

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2013 - beslut om ny budget för 25 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 39,7 mkr enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar 158 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. I år väntas ca 17 projekt avslutas. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 2 för år 2013. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 39,7 mkr. Den största budgetförändringen berör Älgö med en nettoförändring på -16,4 mkr. Färdigställandet av programmet för Centrala Nacka kräver ytterligare 5,3 mkr och samordningsprojektet för Västra Sicklaön, kallat Nacka Stad budgeteras till 6,6 mkr för upparbetat och för arbete 2014. Projekten studentbostäder Alphyddan, studentbostäder Ektorps och förnyelseområdet Fågelstigen är nu möjliga att budgetera och de beräknas ge ett underskott på -6,8 mkr, -4,5 mkr resp -6,1 mkr. Av redovisningsmässiga skäl sker förändringar mellan projekten: trafikplats Hedvigslund, Ältadalen och Ältabergs verksamhetsområde. Den totala nettokostnadsökningen för hela projektportföljen är drygt 39,7 mkr.

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 158 st. Av dessa har eller planeras ca 17 avslutas under 2014. Nya projekt tillkommer när positivt



planbesked har lämnats av miljö- och stadsbyggnadsnämnden eller när kommunen initierar stadsbyggnadsprojekt på egen mark.

Fördelningen av projekt

Projekttyp	Aktiva	Ej startade	Till avslut 2014	Totalt
Förnyelseområde	26	2	7	35
Övriga projekt	70	43	10	123
Summa	96	45	17	158

Syfte och mål

Syftet med verksamheten är att ge förutsättningar för nyproduktion av bostäder och lokaler genom bl.a. 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 tertiäl 3 är prognosen för inkomster/intäkter 1 953 mkr, utgifter om 2 792 mkr och netto -839 mkr. Avvikelsen från tidigare budget är -39 765 tkr.

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 dras från Saltsjöbaden. Utbyggnad pågår. Etapp ett och två är slutbesiktigade och gatukostnadsersättningen och VA-anläggningsavgiften inom etapperna debiteras fastighetsägarna. Etapp tre förväntas bli klar i slutet av 2014. Nettoprognosen är -199 miljoner kr.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Program Centrala Nacka [9215]

Upparbetade kostnader är ca 15 mkr på en beslutad projektbudget om 13,2 mkr. Hittills har projekt under flera år tagit kostnader för arbete med den fördjupade översiktsplanen och diverse utredningar inkl tunnelbanan i ett tidigt skede. Projektet omfattar idag endast programmet för centrala Nacka. Ytterligare 5,3 mkr behövs i budget för att täcka upparbetade kostnader och för att färdigställa programmet.

Kummelnäs område F [9301]

Ett räknefel medför att budgeten behöver justeras med 1 mkr kronor.

Område W (Lännersta 2) [9319]

Utdragen planprocess medför ökade kostnader om totalt 1,9 mkr för planarbete, projektledning, projektering, utredningar samt arbete med gatukostnader.

SV Lännersta IA [9327]

För att slutföra projektet behöver budgeten utökas med 500 tkr.

Lövberga [9384]

De administrativa kostnaderna har ökat (1,4 mkr) till följd av ännu ej avslutade domstols- och förlikningsärenden.

SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

Projektering och byggnation av strandpromenaden återstår liksom administration kring återuppbyggnad av ångbåtsbryggan. Detta fördyrar projektet med 600 tkr.



Blåmesvägen [9398]

Ekonomisk genomgång av projektet innan avslut ger vid handen att tidigare budget överskrids med 1,1 mkr

Älgö [9528]

Kostnaden för ersättningen för markinlösen och ledningsrätt minskar totalt med 2,6 mkr enligt prognos. Den stora mängden tvister inom projektet har ökat kostnaderna med 2 mkr som går till ersättning för ombud och konsultstöd. Kostnaderna för fastighetsrättsliga åtgärder bedöms öka med 3,1 mkr. Slutreglering av den avslutade etapp 1 medför ökade kostnader om sammanlagt 12,5 mkr till följd av mängdregleringar och tilläggsarbeten. För tilläggsarbeten inom etapp 2 beräknas kostnaderna öka med 2,4 mkr och för etapp 3 beräknas de öka med 3,8 mkr. Ytterligare ökning kan tyvärr komma efter att mängderna kontrollerats. Kommunens interna kostnader har ökat med 1,1 mkr. Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 6 mkr. Totalt ger detta ökade kostnader inom projektet Älgö om 16,4 mkr. Projektets netto blir därmed -199 mkr.

Ältabergs verksamhetsområde [9624]

Projektets kostnader ökar med 6,3 mkr. Ökningen härrör från utbyggnad av gång- och cykelväg, slutreglering av mängder i entreprenaden och administrativa kostnader. Underskottet i projektet vägs upp av betydande intäkter för tomträttsavgälder.

Program för Planiaområdet [9223]

Kostnaderna för arbetet med programmet inkl utredningskostnader har ökat med 670 tkr.

Studentbostäder Ektorp [9229]

För att få plats med bostäderna måste befintlig markparkering flyttas ut till gatan. Gatan behöver därför byggas om och budgeten utökas med 4,5 mkr. Nettot för projektet blir därmed -4,5 mkr. Underskottet vägs upp av årliga intäkter i form av tomträttsavgäld.

Verksamhetsområde Kil [9425]

Fler utredningar än beräknat har krävts och de interna kostnaderna har även ökat. Detta påverkar nettot med -350 tkr.

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Lokomobilvägen [9217]

Byggnationen har påbörjats av 136 hyreslägenheter. Kostnaderna har ökat med totalt 700 tkr för VA och interna kostnader. Intäkterna har ökat med 2 mkr för framför allt VA. Totalt innebär detta en nettoförändring om +1,3 mkr



Norra Skuru [9104]

Kostnaderna för projektering har ökat liksom kostnaderna för administration. Detta uppvägs dock av ökade VA-intäkter. Totalt innebär förändringarna en nettoförändring om +1,6 mkr

Område G, del av Kummelnäs [9302]

Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 1 mkr.

Lännbohöjden [9531]

Intäkterna ökar med 1,8 mkr i projektet till följd av ökade markintäkter, ökade VA-intäkter och ökade planavgifter.

Ältadalen [9612]

Det planerade bidraget till trafikplats Hedvigslund stannar inom projektet vilket medför ett nettot ökar med +5,6 mkr. Orsaken till detta är att revisionen granskat redovisningen av projektet. Åtgärden är i linje med revisionens synpunkter. Se projekt [9622] nedan.

Stensö Udde [9320]

Genomförda tomtförsäljningar har ökat intäkterna med 3,5 mkr. Projektet som snart kan avslutas beräknas ge ett överskott på drygt 15 mkr.

Trafikplats Hedvigslund (Skrubba-Lindalen och Ältabergsvägen) [9622]

Enligt tidigare beslut skulle kommunen bidra med 23,5 mkr till Trafikverket för byggnationen av Hedvigslunds trafikplats. Denna kostnad var tänkt att finansieras av markförsäljningar i andra stadsbyggnadsprojekt. På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar från staten får kommunen inte se dessa investeringar som ett stadsbyggnadsprojekt. I och med att projektet inte längre ska bära kostnaderna för investeringsbidraget finns ej något finansieringsbehov från andra projekt genom markförsäljningar.

Konsekvensen av dessa förändringar blir att prognosen för kostnaderna och intäkterna minskar med 23,5 mkr respektive 17,8 mkr i projektet vilket ger en nettoförändring om 5,7 mkr. Projektets totala nettoresultat blir +6,2 mkr.

Oxelvägen, panncentralen [9625]

Projektets netto förändras med + 1,5 mkr till följd av ny VA-taxa.



Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1,4 mkr för att genomföras enligt Start-PM

Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

Projektet är nu möjligt att budgetera. De första kalkylerna ger vid handen att projektet behöver en budget om 1 mkr för att genomföras enligt Start-PM.

Studentbostäder Alphyddan [9228]

Projektet är nu möjligt att budgetera. Plan- och utbyggnadskostnaderna uppgår till 6,8 mkr. Intäkter i form av VA-anläggningsavgift tillkommer och tas upp i nästa tertialbokslut. Även tomträttsavgälder tillkommer. Förslag till optionsavtal behandlas vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträde den 11 februari 2014.

Nacka stad [9230]

Detta är ett samordningsprojekt för Västra Sicklaön. Projektet tar kostnader som berör mer än ett vanligt stadsbyggnadsprojekt och fördelar om så är möjligt ut kostnaderna på projekten, t ex övergripande utredningar, t ex strukturplanen, och samordning mellan ingående projekt. Även intäkter, t ex exploateringsbidrag, tas in i projektet och fördelas ut på ingående stadsbyggnadsprojekt. Detta är ett tidigt skede och projektet är ännu inte helt möjligt att budgetera. Utarbetad budget avser täcka kostnaderna 2014. Hittills upparbetade kostnader och planerade kostnader ger ett netto på -6,5 mkr

Fågelstigen [9428]

Detta är projektets första budget. Förnyelseområde med kommunalt huvudmannaskap. Kostnaderna består av utbyggnadskostnader, administrativa kostnader och plankostnader. Intäkterna består av gatukostnadsersättning och VA-intäkter. Det kalkylerade underskottet om 6,1 mkr består i huvudsak av underskott inom VA.

Bilagor

- Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt
- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget
- Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget
- Bilaga 4, Projektlista



Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef