

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2014 - beslut om ny budget för sju stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 14,3 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar 201 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. 2015 väntas 15 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut två 2014. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 14,3 miljoner kronor. För sju projekt föreslås budgetförändringar. Den största budgetförändringen berör projektet Tvärbanan där kostnaderna ökar med 14,8 miljoner kronor till följd av ledningsarbeten. Kostnaderna i projektet studentbostäder Ektorpsvägen ökar med 3,6 miljoner kronor till följd av ökade kostnader för ombyggnaden av Ektorpsvägen, marksanering och administrativa kostnader. För projektet Område W minskar kostnaderna med 4,4 miljoner kronor.

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 201 stycken. Av dessa förväntas 15 avslutas under 2015. Nya projekt tillkommer när positivt planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.



Projektportföljen kommer att förändras de kommande åren då kommunen inleder förädlingen av den egna marken i stor skala. Ett flertal markanvisningsprojekt kommer därmed att starta.

Fördelningen av projekt

Projekttyp	Aktiva	Ej startade	Till avslut 2015	Totalt
Förnyelseområde	21	3	7	31
Markanvisningsprojekt	16	32		43
Byggherreprojekt mm	66	48	8	119
Summa	103	83	15	201

Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom planläggning, utbyggnad av ny infrastruktur och nya fastighetsrättsliga förhållanden.

Organisation

Ansvar för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom processerna miljö- och stadsbyggnad och teknik.

Allmänt om redovisningen

En mer detaljerad sammanställning för projekt med förslag till ny budget framgår av tabell i bilaga 2 och i projektbeskrivningarna för dessa projekt återfinns i bilaga 3.

Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertial 3 är prognosen för inkomster/intäkter 1 901 miljoner kronor, utgifter om 2 782 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 881 miljoner kronor. Avvikelsen från tidigare budget är minus 14,3 miljoner kronor.

Projekt med störst kostnadsprognos

Två projekt har kostnader överstigande en kvarts miljard. Dessa har även de största nettokostnaderna.

Kvarnholmsförbindelsen

Målet för projektet är en ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum. Förbindelsen ska knyta ihop idag skilda stadsdelar och skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Projektet innehåller ingen ny bebyggelse. Brons gestaltning är viktig för kustens riksintressen. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2015.



Den totala kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen beräknas till 353 miljoner kronor. Exploatören bidrar med 165 miljoner kronor till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 miljoner kronor.

Älgö

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har ett statligt förordnande att höja standarden på vatten och avlopp inom området. Detaljplanen föreskriver att kommunen ska bygga ut VA och rusta upp vägarna. Sjövattenledning är dragen från Saltsjöbaden. Utbyggnad är i slutskedet. Etapp ett och två är slutbesiktigade och klara. Etapp tre är nu också slutbesiktigad och debitering av gatukostnader pågår. Nettoprognosen är minus 229 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Planprogram Henriksdal [9219]

Färdigställande av planprogrammet beräknas kosta ytterligare 1050 tusen kronor. Kostnadsökningen härrör bland annat från användandet av det nya 3D-verktyget, arbete med bussomstigningsplatsen i och med ombyggnaden av Slussen och riskanalys med hänsyn till ombyggnaden av reningsverket. Projektets netto beräknas till -3,6 miljoner kronor. Underskottet kommer att uppvägas av betydligt större markintäkter inom programområdet.

Tvärbanan [9227]

Tillkommande strategiska ledningsarbeten i och med utbyggnaden av tvärbanan beräknas kosta 14,8 miljoner kronor i enlighet med tilläggsavtalet till genomförandavtalet. Denna kostnad belastar VA-kollektivet i form av avskrivningar efter projektavslut. Projektets netto beräknas bli -64,8 miljoner kronor.

Studentbostäder Ektorps [9229]

Kostnaderna för projektet ökar med 3,6 miljoner kronor. Av dessa hänförs 2,1 miljoner kronor till ombyggnad av Ektorpsvägen för att få plats med alla parkeringsplatser som behövs. Även den administrativa kostnaden har ökat liksom kostnaderna för marksanering. Projektets netto är beräknat till -8,1 miljoner kronor. Kostnaden uppvägs av en årlig tomträttsavgäld om 570 tusen kronor.

Norra Boo samordning [9417]

Samordningen av förnyelseprojekten i Norra Boo är tids- och resurskrävande. Fortfarande återstår mycket arbete. Många av projekten gränsar till varandra och är beroende av utbyggnaden av Vikingshillsvägen och dagvattenhanteringen enligt miljödom. Projektet behöver 600 tusen kronor som till största delen är resurskostnader. Projektets netto beräknas till -2,6 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]

VA-anläggningsavgifterna är uppräknade till 2015 års nivå. Intäkterna ökar med 500 tusen kronor. Projektets netto blir därmed +500 tusen kronor.

Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]

Projektets budget är uppdaterad med 2015 års VA-taxa, vilket medför ökade intäkter med 750 tusen kronor. Projektets totalnetto blir därmed 10,1 miljoner kronor.

Område W (Lännersta 2) [9319]

Detaljplaneförslaget har arbetats om och ska skickas ut för granskning. Omtaget medför ökade administrativa kostnader om 1,6 miljoner kronor. Projekteringskostnaden har ökat med 2,4 miljoner kronor och utbyggnaden av allmänna anläggningar beräknas kosta 2 miljoner kronor mer än tidigare beräknat. Markinlösenkostnaderna minskar med 6 miljoner kronor och VA-intäkterna ökar med 4,4 miljoner kronor. Projektets netto förändras därmed med +4,4 miljoner kronor och projektets totalnetto blir då -33 miljoner kronor.

Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef