

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2014 - beslut om ny budget för åtta stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och ökar den totala investeringsbudgeten med 12 miljoner kronor enligt redovisade revideringar.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar 164 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 3 för år 2013. Sammantaget för projektportföljen föreslås en budgetändring så att nettokostnaden ökar med 12 miljoner kronor. Den största budgetförändringen berör Älgö med en nettoförändring på minus 30 miljoner kronor. Försäljning av del av fastigheten Tattby 2:2 vid Ljuskärnsberget ger förändrat netto för projektet med plus 13,7 miljoner kronor. Budgeten för projektet kontor Uddvägen visar en nettoförändring om plus 4,2 miljoner kronor jämfört med tidigare budget. En första budget begärs för programmet för Saltsjöbadens centrum för vilket arbetet nu inleds. Budgeten ger preliminärt ett netto om minus 2,5 miljoner kronor.

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

Exploateringsredovisningen omfattar de stadsbyggnadsprojekt som mark- och exploateringsenheten genom kommunstyrelsen har ansvar för. Antal projekt är 164 stycken. Av dessa har eller planeras 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	25	3	7	35
Övriga projekt	76	43	10	129
Summa	101	46	17	164

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 tertial 1 är prognosen för inkomster/intäkter 2 013 miljoner kronor, utgifter om 2 864 miljoner kronor vilket ger att netto om minus 851 miljoner kronor. Avvikelsen från tidigare budget är minus 12 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 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 minus 229 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Älgö [9528]

Etapp två är slutbesiktigad, men de ekonomiska regleringarna mellan kommunen som beställare och entreprenören pågår fortfarande och då framför allt vad gäller mängdregleringar. Mängden bortsprängda och bortforslade massor av olika slag ska regleras med a´ priser i entreprenadkontraktet i förhållande till mängderna i förfrågningsunderlaget. Skillnaderna mellan uppskattade mängder och verkliga mängder är betydligt större än vad som kunnat förutses och beror på bristfällig projektering 2007-2008. Projekteringen granskades då av externa resurser men inte internt till följd av då rådande brist på kompetens och resurser inom den tekniska processen. Mängdregleringarna inom etapp två medför i tertialbokslut 1 ökade kostnader om 13 miljoner kronor. Mängdregleringar inom etapp tre medför säkra kostnadsökningar om fem miljoner kronor och förväntade kostnadsökningar om lika mycket. Ökade resurskostnader till följd av IT-problem vid projektbyte medför ökade kostnader om 4,6 miljoner kronor. Totalt ökar kostnader inom projektet Älgö med 29,6 miljoner kronor. Projektets netto blir därmed minus 229 miljoner kronor

Älta centrum Stensö – övergripande programfrågor [9627]

Projektets kostnader ökar med 900 000 kronor till följd av ökat behov av utredningar och kostnader för projektledning och kommunikationsinsatser.

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Riset - Sångfågelvägen [9300]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus två miljoner kronor.

Rörsundsviken 2 [9416]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 480 000 kronor.

Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]



Nettot ökar med plus 13,7 miljoner kronor i projektet till följd av större marktäkter än väntat efter avslutad fastighetsförsäljning.

Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 4,2 miljoner kronor.

Orminge 42:1 [9422]

VA-anläggningsavgiften har korrigerats och räknats upp till 2014 års nivå. Detta ger en nettoförändring om plus 540 000 kronor.

Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

Saltsjöbadens centrum - program [9541]

Projektet begär budget för första gången. Centrumägaren föreslås bekosta 50% av programmet som totalt beräknas kosta fem miljoner kronor. Kommunens netto blir därmed minus 2,5 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

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef