

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning tertial 3 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige noterar information i tjänsteskrivelsen till protokollet.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen.

Den totala projektbudgeten för hela exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår till drygt 1,1 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto. Totalt sett förväntas exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030.

Under år 2017 har exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad haft inkomster på 97 miljoner kronor och utgifter på 387 miljoner kronor kopplat till pågående stadsbyggnadsprojekt. Detta ger ett underskott för året på 290 miljoner kronor. Detta kommer att kompenseras framöver med markintäkter.

I tertialbokslut 3 2017 föreslås inga nya investeringsmedel beviljas för arbete med pågående stadsbyggnadsprojekt, detta kommer ske i samband med tertialbokslut 1 2018. I detta ärende lämnas en övergripande information om ekonomisk utveckling under år 2017. I bilaga 1 till tjänsteskrivelsen redogörs för väsentliga händelser år 2017.

Ärendet

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Senaste justeringen av budgeten för hela portföljen skedde i samband med tertialbokslut 2 för 2017 och den totala projektbudgeten uppgår till 1,1 miljarder kronor. Totalt sett förväntas exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras. Arbetet i de flesta av projekten i exploateringsportföljen är i ett mycket eller ganska tidigt skede av processen vilket gör att det inte är möjligt att föreslå budget för projektet som helhet i flera fall. En budget för hela projektet beräknas något senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

I bilaga 1 redogörs för väsentliga händelser inom stadsutvecklingen under 2017.

Summering av ekonomiskt utfall år 2017

Under år 2017 uppgår det totala investeringsutfallet baserat på stadsbyggnadsprojekt som drivs av exploateringsenheten till 290 miljoner kronor. 97 miljoner kronor är inkomster och 387 miljoner kronor är utgifter. Under året har över 150 projekt haft ekonomisk rörelse.

Förväntat utfall enligt prognos i tertialbokslut 2 2017 var 403 miljoner kronor. Skillnaden mellan prognosen och utfallet vid årsskiftet på cirka 113 miljoner kronor beror på ett flertal faktorer, exempelvis

- Lägre inkomster inom vissa byggherreprojekt, framförallt Telegrafberget och Södra Hedvigslund. Anledningen är inte ökade utgifter utan en förskjutning av vidarefaktureringen, inkomsten, till år 2018.
- Lägre utgifter då allmänna anläggningar har sålts till Nacka vatten och Avfall AB, i samband med projektavslut. Detta var inte beaktat i prognosen
- Lägre utgifter då förväntad slutreglering kopplat till projektet Tvärbanan blivit förskjuten till 2018.
- Högre utgifter inom förnyelseområden för året i exempelvis Norra Skuru samt Område Y och Z.

Under året har även ett antal projekt avslutats ekonomisk och avskrivning påbörjats. Även markförvärv och markförsäljningar har skett.

De tre största pågående investeringarna under år 2017 var följande.

Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal

Projektets arbete syftar till en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal i direkt anslutning till den kommande tunnelbanestationen samt kvartersbebyggelse, nya stråk och allmänna platser. Projektet befinner sig i planprocessen och kontrakt har tecknats med projekterande konsult. Utfallet under 2017 inkluderar främst interna konsultkostnader och externa konsultkostnader samt projektets andel av markförvärv av fastighet Sicklaön 397:2.



Norra Skuru

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014 och syftar till att medge nya bostadsfastigheter, förskola samt bygga ut kommunala gator och VA. Norra Skuru är bitvis ett mycket brant område på västra sidan av Skurusundet. Genomförandet pågår och utbyggnad av VA och gator beräknas vara klart under 2018. Kommunal mark ska säljas.

Område Y & Z

Detta är ett förnyelseområde kring Boo Herrgård. Utbyggnad av allmänna anläggningar håller på att avslutas och bedöms bli klara enligt tidplan. Kostnader för allmänna anläggningarna bedöms bli något högre än budget. Fakturering av VA-anlutningar har påbörjats och gatukostnadsersättningar har fakturerats.

Ekonomiska konsekvenser

I tertialbokslut 3 2017 föreslås inga nya investeringsmedel beviljas för arbete med pågående stadsbyggnadsprojekt, detta kommer ske i samband med tertialbokslut 1 2018.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekts utfall har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader. Budgeten för stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare även förväntade inkomster och utgifter avseende VA, vilket efter genomförandet kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB.

Konsekvenser för barn

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

Bilaga

1. Väsentliga händelser inom stadsutvecklingen under år 2017

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka Stad