

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 116

Dnr KFKS 2015/288-040

Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och beslutar om en utökning för två projekt med minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre nya projekt med ett samlat positivt netto om 349,1 miljoner kronor, vilket betyder en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor enligt redovisade revideringar i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Den nya prognosen för åren 2016 – 2018 för de totala nettoinvesteringarna kommer att uppgå till minus 1,061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Ärendet

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 2 för 2015 och ingick i Mål & Budget 2016 - 2018.

Till tertial 3 2015 begärs ny budget för fem projekt. För två pågående projekt begärs budgetförändring med ökad projektbudget och tre av projekten föreslås en ny budget för första gången där det ingår stora markintäkter, vilket gör att dessa projekt påverkar den totala exploateringsportföljen positivt med 312 miljoner kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Kvarnholmsförbindelsen. Därutöver begärs helt nya medel för projekten Nya Gatan, Järila Stationsområde och Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Efter beslutad budgetförändring kommer exploateringsverksamhetens prognos för de totala nettoinvesteringarna för åren 2016 – 2018 öka från minus 987 miljoner kronor till minus 1,061 miljarder kronor exklusive markförsäljning.




Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 34

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 23 februari 2016

Projekttabell, alla projekt

Projekttabell, projekt med ny budget

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Projektbeskrivning för projekt med ny budget
Projektlista

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 mars 2016 § 34

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och beslutar om en utökning för två projekt med minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre nya projekt med ett samlat positivt netto om 349,1 miljoner kronor, vilket betyder en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor enligt redovisade revideringar i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse. Den nya prognosen för åren 2016 – 2018 för de totala nettoinvesteringarna kommer att uppgå till minus 1, 061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) att projekt 9130 Österleden och projekt 9535 Morningside Marina utgår ur exploateringsredovisningen.

Rolf Wasteson yrkade även att projekt 9256 Ryssbergen utgår ur exploateringsredovisningen.

I yrkandena om projekt 9535 Morningside Marina och projekt 9256 Ryssbergen utgår ur exploateringsredovisningen instämde Christina Ståldal (NL).




Christina Ståldal yrkade för egen del att följande projekt utgår ur exploateringsredovisningen.

Projekt 9228, studentbostäder Alphyddan, del av Nacka strand bebyggelse på naturområden, ett par hus på Kvarnholmen, förnyelseområden inkl. Älgö, Danvikshem, passagen och Hasseludden.

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen avslög Sidney Holms yrkande om att projekt 9130 Österleden och projekt 9535 Morningside Marina utgår ur exploateringsredovisningen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen avslag Rolf Wastesons yrkande om att projekt 9256 Ryssbergen utgår ur exploateringsredovisningen.

Kommunstyrelsen avslag Christina Ståldals övriga yrkanden om projekt som ska utgå ur exploateringsredovisningen.

I enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsen att bifalla stadsutvecklingsutskottets förslag.

Reservation

Christina Ståldal reserverade sig mot beslutet.




Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

”Vänsterpartiet har varit emot att Kvarnholmsförbindelsen skulle byggas. Detta av flera skäl, främst miljömässiga men också ekonomiska. Nu är dock beslutet taget och förbindelsen i långt framskridet skede. Nu ser vi också att de ekonomiska konsekvenserna är större än vad som tidigare visats. En del beror på att tiden gått och att kostnaden räknas upp i takt med tiden medan bidragen från exploatörerna inte räknas upp på samma sätt. Noteras ska då också att bidraget från exploateringen på Kvarnholmen är missvisande. Enligt det ursprungliga beslutet skulle bidraget bara till del gå till Kvarnholmsförbindelsen medan övriga medel skulle täcka kostnader för andra projekt i omgivningarna som föranleds av eller rimligen bör täckas till del av exploateringarna. När nu hela bidraget redovisas till Kvarnholmsförbindelsen ser den billigare ut för kommunen medan istället kommunen får täcka de andra kostnaderna själv. Det är ett vilseledande sätt att visa kostnaderna.

Bland övriga projekt som nu redovisas och tas beslut om så vill Vänsterpartiet att två projekt ska utgå: Bostadsbebyggelsen i Morningside marina och Österleden/Östlig förbindelse. Båda dessa projekt har dåliga miljökonsekvenser om än i mycket olika omfattning. Projektet Ryssbergen vill vi också ska utgå. Ryssbergen är på många sätt ett viktigt område att skydda. Naturreservatsbildning är på gång och att då ta en betydande del av området och bygga på är helt fel. De bostäder som är tänkta här bör istället kunna byggas längre österut.”

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiets kommunstyrelsegrupp mot beslutet och ingav följande.

”Österleden (9130) och Morningside Marina i nuvarande utformning (9535) vill Miljöpartiet helt ska utgå. På den mark som Nacka kommun idag har reserverat för Österleden skulle man t.ex. enkelt kunna bygga 500 nya studentlägenheter. I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4-5 två våningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. När det gäller Ryssberget (9256) kan Miljöpartiet tänka sig en del verksamhetslokaler närmast Värmdöleden men vill att all bostadsbebyggelse i Ryssbergen ska utgå.”

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal lät anteckna följande.




”Nackalistan reserverar sig mot vissa delar i exploateringsplanerna. En viktig sak som revisorerna många gånger har betonat och kritiserat är att ursprungsbudgeten inte finns med i kalkyler längre fram i en process. Som förklaring till detta på sammanträdet informerades om att det kunde bero på tillkommande och nya saker i ett projekt som inte från början hade varit kalkylerade. Just detta var ett av problemen med stadshusskandalen. Det tillkom alla möjliga nya saker från en önskelista som inte hade varit med från början. Det visar också på det som revisorerna har betonat, att ett mer noggrant arbete och planering ska göras från start för att motverka tillkommande kostnader så att politiker vet vad de beslutar.

Ett exempel på en galopperande kostnadsutveckling är Kvarnholmsbron. Den 101116 var budgeten för bygget 300 miljoner kr, med ett bidrag på 154 miljoner kr från exploatören var kostnadsnettot = 135 miljoner kr. Den 160404 var kostnaden uppe i 422,835 miljoner kr, varav kommunnettoutgifterna var -223,44 miljoner kr. Det gör en ökning för den kommunala utgiften med 1,65 ggr. Detta är bara ett av flera exempel.

Nackalistan reserverar sig mot delar av exploateringen av Nacka strand, den del som innebär exploatering av tidigare naturmark. Mot delar av bebyggelse på Kvarnholmen, där ett par hus för mycket ger en alltför trång bebyggelse. Mot Alphyddans studentbebyggelse, mot finansieringsmodellen och delar av exploateringar av förnyelseområden inkl. Älgö. Mot att korridoren för de boende vid Danvikshem inte bevaras, mot kommande exploatering av Ryssbergen, mot planerat jättehottell vid Hasseludden och inte minst mot exploateringen av Morningside Marina. Det sistnämnda borde utgå med tanke på alla negativa faktorer som vidhåftar projektet. Det är märkligt att tidigare kritiska partier som L och S har bytt ställning och nu godkänner detta projekt.”

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets kommunstyrelsegrupp.

”Centerpartiet har och kan komma att ha synpunkter på omfattning och utförande i en del av de byggprojekt som redovisas. Det gäller t.ex Morningside Marina, Jarlabergsvägen, Enspännarvägen, Gillevägen/Planiavägen, Gröna Dalen. Vi återkommer till dessa objekt i samband med planarbetet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

4 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Gunilla Grudevall-Steen (L) lät anteckna följande för Liberalernas kommunstyrelsegrupp.

”Liberalerna håller fast vid att inte stödja förslaget till utbyggnad vid Morningside Marina. Det finns alldeles för mycket tveksamheter kring både trafiksäkerhet, utformning och kostnader, så vi står fast vid vårt ställningstagande mot planen.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas kommunstyrelsegrupp.

”Det är olyckligt att kostnaden för Kvarnholmsförbindelsen ökar. Vi Socialdemokrater är och har varit positiva till bron som är viktig för att föra Nackaborna närmare varandra och ge ökad livskvalitet för Kvarnholmsbornas dagliga liv. Däremot är vi kritiska till hur redovisningen presenteras. Som vi påpekade redan för ett år sedan skulle exploateringsverksamheten bära kostnaderna för brobygget samt andra projekt i omgivningen. Nu kommer de pengarna inte att räcka till och omgivningskostnaderna och kommunen måste stå för detta separat. Nu redovisas istället hela exploateringsbidraget enbart till brobygget vilket ger en sken av god ekonomi. Vi är för bron! Dock tycker vi inte att kommunens ekonomiska redovisning ska kunna liknas en glättig PR-produkt istället för den seriösa ekonomiuppföljning som Nackaborna förtjänar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
