

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2019 – beslut om ny budget för sju 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 8 maj 2019.
2. Kommunfullmäktige noterar redovisad exploateringsbudget från exploateringsenheten Nacka stad till protokollet.
3. Kommunfullmäktige noterar redovisat tertialbokslut 1 2019 av driftresultatet för exploateringsenheten Nacka stad (ansvar 24211) till protokollet.

Sammanfattning

Exploateringsenheten Nacka stad har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur på västra Sicklaön, även kallat Nacka stad. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi för stadsbyggnadsprojekten inom området.

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nacka stads 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 380 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Utöver dessa projekt finns ett stort antal planerade projekt som ännu inte startat. 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 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 1(T1) 2019 föreslås förändrad projektbudget för sju pågående stadsbyggnadsprojekt vad avser exploateringsenheten Nacka stads projektportfölj.

Tillsammans påverkar de aktuella projekten den totala exploateringsbudgeten inom exploateringsenheten Nacka stads projektportfölj med ett negativt netto om 28 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 49 miljoner kronor och ökade utgifter med 77 miljoner kronor.

Driftresultatet för exploateringsenhet Nacka stad uppgår till +1,7 miljoner kronor. Årets prognos förväntas ligga i nivå med årets budget och kvarstår för helåret på 0 kronor.

Ärendet

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, Exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad. Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar det nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön i anslutning till den nya tunnelbanan. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Inom ansvarsområdet för exploateringsenheten Nacka stad pågår arbete med cirka 70 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 2 för 2018 som beslutades av kommunfullmäktige i november 2018.

Exploateringsenheten Nacka stad

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för sju pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen om sammanlagt 28 miljoner kronor fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 49 miljoner kronor och ökade utgifter med 77 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 409 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 heltäckande budget för dessa projekt. Budget i tidigt skede täcker som regel bara in utredningsfasen, det vill säga arbetet fram till antagen detaljplan. 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).

Stadsbyggnadsprojekten ska som huvudregel redovisa ett överskott alternativt ett nollresultat vid avslut. Undantag görs för stora infrastrukturprojekt, som finansieras av markförsäljningsintäkter och av exploateringsersättning från andra projekt.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende avser projekten Sickla Industriväg där beviljade medel föreslås utökas med 26 miljoner kronor netto samt Kvarnholmsförbindelsen 18 miljoner kronor. Det projekt som har störst positiv påverkan är Södra Nacka Strand – detaljplan 4 med ett positivt netto om 14 miljoner kronor.

Tillkommande medel per projekt och totalt, tusentals kronor, tabell 1

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Notering	Not
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Sickla Industriväg	15 180	-51 339	-36 159	11 350	-37 661	-26 311	26 530	-89 000	-62 470		1)
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	199 395	-422 835	-223 440	0	-17 600	-17 600	199 395	-440 435	-241 040		2)
Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-13 854	-13 854	0	-2 834	-2 834	0	-16 688	-16 688		3)
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-3 003	-3 003	0	-2 106	-2 106	0	-5 109	-5 109		4)
Finnboda Varv [9171]	12 249	-9 202	3 047	1 445	-2 059	-614	13 694	-11 261	2 433	Inkl mark	5)
Finnboda Östra Finnbodavägen [9253]	2 500	-2 500	0	8 927	-1 405	7 522	11 427	-3 905	7 522		6)
Södra Nacka Strand - dp 4, etapp I [9239]	20 400	-12 601	7 799	27 090	-13 534	13 556	47 490	-26 135	21 355	Inkl mark	7)
Summa inkl markförsäljningar	249 724	-515 334	-265 610	48 812	-77 199	-28 387	298 536	-592 533	-293 997		
Summa exkl markförsäljningar	248 313	-515 334	-267 021	32 812	-77 199	-44 387	281 125	-592 533	-311 408		

Not; kort kommentar per projekt till förslag till nytt beslut enligt tabell 1

1)	Total projektbudget. På grund av pågående avtalsförhandlingar med ledningsägare saknades kompletta uppgifter för utgifter och inkomster rörande ledningsomläggningar i tidigare budget.
2)	Total projektbudget. Utökad budget söks för färdigställande av projektet avseende etapp 2, trafikplats Kvarnholmen.
3)	Total projektbudget. Utökad budget söks för planändring, mer projektledning eftersom projektet ännu inte är färdigställt samt ökad kostnad för brygga/kajdäck.
4)	Total projektbudget. Utökad budget söks för planändring, fastighetsbildning samt ytterligare projektledning på grund av pågående förhandlingar med samfällighetsförening och fastighetsägare.
5)	Total projektbudget. Utökad budget söks för planändring, fastighetsbildning och mer projektledning på grund av att pågående förhandling ännu inte är slutförd.
6)	Total projektbudget. Förändrad budget söks för projektledningskostnader under genomförandefasen. Budgeten innehåller nu även exploateringsersättning och VA-anslutningsavgift enligt avtal.
7)	Ej total projektbudget. Utökad budget söks för projektering av allmänna anläggningar. Intäkter från Norra Branten dp 1 och dp 2 samt markförsäljningsintäkter ingår i budgeten. Utbyggnadsbudget söks i senare skede.

Tillkommande medel per år, projekt och totalt, tusentals kronor, tabell 2

Projektnamn	Årsbudget									Årsprognos			NETTO-SUMMA			
	2019			2020			2021			2022				2023=>		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Sickla Industriväg	0	0	0	1 960	-21 760	-19 800	6 350	-15 900	-9 550		0	0	3 040	0	3 040	-26 310
Kvarnholmsförbindelsen	0	-17 600	-17 600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-17 600
Allmänna anläggningar Danvikstrand	0	-1 500	-1 500	0	-1 330	-1 330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 830
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn	0	-400	-400	0	-1 700	-1 700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 100
Finnboda Varv	0	-590	-590	260	-730	-470	730	-730	0	450	0	450	0	0	0	-610
Finnboda Östra Finnbodavägen	7 100	-600	6 500	200	-200	0	1 600	-580	1 020	0	0	0	0	0	0	7 520
Södra Nacka Strand - dp 4, etapp I	24 700	-1 200	23 500	2 390	-12 330	-9 940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 560
Summa inkl markförsäljningar	31 800	-21 890	9 910	4 810	-38 050	-33 240	8 680	-17 210	-8 530	450	0	450	3 040	0	3 040	-28 370
Summa exkl markförsäljningar	15 800	-21 890	-6 090	4 810	-38 050	-33 240	8 680	-17 210	-8 530	450	0	450	3 040	0	3 040	-44 370

Projekt med behov av ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring

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

Sickla Industriväg [projekt 93101469]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Sickla Industriväg	15 180	-51 339	-36 159	11 350	-37 661	-26 311	26 530	-89 000	-62 470

Projektet är en del av stadsutbyggnaden i Sickla, Nacka stad. Det omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik. Projektet omfattar även ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya anslutningar till Nobelberget. Framtagandet av bygghandlingarna har samordnats med projektet Nobelberget.

NCC har tilldelats entreprenaduppdraget för utbyggnaden av gatan. Produktionen har påbörjats. Entreprenaden bedöms pågå under tre år och vara avslutad i mitten av 2021.

Budgeten har kompletterats med utgifter och inkomster för ledningsutbyggnad. Denna del av budgeten var inte komplett tidigare, bland annat på grund av ej slutförda avtalsförhandlingar med ledningsägarna. Alla avtal är i dagsläget inte påskrivna, men förhandlingarna är i det närmaste avslutade. En del av utgifterna ska vidarefaktureras till ledningsägarna. Vissa ledningsutbyggnader ska belasta projektet, till exempel flytt av ledningar som inte ledningsägare behöver utföra av kapacitets- eller reinvesteringskäl. Stockholm Exergi och Stokab står för nära hela utbyggnadskostnaden av sina respektive ledningar. Nacka Energis kostnader belastar däremot till stor del kommunen då ledningsarbetena till största del beror på kommunens behov av flytt, även om Nacka Energi



i samband med flytt också höjer effekten. Fördelning av kostnader på Nacka Vatten och Avfall AB och kommunen beror delvis på vilket åldersavdrag som ska tillämpas på ledningarna.

Projektets nya nettokostnad är cirka 62,5 miljoner kronor, vilket innebär en ökning med cirka 26 miljoner kronor. Projektet ser nu över möjligheter att minska kostnader i produktionen utan att ge avkall på kvalitet.

Kvarnholmsförbindelsen [9214]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	199 395	-422 835	-223 440	0	-17 600	-17 600	199 395	-440 435	-241 040

Projektet består av två etapper till en budgeterad utgift om 422,8 miljoner kronor där etapp 1 omfattar en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka och etapp 2 omfattar anslutning av förbindelsen till Värmdöleden.

Etapp 1, som avsåg att knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik, invigdes under 2016.

Fastighetsägaren på Kvarnholmen (Kvarnholmen Utveckling AB) har via avtal förbundit sig att stå för delar av utgiften, cirka 200 miljoner kronor, kopplat till mängden byggrätter som fastighetsägaren får i planläggningen av Kvarnholmen.

Etapp 2 av projektet som avser trafikplats Kvarnholmen pågår för närvarande och beräknas vara färdigställt under kvartal 3, 2019. Ett genomförandeavtal mellan kommunen och Trafikverket reglerar uppgörelsen om betalningsfördelning. Entreprenaden regleras i avtal mellan Trafikverket och Peab, vilket betyder att kommunen inte har rådighet att påverka utgiften i själva utförandet.

Projektets tidplan ger en försening med cirka en månad och utgifterna ökar på grund av oförutsedda arbeten, bland annat bergsprängning och -sågning. Vidare grundar sig budgeten på penningvärdet år 2013 medan genomförandet av etapp 2 har utförts under 2018 och 2019. En annan anledning till ökade utgifter är att vägplanen blivit cirka 6 miljoner kronor dyrare än vad tidigare budget avsåg.

Trafikverket ansvarar för drifhållningen av ny avfartsramp samt ny påfartsramp vid Kvarnholmens trafikplats. Kommunen har liksom tidigare ansvarar för lokalgatan mellan Kvarnholmen och Griffelvägen.

Projektet föreslår att en ökad budgetändring om 17,6 miljoner kronor beviljas.

Allmänna anläggningar Danvikstrand [projekt 99922500]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-13 854	-13 854	0	-2 834	-2 834	0	-16 688	-16 688

Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med politiskt beslut. Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 §129 att undersöka möjligheten till ett övertagande av allmäntillgängliga anläggningar i flera projektområden. I Danviksstrand avser de allmänna anläggningarna kaj och intilliggande väg.

Startpromemoria avseende allmänna anläggningar i Danviksstrand beslutades hösten 2013. Efter en tillståndsbedömning av de aktuella anläggningarna i Danviksstrand under 2014 framkom det att skicket på kajen var mycket dåligt. Kommunen reklamerade kajen till exploitören JM eftersom den inte var utförd i enlighet med exploateringsavtalet. Eftersom JM inte avsåg att åtgärda kajen har kommunen utfört nödvändiga arbeten. Åtgärderna på kajen genomfördes hösten 2016 fram till våren 2017 och fastighetsbildningen skedde under våren 2017.

Kvarstående arbeten i projektet är anläggandet av en cirka 30 meter lång brygga ovanpå den del av kajen som har åtgärdats. Bryggan är också en del av de nödvändiga åtgärder som kommunen behöver göra för att återställa kajen i godtagbart skick. Kostnaden för den tillkommande bryggan är beräknad till cirka två miljoner. En detaljplaneändring kvarstår också att genomföra för att nuvarande kvartersmark ska övergå till allmän platsmark och möjliggöra kommunens övertagande av anläggningarna. Arbetet med detaljplanen beräknas kunna påbörjas under Q3 2019. Likaså arbetet med nya bryggan.

En utökad budget begärs för projektet om cirka 2,8 miljoner kronor för utbyggnad av bryggan, kostnad för detaljplaneändringen samt projektledning. Kommunen avser att fakturera JM för samtliga nedlagda kostnader för nödvändiga åtgärder på kajen och tillhörande brygga. Kommunen har nyligen påbörjat en sammanställning av kostnadsunderlag och motiv för att kunna fakturera JM de kostnader som kommunen anser att JM ska betala.

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [projekt 99922400]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-3 003	-3 003	0	-2 106	-2 106	0	-5 109	-5 109



Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med politiskt beslut. Kommunstyrelsen beslutade den 23 april 2012 §129 att undersöka möjligheten till ett övertagande av allmäntillgängliga anläggningar i flera projektområden. I Saltsjöqvarn avser de allmänna anläggningarna kaj, väg, tunnel och dagvattenledning.

Startpromemoria avseende allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn beslutades hösten 2013. En tillståndsbedömning genomfördes under 2014 för att bedöma skicket på de aktuella anläggningarna och få klarhet i vilka anpassningar som måste göras inför ett övertagande av kommunen. Den tidigare exploatören NCC (numera Bonava) har renoverat kajerna inför ett övertagande och slutbesiktning skedde i augusti 2017.

För närvarande pågår förhandling med samfällighetsföreningen om övertagande av den gemensamhetsanläggning som ansvarar för de anläggningar som kommunen avser att ta över. Avtal ska upprättas med berörda bostadsrättsföreningar och även med Bonava som äger mark i området. Avtal gällande kommunens övertagande av anläggningarna beräknas att tas upp i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott efter sommaren 2019. Parallellt med förhandlingarna pågår projektering av den belysningsanläggning som behöver bytas ut i vägtunneln inför ett övertagande.

En utökad budget begärs för projektet om cirka 2,1 miljoner kronor för ytterligare projektledning, detaljplanearbete samt fastighetsbildning. Projektet har dragit ut på tiden. Den utökade budgeten behövs för att kunna slutföra avtalsförhandlingar, för att åstadkomma den planändring som krävs för att överföra kvarteretsmark till allmän platsmark samt genomföra nödvändiga lantmäteriförrättningar.

Finnboda Varv [projekt 924917100]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Finnboda Varv [9171]	12 249	-9 202	3 047	1 445	-2 059	-614	13 694	-11 261	2 433

Ny bebyggelse om cirka 850 lägenheter i bostadsrätt och cirka 12 000 kvadratmeter bruttoarea för kontor, service- och centrumfunktioner har växt fram vid Finnboda varv sedan detaljplanen vann laga kraft i april 2003. HSB är den största byggherren i området, även IKANO har uppfört del av bebyggelsen. Bebyggelsen färdigställdes under 2017. HSB har byggt ut ett gång- och cykelstråk längs kajen samt ett gångstråk genom området i nord-sydlig riktning. Planen säkrar att de mest värdefulla byggnaderna och anläggningarna från industriepoken bevaras.

Genom detaljplanen har kommunen tagit över huvudmannaskapet för Finnbergstunneln. För ett flertal andra allmäntillgängliga anläggningar var tanken att gemensamhetsanläggning



tillhörande bostadsrättsföreningarna i området skulle ansvara för förvaltningen. HSB har dock inte bildat gemensamhetsanläggningen än och har för närvarande kvar förvaltningen av anläggningarna i området.

Sedan beslutet i kommunstyrelsen den 23 april 2012 §129 om att undersöka möjligheten till ett kommunalt övertagande av allmäntillgängliga anläggningar inom flera projektområden har arbete bedrivits ihop med HSB för att nå en överenskommelse om detta. Det pågår förhandlingar om ett kommunalt övertagande av pir- och kajanläggningarna i Finnboda. Förhandlingarna är i slutskedet där övertagandet av anläggningarna specificeras och villkor för övertagandet diskuteras. Överenskommelse om ett övertagande kommer att regleras i ett tilläggsavtal till det exploateringsavtal som upprättades mellan HSB och kommunen i samband med detaljplaneläggningen av den nya bebyggelsen i området. När avtal finns framtaget kvarstår det att genomföra en detaljplaneändring och nödvändiga lantmåteriförrättningar i området.

En utökad budget föreslås beviljas med ytterligare kostnader om cirka 2,1 miljoner kronor för arbetet med detaljplaneändringen, fastighetsbildning samt projektledning. HSB ska ersätta kommunen för detaljplaneändringen om cirka 1,5 miljoner kronor. Projektet får därmed ett förändrat netto om cirka 600 000 kronor.

Finnboda Östra Finnbodavägen [projekt 99925300]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Finnboda Östra Finnbodavägen [9253]	2 500	-2 500	0	8 927	-1 405	7 522	11 427	-3 905	7 522

Syftet med projektet är att möjliggöra för bostäder i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler samt skapa nya bostäder intill. Totalt möjliggörs för 25 lägenheter. Byggnaden är idag svårtillgänglig varför tillgängligheten till bostäderna har varit viktigt att utreda under planeringsfasen så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Fokus i planarbetet har också varit byggnadens kulturhistoriska värde, angöring och parkering samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen. Inga nya allmänna anläggningar behöver byggas ut i samband med de tillkommande 25 bostäderna. Ombyggnad av Östra Finnbodavägen pågår redan i närheten i samband med utbyggnaden vid Danvikshem.

Startpromemorian beslutades av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 augusti 2015. Projektet gick ut på samråd under april 2017 och ut på granskning i april 2018. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 17 september 2018, men är nu överklagad till mark- och miljödomstolen.

Den nya budgeten som söks för projektet avser en total budget. Tidigare har budgeten enbart omfattat planskedet. En utökad budget om cirka 1,4 miljoner kronor begärs för projektledning under genomförandet av projektet och uppföljning av exploateringsavtalet. Kommunen har inga kostnader för allmänna anläggningar som ska föras på detta projekt. En exploateringsersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar inom norra Nacka stad utgår däremot som en intäkt på 2 000 kronor per kvadratmeter bruttoarea ny byggrätt, vilket preliminärt innebär en intäkt för projektet på cirka 6,3 miljoner kronor. Budgeten innehåller också en intäkt för vatten och avlopp om cirka 1,2 miljoner kronor. Nettot för projektet är positivt om cirka 7,5 miljoner kronor.

Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1 [projekt 99923900]:

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Södra Nacka Strand - dp 4, etapp 1 [9239]	20 400	-12 601	7 799	27 090	-13 534	13 556	47 490	-26 135	21 355

I projektet Södra Nacka strand, detaljplan 4, är syftet att skapa förutsättningar för en tät, blandad och levande stadsdel med attraktiva rekreativmiljöer. En detaljplan är framtagen som möjliggör för cirka 365 nya bostäder, en fristående förskola om cirka 6 avdelningar samt ett nytt hotell, alternativt kontorshus. Detaljplanen syftar även till ett kommunalt övertagande av gator, torg och grönområden som är av betydelse för allmänheten. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2019 efter att ha varit upphävd av länsstyrelsen sedan den antogs av kommunfullmäktig i december 2017.

Inom projektet planeras nu för ett genomförande av detaljplanen. För närvarande är det exploitören Besqab som planerar för en första etapp av ny bebyggelse i området om cirka 60 bostäder söder om Lokomobilvägen. Tobin Properties har för avsikt att påbörja en första etapp inom detaljplan 3 innan de uppför bebyggelse inom detaljplan 4. En stor del av de allmänna anläggningarna så som gator, ledningar, parker och torg ska byggas om i olika grad i Nacka strand samt nyanläggande kommer att ske av vissa anläggningar.

Projekteringen avses att handlas upp gemensamt för projekten Norra Nacka strand detaljplan 3 och Södra Nacka strand detaljplan 4 eftersom flera av dagens anläggningar i områdena är sammanlänkade och kommande anläggningar i de båda områdena bör ses som en helhet, särskilt nya ledningsdragningar. Detaljprojekteringen kommer att utgå från den systemhandling som redan är framtagen och avtalad om i gällande exploateringsavtal för detaljplan 3 respektive detaljplan 4.

I tertialbokslut 2 2018 begärde projekten en utökad budget för både projektering och utbyggnad av samtliga allmänna anläggningar. Budgetbegäran fick avslag. En utökad budget om cirka 13,5 miljoner kronor söks nu enbart för projektering av allmänna anläggningar som planeras att starta i juni 2019 samt tillkommande kostnader för projektledning. Kostnaden för projekteringen avser samtliga anläggningar som lyfts fram i systemhandlingen enligt exploateringsavtalet. En gemensam projektering ihop med



anläggningarna i detaljplan 3 ger möjlighet att se anläggningarna som en helhet och hantera de beroenden som finns.

Genom projekteringen kommer kommunen få fram ett genomarbetat kostnadsunderlag för att i ett senare skede söka budget för utbyggnad av anläggningarna. I uppdraget för projekteringen ingår också att presentera i vilken ordning och i vilken omfattning som anläggningarna behöver byggas ut i förhållande till de bostäder och verksamheter som växer fram i området och i relation till de intäkter som kommunen räknar med att få in via projektet.

I budgeten ingår tillkommande intäkter i projektet om 27,1 miljoner kronor. Intäkter i projektet omfattar avtalad exploateringsersättning från detaljplan 1 och 2 som ska bidra till kommande utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar samt intäkt från markförsäljning som inte varit redovisat i tidigare tertialbokslut på grund av att detaljplan 4 varit upphävd. Samtidigt innehåller inte budgeten längre de anslutningsavgifter för vatten och avlopp som tidigare har redovisats. Dessa anslutningsavgifter kommer att redovisas inom budgeten för Nacka Vatten och Avfall AB efter årsskiftet 2019/2020.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsbudget (stadsbyggnadsprojekt):

Den totala projektportföljen för exploateringsenheten Nacka stad och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 28 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 49 miljoner kronor och ökade utgifter med 77 miljoner kronor, i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till 409 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 2.

Driftbudget:

Resultatet för exploateringsenheten Nacka stad är +1,7 miljoner kronor. Det saknas en del kostnader som nu är bokförda på exploateringsenheten Nacka och därmed kommer att rättas i kommande bokslut. Även en större utbildningsinsats inom enheten planeras att genomföras innan sommaren. Övrig verksamhet går enligt plan och därför kvarstår prognosen för helåret på 0 miljoner kronor.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2019			Ack budget 2019		Helår budget och prognos 2019		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Ansvar 24211	13 684	-12 010	1 674	0	1 674	0	0	0
Summa	13684	-12010	1674	0	1674	0	0	0



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.

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.

Bilagor

Bilaga 1	Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt Nacka stad, T1 2019
Bilaga 2	Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2019 – alla projekt
Bilaga 3	Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2019 – förändrade projekt
Bilaga 4	Projektredovisning Nacka stad, T1 2019 – förändrade projekt

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad