

2017-08-29
Reviderad 2017-09-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/19
KFKS 2017/428

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T2 2017 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

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

Kommunstyrelsen föreslår 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 detaljplaneläggning av nya byggrätter för bostäder och verksamheter, förhandlingar, försäljning av mark och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Exploateringsportföljen består av 130 ekonomiskt aktiva projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Utöver dessa projekt finns ett stort antal projekt i planeringsskede. Den totala projektportföljen omfattar därmed över 200 stadsbyggnadsprojekt. Totalt sett förväntas exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 2 2017 föreslås förändrad projektbudget för nio pågående stadsbyggnadsprojekt varav ett (1) av dessa projekt föreslås en budgetförändring till följd av ökade kostnader för saneringsarbeten. Därutöver föreslås en utökning av tidigare beviljade medel för ett (1) projekt i tidigt skede. Totalt föreslås en budgetförändring och en utökning av beviljade medel om 76,2 miljoner kronor.



Tillsammans påverkar de nio pågående projekten den totala exploateringsbudgeten och portföljen med 26,2 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 113,7 miljoner kronor och ökade utgifter med 139,9 miljoner kronor varav cirka 8 miljoner kronor kan påverka driftkostnaderna till följd av sanering i ett av projekten.

Därutöver föreslås att projektmedel för projekt i tidigt skede, som sedan tidigare beviljats med 150 miljoner kronor fördelat på åren 2017-2019, utökas med 50 miljoner kronor för år 2020. Projektmedel för projekt i tidigt skede föreslås fördelas ut på stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede på uppdrag av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i samband med projektstart. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, föreslås beviljas en projektbudget hos kommunfullmäktige så fort projektet är budgeteringsbart.

Ärendet

Exploateringsenheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Idag pågår arbete med cirka 130 aktiva stadsbyggnadsprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett stort antal projekt i planeringsskede. Dessa har tillsammans syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 1 för 2017.

Exploateringsverksamheten föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för nio pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen om 26,2 miljoner kronor samt en utökning av projektmedel för projekt i tidigt skede om 50 miljoner kronor. Total föreslagen förändring av beviljade medel är 76,2 miljoner kronor enligt tabellen nedan. Se även bilaga 2. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,1 miljarder kronor.

De flesta av projekten i exploateringsportföljen 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.

Stadsbyggnadsprojekten ska med vissa undantag 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.



I tertialbokslut 2 2016 beviljades projektmedel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. I detta ärende föreslås motsvarande budget även beviljas för budgetår 2020. Under andra tertialet har inga medel från den övergripande summan för år 2017 utnyttjats men under hösten kommer ett antal projekt föreslås tilldelas projektmedel för år 2017, exempelvis projekten Orminge Torg och Stadsparken.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende berör Solbrinken Grundet, ett förnyelseområde som nu föreslås få en totalbudget för hela projektets genomförande.

Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering:

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

Gult = projekt beräknas generera 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)			Notering
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
<i>Investeringar som begär en första budget:</i>											
		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa Nya investeringar:		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherprojekt	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	7,7	-8,7	-1,0	1,9	-0,9	1,0	9,6	-9,6	0,0	
Förnyelseområde	Solbrinken Grundet [9434]	0,0	-9,4	-9,4	94,9	-106,6	-11,7	94,9	-116,0	-21,1	
Förnyelseområde	Älgö [9528]	182,7	-414,1	-231,4	0,0	-8,0	-8,0	182,7	-422,1	-239,4	Drifpåverkan sanering
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	0,0	-14,3	-14,3	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-17,3	-17,3	
Kommunal mark	Sydvästra Plania [9242]	0,0	-7,6	-7,6	0,0	-2,7	-2,7	0,0	-10,3	-10,3	
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	6,8	-48,1	-41,3	8,5	-10,8	-2,3	15,3	-58,9	-43,6	
Kommunal mark	Svindarsberg [9265]	2,8	-5,2	-2,4	0,0	-1,7	-1,7	2,8	-6,9	-4,1	
Förnyelseområde	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	27,1	-37,2	-10,1	4,6	-4,8	-0,2	31,7	-42,0	-10,3	Mark ingår
Kommunal mark	Hamnvägen, Fisksätra [9545]	0,0	-2,4	-2,4	3,8	-1,4	2,4	3,8	-3,8	0,0	
-	Projektmedel tidiga skeden 2017-2020	0,0	-150,0	-150,0	0,0	-50,0	-50,0	0,0	-200,0	-200,0	
Summa Tilläggsinvesteringar		227,1	-697,0	-469,9	113,7	-189,9	-76,2	340,8	-886,9	-546,1	
Summa Nya investeringar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa Tilläggsinvesteringar		227,1	-697,0	-469,9	113,7	-189,9	-76,2	340,8	-886,9	-546,1	
Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning		227,1	-697,0	-469,9	113,7	-189,9	-76,2	340,8	-886,9	-546,1	
Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning					110,2	-189,9	-79,7				

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av begärd budget per år, inkl markförsäljning (mnkr)						Summa	Proj avslut år	Status
		Budget begäran	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021-> Netto			
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>										
Byggherprojekt	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	1	1	1				1	2023	Plan
Förnyelseområde	Solbrinken Grundet [9434]	-12	-5	-3	-1	-28	25	-12	2024	Plan
Förnyelseområde	Älgö [9528]	-8	-8					-8	2017	Genomf
Kommunal mark	Bergs gård [9238]	-3	-2	-2				-3	2031	Plan
Kommunal mark	Sydvästra Plania [9242]	-3	-2	-1				-3	2029	Plan
Kommunal mark	Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	-2		-2	0			-2	2025	Plan
Kommunal mark	Svindarsberg [9265]	-2	-1	-1				-2	2029	Plan
Förnyelseområde	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	0	-2	2				0	2018	Genomf
Kommunal mark	Hamnvägen, Fisksätra [9545]	2	-1	1	2			2	2022	Plan
-	Projektmedel tidiga skeden 2017-2020	-50				-50		-50	-	
Summa Tilläggsinvesteringar		-76	-20	-5	1	-78	25	-76		
Förändring beviljade medel inkl markförsäljning		-76	-20	-5	1	-78	25	-76		
Förändring beviljade medel exkl markförsäljning		-80	-20	-8	1	-78	25	-80		



Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Erstavik 25:38, Morningside Marina [projektnummer 9535] positiv förändring om 1,0 miljoner kronor

Förstudien av allmänna anläggningar är nu klar. Den blev försenad och något dyrare än beräknat. Intäkterna ökar till följd av fastighetsreglering av kommunal mark. Projektets inkomster förväntas därmed överensstämma med utgifterna.

ÖVRIGA PROJEKT:

Solbrinken Grundet [projektnummer 9434], ökade utgifter om 11,7 miljoner kronor,

Förnyelseområde i sydöstra Boo som omfattar cirka 190 fastigheter. Projektet följer tidplan. Under hösten kommer detaljprojekteringen pågå samt förberedande arbeten inför granskning. Projektet begär budget fram till projektavslut. Intäkterna är osäkra och är beroende av antalet avstyckningar i planen vid granskning. Utgifterna är kalkylerade till 116 miljoner kronor och inkomsterna till 94,9 miljoner kronor. Kalkyler efter detaljprojekteringen kan komma att ytterligare justera budgeten inför genomförandet.

Älgö [projektnummer 9528], ökade utgifter om 8 miljoner kronor, delvis driftkostnad (sanering)

Projektet är förnyelseområde som är i slutfasen av genomförandet. Visst område på Svärdsö har använts såsom upplagsytor av asfalt, bergmassor och fyllnadsmassor under Älgöprojektets genomförande och skulle ha återställts efter avslutade entreprenader. Området föreslås nu användas för tillfälliga bostäder och återvinningsstation samt att del av ytan ingår i naturreservatet. Vid påbörjandet av markarbeten för de tillfälliga bostäderna identifierades ett behov att sanera marken i större utsträckning än tidigare beslutat återställande. Kostnaderna för de föreslagna saneringsåtgärder och åtgärder i naturreservat bedöms i dagsläget ligga i ett intervall mellan 7 till 10 miljoner. Av den anledningen föreslås en utökning av befintlig projektbudget med 8 mkr, som i dag bedöms vara den mest sannolika kostnaden. Arbetet på platsen bedöms pågå under hösten 2017 därefter överlämnas till att färdigställa de tillfälliga bostäderna.

Bergs gård [projektnummer 9238], ökade utgifter om 3,0 miljoner kronor,

Projektet syftar till att möjliggöra för cirka 2 000 nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövarers tomträttsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår. Programarbetet har följt budget men den juridiska processen behöver en utökad budget därav föreslås de beviljade medlen ökas med 3,0 miljoner kronor.

Sydvästra Plania [projektnummer 9242], ökade utgifter om 2,7 miljoner kronor,

Stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad med nybyggnation på kommunal mark med markanvisning. Målsättning om 380 bostäder, ny förskola, lokaler samt ny skola och omdisponering av befintliga idrottsanläggningar. Detaljplan har varit på samråd under våren 2017. Samrådsyttrande från Trafikverket gör gällande att det kommer att krävas vägplan för att möjliggöra de anslutningar som krävs mot Järlaleden och Planiavägen. En process med Trafikverket är uppstartad. Projektets initiala budget behöver utökas med anledning av detta eftersom omtag i planarbetet krävs liksom fler utredningar. En utökning av utgifterna med 2,7 miljoner kronor föreslås därav.

Delplan 1, Älta C, etapp A och B [projektnummer 9630], ökade utgifter om 2,3 miljoner kronor,

Projektet är det första i Älta centrum och det är ett led i att genomföra programmet för Älta centrum. Planarbetet pågår för den första detaljplanen och markanvisning är genomförd för cirka 235 bostäder. Även planläggningen av förskola och skola pågår. Totalt beräknas närmare 1000 bostäder rymmas inom projektet.

Projektet är mycket komplext, med flytt av huvudvattenledning, riskavstånd från Ältavägen, dagvattenfrågor, flytt av bensinstation och komplexa avtals- och markförhandlingsfrågor. Detta gör att fler utredningar behövs och det behövs mer tid för de interna resurserna i projektet. Utgifterna bedöms öka med 10,8 miljoner kronor och inkomsterna bedöms öka med 8,5 miljoner kronor. Nettoförändringen är 2,3 miljoner kronor.

I nästa steg tas detaljprojektering av allmänna anläggningar fram och intäkterna från markförsäljningarna blir klara. Budgeten kompletteras efter det med hela genomförandeskedet.

Svindarsberg [projektnummer 9265], ökade utgifter om 1,7 miljoner kronor,

Kommunal mark mellan Alphyddan och Finntorp där en markanvisningstävling är avgjord. Projektet har en initial budget som behöver utökas med ytterligare 1,7 miljoner kronor. Anledningen är att föreslaget kontorshus vid Svindersviksvägen kommer att tas med i den första detaljplanen. Detta medför extra kostnader för utredningar i detaljplaneskedet. Även projektets andel av övergripande kostnader från samordningsprojekt i Sickla-Planian är inlagda, dessa ska vid senare tillfälle faktureras vidare.

Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [projektnummer 9320], ökade utgifter om 0,2 miljoner kronor,

Utbyggnaden av allmänna anläggningar går enligt tidplan och slutbesiktning planeras till hösten 2017. Genomförandet har blivit dyrare än beräknat bland annat till följd av omfattande behov av försiktig sprängning kring Boo gård för att värna kulturmiljön. Samtidigt ökar inkomsterna. Bland annat beräknas den kommunala tomten ge en ökad intäkt om cirka tre miljoner kronor. Sammantaget har projektet en negativ nettoförändring om 0,2 miljoner kronor.

Hamnvägen, Fisksätra [projektnummer 9545], positiv förändring om 2,4 miljoner kronor,

Projektet Hamnvägen består av kommunägd mark som ska markanvisas för bostäder och en multihall. Projektet får ökade utgifter om 1,4 miljoner kronor för planläggningen i och med multihallens lokalisering till projektet eftersom detaljplanearbetet blir mer omfattande. Projektets totala utgifter förväntas därmed efter föreslagen förändring bli 3,8 miljoner kronor. Även förväntade inkomster bedöms till 3,8 miljoner kronor vilket i dagsläget gör att projektekonomin visar på i balans.

FÖRÄNDRING AV PROJEKTMEDEL TIDIGT SKEDE:

Förändring av Projektmedel tidigt skede år 2020, ökade utgifter om 50,0 miljoner kronor,

Beviljade medel finns för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2019 om 50 miljoner kronor per år, totalt 150 miljoner kronor. Projektmedel för budgetår 2020 föreslås beviljas på motsvarande belopp, utgift om 50 miljoner kronor.

Budgeten syftar till att stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede kan startas upp. Förslaget omfattar, precis som tidigare beviljade projektmedel, att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ges i uppdrag att fördela ut medel från den generella projektramen på projektnivå i samband med projektstart och projektet får därmed en initial budget. Den generella projektramen ska användas för de projekt som idag är planerade samt projekt i ett tidigt skede innan projektbudget kan begäras och beslutas. Inget enskilt projekt ska tilldelas ett belopp högre än 5-15 miljoner kronor från beviljad projektram. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, föreslås beviljas en projektbudget hos kommunfullmäktige. Syftet med den generella projektramen är att snabba upp processen att starta upp stadsbyggnadsprojekt.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 76,2 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

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

Påverkan på annan nämnd

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

Information om projekt som kan komma att få kostnadspåverkan på kommunens driftresultat:

- **Älgö [projektnummer 9528]**

Marksanering vid byggande av tillfälliga bostäder på Svärdsö (se även informationsärende vid KSSU 29 augusti 2017 §158)

Om beslut tas att saneringsåtgärder ska vidtas med anledning av uppförande av tillfälliga bostäder på Svärdsö är bedömning att kostnaderna för föreslagna saneringsåtgärder och åtgärder i naturreservat ligger inom intervallet 6-10 mnkr. Merparten bedöms härröra från framför allt utbyggnaden av Älgövägen kopplat till genomförande av förnyelseprojektet på Älgö. En utökning av befintlig projektbudget föreslås med 8 mkr. Hela eller delar av kostnaden kan komma att belasta kommunstyrelsens resultat direkt.

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, reviderad 2017-09-20

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget, reviderad 2017-09-20

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget, reviderad 2017-09-20

Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt, T2 2017, reviderad 2017-09-20

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef