

Kommunstyrelsen

## **Exploateringsredovisning T2 2018 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt**

*Exploateringsenheten Nacka*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige beslutar om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 1 till exploateringsenheten Nackas tjänsteskrivelse daterad 5 september 2018.
2. Kommunfullmäktige noterar redovisad exploateringsbudget från exploateringsenheten Nacka 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 Nackas ansvarsområde består av 73 pågående projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 715 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Utöver dessa projekt finns ett stort antal planerade projekt som ännu inte är startade. 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 elva stadsbyggnadsprojekt vad avser exploateringsenheten Nackas portfölj varav ett projekt begär budget för första gången. Därutöver föreslås en utökning för år 2021 av tidigare beviljade medel för arbete med projekt i tidigt skede.



Tillsammans påverkar de tolv projekten den totala exploateringsbudgeten inom exploateringsenhet Nackas projektportfölj med 66 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 28 miljoner kronor och ökade utgifter med 95 miljoner kronor.

## Ärendet

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar 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 pågår arbete med 73 aktiva stadsbyggnadsprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett 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.

## Exploateringsenhet Nacka

Exploateringsenhet Nacka föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för tio pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen om 43 miljoner kronor (inkomster 28 miljoner kronor och utgifter om 71 miljoner kronor) samt en utökning av projektmedel för projekt i tidigt skede om 20 miljoner kronor. En ny första budget för ett (1) projekt föreslås även beviljas om 3,7 miljoner kronor. Total föreslagen förändring av beviljade medel är därmed 66 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 28 miljoner kronor och ökade utgifter med 95 miljoner kronor, enligt tabell 1 nedan. Se även bilaga 3. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten för Nacka kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 782 miljoner kronor.



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. Ofta saknas markintäkterna i ett tidigt skede.

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 i viss mån av exploateringsersättning från andra projekt. Även förnyelseområdena fortsätter redovisa underskott om ej lika stora underskott som för några år sedan.

De största budgetförändringarna för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende berör Boo Gårds skola - Galärvägen där utökad budget om 21 miljoner föreslås beviljas för utbyggnad av allmän platsmark samt för fortsatt arbete med detaljplan, projektering och gatukostnadsutredning. Norra Skuru föreslås beviljas 20 miljoner kronor för färdigställandet av den mycket komplicerade utbyggnaden av allmänna anläggningar.



## Förslag på budgetförändringar Exploateringsenhet Nacka:

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 tomträttsavgäld

Orange = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Tabell 1

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beslutad projektbudget (mnkr)			Notering
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
<i>Investeringar som begär en första budget:</i>											
Kommunal mark	Solvägen - Ålta C, etapp E	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7	0,0	-3,7	-3,7	
<b>Summa nya investeringar:</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,7</b>	
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Hassludden vårdboende	1,0	-1,0	0,0	4,0	-4,0	0,0	5,0	-5,0	0,0	
Byggherre	Saltängen Fasanvägen	1,7	-1,8	-0,1	0,7	-0,6	0,1	2,4	-2,4	0,0	
Kommunal mark	Delplan 1, Ålta C, etapp A och B [9630]	15,3	-58,9	-43,6	9,9	-17,4	-7,5	25,2	-76,3	-51,1	
Kommunal mark	Pylonen Dp Detaljplan	0,0	-0,9	-0,9	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-2,4	-2,4	
Kommunal mark	Amperen Dp Detaljplan	0,0	-0,9	-0,9	0,0	-1,3	-1,3	0,0	-2,2	-2,2	
Kommunal mark	Volten Dp Detaljplan	0,0	-0,9	-0,9	0,0	-1,3	-1,3	0,0	-2,2	-2,2	
Kommunal mark	Kraftledning Norra Boo HP	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-1,5	-1,5	
Kommunal mark	Beviljade medel tidigt skede (år 2017 - 2021)	0,0	-78,5	-78,5	0,0	-20,0	-20,0	0,0	-98,5	-98,5	
Förnyelseområde	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0,0	-13,1	-13,1	0,0	-20,6	-20,6	0,0	-33,7	-33,7	
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	136,2	-136,4	-0,2	0,0	-20,0	-20,0	136,2	-156,4	-20,2	Mark ingår
Förnyelseområde	Dalkarlvägen Ripvägen [9374]	37,4	-39,6	-2,2	13,8	-3,0	10,8	51,2	-42,6	8,6	Mark ingår
<b>Summa tilläggsinvesteringar</b>		<b>191,6</b>	<b>-332,3</b>	<b>-140,7</b>	<b>28,4</b>	<b>-90,9</b>	<b>-62,5</b>	<b>220,0</b>	<b>-423,2</b>	<b>-203,2</b>	
<b>Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning</b>		<b>191,6</b>	<b>-332,3</b>	<b>-140,7</b>	<b>28,4</b>	<b>-94,6</b>	<b>-66,2</b>	<b>220,0</b>	<b>-426,9</b>	<b>-206,9</b>	
<b>Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning</b>					<b>16,2</b>	<b>-94,6</b>	<b>-78,4</b>				

## Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av budgetförändring (netto) per år, inkl markförsäljning (mnkr)							Summa	Proj avslut år	Status	Notering
		Budget begäran	-2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 Netto	2022-> Netto	2022-> Netto				
<i>Investeringar som begär en första budget:</i>												
Kommunal mark	Solvägen - Ålta C, etapp E	-4	0	-3	-1	0	0	-4	2020	Plan		
<b>Summa Nya investeringar</b>		<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>				
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>												
Byggherre	Hassludden vårdboende	0	0	0	0			0	2022	Plan		
Byggherre	Saltängen Fasanvägen	0	0					0	2022	Plan		
Kommunal mark	Delplan 1, Ålta C, etapp A och B [9630]	-7	0	-4	-3	0	0	-7	2030	Plan		
Kommunal mark	Pylonen Dp Detaljplan	-2	0	-2				-2	2025	Plan		
Kommunal mark	Amperen Dp Detaljplan	-1	0	-1				-1	2025	Plan		
Kommunal mark	Volten Dp Detaljplan	-1	0	-1				-1	2025	Plan		
Kommunal mark	Kraftledning Norra Boo HP	-1	-1					-1	2025	Plan		
Kommunal mark	Beviljade medel tidigt skede (år 2017 - 2021)	-20				-20		-20	-	Plan		
Förnyelseområde	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	-21		-5	-8	-8		-21	2025	Plan		
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	-20	0	-20				-20	2020	Genomföran	Mark ingår	
Förnyelseområde	Dalkarlvägen Ripvägen [9374]	11	11					11	2019	Genomföran	Mark ingår	
<b>Summa Tilläggsinvesteringar</b>		<b>-62</b>	<b>10</b>	<b>-33</b>	<b>-11</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>-62</b>				
<b>Förändring beviljade medel inkl markförsäljning</b>		<b>-66</b>	<b>10</b>	<b>-36</b>	<b>-12</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>	<b>-66</b>				



## **Projekt med behov av ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring**

Beloppen invid projektnamnen avser föreslagna förändringar av budget.

### **BYGGHERREPROJEKT:**

#### **Hasseludden vårdboende [projektnummer 93101137]; inkomster 4 miljoner kronor, utgifter 4 miljoner kronor:**

Detaljplanen för ett vårdboende är snart klar att antas och innan dess ska exploateringsavtal tecknas.

Arbete med detaljprojektering samt utbyggnad av allmänna anläggningar återstår. Av den anledningen föreslås projektbudgeten utökas med 4 miljoner kronor fördelad på 4 miljoner i inkomster och 4 miljoner i utgifter. Nettobudget är fortsatt 0 kronor. Kostnader som uppstår i projektet ersätts av exploatör genom avtal.

#### **Saltängen Fasanvägen [projektnummer 99925000]; inkomster 0,7 miljoner kronor, utgifter 0,6 miljoner kronor:**

Detaljplanens samrådsförslag ska omarbetas. Projektet innehåller ett par flerbostadshus på en bostadsrättsförenings mark. Exploateringsavtal ska träffas.

Samrådsförslaget behöver arbetas om vilket innebär att projektbudgeten behöver utökas. Projektbudgeten förslås förändras med 0,1 miljoner kronor fördelad på 0,7 miljoner i inkomster och 0,6 miljoner i utgifter. Nettobudget är fortsatt 0 kronor. Kostnader som uppstår i projektet ersätts av exploatör.

### **KOMMUNAL MARK:**

#### **Solvägen – Älta C, etapp E [projektnummer 93101165]; utgifter 3,7 miljoner kronor:**

Projektet som ligger i Älta centrum ska i detaljplan pröva en förskola och bostäder. Utgifterna avser planarbete och markanvisning. Marken kommer antingen att säljas eller upplåtas med tomträtt. Förhandlingar pågår. Sökt budget om 3,7 miljoner kronor avser arbete med planläggning och avtal.

#### **Delplan 1, Älta C, etapp A och B [projektnummer 99963000]; inkomster 9,9 miljoner kronor, utgifter 17,4 miljoner kronor:**

Projektet innehåller cirka 1 000 bostäder i Älta centrum inklusive centrumanläggning, äldreboende och förskolor. Delar av marken ägs av Wallenstam. Kommunen har genomfört två markanvisningar av den kommunala marken.



En förstudie av allmänna anläggningar är klar. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan december 2017 och januari 2018. Trafikverket vill påbörja en åtgärdsvalstudie för Ältavägen vilket kommer att påverka tidplanen för detaljplanen.

Projektering och förfrågningsunderlag för att gå ut på anbud för omläggning av huvudvattenledningen genom Älta centrum är klar. Upphandling planeras till hösten 2018 med byggstart kring årsskiftet. Detaljprojektering av övriga allmänna anläggningar påbörjas också kring årsskiftet.

Budget behöver nu utökas eftersom fler utredningar behöver göras i planarbetet. Detaljprojekteringen för allmänna anläggningar planeras handlas upp hösten år 2018. Även i denna del behöver budgeten utökas. I samband med omläggningen av huvudvattenledningen utförs även ett arbete med nyläggning av en vattenledning åt Nacka vatten och avfall AB, kostnaderna för detta belastar detta stadsbyggnadsprojekt men kommer att faktureras vidare i sin helhet till Nacka vatten och avfall AB.

Ett avtal är undertecknat med Wallenstam om kostnadstäckning/delfinansiering av huvudvattenledningen vilket innebär att intäkterna ökar. Delar av kostnaderna och intäkterna från arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta centrum kommer att belasta budgeten.

Det ska noteras att i dagsläget ingår inte intäkter från markförsäljningar och exploateringsersättning samt kostnader för genomförandet av övriga allmänna anläggningar i budgeten. När projektet har mer säkra siffror för genomförandet av allmänna anläggningar kommer budget att begäras för hela projektet.

Utgifterna ökar med 17,4 miljoner kronor och uppgår då till 76,3 miljoner kronor. Intäkterna ökar med 9,9 miljoner kronor och uppgår då till 25,2 miljoner kronor. Projektets netto blir då -7,5 miljoner kronor gentemot tidigare beslutad nettobudget. Projektet kommer i slutändan att generera ett överskott tack vare markförsäljningar.

**Kraftledning Norra Boo [projektnummer 93101677]; utgifter 1,2 miljoner kronor:**

Projektet är ett samordnade projekt för detaljplanerna för Volten, Pylonen och Amperen som alla ligger inom området för den kraftledning som ska markförläggas. Inom detta samordnade projekt sker arbete med markanvisning och övergripande administration. Detaljplanernas tid och ekonomi redovisas inom respektive projekt för Pylonen, Amperen och Volten. Projektet Kraftledning Norra Boo innehåller inte kostnader och intäkter i samband med nedläggningen av kraftledningen utan det kommer att ekonomiskt balansera det gamla projektet Kraftledning Norra Boo samordning [9424].

Tidigare beviljad budget om 300 000 kronor som tilldelats från beviljade medel för projekt i tidigt skede föreslås utökas med 1,2 miljoner kronor. Sammanlagt beräknas kostnaderna för markförläggningen av kraftledningen täckas av intäkterna för markförsäljning.



### **Pylonen Dp Detaljplan [projektnummer 93101422]; utgifter 1,5 miljoner kronor**

Projektet innehåller arbete med detaljplanen för området Pylonen utmed kraftledningsstråket runt Orminge. Kommunen är markägare och byggrätterna ska markanvisas. Projektet är i en inledningsfas. Tidigare beviljad budget om 900 000 kronor som tilldelats från beviljade medel för projekt i tidigt skede föreslås en utökning om 1,5 miljoner kronor för planarbetet.

### **Amperen Dp Detaljplan [projektnummer 93101423]; utgifter 1,3 miljoner kronor**

Projektet innehåller arbete med detaljplanen för området Amperen utmed kraftledningsstråket runt Orminge. Kommunen är markägare och byggrätterna ska markanvisas. Projektet är i en inledningsfas. Tidigare beviljad budget om 900 000 kronor som tilldelats från beviljade medel för projekt i tidigt skede föreslås en utökning om 1,3 miljoner kronor för planarbetet.

### **Volten Dp Detaljplan [projektnummer 93101424]; utgifter 1,3 miljoner kronor**

Projektet innehåller arbete med detaljplanen för området Volten utmed kraftledningsstråket runt Orminge. Kommunen är markägare och byggrätterna ska markanvisas. Projektet är i en inledningsfas. Tidigare beviljad budget om 900 000 kronor som tilldelats från beviljade medel för projekt i tidigt skede föreslås en utökning om 1,3 miljoner kronor för planarbetet.

## **FÖRNYELSEOMRÅDEN:**

### **Boo Gårds skola - Galärvägen [projektnummer 99943100]; utgifter 20,6 miljoner kronor:**

Projektet avser förnyelseområde inklusive skol- och idrottsområde. Projektarbetet syftar till att planlägga området för permanent boende, upprusta och ta över huvudmannaskapet för vägarna. Projektet har delats in i en detaljplan för Boo Gårds skola och en detaljplan för området med Galärvägen. Detaljplanen för Boo Gårds skola är antagen och har nu vunnit laga kraft. Inflyttning till den nya skolan planeras till augusti 2021. Utbyggnad av den allmänna platsmarken omkring skolan inklusive parkeringen ska påbörjas.

Bedömningen är att samråd för detaljplanen för Galärvägen (bostadskvarteren) och gatukostnadsutredningen tidigast kan ske i slutet av 2018. Orsaken till detta är att gatukostnadsutredningen kräver ytterligare utredning.

Begäran om budget avser utbyggnad av allmän platsmark för detaljplanen för Boo gårds skola samt detaljplanearbete. Totalbudget kan begäras som tidigast när projekteringen är klar. Inkomster är osäkra och är beroende av planens utformning. Projektbudgeten förslås ökas med 20,6 miljoner kronor till totalt 33,7 miljoner kronor.



Det som återstår att söka budget för i detta projekt är utbyggnadskostnaderna för de allmänna anläggningarna inom Galärvägen-planen. Då kommer också intäkter att inkomma i form av gatukostnader.

**Norra Skuru [projektnummer 9242910400]; utgifter 20 miljoner kronor:**

Området består av cirka 85 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014 och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp och ordna angöring till fastigheterna är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med cirka 40 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområden där tomter kan säljas.

Utbyggnad av gator och VA-ledningar beräknas vara klar under 2019. Det är främst utbyggnaden av Ledungsstigen som drar ut på tiden. Det stora flertalet fastigheter i Norra Skuru har nu möjlighet att koppla på sig på vatten- och avloppsnätet. De flesta boende har också tillgång till upprustade gator.

Ny kalkyl för utbyggnaden av Ledungsstigen visar högre utgifter än tidigare bedömt. Ledungsstigen är bitvis mycket brant och det är trångt mellan fastigheterna vilket gör att utbyggnad är ovanligt komplicerad. Till detta kommer att en tillfällig byggväg behöver anläggas vid sidan av nuvarande Ledungsstigen för att möjliggöra byggnation. Projektbudgeten förslås därför ökas med 20 miljoner kronor. Ny total nettobudget för hela projektet blir därmed negativ, 20 miljoner kronor, varav inkomster 136 miljoner kronor och utgifter 156 miljoner kronor.

Kommunen har ansökt om stämning i domstol mot projektören WSP där kommunen har riktat ett skadeståndsanspråk. Intäkten i form av skadestånd är dock inte medräknad i budgeten. Den komplicerade utbyggnaden har genererat ett stort antal ändrings- och tillägsarbeten under entreprenaden. Försäljningen av de kommunala byggrätterna och tomterna bör lämpligen ske i rätt marknadsläge för att generera maximalt med intäkter till kommunen.

**Dalkarlsvägen Ripvägen [projektnummer 9242937400]; inkomster 13,8 miljoner kronor, utgifter 3,0 miljoner kronor:**

Dalkarlsvägen Ripvägen är ett förnyelseområde som är utbyggt sedan länge. Detaljplanen omfattade 108 befintliga fastigheter. Det som har återstått är några justeringar av dagvattenhanteringen samt försäljningen av sex kommunala villatomter.

De kommunala villatomterna såldes nyligen till betydligt högre priser än budgeterat. De sex tomterna såldes för 19,8 miljoner kronor. Den tidigare budgeten beslutades redan 2012. Sedan dess har administrativa kostnader, mäklarkostnader samt framförallt





dagvattenlösningar kostat mer än beräknat. Kostnaderna har ökat med totalt 3 miljoner kronor. Projektet föreslås få en justerad budget om 10,8 miljoner kronor. Detta är en positiv förändring där inkomsterna ökar med 13,8 miljoner kronor och utgifterna ökar med 3 miljoner kronor.

## **FÖRÄNDRING AV PROJEKTBUDET FÖR PROJEKT I TIDIGT SKEDE:**

### **Förändring av budget för projekt i tidigt skede för år 2021, ökade utgifter om 20 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. Projektmedel för budgetår 2021 föreslås beviljas på motsvarande belopp, total utgift om 50 miljoner kronor, varav 20 miljoner kronor föreslås tilldelas exploateringsenhet Nacka.

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 inom exploateringsenheten Nacka och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 66 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 782 miljoner kronor, vilket är ett negativt netto. 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 VA, 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.

### **Konsekvenser för barn**

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

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton  
Exploateringschef Nacka

### **Bilagor**

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