

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/428

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2017 - beslut om ny budget för sju stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

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

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt till protokollet.

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.

Den totala projektportföljen omfattar över 200 stadsbyggnadsprojekt. Den totala exploateringsbudgeten för projekt som har beviljade medel uppgår till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Detta är förväntat eftersom många av projekten i portföljen ännu inte omfattar beviljade medel för hela projektet, utan bara för utgifterna under exempelvis detaljplanefasen. De innehåller ofta inte heller inkomsterna från markförsäljningarna. Totalt sett förväntas dock exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 1 2017 föreslås sju stadsbyggnadsprojekt få förändrad projektbudget. För två av dessa projekt föreslås en budgetförändring till följd av ökade kostnader för saneringsarbeten. Dessa får en direkt kostnadspåverkan på driftresultatet och ökar därmed inte investeringsvolymen. Det finns inga projekt med förslag om en första ny budget.

Tillsammans påverkar de sju projekten den totala exploateringsbudgeten och portföljen positivt med 3,4 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster med 55,2 miljoner kronor, ökade utgifter (investeringar) med 34,8 miljoner kronor och utöver detta ökade driftkostnader till följd av sanering 17 miljoner kronor.



Ärendet

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter och lokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 3 för 2016.

Exploateringsverksamheten föreslår budgetförändringar för exploateringsportföljen och därmed de beviljade medlen för sju pågående projekt om 3,4 miljoner kronor enligt tabellen nedan. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten kommer, om förslaget bifalls, ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,0 miljarder kronor. Se även bilaga 2.

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.

I tertialbokslut 2 2016 beviljades en projektram om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt som av naturliga skäl inte kunnat begära budget. Under första tertialet har inga medel från dessa utnyttjats.

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.

Den största föreslagna budgetförändringen för pågående projekt i detta ärende berör Norra Skuru där både markförsäljningsintäkten och utgiften för utbyggnaden bedöms öka. Två projekt har utökade kostnader till följd av saneringsarbeten. Dessa kostnader påverkar driftresultatet och är inte en investering. Det avser projekten Studentbostäder Ektorps samt Tollare 1:16.

Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering:

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

Gult = 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 tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Tollare 1:16 m fl [9309]	75,3	-69,5	5,8	0,0	-5,1	-5,1	75,3	-74,6	0,7	Driftpåverkan, sanering
Byggherre	Jarlberg Enspännarvägen [9247]	31,4	-29,2	2,2	0,6	-0,7	-0,1	32,0	-29,9	2,1	
Förnyelseområde	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3,6	-5,6	-2,0	6,5	-3,9	2,6	10,1	-9,5	0,6	
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	96,2	-103,6	-7,4	40,0	-22,8	17,2	136,2	-126,4	9,8	
Kommunal mark	Studentbostäder Ektorp [9229]	4,0	-14,0	-10,0	0,0	-11,9	-11,9	4,0	-25,9	-21,9	Driftpåverkan, sanering
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0,0	-7,2	-7,2	0,0	-2,9	-2,9	0,0	-10,1	-10,1	
Kommunal mark	Åltabergs verksamhetsområde [9624]	52,5	-67,7	-15,2	8,1	-4,5	3,6	60,6	-72,2	-11,6	
Summa Tilläggsinvesteringar		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Summa Nya investeringar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa Tilläggsinvesteringar		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Tillkommande invest. inkl markförsäljning		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Varav driftpåverkande saneringskostnader					0,0	-17,0	-17,0				
<i>Tillkommande invest. inkl markförsäljn. exkl driftpåverkande saneringskostnader</i>					<i>55,2</i>	<i>-34,8</i>	<i>20,4</i>				

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>											
Byggherre	Tollare 1:16 m fl [9309]	-5	-5						-5	2022	Genomf
Byggherre	Jarlberg Enspännarvägen [9247]	0	0						0	2021	Plan
Förnyelseområde	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3	3						3	2018	Genomf
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	17	-11	9	20				17	2019	Genomf
Kommunal mark	Studentbostäder Ektorp [9229]	-12	-12						-12	2018	Genomf
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	-3			-3				-3	2023	Plan
Kommunal mark	Åltabergs verksamhetsområde [9624]	4	4						4	2017	Genomf
Summa Tilläggsinvesteringar		3	-22	6	20	0	0	0	3		
Förändring beviljade medel		3	-22	6	20	0	0	0	3		

Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Tollare 1:16 m fl [projektnummer 9309], ökade utgifter om 5,1 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)

Marksaneringen i Tollare Port kommer att bli dyrare än beräknat. Tidigare fanns 0,5 miljoner kronor för sanering i budgeten. Nu beräknas kostnaden för saneringen bli 5,5 miljoner kronor vilket innebär en fördyring och budgetförändring om 5 miljoner kronor. Sanering av marken krävs innan hyresbostäderna kan börja byggas. Den kommunala marken upplåts sedan med tomträtt.

Jarlaberg Enspännarvägen [projektnummer 9247], ökade utgifter om 0,1 miljoner kronor

Byggherreprojekt där byggherren bekostar projektet så som detaljplan, intern tid med mera. Projektet beräknas få en volymförändring av kostnader och intäkter om cirka 700 000 kronor vardera men med ett oförändrat netto.

ÖVRIGA PROJEKT:

Studentbostäder Ektorp [projektnummer 9229], ökade utgifter om 11,9 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)

Omfattande marksanering har krävts inom området för att möjliggöra byggandet av studentbostäder. Markundersökningar gjordes under planeringen av projektet, men dessa undersökningar missade omfattningen av saneringsbehovet därav tillägget om 11,9 miljoner kronor. Den totala kostnaden för saneringen uppgår till 12,9 miljoner kronor varav 8,2 miljoner kronor kostnadsfördes under 2016.

Skönviksvägen (Brandstationen) [projektnummer 9257], ökade utgifter om 2,9 miljoner kronor

Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Tanken är även att möjliggöra för verksamheter att flytta hit från Östra Vikdalen. Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel. Kommunen finansierar Trafikverkets framtagande av vägplanen. Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas i början av 2018. Projektet har sedan tidigare en budget om 7,2 miljoner kronor. Nu föreslås en utökad projektbudget med ytterligare 2,9 miljoner kronor för att täcka utgifterna fram till antagen detaljplan och vägplan. Utgifterna finansieras av exploateringsbidrag och markförsäljningar.

Norra Skuru [projektnummer 9104], positiv förändring om 17,2 miljoner kronor

Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015. Utgifterna för utbyggnaden har ökat till följd av dåliga projekteringshandlingar. En stämningsansökan mot



projektören arbetas fram. Utgifterna för utbyggnaden har ökat med 22,9 miljoner kronor. Detta inkluderar utgifter för mer intern administration och framtagande av stämningsansökan. Ny värdering av de kommunala byggrätterna har tagits fram. Värderingen visar att de kommunala byggrätterna och villatomterna i projektet har ökat betydligt i värde. Markintäkterna beräknas öka med 40 miljoner kronor. För närvarande utreds om delar av de kommunala byggrätterna kunde vara lämpliga för bostäder för sociala ändamål. Beslutet om detta kan komma att minska markintäkterna i projektet. Föreslagen budgetförändring innebär en positiv nettoförändring om 17,2 miljoner kronor.

Ältabergs verksamhetsområde [projektnummer 9624], positiv förändring om 3,6 miljoner kronor

Ältabergs verksamhetsområde är planerad för verksamheter. Under 2017 har den sista tomten överlåtits. Garantibesiktning ska ske under 2017 och projektet ska därefter avslutas.

Utgifterna behöver ökas med 4,5 miljoner kronor med anledning av ny kalkyl för tryckstegringsstation och anpassning av infarter till tomter. Intäkterna för markförsäljningar har justerats upp med 8,1 miljoner kronor. Detta innebär en positiv nettoförändring om 3,6 miljoner kronor.

Område H Munkkärrsvägen [projektnummer 9316], positiv förändring om 2,6 miljoner kronor

Utbyggnaden i detta förnyelseområde är i princip klar. Två kommunala villatomter återstår att sälja. Utgifterna för utbyggnaden ökade i ett sent skede med cirka 3 miljoner kronor och med 0,9 miljoner kronor för administration och projektering. Inkomsterna har ökat med 3 miljoner kronor. Inkomsterna avser VA-avgifter och vägföreningens bidrag till utbyggnaden. De två kommunala villatomterna har ökat i värde vilket förväntas ge en ökad intäkt om 3,5 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget förändras med 3,4 miljoner kronor (positiv nettoförändring) om föreslagen budgetförändring bifalls. Varav 17 miljoner kronor avser saneringskostnader och har påverkan på driftresultatet.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter föreslagna budgetförändringar till drygt 1,0 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.

Övrig information följer nedan. Påverkan avser KS, det vill säga inte annan nämnd men däremot annan enhet än exploateringsenheten.

- Information om projekt som får kostnadspåverkan på kommunens driftresultat

Tollare 1:16 m fl [projektnummer 9309]

Bonava (tidigare NCC) bygger 900 bostäder i sydvästra Boo. Byggnation pågår. Markundersökning visar ett behov av sanering inom delprojekt Tollare Port som är kommunal mark som upplåts med tomträtt till Bonava. I budget finns sedan tidigare 0,5 miljoner kronor för sanering men markundersökningen visar ett betydligt större behov. Sanering beräknas uppgå till ca 5 miljoner kronor. Saneringskostnaden påverkar kommunens driftresultat och bör kostnadsföras när arbetet är utfört till skillnad från övriga investeringar.

Studentbostäder Ektorp [projektnummer 9229]

ByggVesta bygger 200 studentbostäder på kommunal mark som upplåts med tomträtt. En utökad marksanering har tillkommit i projekt då förorenade jordmassor har påträffats i östra delen av planområdet. Den totala kostnaden för saneringen i projektet uppgår till 12,9 miljoner kronor varav 8,2 miljoner kronor kostnadsfördes under 2016. Resterande del påverkar kommunens resultat under tertial 1 2017.

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

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för exploateringsprojekt, T1 2017

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef