande. 11 miljoner kronor är utbyggnad av VA-ledningar och anläggningar. 3 miljoner kronor är för samordning inom Nacka strand och med Centrala Nacka. 1 miljon kronor är för eventuella saneringsarbeten av markföroreningar på kommunal mark.

Tre mindre markområden säljs för cirka 3,8 miljoner kronor. Ersättning för övertagande av äldre konstruktioner uppgår till cirka 0,7 miljoner kronor. En utökad budget föreslås beviljas med cirka 3,6 miljoner kronor och projektet beräknas därmed få ett totalt positivt netto på cirka 3,5 miljoner kronor, vilket är ett netto av både inkomster och utgifter.

Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [projektnummer 99925100]; inkomster 25 miljoner kronor, utgifter 18 miljoner kronor:

Syftet med detta projekt är att genom framtagande av en ny detaljplan möjliggöra en komplettering av Jarlabergs centrala område med nya bostäder och handel i enlighet med översiktsplanens intentioner. Studier av omfattning och skala av den nya bostadsbebyggelsen, tillhörande parkering, bostadsgårdar samt offentliga ytor har skett under planarbetet och dialog har förts med befintliga boende och verksamma i närområdet. Startpromemoria godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2015.

Detaljplanen har tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i juni 2018. Det kvarstår arbete med att förhandla klart ett flertal avtal mellan kommunen och exploitören innan



detaljplanen kan lyftas fram för antagande. Detaljplaneavtal finns och exploatören svarar för 70 procent av kostnaderna. Kommunen svarar för resterande kostnader då planområdet inkluderar kommunal mark.

Kommunala investeringar behövs för iordningställande av torgyta och utbyggnad av Jarlabergsvägen. Externa konsulter har tagit fram en kalkyl på utbyggnaden. Utifrån kalkylen är bedömningen att utbyggnaden för VA kommer att uppgå till cirka 5 miljoner kronor och utbyggnad av gata kommer att uppgå till cirka 10 miljoner kronor. Därutöver tillkommer kostnader för detaljplan och projektering. Förväntade inkomster i projektet är exploateringsersättning från exploatören, markintäkt samt anslutningsavgifter för VA. Beviljad projektbudget föreslås förändras med cirka 25 miljoner kronor för ökade inkomster samt 18 miljoner kronor för ökade utgifter, en positiv nettoförändring med cirka 7 miljoner kronor.

Ryssberget [projektnummer 99925600]; inkomster 20 miljoner kronor, utgifter 10 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att möjliggöra för bostäder, förskola och verksamhet i området och samtidigt tillgängliggöra angränsande naturmark för allmänheten. Stadsbyggnadsprojektet har en nära koppling till planerat naturreservat Ryssbergen och samordningen mellan projekten är viktig. All mark inom planområdet ägs av en privat fastighetsägare.

Förseningar av utredningar och svårigheter med genomförbarheten av bland annat förskolegården har fördröjt samrådet av detaljplanen. Samråd har nu genomförts under sommaren 2018.

Byggherren projekterar, bekostar och bygger ut allmänna anläggningar. Projektet ansöker om utökad budget för projektet som helhet. Tillkommande utgiftsposter utgörs av fortsatt arbete med detaljplan, samordningskostnader under både plan- och genomförandeskedet samt uppföljning och kontroll under projektering och utbyggnad. Inkomster utgörs av exploateringsersättning och planintäkt samt löpande intäkter för kommunens arbete med projektet enligt kommande exploateringsavtal.

Beviljad projektbudget föreslås förändras med cirka 20 miljoner kronor för ökade inkomster samt 10 miljoner kronor för ökade utgifter. Projektets totala netto är positivt om 9 miljoner kronor.

INFRASTRUKTUR:

Sickla Industriväg [projektnummer 93101469]; inkomster 15 miljoner kronor:

Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad samt nya anslutningar till Nobelberget.



Uppdaterad kalkyl för Sickla Industriväg är framtagen i samband med detaljprojektering av vägen. Kommunens kostnad för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg ska täckas av exploateringsersättning från exploitörer inom området för Sickla. Överenskommelse om exploateringsersättning sker i samband med att exploateringsavtal tecknas i de enskilda projekten.

Budget för utbyggnad av Sickla Industriväg erhöles i samband med tertialbokslut 1 2018. Utav en total budget om cirka 51,3 miljoner kronor anses cirka 35 miljoner kronor vara kommunens andel av kostnaden. Målsättningen är att resterande del om cirka 18 miljoner kronor ska bekostas av ledningsägare. Eftersom avtalen med ledningsägarna inte är färdigförhandlade än är inte dessa intäkter inkluderade i begärd budgetförändring. Utbyggnadsprogrammet har beslutats i kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott i augusti i år. Upphandling av entreprenad samt start av utbyggnad planeras ske i slutet av 2018.

Nacka kommun har under året fått beviljad finansiering via stadsmiljöavtal med Trafikverket, totalt cirka 15 miljoner kronor. Intäktssidan justerad utifrån stadsmiljöavtalet innebär en budgetförändring om cirka 15 miljoner kronor. Totalt projekt netto blir i och med detta negativt om cirka 36 miljoner kronor.

KOMMUNAL MARK:

Nya gatan, Centrala Nacka 1b [projektnummer 9993700]; inkomster 156 miljoner kronor, utgifter 235 miljoner kronor:

Projektet syftar till att möjliggöra för nya bostäder, nya verksamheter och offentliga rum inom Nacka stad. Tilldelning av kommunal mark för bostäder och verksamheter har skett genom flera markanvisningstävlingar. Detaljplanen för Nya gatan, Stadshusområdet, antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2017 och vann laga kraft den 11 januari 2018.

Extern konsult färdigställde bygghandlingar för allmänna anläggningar inom projektet Nya gatan i maj 2018. Förberedande markarbeten inom detaljplanen för Stadshusområdet pågår. Sprängningsarbeten startar i oktober och beräknas pågå i cirka 12 - 15 månader. Därefter kan byggherrarna tillträda marken, preliminärt kvartal 4 2019/kvartal 1 2020, för att påbörja byggnation av bebyggelsen på kvartersmark. Antagande av intilliggande detaljplan för Elverkshuset planeras till kvartal 4 2018/kvartal 1 2019.

Begäran om utökad budget i projektet grundar sig framför allt på den produktionskalkyl som tagits fram av samverkansentreprenör Skanska utifrån detaljprojekterade bygghandlingar för de allmänna anläggningar som ska byggas i området. Den tidigare beviljade projektbudgeten byggde på en tidigt uppskattad kalkyl med många osäkerhetsfaktorer.

Totala utgifter för projektet är cirka 346 miljoner kronor, varav budget för utbyggnaden uppskattas till cirka 305 miljoner kronor för allmänna anläggningar inom Nya gatan

(produktionskalkyl inklusive byggherrekostnader och interntid). I denna kostnad ingår ej ledningsprovisorier, utan budget för denna post kommer sökas då projektet kan fastställa omfattningen av provisorier (vilka ledningsdragningar omfattas, kostnad från ledningsägare, tidplan för ledningsdragningar i Värmdövägen samt inflyttningstider från exploatörerna). I utbyggnadskalkylen ingår kostnaden för sprängning på kvartersmark om cirka 70 miljoner kronor. Sprängningen på kvartersmark finns även med som en intäkt från exploatörerna i området (exklusive sprängningen för Limpan) om totalt cirka 66,8 miljoner kronor.

Intäktsnivån på markförsäljningen bygger på försäljning av kvarter 3 och 4 samt kvarter 7 inom projektområdet. Försäljning av kvarter 5 och 6 är ej medräknade i denna budget eftersom inga avtal om markanvisning har tecknats än. Intäktsnivån bygger på pris som exploatörerna inom kvarter 3 och 4 och 7 är förbundna att betala enligt markgenomförandeaftalen och är på grund av rådande marknadsläge inte uppräknad enligt mäklarstatistik. Markintäkt från Botrygg för kvarter 3 och 4 omfattar cirka 198 miljoner kronor och markintäkt från Storstaden för kvarter 7 är cirka 224 miljoner kronor.

Projektet erhåller även exploateringsersättning för de allmänna anläggningarna från exploatörerna om 33,8 miljoner kronor. Intäkterna för VA-taxan beräknas till 52,2 miljoner kronor. Tillsammans med intäkter för planarbetet så har projektet en total intäkt om cirka 580,3 miljoner kronor.

En utökad budget för kostnader begärs om cirka 235 miljoner kronor. Intäktsnivån ökas med cirka 156 miljoner kronor. Negativ nettoeffekt av föreslagen budgetjustering är 79 miljoner kronor. Ny total nettobudget för hela projektet är positivt om cirka 234 miljoner kronor.

Järlahöjden bildningskvarteren [projektnummer 93101149]; utgifter 15 miljoner kronor:

Järlahöjden med samtliga ingående projekt (Idrottskvarteren, Bildningskvarteren och Parkkvarteren) kommer under hösten 2018 att ses över som en helhet. Underlag för markanvisning för hela området kommer att tas fram med alla ingående funktioner som nytt Nacka Gymnasium, privat gymnasieutbildning, idrottsanläggningar, kontor, verksamhetslokaler, bostäder, förskolor och specialanpassade boenden m.m. Budgeten avser kostnader för markanvisning samt tidigt planskede och samordningskostnader för både plan- och genomförandeskedet.

Kostnader för markanvisning för Idrottskvarteren och Parkkvarteren har för enkelhetens skull samlats på projektet för Bildningskvarteren eftersom de tre projekteten avses att anvisas tillsammans som en helhet. Förväntade markintäkter finns inte med i begärd budgetförändring eftersom markanvisningar ännu inte genomförts. För fastigheten för nya Nacka Gymnasium är det troligt att avtal om tomträtt upprättas med privat aktör för att behålla rådighet över marken.



Beviljad budget föreslås förändras med cirka 15 miljoner kronor, vilket ger projektet ett negativt netto om cirka 24 miljoner kronor.

Lillängen [projektnummer 93101276]; utgifter 2,4 miljoner kronor:

Syftet med detaljplanen för Lillängen är att bidra till att lösa behovet av förskoleplatser i centrala Nacka genom att möjliggöra lokaler för förskola och skola. Planen syftar även till att skydda värdefulla träd. Planen möjliggör en byggrätt för en förskola för 200 barn, motsvarande 10 normalstora avdelningar, med lämpligt samutnyttjande mellan förskolans utomhusmiljö och angränsande grönområde.

Plansamråd för Lillängens förskola har genomförts under 2018. Granskning av detaljplan är planerad till kvartal 4 2018 med ett planerat antagande kvartal 1 2019. En stor mängd samrådsyttrande har inkommit till kommunen som kan komma att påverka tidplanen för detaljplanen.

Budget söks för projektledningskostnader, detaljplanekostnader och arbete med markanvisningen. Dialog pågår med en aktör om markanvisning för planerad förskola vid Lillängen, inga avtal är dock skrivna än. Aktören för parallellt dialog med kommunen om att bygga en ny förskola i Älta för Pysllingens verksamhet inklusive bostäder intill. Inga markintäkter är budgeterade än då avtal ännu inte tecknats om markanvisning. En budget söks om cirka 2,4 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING AV PROJEKTBUDET PROJEKT I TIDIGT SKEDE:

Förändring av budget för projekt i tidigt skede för år 2021, ökade utgifter om 30 miljoner kronor:

Beviljade medel finns för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2020 om 50 miljoner kronor per år, totalt 200 miljoner kronor. Dessa är jämt fördelade mellan de båda exploateringsenheterna. Återstående beviljade medel är 157 miljoner kronor, varav 78,5 miljoner kronor tillhör exploateringsenheten Nacka stad. Projektmedel för budgetår 2021 föreslås beviljas på motsvarande belopp, total utgift om 50 miljoner kronor, varav 30 miljoner kronor föreslås tilldelas exploateringsenhet Nacka stad.

Budgeten syftar till att stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede kan startas upp. Förslaget omfattar, precis som tidigare beviljade projektmedel, att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ges i uppdrag att fördela ut medel från den generella projektramen på projektnivå i samband med projektstart och projektet får därmed en initial budget. Den generella projektramen ska användas för de projekt som idag är planerade samt projekt i ett tidigt skede innan projektbudget kan begäras och beslutas. Inget enskilt projekt ska tilldelas ett belopp högre än 5-15 miljoner kronor från beviljad projektram. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, föreslås beviljas en projektbudget hos kommunfullmäktige. Syftet



med den generella projektramen är att snabba upp processen att starta upp stadsbyggnadsprojekt.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen för exploateringsenheten Nacka stad och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 183 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 484 miljoner kronor och ökade utgifter med 667 miljoner kronor, i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 462 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 2.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader. Stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare även förväntade inkomster och utgifter avseende vatten och avlopp, vilket efter genomförandet kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB.

Eventuella restvärden som kan uppstå till följd av kommande rivningar av befintliga byggnader och allmänna anläggningar i samband med stadsutvecklingen kan också ha påverkan på driftresultatet, det vill säga det värde en tillgång har i balansräkningen efter gjorda avskrivningar. Likaså kostnader som uppstår till följd av marksaneringar.

Östlig förbindelse och tunnelbanan

Övrigt att notera är att för att stärka och förtydliga arbetet med Östlig förbindelse samt Tunnelbanan till Nacka så utgår dessa projekt från exploateringsportföljen och nämns därmed inte vidare i denna exploateringsredovisning. Projektarbetet fortgår inom ramen för kommunens driftprojekt.

Konsekvenser för barn

I princip har samtliga investeringar som föreslås i detta ärende positiva konsekvenser för barn – en del indirekt men de allra flesta direkt.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Exploateringschef Nacka stad

Bilagor

Bilaga 1	Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt Nacka stad, T2 2018
Bilaga 2	Exploateringsbudget Nacka stad, T2 2018 – alla projekt
Bilaga 3	Exploateringsbudget Nacka stad, T2 2018 – förändrade projekt
Bilaga 4	Projektredovisning Nacka stad, T2 2018 – förändrade projekt