

2017-02-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/125

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2016 – beslut om ny budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för exploateringsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Kommunfullmäktige noterar den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

Sammanfattning

Exploateringsbudgetens syfte är att möjliggöra bostadsbyggandet i Nacka kommun i enlighet med tunnelbaneavtal och politiska mål genom finansieringen av detaljplanläggning av nya byggrätter för bostäder och verksamheter, förhandlingar, försäljning av mark och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Den totala projektportföljen omfattar nu över 200 stadsbyggnadsprojekt. Den totala exploateringsbudgeten för projekt som har beviljade medel uppgår till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Detta är i linje med förväntat eftersom många av projekten i portföljen ännu inte omfattar beviljade medel för hela projektet, utan bara för utgifterna under exempelvis detaljplanefasen. De innehåller ofta inte heller inkomsterna från markförsäljningarna. Totalt sett förväntas dock exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 3 2016 föreslås 58 stadsbyggnadsprojekt få ny eller förändrad budget. Orsaken till detta är att ett genomgripande arbete har genomförts inom ramen för stadsbyggnadsprojekten för att tillförsäkra alla projekt en beslutad budget. Ett led i detta arbete var den begäran om en generell projektram/pott för nya stadsbyggnadsprojekt i tertialbokslut två 2016. 50 miljoner kronor årligen beviljades och dessa medel kommer att användas till uppstart av helt nya stadsbyggnadsprojekt som ännu ej begärt budget. För att även de 58 pågående stadsbyggnadsprojekt som har upparbetat utfall ska ha beviljade medel föreslås de därför ny budget. Tillsammans påverkar dessa projekt den totala exploateringsbudgeten och portföljen med ytterligare 116 miljoner kronor.



Ärendet

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för 2016.

Exploateringsverksamheten föreslår följande budgetförändringar för exploateringsportföljen och därmed de beviljade medlen. Ny budget för 33 exploateringsprojekt, vilket påverkar nettot negativt och ökar exploateringsbudgeten med 86,7 miljoner kronor samt en utökning för 25 pågående projekt om 29,3 miljoner kronor. Sammanlagt innebär detta en negativ nettoförändring för portföljen om 116,0 miljoner kronor enligt tabellen nedan. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten kommer efter beslutet att öka och ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,0 miljarder kronor.

Se även bilaga 2.

Under hösten 2016 har ett genomgripande arbete gjorts för att tillförsäkra alla stadsbyggnadsprojekt en av kommunfullmäktige beslutad budget. Historiskt har organisationen börjat arbeta med stadsbyggnadsprojekten i samband med att Start-PM beslutas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Planen är att alla stadsbyggnadsprojekt ska ha beslutade medel redan i ett tidigt skede. Av denna anledning lyfts nu ett stort antal projekt upp för beslut om budget. De flesta av projekten är i ett mycket eller ganska 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 något senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

I tertialbokslut 2 2016 beviljades en projektram om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt som av naturliga skäl inte kunnat begära budget.

Stadsbyggnadsprojekten ska med vissa undantag kunna 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 exploateringsbidrag från andra projekt. Även förnyelseområdena fortsätter redovisa underskott om ej lika stora underskott som för några år sedan. För de projekt som beräknas redovisa ett underskott vid projektavslut redovisas detta tydligt i projektbeskrivningen.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Delplan 1, Älta C, etapp A och B. Av de projekten där en första budget föreslås har följande projekt störst ekonomisk påverkar; Orminge 1A Nybackakvarteret, Boo Gårds skola – Galärvägen, Centrala Nacka 17 b - Östra Vikdalen, Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus, Birkavägen, Skönviksvägen (Brandstationen) och Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset. Därutöver föreslås helt nya medel beviljas även för ett antal byggherreprojekt och ett antal samordningsprojekt.

Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering;

Grönt = projektet beräknas generera ett överskott alt ett nollresultat vid projektavslut

Gult = ett överskott över tid till följd av tomträtsavgäld

Rött = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beviljad projektbudget (mnkr)			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beviljad Projektbudget (mnkr)		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
<i>Investeringar som begär en första budget:</i>										
Byggherre	Sickla Gillevägen / Atlasvägen [9246]	0,0	0,0	0,0	0,8	-2,7	-1,9	0,8	-2,7	-1,9
Byggherre	Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [9264]	0,0	0,0	0,0	6,9	-7,3	-0,4	6,9	-7,3	-0,4
Byggherre	Jarlberg Jarlbergsvägen 4 [9251]	0,0	0,0	0,0	2,3	-2,5	-0,1	2,3	-2,5	-0,1
Byggherre	Finntorp Furuvägen [9252]	0,0	0,0	0,0	1,6	-1,7	-0,1	1,6	-1,7	-0,1
Byggherre	Sickla Gillevägen / Planivägen [9248]	0,0	0,0	0,0	1,3	-1,4	-0,1	1,3	-1,4	-0,1
Byggherre	Ekudden Fingerörtsvägen [9249]	0,0	0,0	0,0	1,7	-1,7	-0,1	1,7	-1,7	-0,1
Byggherre	Saltängen Fasanvägen [9250]	0,0	0,0	0,0	1,7	-1,8	-0,1	1,7	-1,8	-0,1
Byggherre	Finnboda Östra Finnbodavägen [9253]	0,0	0,0	0,0	1,7	-1,7	0,0	1,7	-1,7	0,0
Byggherre	Graninge stiftsgård [9432]	0,0	0,0	0,0	3,8	-3,8	0,0	3,8	-3,8	0,0
Byggherre	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0,0	0,0	0,0	4,8	-4,8	0,0	4,8	-4,8	0,0
Byggherre	Klinten Uddvägen 11 [9235]	0,0	0,0	0,0	4,5	-4,5	0,0	4,5	-4,5	0,0
Byggherre	Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]	0,0	0,0	0,0	2,5	-2,5	0,0	2,5	-2,5	0,0
Byggherre	Kvarteret Bakaxeln, Plania 8 [9268]	0,0	0,0	0,0	3,3	-3,3	0,0	3,3	-3,3	0,0
Byggherre	Nya Nacka Forum [9255]	0,0	0,0	0,0	4,5	-4,5	0,0	4,5	-4,5	0,0
Byggherre	Ryssberget [9256]	0,0	0,0	0,0	3,2	-3,2	0,1	3,2	-3,2	0,1
Samordning	Samordningsprojekt Fisksätra [9556]	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6	-1,6	0,0	-1,6	-1,6
Samordning	Samordning Centrala Nacka [9258]	0,0	0,0	0,0	13,0	-13,0	0,0	13,0	-13,0	0,0
Samordning	Samordning Orminge C [9438]	0,0	0,0	0,0	7,2	-7,2	0,0	7,2	-7,2	0,0
Samordning	Samordningsprojekt Älta C [9632]	0,0	0,0	0,0	5,0	-5,0	0,0	5,0	-5,0	0,0
Samordning	Samordning Sickla – Plania [9243]	0,0	0,0	0,0	10,0	-10,0	0,0	10,0	-10,0	0,0
Kommunal mark	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	0,0	0,0	0,0	0,0	-16,4	-16,4	0,0	-16,4	-16,4
Förnyelseområde	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,1	-13,1	0,0	-13,1	-13,1
Kommunal mark	Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalen [9267]	0,0	0,0	0,0	9,3	-19,7	-10,3	9,3	-19,7	-10,3
Kommunal mark	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	0,0	0,0	0,0	3,9	-13,8	-9,9	3,9	-13,8	-9,9
Kommunal mark	Birkavägen [9262]	0,0	0,0	0,0	3,0	-10,6	-7,6	3,0	-10,6	-7,6
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,1	-7,1	0,0	-7,1	-7,1
Kommunal mark	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	0,0	0,0	0,0	8,0	-14,2	-6,1	8,0	-14,2	-6,1
Kommunal mark	Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	-2,8	0,0	-2,8	-2,8
Kommunal mark	Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-2,4	-2,4
Kommunal mark	Svindarsberg [9265]	0,0	0,0	0,0	2,8	-5,2	-2,4	2,8	-5,2	-2,4
Infrastruktur	Krafledning Norra Boo samordning [9424]	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	-1,7	0,0	-1,7	-1,7
Kommunal mark	Östra Gräsvägen [9266]	0,0	0,0	0,0	1,7	-3,1	-1,4	1,7	-3,1	-1,4
Kommunal mark	Apelvägen Älta [9631]	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-1,0	-1,0
Summa Nya investeringar:		0,0	0,0	0,0	108,4	-195,1	-86,7	108,4	-195,1	-86,7

Fortsättning tabell, förslag på budgetförändringar:

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beviljad projektbudget (mnkr)			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beviljad Projektbudget (mnkr)		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>										
Byggherre	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	4,2	-3,7	0,5	0,0	-0,9	-0,9	4,2	-4,6	-0,4
Byggherre	Finnboda Varv [9171]	11,0	-8,4	2,6	1,2	-0,8	0,4	12,2	-9,2	3,0
Byggherre	Danvikshem II [9107]	5,1	-5,1	0,0	5,4	-5,4	0,0	10,5	-10,5	0,0
Byggherre	Flerbostadshus Sicklaön 2029 vid Ektorps C [9221]	1,4	-0,6	0,8	5,6	-5,6	0,0	7,0	-6,2	0,8
Byggherre	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	4,0	-5,0	-1,0	3,7	-3,8	0,0	7,7	-8,8	-1,0
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	3,3	-9,2	-5,9	3,5	-38,9	-35,4	6,8	-48,1	-41,3
Infrastruktur	Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	0,0	-10,4	-10,4	0,0	-9,7	-9,7	0,0	-20,1	-20,1
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	0,0	-11,6	-11,6	0,0	-2,7	-2,7	0,0	-14,3	-14,3
Förnyelseområde	Älgö [9528]	182,7	-411,6	-228,9	0,0	-2,5	-2,5	182,7	-414,1	-231,4
Övrigt	Planprogram Henriksdal [9219]	0,0	-5,3	-5,3	0,0	-2,1	-2,1	0,0	-7,4	-7,4
Infrastruktur	Kummelnäsvägen [9402]	10,0	-51,2	-41,3	2,9	-4,5	-1,6	12,9	-55,7	-42,8
Kommunal mark	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0,0	-6,8	-6,8	0,0	-1,4	-1,4	0,0	-8,2	-8,2
Infrastruktur	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0,0	-10,1	-10,1	0,0	-1,4	-1,4	0,0	-11,4	-11,4
Kommunal mark	Länbohöjden [9531]	30,7	-7,8	22,9	-1,0	-0,2	-1,2	29,7	-8,0	21,7
Kommunal mark	Oxelvägen, panncentralen [9625]	6,0	-10,0	-4,1	0,0	-0,8	-0,8	6,0	-10,8	-4,9
Övrigt	Boo Hembygdspark [9310]	0,0	-1,4	-1,4	0,0	-0,6	-0,6	0,0	-2,0	-2,0
Kommunal mark	Björknäs Talludsvägen [9433]	3,8	-5,1	-1,4	0,0	-0,4	-0,4	3,7	-5,5	-1,8
Övrigt	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	2,5	-5,0	-2,5	2,0	-2,1	-0,1	4,4	-7,1	-2,7
Samordning	Samordning Henriksdal [9236]	2,0	-5,3	-3,3	5,1	-5,1	0,0	7,1	-10,4	-3,3
Förnyelseområde	Område W (Lännersta 2) [9319]	62,5	-95,5	-33,0	2,1	-2,0	0,1	64,6	-97,5	-32,9
Kommunal mark	Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	5,1	-4,9	0,2	0,7	-0,3	0,4	5,8	-5,2	0,6
Förnyelseområde	Lövberga [9384]	12,8	-18,3	-5,5	4,0	-1,5	2,6	16,8	-19,8	-3,0
Förnyelseområde	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	31,5	-37,3	-5,8	22,9	-20,3	2,6	54,4	-57,6	-3,2
Byggherre/kommun	Ältadalen [9612]	110,1	-80,8	29,3	64,2	-53,2	11,0	174,3	-134,0	40,3
Förnyelseområde	Kummelnäs område F [9301]	25,6	-50,5	-24,9	10,8	3,6	14,4	36,4	-47,0	-10,6
Summa Tilläggsinvesteringar		514,3	-861,0	-346,7	133,2	-162,4	-29,3	647,4	-1 023,4	-376,0
Summa Nya investeringar		0,0	0,0	0,0	108,4	-195,1	-86,7	108,4	-195,1	-86,7
Summa Tilläggsinvesteringar		514,3	-861,0	-346,7	133,2	-162,4	-29,3	647,4	-1 023,4	-376,0
Tillkommande invest. inkl markförsäljning		514,3	-861,0	-346,7	241,6	-357,5	-116,0	755,8	-1 218,5	-462,7

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av begärd budget per år, inkl markförsäljning					Summa
		Budget begäran	<-2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020-> Netto	
Investeringar som begär en första budget:							
Byggherre	Sickla Gillevägen/ Atlasvägen [9246]	-2	-1	-1			-2
Byggherre	Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [9264]	0	0	0	0		0
Byggherre	Jarlberg Jarlbergsvägen 4 [9251]	0	0				0
Byggherre	Finntorp Furuvägen [9252]	0	0				0
Byggherre	Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]	0	0				0
Byggherre	Ekudden Fingerörtsvägen [9249]	0	0				0
Byggherre	Saltängen Fasanvägen [9250]	0	0				0
Byggherre	Finnboda Östra Finnbodavägen [9253]	0	0				0
Byggherre	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0
Byggherre	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0		0
Byggherre	Klinten Uddvägen 11 [9235]	0	0	0	0		0
Byggherre	Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]	0	0				0
Byggherre	Kvarteret Bakaxeln, Plania 8 [9268]	0	0	0			0
Byggherre	Nya Nacka Forum [9255]	0	0				0
Byggherre	Ryssberget [9256]	0	0	0	0		0
Samordning	Samordningsprojekt Fisksätra [9556]	-2	-2				-2
Samordning	Samordning Centrala Nacka [9258]	0	0	0	0	0	0
Samordning	Samordning Orminge C [9438]	0	0	0	0	0	0
Samordning	Samordningsprojekt Älta C [9632]	0	0				0
Samordning	Samordning Sickla - Plania	0	0	0	0	0	0
Kommunal mark	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	-16	-14	-3			-16
Förnyelseområde	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	-13	-13				-13
Kommunal mark	Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalen [9267]	-10	-3	-6	-1		-10
Kommunal mark	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	-10	-6	-4			-10
Kommunal mark	Birkavägen [9262]	-8	-1	-6			-8
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	-7	-3	-4	-1		-7
Kommunal mark	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	-6	-4	-2			-6
Kommunal mark	Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	-3	-2	-1			-3
Kommunal mark	Hannuddsvägen, Fisksätra [9545]	-2	-1	-1			-2
Kommunal mark	Svindnersberg [9265]	-2	-1			-1	-2
Infrastruktur	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	-2	-1	0			-2
Kommunal mark	Östra Gräsvägen [9266]	-1	-1				-1
Kommunal mark	Apelvägen Älta [9631]	-1	-1				-1
Summa Nya investeringar		-87	-56	-28	-2	-1	-87
Investeringar som begär tilläggsbudget:							
Byggherre	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	-1	-1				-1
Byggherre	Finnboda Varv [9171]	0	0				0
Byggherre	Danvikshem II [9107]	0	0				0
Byggherre	Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorp C [9221]	0	0				0
Byggherre	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	0	0				0
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	-35	-35				-35
Infrastruktur	Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	-10	-10				-10
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	-3	-1	-1			-3
Förnyelseområde	Älgö [9528]	-3	-3				-3
Övrigt	Planprogram Henriksdal [9219]	-2	-1	-1			-2
Infrastruktur	Kummelnäsvägen [9402]	-2	-2				-2
Kommunal mark	Studentbostäder Alphyddan [9228]	-1	-1				-1
Infrastruktur	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	-1	-1				-1
Kommunal mark	Lännbohöjden [9531]	-1	-1				-1
Kommunal mark	Oxelvägen, panncentralen [9625]	-1	-1				-1
Övrigt	Boo Hembygdspark [9310]	-1	-1				-1
Kommunal mark	Björknäs Talluddsvägen [9433]	0	0				0
Övrigt	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	0	0				0
Samordning	Samordning Henriksdal [9236]	0	0				0
Förnyelseområde	Område W (Lännersta 2) [9319]	0	0				0
Kommunal mark	Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	0	0				0
Förnyelseområde	Lövberga [9384]	3	-1	3			3
Förnyelseområde	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	3	-1	-2	-17	23	3
Byggherre/kommun	Ältadalen [9612]	11			7	4	11
Förnyelseområde	Kummelnäs område F [9301]	14	14				14
Summa Tilläggsinvesteringar		-29	-44	-2	-10	27	-29
Förändring beviljade medel		-116	-100	-29	-12	26	-116



Projekt som begär budget för första gången

Då detta ärende innehåller budgetbegäran för ett stort antal projekt redovisas inte samtliga projekt i detalj utan för vissa projekt hänvisas till ytterligare information i bilaga 3.

BYGGHERREPROJEKT:

Ett antal så kallade byggherreprojekt begär en första budget. Ett byggherreprojekt är ett projekt som helt eller till stor del finansieras av byggherren/entreprenören. Förväntade inkomster och utgifter i dessa projekt är oftast nästan lika stora.

Sickla Gillevägen/Atlasvägen [projektnummer 9246], 1,9 miljoner kronor

Bostadsprojekt med Atrium Ljungberg och kommunen som markägare. Utgifter avser planarbete fram till antagande av detaljplanen. Exploatören svarar för 50 % av utgifterna under planfasen. Kommunen svarar för resterande del. Kommunala investeringar kommer att erfordras för allmänna anläggningar. Kostnaderna för dessa kalkyleras i ett senare skede liksom markförsäljningsintäkterna. Utgifterna i planskedet är kalkylerat till 2,7 miljoner kronor och inkomsterna till 0,8 miljoner kronor.

Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [projektnummer 9264], 0,4 miljoner kronor

Rotorfabriken ligger mellan Värmdövägen och Saltsjöbanan. Större delen av området är privatägt. Kommunen äger cirka 25% av området och kommande bygggrätter. Den nu begärda budgeten omfattar tiden fram till antagen detaljplan. När detaljplanearbetet kommit lite längre och förstudie är genomförd kan en budget för hela projektet begäras. Intäkterna i planskedet beräknas för närvarande till 6,9 miljoner kronor och utgifterna till 7,3 miljoner kronor.

Utöver dessa två byggherreprojekt begär även följande projekt en första budget. Budgeten omfattar i samtliga fall delar eller hela detaljplanskedet förutom projektet Graninge som omfattar hela projektet. Vidare kommer projekten i regel att resultera i ett netto om noll kronor för kommunen. Utgifter och inkomster tar ut varandra. Detaljerad information finns att läsa i bilaga 3.

- Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [projektnummer 9251]
- Finntorp Furuvägen [projektnummer 9252]
- Sickla Gillevägen/Planiavägen [projektnummer 9248]
- Ekudden Fingerörtsvägen [projektnummer 9249]
- Saltängen Fasanvägen [projektnummer 9250]
- Finnboda Östra Finnbodavägen [projektnummer 9253]
- Graninge stiftsgård [projektnummer 9432]
- Norra centrum, Fisksätra [projektnummer 9544]
- Klinten Uddvägen 11 [projektnummer 9235]
- Västra Nacka strand - dp 5, kajen [projektnummer 9259]
- Kvarteret Bakaxeln, Plania 8 [projektnummer 9268]
- Nya Nacka Forum [projektnummer 9255]



- Ryssberget [projektnummer 9256]

SAMORDNINGSPROJEKT:

Samordningsprojekt täcker större område, t ex centrala Nacka, där många angränsande stadsbyggnadsprojekt kräver samordning på en övergripande nivå, det vill säga problem som inte kan lösas i varje enskilt stadsbyggnadsprojekt. I samordningsprojekten ingår bland annat att göra övergripande utredningar för att undvika att utredningar görs i varje enskilt stadsbyggnadsprojekt. Samordningen består också i att se till att inget faller mellan stolarna och att saker görs i rätt tid, till exempel att en gata byggs ut för att underlätta logistiken. Samordningsprojekt är projekt där utgifter som inte är hänförliga till ett specifikt stadsbyggnadsprojekt löpande samlas. En gång per år fördelas sedan de upparbetade utgifterna ut på de aktuella pågående projekt som berörs. Av den anledningen är nettobudgeten för samordningsprojekten nästan alltid noll kronor.

- Samordningsprojekt Fisksätra [projektnummer 9556], underskott om 1,6 miljoner kronor
- Samordning Centrala Nacka [projektnummer 9258], netto 0 kronor (inkomster 13,0 miljoner kronor och utgifter 13,0 miljoner kronor)
- Samordning Orminge C [projektnummer 9438], netto 0 kronor (inkomster 7,2 miljoner kronor och utgifter 7,2 miljoner kronor)
- Samordningsprojekt Älta C [projektnummer 9632], netto 0 kronor (inkomster 5,0 miljoner kronor och utgifter 5,0 miljoner kronor)
- Samordning Sickla – Plania [projektnummer 9243], netto 0 kronor (inkomster 10,0 miljoner kronor och utgifter 10,0 miljoner kronor)

ÖVRIGA PROJEKT:

Projekt med en budgetbegäran över 5 miljoner kommenteras nedan. Detaljer kring de övriga projekten återfinns i bilaga 3.

Orminge 1A Nybackakvarteret [projektnummer 9435], 16,4 miljoner kronor

Projektet avser kommunal mark har markanvisats genom anbudstävling och som planläggs för cirka 300 bostäder, varav en tredjedel blir hyresrätter och resterande bostadsrätter. Även en förskola ska byggas inom hyresfastigheten. Byggherrar är Aros Bostad för fri upplåtelseform och Kungsmontage för hyresrätter inklusive förskola. Budgeten avser detaljplanearbete, utbyggnad av tillfälliga infartsparkeringar som behöver omlokaliseras och delar av förstudien av allmänna anläggningar i Orminge centrum. En första budget innehåller utgifter om 16,4 miljoner kronor. Projektet beräknas leverera ett överskott eftersom bygggrätter ska säljas. Markintäkterna tas med i en ny budgetbegäran när utgifterna för allmänna anläggningar är kända.

Boo Gårds skola - Galärvägen [projektnummer 9431], 13,1 miljoner kronor

Förnyelseområde inklusive skol- och idrottsområde. Projektet syftar till att planlägga området för permanent boende, upprusta och ta över huvudmannskapet för vägarna.



Budget avser detaljplanearbete och projektering av allmänna anläggningar. Totalbudget kan begäras när projekteringen är klar. Utgifter om 13,1 miljoner kronor avser planläggning och projektering av allmänna anläggningar.

Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalen [projektnummer 9267], 10,3 miljoner kronor

Projektet syftar till att möjliggöra nya bostäder och arbetsplatser i ett attraktivt läge i centrala Nacka samt att skapa bra trafiklösningar för området. Inom projektet ska flera detaljplaner tas fram. Östra Vikdalen ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Markägandet är delvis privat, men kommunal mark ingår också i projektet. Kommunal mark kommer att anvisas. Inflyttning för bostäder och verksamheter beräknas pågå mellan 2021-2026. Projektet ansöker om budget för första gången för perioden fram till antagen vägplan (del av trafikplats Kvarnholmen) och antagen detaljplan. Utgifterna beräknas till 19,7 miljoner kronor i detta skede av projektet och inkomsterna till 9,4 miljoner kronor.

Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [projektnummer 9436], 9,9 miljoner kronor

Projektet består av privat mark och kommunal mark. Inom projektet planeras för cirka 400 bostäder. Den kommunala marken ska anvisas. Budget begärs för första gången för att möjliggöra planering och detaljplanläggning av projektet och avser arbete med utredningar, projektering, detaljplanearbete, förhandlingar om markanvisning och exploateringsavtal fram till antagande av detaljplan. Kalkyl för utbyggnad av allmänplatsmark tas fram först efter projektering. Då begärs också budget för hela projektet. Utgifterna beräknas till 13,8 miljoner kronor och inkomsterna till 3,9 miljoner kronor för planfasen.

Birkavägen [projektnummer 9262], 7,6 miljoner kronor

Projektet består av kommunägd mark utmed Birkavägen och några privata fastigheter. Den kommunala marken kommer att markanvisas. Projektet är beroende av tidplanen för tunnelbanan. Budgeten omfattar detaljplanearbete inklusive projektering och anläggandet av Nya Tvärvägen. En total budget begärs när projekteringen är genomförd och markanvisningen är gjord. Utgifterna under planskedet beräknas till 10,6 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till 3,0 miljoner.

Skönviksvägen (Brandstationen) [projektnummer 9257], 7,1 miljoner kronor

Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Projektet begär en första budget fram till antagen vägplan och inledande planarbete. Projektet ansöker om budget för perioden fram till antagen vägplan och inledande planarbete för trafikplats Skvaltans och den kommunala marken intill om 7,1 miljoner kronor. Vägplanen kan finansieras med exploateringsbidrag. Projektet kommer att generera markintäkter. Omfattningen av byggrätter för verksamheter är ännu inte klagjord. Budgeten uppdateras med detta när mer är känt.

Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [projektnummer 9437], 6,1 miljoner kronor



Projektet består av både privatägd mark och kommunägd mark. En första markanvisning av den kommunala marken har genomförts. Projektet planerar för 400 bostäder, ett parkeringshus, handelslokaler och viss komplettering av infrastrukturen i området. Budget begärs fram till antagande av detaljplanen inklusive del av förstudie. Budgeterade utgifter om cirka 14,1 miljoner kronor omfattar bland annat detaljplanarbetet och projektets del i gemensamma utredningar inom samordningsområdet Orminge centrum. Även kostnader kopplat till projektering samt kostnader kopplade till markbyte ingår. Planerade inkomster för perioden är 8,0 miljoner kronor. Nettoutgift 6,1 miljoner kronor.

Projekt med en budgetbegäran under 5 miljoner, se bilaga för detaljer:

Nedanstående projekt begär budget under fem miljoner kronor. Budgetbegäran omfattar utgifter för planeringen av projekten som alla är i ett inledande skede. När detaljplanen börjar utformas och omfattningen av byggnation och allmänna anläggningar blir känd begärs budget för hela projekten. Alla projekten består i huvudsak av kommunägd mark och de kommer att generera ett överskott vid försäljning av byggrätter alternativt generera årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.

Metrevsgatan, Fisksätra [projektnummer 9552], Hamnuddsvägen, Fisksätra [projektnummer 9545], Svindersberg [projektnummer 9265], Kraftledning Norra Boo samordning [projektnummer 9424], Östra Gräsvägen [9266], samt Apelvägen Älta [projektnummer 9631].

Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Kil 1:1, söder om Värmdövägen [projektnummer 9368],

Projektet med cirka 40 småhus är inne i ett slutskede men färdigställandet och projektavslut har dragit ut på tiden. Nu återstår slutbesiktning av allmänna anläggningar och ersättning om 500 000 kronor till exploatören för utbyggt VA. Ytterligare 900 000 kronor begärs för att slutföra projektet i enlighet med avtal. Projektet beräknas avslutas med ett underskott om 400 000 kronor.

Finnboda Varv [projektnummer 9171],

Projektet är ett äldre byggherreprojekt. De flesta av de 850 bostäderna är inflyttade och klara. De enskilda allmänna anläggningarna för kaj och pir föreslås bli kommunala allmänna anläggningar på samma sätt som vid Danvikskaj. För detta krävs ett tillägg till det gamla exploateringsavtalet. Förhandlingar pågår och kommunen har ställt motkrav. Budgeten förbättras med 400 000 kronor eftersom byggherren bekostar utredningar kring kajövertagandet, något kommunen tidigare haft med i projektbudgeten. Projektets netto blir därmed ett överskott om 3 miljoner kronor.



Stadsbyggnadsprojekten_Danvikshem II [projektnummer 9107], Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektorps C [projektnummer 9221] och Erstavik 25:38, Morningside Marina [projektnummer 9535] får en ökad omsättning som inte påverkar projektets netto. Utgiftsökningen i projektet bekostas av byggherren varmed inkomsterna ökar lika mycket som utgifterna.

ÖVRIGA PROJEKT:

Projekt med en begäran om budgetförändring över 5 miljoner kommenteras nedan. Detaljer kring de övriga projekten återfinns i bilaga 3.

Delplan 1, Älta C, etapp A och B [projektnummer 9630], ökade utgifter om 35,4 miljoner kronor

Stadsbyggnadsprojekt i Ältas centrum omfattande kommunägd mark och privatägd mark. Projektet omfattar totalt närmare 1000 bostäder inom två till tre detaljplaner. En första markanvisning av den kommunala marken är gjord för cirka ca 230 lägenheter. Detaljplanen för dessa är påbörjad. Utredningar av transporter för farligt gods behöver genomföras liksom förstudie för allmänna anläggningar. Projekteringen av och omläggningen av huvudvattenledning ingår också i projektet. Projektet begär utökad budget om 35,4 miljoner kronor. I nästa skede tas kalkyler för utbyggnad av allmänna anläggningar fram liksom totala intäkterna för försäljning av byggrätter. Projektet beräknas gå med överskott

Upphöjning av Saltsjöbanan [projektnummer 9241], ökade utgifter om 9,7 miljoner kronor

Projektet omfattar upphöjning av Saltsjöbanan vid Sickla. Syftet är att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla. Syftet med sammankopplingen är att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla genom att fördela trafikflödena med en ny nord-sydlig länk. Samtidigt ska upphöjningen bidra till en ökad stadsmässighet i området.

Initial budget om 10 miljoner kronor begärdes 2016 för att täcka kostnaderna för förstudie, detaljplanearbete inklusive systemhandlingsprojektering till och med december 2016. Eftersom Trafikförvaltningen inte kunnat meddela besked angående projektet tidigare så har det inte varit möjligt att söka budget för hela projektet. Projektet begär nu budgetkomplettering om 9,7 miljoner kronor för utgifter för arbete i projektet under år 2017. Målsättningen är att under året inkomma med begäran om budget för hela projektet efter det att alla nödvändiga beslut är fattade och alla förhandlingar är klara. Projektet kommer att gå med underskott, men det är inte klart hur mycket.

Ältadalen [projektnummer 9612], positiv förändring om 11,0 miljoner kronor

Detaljplanen för cirka 330 småhus i Ältadalen har vunnit laga kraft och utbyggnaden har påbörjats. Exploatörerna har preliminärt bestämt sig för att öka antal hus med cirka 100 stycken vilket gör att inkomsterna från anläggningsavgiften ökar väsentligt. Nettobudgeten påverkas positivt med 11,0 miljoner kronor gentemot tidigare beslutad nettobudget.



Kummelnäs område F [projektnummer 9301], positiv förändring om 14,4 miljoner kronor

Förnyelseområde med ca 146 fastigheter. Området är planlagt med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Cirka 20 fastigheter tillkommer genom delning och avstyckning. Av dessa är två avstyckningar från kommunens mark under försäljning. Projektet står inför projektavslut. Utgifter för Sågsjöbadet har minskat med 1 miljon kronor. Utbyggnaden av VA anläggningen blev 3,5 miljoner billigare än förväntat och övriga utgifter i projektet har blivit 0,4 miljoner kronor billigare än förväntat. Inkomsterna för utbyggnad har ökat med 4,4 miljoner kronor och försäljningen av två kommunala tomter ökar intäkterna med 6,5 miljoner kronor. Detta ger en budgetförändring med ett positivt netto på 14,4 miljoner kronor gentemot tidigare beslutat budget. Projektets totala netto blir därmed 10,6 miljoner kronor i underskott.

Projekt med en begäran om budgetförändring under 5 miljoner, se bilaga för detaljer:

Bergs gård [projektnummer 9238], Älgö [projektnummer 9528], Planprogram Henriksdal [projektnummer 9219], Kummelnäsvägen [projektnummer 9402], Studentbostäder Alphyddan [projektnummer 9228], Allmänna anläggningar Danvikstrand [projektnummer 9225], Lännbohöjden [projektnummer 9531], Oxelvägen, panncentralen [projektnummer 9625], Boo Hembygdspark [projektnummer 9310], Björknäs Talluddsvägen [projektnummer 9433], Saltsjöbadens centrum - program [projektnummer 9541], Samordning Henriksdal [projektnummer 9236], Område W (Lännersta 2) [projektnummer 9319], Lokomobilvägen hyresrätter [projektnummer 9217], Lövberga [projektnummer 9384] samt Bågvägen-Åbroddsvägen [projektnummer 9371].

Dessa projekt begär mindre budgetförändringar. Projekten Lövberga [projektnummer 9384] och Bågvägen-Åbroddsvägen [projektnummer 9371] får en positiv nettoförändring. För flera av projekten är förändringen liten. För projektet Älgö [projektnummer 9528] är det VA utbyggnaden som blir något dyrare till följd av domslut vid tvist.

Förnyelseområdena Älgö [projektnummer 9528], Kummelnäsvägen [projektnummer 9402], Område W (Lännersta 2) [projektnummer 9319], Lövberga [projektnummer 9384] samt Bågvägen-Åbroddsvägen [projektnummer 9371] förväntas gå med underskott. Utgifterna för Planprogram Henriksdal [projektnummer 9219] och Saltsjöbadens centrum - program [projektnummer 9541] kommer att fördelas ut på de stadsbyggnadsprojekt som startar efter att programmen är klara.

Projektet Studentbostäder Alphyddan [projektnummer 9228], Björknäs Talluddsvägen [projektnummer 9433] och Oxelvägen, panncentralen [projektnummer 9625] förväntas göra ett initialt underskott som tas igen genom årlig tomträttsavgäld. Danvikstrand [projektnummer 9225] förväntas göra ett underskott liksom Boo Hembygdspark



[projektnummer 9310]. Projekten Lokomobilvägen hyresrätter [projektnummer 9217] och Lännbohöjden [projektnummer 9531] kommer att generera ett överskott liksom Bergs gård [projektnummer 9238]. Det sistnämnda projektet förväntas generera ett större överskott.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget ökar med 116 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 1,0 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga exploateringsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader.

Övrig information följer nedan.

- Information om projekt som kan få kostnadspåverkan på kommunens driftresultat

Upphöjning av Saltsjöbanan [9241], Projektet omfattar upphöjning av Saltsjöbanan vid Sickla och syftar till att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Sickla. Projektet begär en tilläggsbudget om 10 miljoner kronor vilket ger en sammanlagd beviljad projektbudget på 20 miljoner kronor. Den totala utgiften 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 2017. Målsättningen är att kommunen blir ägare till delar av tillskapad anläggning i projektet vilket också är en förutsättning för att undvika effekter på driftresultatet.

Konsekvenser för barn

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



Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för exploateringsprojekt, T3 2016

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef