

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning tertialbokslut 2 2015 för stadsbyggnadsprojekten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 17 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. 2015 förväntas 15 projekt kunna avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut ett för 2015. Till tertialbokslut två 2015 begärs ny budget om 17 miljoner kronor för projektet överdäckning 222 och bussterminalen [9245].

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är över 200 stycken. Av dessa förväntas 15 kunna 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.



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

Ansvaret för att bedriva verksamheten fördelas enligt en projektmodell som är gemensam för enheterna som verkar inom stadsutvecklingsprocessen.

Prognos för verksamheten

För projektportföljen vid utgången av tertial 2 är prognosen för inkomster/intäkter 2 721 miljoner kronor, utgifter om 3 599 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 878 miljoner kronor.

Projekt i behov av ny budget

Överdäckning 222 och bussterminal [9245]

Projektet studerar alternativa lösningar avseende bussterminalens lokalisering kombinerat med lösningar för lokalisering av överdäckningen. Detta görs i nära samarbete med Nacka Stad projektet och tunnelbaneprojektet. För förstudier av överdäckning respektive bussterminal behövs 17 miljoner kronor.

10 största projekt 2015

I tabell 1 redovisas de tio projekt som haft den största omsättningen under januari till augusti 2015.

Kvarnholmsförbindelsen [9214]

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. Byggnationen av bron och tunneln pågår och de beräknas vara klara hösten 2016.

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. Troligen kommer intäkterna att bli något större än tidigare beräknat. Detta vet vi säkert när detaljplan 6 utarbetas.

Projektet har fått intäkter i form av exploateringsbidrag från stadsbyggnadsprojekt Kvarnholmen för etapp 4 och 5. Projektet följer tidplan och budget. Intäkterna ligger



januari till augusti på 103 miljoner kronor och utgifterna i form av entreprenadarbeten på broförbindelsen på 57 miljoner kronor. Nettot januari till augusti är +46 miljoner kronor. Återstående nettokostnader för år 2015 är ca -30 miljoner kronor.

Älgö [9528]

Förnyelseområde med ca 540 fastigheter. Kommunen har byggt ut allmänna vägar och vatten och avlopp. Sjövattenledning är dragen från Saltsjöbaden. Alla tre utbyggnadsetapper är slutbesiktigade och klara. Debitering av gatukostnader är i princip klar.

Nettoprognosen är minus 229 miljoner kronor. Projektet ser i dagsläget ut att kunna hålla beslutat budget.

Projektet har kommit in i slutskedet. De allmänna anläggningarna är slutförda. Nu återstår i huvudsak juridiska tvister angående gatukostnader, VA-anslutningspunkter, skador på fastigheter och dagvattenproblem, inlösenärenden och inte minst tvister kring tidigare konkurs. Hittills i år har projektet fått intäkter om 81 miljoner kronor i form av gatukostnader och VA-anslutningsavgifter. Utgifterna uppgår under januari till augusti till 25 miljoner kronor. Dessa avser kostnader för de sista entreprenörsfakturorna, juridiska tjänster och andra konsulter, markinlösenkostnader och administration. Nettot uppgår januari till augusti till +55 miljoner kronor. Återstående nettokostnader för år 2015 är ca +1 miljoner kronor.

Norra Skuru [9104]

Projektet har nu gått in i ett genomförande. Entreprenör är upphandlad. Det negativa nettot januari till augusti (-4,2 miljoner kronor) består av kostnader för projektering, konsultkostnader samt kostnader för administration inklusive projektledning

Nacka Stad [9230]

Samordningsprojektet Nacka Stad på Västra Sicklaön har levererat en utvecklad strukturplan och genomförandeplanering. Till detta kommer ständigt arbete med kalkyler och samordning med berörda verksamheter intern och externt. Under januari till augusti ligger nettot på -4,9 miljoner kronor.

Oxelvägen [9625]

Projektet med 129 hyresrätter håller på att färdigställas. Kommunen har debiterat byggherren Wallenstam anslutningsavgifter. Nettot januari till augusti är +5,1 miljoner kronor.

Lokomobilvägen [9217]

Projektet med 130 hyresrätter håller på att färdigställas. Kommunen har debiterat byggherren Wallenstam anslutningsavgifter. Nettot januari till augusti är +4,8 miljoner kronor.

**Tollare [9309]**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar och bostäder i Tollare pågår för fullt. Det positiva nettot januari till augusti om 3,2 miljoner kronor härrör från VA-anläggningsavgifter.

Mjölkudden [9430]

Planarbetet har påbörjats för detta förnyelseområde i sydöstra Boo. Det negativa nettot januari till augusti består av kostnader för planläggningen och förstudie samt administrativa kostnader. Projektet saknar beslutad budget, men den pågående förstudien behövs för att få fram kalkyler som underlag för en första budget. Netto -2,7 miljoner kronor.

Lännbohöjden [9531]

Projektet har gått in i en genomförandefas och det negativa nettot januari till augusti om 2,8 miljoner kronor består av anläggningskostnader och kostnader för administration

Ny påfartsramp vid Björknäs [9411]

Projektet är färdigutbyggt och ersättningen om 16 miljoner kronor är i enlighet med avtal utbetalt till Trafikverket under året. Totalt netto januari till augusti är -17,3 miljoner kronor.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef