

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2015 - beslut om ny budget för 5 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer exploateringsbudgeten och beslutar om en utökning för två projekt med minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre nya projekt med ett samlat positivt netto om 349,1 miljoner kronor, vilket betyder en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor enligt redovisade revideringar i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Den nya prognosen för åren 2016 – 2018 för de totala nettoinvesteringarna kommer att uppgå till minus 1,061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialboksutslut 2 för 2015 och ingick i Mål & Budget 2016 - 2018.

Till tertial 3 2015 begärs ny budget för fem projekt. För två pågående projekt begärs budgetförändring med ökad projektbudget och tre av projekten föreslås en ny budget för första gången där det ingår stora markintäkter, vilket gör att dessa projekt påverkar den totala exploateringsportföljen positivt med 312 miljoner kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Kvarnholmsförbindelsen. Därutöver begärs helt nya medel för projekten Nya Gatan, Järla Stationsområde och Verksamhetsområde Orminge trafikplats.

Efter beslutad budgetförändring kommer exploateringsverksamhetens prognos för de totala nettoinvesteringarna för åren 2016 – 2018 öka från minus 987 miljoner kronor till minus 1,061 miljarder kronor exklusive markförsäljning.

Ärendet

Exploateringsverksamheten föreslår budgetförändring av projektportföljen med en utökning för två projekt om minus 36,9 miljoner kronor och budget för tre helt nya projekt vilket påverkar nettot positivt med 349,1 miljoner kronor. Sammanlagt betyder detta en total positiv nettoförändring om 312 miljoner kronor för projektportföljen. Se även bilaga 2.

För två tidigare beslutade projekt föreslås sammanlagt en förändrad nettobudget med minus 36,9 miljoner kronor. Förändringen för Kvarnholmsförbindelsen är en minskning med 35 miljoner kronor och innebär att den tidigare beslutade projektbudgeten på minus 188 miljoner kronor nu blir minus 223 miljoner kronor netto. För Planprogram Henriksdal innebär förändringen en minskning med 1,8 miljoner kronor, vilket innebär att beslutad budget på minus 3,6 miljoner kronor föreslås bli minus 5,3 miljoner kronor netto.

Förändring av befintlig projektbudget, tkr	Inkomster, beslutad projekt budget	Utgifter, beslutad projekt budget	Beslutad projekt budget, netto	Förslag till nytt beslut, netto	Ny projekt budget, netto	Status	Projekt avslut år
Kvarnholmsförbindelsen [9214]	164 999	-353 292	-188 293	-35 147	-223 440	Genomf	2017
Planprogram Henriksdal [9219]	0	-3 567	-3 567	-1 753	-5 320	Plan	2016
NETTOBUDGET	164 999	-356 859	-191 860	-36 900	-228 760		

För tre nya investeringsprojekt föreslås budget om 349 miljoner kronor, varav 614 miljoner kronor avser inkomster och 265 miljoner kronor avser utgifter. Dessa projekt är Nya Gatan 315 miljoner kronor, Järla Stationsområde 30 miljoner kronor och Verksamhetsområde Orminge trafikplats 3,8 miljoner kronor.

Förslag om ny projektbudget, tkr	Inkomster, ny projektbudget	Utgifter, ny projektbudget	Ny projekt budget, netto	Status	Projekt avslut år
Nya Gatan, Centrala Nacka 1b [9237]	424 535	-109 757	314 778	Plan	2024
Järla Stationsområde [9244]	157 230	-126 759	30 471	Plan	2022
Verksamhetsområde Orminge trafikpl [9429]	32 433	-28 562	3 871	Plan	2020
NETTOBUDGET	614 198	-265 078	349 120		

I ovanstående tabell ingår markförsäljningar, exempelvis Nya Gatan.

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

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. Etapp 1 beräknas vara klara hösten 2016 och etapp 2 2017.

Både utgifter och inkomster ökar i projektet. Entreprenadens indexuppräknning medför ökade kostnader om 55 miljoner kronor. Till detta tillkommer ändrings- och tilläggsarbeten på 14 miljoner kronor. Exploateringsbidraget beräknas öka med 34 miljoner kronor och detta innebär en motsvarande inkomst i projektet. Totalt förändras projektets netto med minus 35 miljoner kronor.

De totala utgifterna för Kvarnholmsförbindelsen blir därmed 423 miljoner kronor och de totala inkomsterna 199 miljoner kronor. Ny nettobudget ändras från minus 188 miljoner kronor till minus 223 miljoner kronor.

Planprogram Henriksdal [9219]

Stadsbyggnadsprojektet syftar till att ta fram ett planprogram för området mellan Henriksdals trafikplats och Finnboda park. Programmets viktigaste mål är att möjliggöra ”en tät och mer blandad stad” på Västra Sicklaön enligt översiktsplanens strategi.

Färdigställande av planprogrammet beräknas kosta ytterligare 1,8 miljoner kronor. De nya totala utgifterna blir därmed 5,3 miljoner kronor. Kostnadsökningen beror på omarbetning av programförslaget till följd av tilläggsdirektiv.

Projekt som begär budget för första gången

Nya gatan, centrala Nacka [9237]

Projektet syftar till att möjliggöra för bostäder samt nya verksamheter inom Nacka stad.

För projektet begärs nu en första budget. Utgifterna består av kostnader för detaljplan, markanvisningsarbetet och interna resurser om totalt nio miljoner kronor, och av utbyggnadskostnader för allmänna anläggningar om 101 miljoner kronor. Inkomsterna består av planavgifter om nio miljoner kronor, övriga exploateringsinkomster om 79 miljoner kronor och 22 miljoner i VA-anläggningsavgift. Därtill tillkommer markintäkter om 316 miljoner kronor. Finansiering av VA-anläggningarna sker inom ramen för VA-kollektivet.

De totala utgifterna för Nya gatan beräknas till 110 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 425 miljoner kronor. Projektet får därmed en positiv nettobudget om 315 miljoner kronor.

Järla Stationsområde [9244]

Projektet utgör 1-3 detaljplaner som möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Målet är att



skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järla Station.

För projektet begärs en första budget. Utgifterna består av sju miljoner kronor för planarbete, utredningar och interna resurser samt 120 miljoner kronor i utbyggnad av allmänna anläggningar. Intäkterna består av planavgift om sju miljoner kronor, exploateringsbidrag om 52 miljoner kronor och VA-anläggningsavgift om 13 miljoner kronor. Till detta kommer markförsäljningsintäkter om 85 miljoner kronor. Finansiering av VA-anläggningarna sker inom ramen för VA-kollektivet.

Total utgift för Järla Station beräknas till 127 miljoner kronor och de totala inkomsterna 157 miljoner kronor. Projektet får därmed en positiv nettobudget om 30 miljoner kronor.

Verksamhetsområde Orminge, trafikplats [9429]

Projektet handlar om att skapa ett mindre verksamhetsområde på kommunägd mark intill Orminge trafikplats.

För projektet begärs en första budget. Plankostnaderna om fyra miljoner kronor betalas av exploitören. Utbyggnad av allmänna anläggningar kostar 25 miljoner kronor. Inkomsterna består av 12 miljoner kronor i exploateringsbidrag och 5,5 miljoner kronor i VA-anläggningsavgift. Till detta kommer markförsäljning om tio miljoner kronor.

Projektet beräknas få en positiv nettobudget om 3,9 miljoner kronor, 28,5 miljoner kronor i utgifter och 32,4 miljoner kronor i inkomster.

Nyttan med investeringen

Projektet Kvarnholmsförbindelsen har beslutats om tidigare och nyttan består bland annat i att nuvarande och kommande invånare på Kvarnholmen kommer att få betydligt närmare till Nacka Centrum med offentlig och kommersiell service och till kommande tunnelbanestation.

Projektet Planprogram Henriksdal kommer att möjliggöra planeringen av ett stort antal bostäder i Henriksdal. Många av bostäderna planeras på kommunägd mark, och de ingår dessutom i området för tunnelbaneavtalet och genererar totalt sett ett ekonomiskt överskott.

Projektet Nya Gatan och Järla Stationsområde innehåller många bostäder. Bostäderna som ingår i projektet är del i det mål om 13 500 bostäder inom västra Sicklaön som ingår i tunnelbaneavtalet. Båda projekten beräknas generera ett ekonomiskt överskott.



Nyttan i projektet verksamhetsområde Orminge trafikplats ligger i möjligheten att skapa ett mindre verksamhetsområde vid trafikplatsen. Tilltänkt exploatör flyttar sin verksamhet från Sickla och därmed frigörs mark kring kommande tunnelbanestation i Sickla.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten förändras positivt med netto 312 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de fem redovisade projekten. Förändringen kommer ge positiv effekt på den totala portföljen från 2018 och framåt då största delen av inkomsterna beräknas komma in. Inkomsterna 2018 är beroende av flera parametrar och riskerar att förskjutas till 2019.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, får ett netto om minus 569 miljoner kronor efter begärda budgetförändringar. Detaljer kring den totala projektportföljen återfinns i bilaga 1.

Tabellen nedan visar den reviderade totalprognosen för nettoinvesteringarna under perioden 2016 – 2018 jämfört med Mål & Budget för perioden. Omslutning för nettoinvesteringar som enligt Mål & Budget 2016 – 2018 är minus 987 miljoner kronor förändras till minus 1, 061 miljarder kronor, exklusive markförsäljning.

Förändringen för perioden består av ökade inkomster exklusive mark, med totalt 29 miljoner kronor och ökade utgifter med 103 miljoner kronor. Nettopåverkan på perioden är minus 74 miljoner kronor.

Reviderad totalprognos 2016 - 2018 Exploateringsverksamheten				
M nkr	Investeringsprognos			Totalt 2016-2018
	2016	2017	2018	
Inkomster	52	174	160	386
Utgifter	-330	-512	-605	-1 447
Reviderad nettoinvestering	-278	-338	-445	-1 061
Mål & Budget 2016 - 2018	-272	-297	-418	-987
<i>Förändring nettoinvestering T3 2015</i>	<i>-6</i>	<i>-41</i>	<i>-27</i>	<i>-74</i>

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

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