

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning tertialbokslut I 2015 - beslut om ny budget för 7 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 9,3 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar 202 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 3 för 2014. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 9,3 miljoner kronor. För sju projekt föreslås budgetförändringar. Den största budgetförändringen berör projekten Norra Skuru där kostnaderna ökar med 19,3 miljoner kronor till följd av nya kalkyler i samband med detaljprojekteringen och projektet Tollareängen där nya markvärderingar visar på större försäljningsintäkter än tidigare vilket gör att projektet netto förändras med +16,2 miljoner kronor.

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 202 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		48
Byggherreprojekt mm	76	39	8	123
Summa	113	74	15	202

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 1 är prognosen för inkomster/intäkter 2 721 miljoner kronor, utgifter om 3 599 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 878 miljoner kronor. Avvikelsen från tidigare budget är minus 9,3 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 mkr. Exploatören bidrar med 165 mkr till bron. Nettokostnaden för kommunen blir därmed -188 mkr.

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. Alla tre utbyggnadsetapper är slutbesiktigade och klara. Debitering av gatukostnader pågår. Nettoprognosen är minus 229 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Norra Skuru [9104]

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft slutfördes detaljprojekteringen. Denna visar att området blir betydligt dyrare att bygga ut än tidigare beräknat. För dyrningen har främst att göra med terrängförhållandena och att det krävs stödmurar i större utsträckning än tidigare beräknat. Idag görs alltid detaljprojekteringen innan planen antas vilket gör att i mer moderna projekt så är kostnaderna mer kända innan antagandet av detaljplanen. Så var dock inte fallet med Norra Skuru. Nettot förändras från +12 miljoner kronor till -7 miljoner kronor.

Nacka Stad [9230]

Samordningsprojektet Nacka Stad levererar övergripande utredningar som möjliggör planeringen och genomförandet av Nacka Stad. Här ingår bl a strukturplanen och genomförandeplaneringen. Ytterligare 6,3 miljoner kronor begärs för att slutföra projektet.

Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]

Förnyelseområdet i sydöstra Boo planläggs och samråd planeras till sommaren. Området är stort med 210 befintliga fastigheter. En första budget begärdes i ett mycket tidigt skede efter Start-PM. Nu är en fördjupad förstudie genomförd för att få fram relevanta kalkyler inför samrådsförslaget till gatukostnadsutredning. Både kostnader och intäkter beräknas nu öka men projektnettot förändras med endast -3,9 miljoner kronor. Projektets intäkter beräknas nu till 191 miljoner kronor och utgifterna till 213 miljoner kronor. Projektets netto blir därmed -21,5 miljoner kronor. En detaljprojektering kommer att genomföras innan granskningen av detaljplanen och gatukostnadsutredningen.

Verksamhetsområde Kil [9425]

Fler utredningar än beräknat har krävts för att kunna sammanställa programmet, vilket är ett samprojekt med Värmdö kommun. Bland annat har dagvattenfrågan visat sig vara komplicerad liksom trafikfrågan. Projektets netto påverkas med -600 000 kronor. Projektets totalnetto blir därmed -2,7 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Tollareängen [9406]

Planarbetet har återupptagits efter att planarbetet pausats i ett sent skede. Planen står inför antagande och förhandlingarna om exploateringsavtal är inne i ett slutskede. Nya markvärderingar pekar på ett större överskott än tidigare beräknat till följd av ökade markförsäljningsintäkter. Nettot påverkas med +16,2 miljoner kronor jämfört med tidigare beslutad budget och projektet netto blir därmed +21,3 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

Samordning Henriksdal [9236]

Samordningsprojektet hanterar genomförandefrågor kopplade till programmet för Henriksdal så som bussomstigningen, om- och tillbyggnad av reningsverket, trafikplats Henriksdal och kommunikation, avtal och samordning mellan olika involverade aktörer. När programmet är antaget och detaljplaneringen påbörjas kommer samordningsprojektet att hantera samordningsbehovet mellan de ingående stadsbyggnadsprojekten i Henriksdal. Nu begärs en första budget med ett netto om -3,3 miljoner kronor.

Södra Nacka Strand dp 4, etapp I [9239]

Projektet är en etapp inom Nacka Strand och innehåller byggrätter inom Carlyles fastigheter. En kortare vägdragning ingår i projektet och den möjliggör åtkomsten till framtida kommunala byggrätter som inte planläggs inom denna etapp. Carlyle bekostar de interna resurserna och planarbetet. VA-intäkterna beräknas till 14 miljoner kronor. Projektet beräknas göra ett netto om +7,8 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