

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut TI 2020 – beslut om ny eller utökad budget för sex stadsbyggnadsprojekt samt justerad investeringsbudget avseende VA-investeringar

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera redovisad exploateringsbudget och övrig information från exploateringsenheten Nacka till protokollet.

Sammanfattning

Exploateringsenhet Nacka har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen utanför västra Sicklaön. Ansvaret inbegriper den totala projektkonomin. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nackas ansvarsområde består av cirka 70 pågående projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 701 miljoner kronor, för åren 2019-2023 och senare, det vill säga summan av investeringsinkomster och utgifter samt markintäkt.

De totala kostnaderna i aktiva stadsbyggnadsprojekt, det vill säga både upparbetade kostnader och tillkommande enligt budget, uppgår till 2,8 miljarder kronor. De totala intäkterna, det vill säga både upparbetade intäkter och kommande intäkter enligt budget uppgår i aktiva stadsbyggnadsprojekt till 2,3 miljarder kronor. Det totala nettot uppgår till

minus 531 miljoner kronor, vilket är en förbättring från föregående tertiäl med 333 miljoner kronor. Se bilaga 2.

I tertiälbokslut 1 (T1) 2020 föreslås förändrad projektbudget för sex stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nackas projektportfölj. Separat tjänsteskrivelse finns för respektive projekt med utökad information.

Den totala projektbudgeten i projektportföljen inom exploateringsenheten Nackas ansvarsområde föreslås förändras till det bättre med en sänkning av nettot med 185 miljoner kronor till 516 miljoner kronor för åren 2020-2024 och senare. Sänkningen av nettot består framför allt av två delar. För det första föreslås fem av de sex projekt som söker ny budget får en positiv förändring av projektbudgeten framför allt till följd av att markintäkter nu är kända och lagts in i budgeten. För det andra återlämnas VA-budget i ett antal projekt eftersom Nacka vatten- och avfall från årsskiftet ansvarar för både utbyggnaden och budgetsbegäran för sina delar. Återlämnandet avser 83 miljoner kronor netto, fördelat på 273 miljoner kronor i investeringsinkomster och 356 miljoner kronor i investeringsutgifter. För den del av tidigare budget avseende Nacka vatten- och avfalls uppdrag och som nu återlämnas skrivs ett särskilt ärende, *Angående medel från Exploateringsenheten Nackas investeringsbudget avseende VA-investeringar, Tertiäl 1 2020*, daterat 2020-05-07

Ärendet

Bakgrund

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenhet Nacka och Nacka stad. Exploateringsenhet Nacka har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen utanför västra Sicklaön. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomin.

Inom ansvarsområdet för exploateringsenhet Nacka pågår arbete med cirka 70 aktiva stadsbyggnadsprojekt som har beviljats en initial eller en total projektbudget samt ett antal planerade projekt som ännu inte startat.

Stadsbyggnadsprojekten i exploateringsportföljen befinner sig i olika skeden av stadsutvecklingsprocessen, vilket gör att några projekt enbart har en initial budget för planering medan andra har en budget som täcker hela utbyggnadskedet. En budget för hela projektet tas fram först när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord, det är först då det går att ta fram en kvalificerad kalkyl för genomförandekostnader och intäkter (markförsäljning med mera).



Målsättningen är att projektportföljen ska generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras. Med anledning av rådande marknadsläge kommer stort fokus att läggas på att bevaka när i tid som kostnader och intäkter uppstår i kommunens stadsbyggnadsprojekt för att nå målet om budget i balans 2030.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 2 för 2019 som beslutades av kommunfullmäktige i november 2019.

Investeringsbeslut

Exploateringsenheten Nacka föreslår i detta ärende att 249,8 miljoner kronor netto beviljas för sex stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen. Orsaken är utökade investeringsinkomster om 276,9 miljoner kronor och ökade investeringsutgifter om 27,1 miljoner kronor. Detta är alltså en positiv budgetförändring sedan markintäkter lagts till i flera projekt.

Exploateringsenheten Nacka föreslår i detta ärende den totala projektbudgeten i projektportföljen inom exploateringsenheten Nackas ansvarsområde förändras med en sänkning av nettot med 185 miljoner kronor till 516 miljoner kronor för åren 2020-2024 och framåt. Orsaken är framför allt kommande markintäkter om 264 miljoner kronor lagts in i budgeten för några projekt, se tabell 1 och bilaga 2.

Med förslag till beslut och beviljade medlen kommer den totala exploateringsbudgeten för Nacka kommun ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar om 516 miljoner kronor för åren 2019-2024 och senare, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Se bilaga 2.

De totala kostnaderna i aktiva stadsbyggnadsprojekt, det vill säga både upparbetade kostnader och tillkommande enligt budget, uppgår till 2,8 miljarder kronor. De totala intäkterna, det vill säga både upparbetade intäkter och kommande intäkter enligt budget uppgår i aktiva stadsbyggnadsprojekt till 2,3 miljarder kronor. Det totala nettot uppgår till minus 531 miljoner kronor, vilket är en förbättring från föregående tertial med 333 miljoner kronor. Se bilaga 2. Över tid kommer fler markintäkter att tillkomma i projekt där dessa intäkter ännu inte är kända.

Budgetförändringar föreslås i sex stadsbyggnadsprojekt där den största förändringen avseende utgifterna avser projekt Tollare med en ökning av investeringsutgifterna om 7 miljoner kronor och den största förändringen avseende intäktssidan föreslås ske i de så kallade kraftledningsprojekten Amperen, Volten och Pylonen där genomförande markanvisningar genererar ökade intäkter med 262 miljoner kronor. I tabell 1 och 2 nedan redovisas förslagen budgetförändring för respektive projekt samt därunder en kort sammanfattning per projekt. Utförlig information om respektive stadsbyggnadsprojekt återfinns i separata tjänsteskrivelser.

Tabell 1. Tillkommande medel per projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Amperen	0	-2 200	-2 200	65 400	-3 900	61 500	65 400	-6 100	59 300
Volten	0	-2 200	-2 200	69 000	-3 500	65 500	69 000	-5 700	63 300
Pylonen	0	-2 400	-2 400	127 200	-3 800	123 400	127 200	-6 200	121 000
Ormingehus	3 900	-19 088	-15 188	4 100	-1 000	3 100	8 000	-20 088	-12 088
Fisksätra entré	7 600	-8 700	-1 100	11 200	-7 900	3 300	18 800	-16 600	2 200
Tollare	75 292	-74 565	727	0	-7 000	-7 000	75 292	-81 565	-6 273
Avgående medel för VA-investeringar	273 014	-356 157	-83 143	-273 014	356 157	83 143	0	0	0
Summa	359 806	-465 310	-105 504	3 886	329 057	332 943	363 692	-136 253	227 439

Tabell 2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget														
	2020			2021			2022			2023			Årsprgnos 2024=>		
Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Amperen	0	-2 700	-2 700	0	-1 200	-1 200	65 400	0	65 400	0	0	0	0	0	0
Volten	0	-2 100	-2 100	0	-1 400	-1 400	69 000	0	69 000	0	0	0	0	0	0
Polynen	0	-2 600	-2 600	0	-1 200	-1 200	127 200	0	127 200	0	0	0	0	0	0
Ormingehus	4 100	-1 000	3 100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fisksätra entré	1 840	-1 040	800	3 040	-640	2 400	790	-780	10	790	-780	10	4 740	-4 660	80
Tollare	0	-7 000	-7 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	5 940	-16 440	-10 500	3 040	-4 440	-1 400	262 390	-780	261 610	790	-780	10	4 740	-4 660	80

Förslag till nytt beslut, tillkommande medel per projekt, enligt tabell 1

1. Amperen, detaljplanering och markförsäljning

Investeringen avser kostnader för planläggning och markförsäljning av detaljplaneprojektet Amperen i Orminge. Investeringen fördelar sig på 6,1 miljoner kronor i utgifter för planläggning och 65,4 miljoner kronor i markintäkt. Tidigare beviljad budget för planläggningen om 2,2 miljoner kronor ingår i de 6,1 miljoner kronorna, vilket gör att budgetbegäran omfattar 3,9 miljoner kronor för planfasen.

Området Amperen är ett av de tre projekt som ingår i kraftledningsstråket i Orminge. Markintäkterna om 65,4 miljoner kronor ska vara med och finansiera nedläggningen av kraftledningskabeln runt Orminge. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar är ännu inte känd i detta tidiga skede, men bedömningen är att projektet

kommer att göra ett överskott utöver medfinansieringen till kraftledningen och kostnaderna för allmänna anläggningar.

2. Volten, detaljplanering och markförsäljning

Investeringen avser kostnader för planläggning och markförsäljning av detaljplaneprojektet Volten i Orminge. Investeringen fördelar sig på 5,7 miljoner kronor i kostnader för planläggning och 69 miljoner kronor i intäkt för markförsäljning. Tidigare sökt budget för planläggning var på 2,2 miljoner kronor och dessa ingår i ovan angivet belopp på 5,7 miljoner kronor, vilket gör att budgetbegäran omfattar 3,5 miljoner kronor för planfasen.

Området Volten är ett av de tre projekt som ingår i kraftledningsstråket i Orminge. Markintäkterna om 69 miljoner kronor ska vara med och finansiera nedläggningen av kraftledningskabeln runt Orminge. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar är ännu inte känd i detta tidiga skede, men bedömningen är att projektet kommer att göra ett överskott utöver medfinansieringen till kraftledningen och kostnaderna för allmänna anläggningar.

3. Pylonen, detaljplanering och markförsäljning

Investeringen avser kostnader för planläggning och intäkter från markförsäljning av detaljplaneprojektet Pylonen i Orminge. Investeringen fördelar sig på 6,2 miljoner kronor i utgifter för planläggning och 127,2 miljoner kronor i markintäkt. Tidigare sökt budget för planläggning var på 2,4 miljoner kronor och dessa ingår i ovan angivet belopp på 6,2 miljoner kronor, vilket gör att budgetbegäran omfattar 3,8 miljoner kronor för planfasen.

Området Pylonen är ett av de tre projekt som ingår i kraftledningsstråket i Orminge. Markintäkterna om 127,2 miljoner kronor ska vara med och finansiera nedläggningen av kraftledningskabeln runt Orminge. Kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar är ännu inte känd i detta tidiga skede, men bedömningen är att projektet kommer att göra ett överskott utöver medfinansieringen till kraftledningen och kostnaderna för allmänna anläggningar.

4. Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus, planläggning och markintäkter

Investeringen avser kostnader för planläggning av detaljplan Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus. Investeringen fördelar sig på 1 miljon kronor för utökade kostnader för planläggning och 4 miljoner kronor för ökade intäkter. Projektets netto blir därmed minus 12 miljoner kronor.

Projektets genomförande hanteras inom ramen för Samordningsprojekt Orminge. Intäkter i form av exploateringsersättning som genereras från projektet Orminge 1B, Sarvträsk och Ormingehus, går in i samordningsprojektet. Samordningsprojektet hanterar pågående entreprenad i Orminge och får därför både intäkter för

genomförandet och utgifterna. Förutom exploateringsersättning som inte framgår av detta projekts egen budget tillkommer intäkter i form av årlig tomträttsavgäld för upplåtelse till Magnolia.

5. Fisksätra entré, budgetbegäran för utbyggnad av allmän plats i enlighet med detaljplan och exploateringsbidrag

Utökad budget söks för genomförande av projektet Fisksätra Entré. Totalt föreslås ett ändrat netto på 3,3 miljoner beviljas. Detta fördelas på 7,9 miljoner kronor i investeringsutgifter och 8,8 miljoner kronor i investeringsinkomster samt 2,4 miljoner kronor i markintäkter. Projektets totalnetto blir därmed 2,2 miljoner kronor.

Detaljplanen är antagen. Projektet som i huvudsak omfattar privatägd mark ska nu genomföras. Kostnaderna för kommunens åtagande för utbyggnad av allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet och kostnader för fastighetsbildningsåtgärder belastar Exploatören.

6. Tollare, utökad budget för genomförandet

Projektet som är i genomförandeskedet föreslås få sju miljoner kronor i utökad budget. Enligt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör ska exploatören utföra och bekosta utbyggnaden av allmänna anläggningar i Tollare. Under projektets gång har dock kommunen vid olika tillfällen önskat en högre standard för vissa anläggningar än vad som avtalats om för att på sätt få en lägre framtida driftskostnad, till exempel kan det handla om högre klass på rostskyddsbehandling av hisstorn och LED-belysning istället för halogenbelysning.

Det har även tillkommit arbeten för exploatören som inte reglerats i exploateringsavtal men som kommunen ansett bör utföras. Merkostnaderna, cirka 4 miljoner kronor, för dessa standardhöjningar och tillkommande arbeten ska bekostas av kommunen och därför behöver budgeten nu utökas. Dessutom föreslås att budgeten utökas med ytterligare 2,5 miljoner kronor för att hantera nödvändiga justeringar av gatorna i Tollare så att buss kan trafikera området, och 0,5 miljoner kronor för kommunens del av utbyggnad för strandpromenad mellan Tollare och Lännersta så att strandpromenaden mellan Lännersta och Tollare sammanbinds på en sista sträcka om 50 meter.

7. Investeringsbudget exploateringsenheten Nacka, avgående medel för VA-investering

Exploateringsenheten Nacka beviljade investeringsbudget föreslås att justeras med 273 miljoner kronor i investeringsinkomster och 356 miljoner kronor i investeringsutgifter. Summan utgör en positiv nettoinvestering om 83 miljoner kronor.

Till följd av ombildningen av kommunens VA-verksamhet till bolagsform och bildandet av Nacka Vatten och Avfall AB samt följande ändring av bolagets ägardirektiv har det

ekonomiska ansvaret för VA-utbyggnaden nu i sin helhet överförs till bolaget. Med anledning av detta justeras kommunens investeringsbudget för exploateringsverksamheterna och tidigare beviljade medel för VA lyfts ur budgeten.

Revidering av budget avseende allmänna anläggningar avses att göras för respektive projekt inför kommande genomförandebeslut och utbyggnads-PM.

Ekonomiska konsekvenser

Inget av de ovannämnda projektens budgetbegäran inkluderar hittills identifierade engångskostnader utan det kan komma i ett senare skede.

Risikanalyt vid utebliven investering eller försenad investering

Specifik information om de enskilda projekten återfinns i respektive projekts tjänsteskrivelse.

Alternativa lösningar för investeringen

Specifik information om de enskilda projekten återfinns i respektive projekts tjänsteskrivelse.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsportföljen har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader. Även kostnader med anledning av rivningar samt kostnader som uppstår till följd av marksaneringar kan uppstå.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede.

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringsenheten Nacka



Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsbudget Nacka, T1 2020 – alla projekt
- Bilaga 2 Exploateringsbudget Nacka, T1 2020 – förändrade projekt

Respektive stadsbyggnadsprojekt finns som separat tjänsteskrivelse under Exploateringsenhet Nackas ärende 2020-05-12.