

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2016 - beslut om ny budget för 9 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beslutar att utöka exploateringsbudgeten med 47,2 miljoner kronor enligt följande:
Nya investeringsprojekt
 - Upphöjning av Saltsjöbanan [9241], utgift om 10,4 miljoner kronor
 - Mjöludden/Gustavsviks gård [9430], beräknat överskott om 8,4 miljonerFörändringar i beviljade investeringsprojekt
 - Tvärbanan [9227], ökade utgifter om 19,3 miljoner kronor
 - Tollare 1:16 m fl [9309], positiv förändring om 2,2 miljoner kronor
 - Tollareängen [9406], positiv förändring om 4,8 miljoner kronor
 - Vikingshillsvägen [9409], ökade utgifter om 45,3 miljoner kronor
 - Södra Hedvigslund, Älta [9609], positiv förändring om 8,8 miljoner kronor
 - Program för Planiaområdet [9223], ökade utgifter om 2,5 miljoner kronor
 - Fågelstigen [9428], positiv förändring om 6,0 miljoner kronor
- Kommunfullmäktige noterar den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 3 för 2015.

Till tertial 1 2016 föreslås en första budget för två projekt. För sju pågående projekt föreslås en utökning eller förändring av projektbudgeten och därmed tilläggsinvestering. Tillsammans påverkar dessa projekt den totala exploateringsbudgeten så att den omfattar ytterligare 47 miljoner kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Vikingshillsvägen. Projektet omfattar i huvudsak en uppsamlings- och bussgata genom Norra Boo, men inkluderar även åtgärder i enlighet med miljödomen för avvattning i Norra Boo. Därutöver föreslås helt nya medel för projekten Upphöjning av Saltsjöbanan och Mjölkudden/Gustavsviks gård.

Den totala exploateringsbudgeten kommer efter beslut om budgetförändring att öka och ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på 616 miljoner kronor.

Ärendet

Exploateringsverksamheten föreslår följande budgetförändringar för projektportföljen och därmed de beviljade medlen; Ny budget för två exploateringsprojekt vilket påverkar nettot negativt med 2 miljoner kronor samt en utökning för sju projekt om 45 miljoner kronor. Sammanlagt innebär detta en negativ nettoförändring om 47 miljoner kronor för projektportföljen enligt tabellen nedan. Se även bilaga 2.

Projekt	Tidigare beslutad projektram (tkr)			Förslag nytt beslut (tkr)			Ny Projektram (tkr)		
	Ink	Utgifter	Netto	Ink	Utgifter	Netto	Ink	Utgifter	Netto
Nya investeringar:									
Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]				0	-10 391	-10 391	0	-10 391	-10 391
Mjölkudden/Gustavsv gård [9430]				142 064	-133 645	8 419	142 064	-133 645	8 419
Summa				142 064	-144 036	-1 972	142 064	-144 036	-1 972
Tilläggsinvesteringar:									
Tvärbanan [9227]	0	-64 785	-64 785	0	-19 305	-19 305	0	-84 090	-84 090
Tollare 1:16 m fl [9309]	68 395	-64 781	3 614	6 896	-4 690	2 206	75 291	-69 471	5 820
Tollareängen [9406]	32 620	-11 336	21 284	1 060	3 774	4 834	33 680	-7 562	26 118
Vikingshillsvägen [9409]	16 990	-62 487	-45 497	0	-45 338	-45 338	16 990	-107 825	-90 835
Södra Hedvigslund, Älta [9609]	81 572	-92 980	-11 408	8 840	0	8 840	90 412	-92 980	-2 568
Program för Planiaområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	-2 533	-2 533	1 000	-5 047	-4 047
Fågelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	4 682	1 361	6 043	14 300	-14 375	-75
Summa	210 195	-314 619	-104 424	21 478	-66 731	-45 253	231 673	-381 350	-149 677
Tillkommande invest. inkl mark	210 195	-314 619	-104 424	163 542	-210 767	-47 225	373 737	-525 386	-151 649

Projekt som begär budget för första gången

Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]

Planering av en upphöjning av Saltsjöbanan pågår. Avsikten är att höja upp banan så att en trafikmässig koppling kan åstadkommas mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla.

De totala utgifterna för upphöjningen av Saltsjöbanan enligt budgetbegäran i T1 2016 är 10 miljoner kronor. Detta avser en initial budget och omfattar endast utgifter för



detaljplanearbete samt projektering av systemhandlingar. När projekteringen är klar kommer den att möjliggöra en bra kalkyl för projektets genomförande. Då kommer också en budget för själva genomförandet att begäras. Parallellt pågår förhandlingar med Trafikförvaltningen om ett genomförandeavtal.

Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]

Detta är ett förnyelseområde med föreslaget kommunalt huvudmannaskap i sydöstra Boo utmed strandlinjen. Gatukostnaderna kommer i sin helhet att kunna debiteras fastighetsägarna. Noteras bör att gatukostnaderna kommer att bli höga och att möjligheten till avstyckningar i detta strandnära läge är begränsad. VA-utbyggnaden ser ut att lämna ett överskott i detta område.

De totala utgifterna för Mjölkudden beräknas uppgå till 134 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 142 miljoner kronor. Projektets budget förväntas därmed att ge ett överskott om 8 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget

Tvärbanan [9227]

Utbyggnaden av tvärbanan fortsätter och beräknas vara klar hösten 2017. Den tidigare budgeten var för låg avseende posterna hantering av miljöfarliga massor och markförvärv. För dessa poster fanns sedan tidigare 10 miljoner kronor budgeterat. Enligt avtalet med Trafikförvaltningen ska kommunen och förvaltningen dela på ansvaret för hantering av miljöfarliga massor. Utgifterna för detta ligger för kommunens del idag på 12 miljoner kronor. Även utgifter för markåtkomst beräknas bli högre än tidigare planerat. Detta handlar bl. a om marklösen, etableringsplatser och flytt av parkeringsytor.

Projektets utgifter bedöms öka med 19 miljoner kronor och den totala utgiften blir därmed 84 miljoner kronor.

Tollare 1:16 [9309]

Va-taxan är uppdaterad för kommande etapper vilket påverkar nettot i projektet med 2,2 miljoner kronor ytterligare. Beviljad budget föreslås förändras från 4 miljoner kronor till ett överskott om 6 miljoner kronor.

Tollareängen [9406]

Kommunens utgifter minskar i projektet med 3,8 miljoner kronor i enlighet med exploateringsavtalet varvid byggherren tar på sig ansvaret och kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Inkomsterna från förväntad markförsäljningen ökar med 1,1 miljoner kronor jämfört med tidigare budget.

Total förändring blir därmed 5 miljoner kronor. Beviljad budget inklusive markförsäljning föreslås ändras från ett överskott om 21 miljoner kronor till 26 miljoner kronor.



Vikingshillsvägen [9409]

Efter slutförd projektering har en kalkyl tagits fram inför ut- och ombyggnaden av vägen. Projekteringen visar att de grundförstärkningsåtgärder som krävs är betydligt mer omfattande än vad som var känt när budget begärdes förra gången. Detta projekt har hanterats enligt en äldre arbetsmodell där projektering och därmed bra kalkyler tagits fram i ett sent skede. I andra liknande projekt idag görs projekteringen innan detaljplanen antas vilket gör att kalkyler och budget blir mer tillförlitliga i ett tidigare skede.

Vikingshillsvägen går över ett område med svåra dagvattenproblem och mycket lera. Det kommer att krävas omfattande förstärkningsåtgärder för att vägen ska hållas på plats och inte röra på sig. Detta är även viktigt med tanke på att VA-ledningarna försörjer stora delar av norra Boo med vatten och avlopp. Utbyggnaden av vägen är också viktig för att möjliggöra utbyggnaden av flera andra projekt i norra Boo.

I projektet ingår den miljödome som Nacka kommun har att verkställa med avseende på dagvattenhanteringen i norra Boo. Miljödome stipulerar högsta vattennivå i vattendrag och hur vatten ska avledas ner till Saltsjön. Åtgärder enligt miljödome kommer att ske inom ramen för Vikingshillsvägens entreprenad.

Utgifterna i projektet bedöms öka med 45 miljoner kronor i enlighet med tidigare beslutat Utbyggnads-PM. Beviljad budget föreslås ändras från 46 miljoner kronor till 91 miljoner kronor.

Södra Hedvikslund [9609]

Projektets budget bedöms minska med 9 miljoner kronor från 11 miljoner kronor till en nettoutgift på 2 miljoner kronor. Förändringen är i sin helhet förknippad med att 9 miljoner kronor historiskt tillförts projektet från projektet Trafikplats Skrubba vilket är en redovisningsmässig justering som inte påverkar årets resultat.

Program för Planiaområdet [9223]

Orsak till utökad budget är kompletterande utredningar och omfattande revideringar utav programmet. Detta medför en förlängd tidplan och därmed ökade internkostnader i form av projektledning och övriga resurser.

Totalt bedöms projektets utgifter öka med 3 miljoner kronor och beviljad budget föreslås ändras från 1 miljoner kronor till 4 miljoner kronor.

Fågelstigen [9428]

I detaljplanen föreslås flera avstyckningar än tidigare planerat vilket förbättrar ekonomin. VA-intäkterna ökar samtidigt som kostnaderna för VA-utbyggnaden beräknas bli lägre än tidigare kalkylerat. Även intäkterna för gatukostnaderna beräknas bli högre än tidigare budgeterat.



En förväntan om ökade inkomster samt minskade utgifter gör att projektets netto minskar med 6 miljoner kronor. Nettobudgeten ändras från 6 miljoner kronor till ett nollresultat.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget ökar med 47 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de nio redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, får därmed ett negativt netto om 616 miljoner kronor efter begärda budgetförändringar. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Påverkan på annan nämnd

Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]: Projektet begär en första budget om minus 10 miljoner kronor. Den totala budgeten för detta projekt uppskattas i detta tidiga skede till ett belopp mellan 280-360 miljoner kronor. I dagsläget är inget avtal tecknat med parten Stockholms läns landsting genom Trafikförvaltningen men målsättningen är att detta sker under 2016/2017. Målsättningen är att kommunen blir ägare till delar av tillskapad yta i projektet. Kommunstyrelsen fattade beslut om Start-PM i oktober 2015.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

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