

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2018 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenheten Nacka stads tjänsteskrivelse daterad 7 maj 2018.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige noterar redovisad exploateringsbudget i övrigt från Exploateringsenheten Nacka stad.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur inom kommunen. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Under hösten 2017 har ansvaret för exploateringsverksamheten fördelats på två enheter; Exploateringsenhet Nacka och Exploateringsenhet Nacka stad. Från och med rapportering i tertial 1 2018 kommer därav projektportföljen samt tjänsteskrivelsen att delas upp i två.

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nacka stads ansvarsområde består av 68 projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 430 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Utöver dessa projekt finns ett stort antal planerade projekt som ännu inte startat. Totalt sett förväntas projektportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 1 2018 föreslås förändrad projektbudget för 18 pågående stadsbyggnadsprojekt vad avser exploateringsenhet Nacka stads projektportfölj och en ny första budget för ett (1) projekt. Totalt föreslås en budgetförändring och en förändring av beviljade medel om 155 miljoner kronor.



Tillsammans påverkar de 19 pågående projekten den totala exploateringsbudgeten inom exploateringsenhet Nacka stads projektportfölj med 155 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 472 miljoner kronor och ökade utgifter med 317 miljoner kronor.

Därutöver föreslås att den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 samt den 13 november 2017, § 307 beviljad budget på 50 miljoner kronor per år för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2020 fördelas enhetligt mellan exploateringsenhet Nacka och exploateringsenhet Nacka stad. Återstående beviljade medel, av totalt 200 miljoner kronor, är 157 miljoner kronor och föreslagen fördelning är 78,5 miljoner kronor per enhet.

Ärendet

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

Under hösten 2017 har ansvaret för exploateringsverksamheten fördelats på två enheter; Exploateringsenhet Nacka som geografiskt ansvarar för Nacka utom västra Sicklaön samt Exploateringsenhet Nacka stad som ansvarar för västra Sicklaön (tunnelbanans influensområde). Förändringarna är genomförda mot bakgrund av den ökade takten och komplexiteten inom stadsutvecklingen som medför ett ökat behov av överblick, hantering och styrning av ekonomi, resurser och prioriteringar. Från och med rapportering i tertialbokslut 1 2018 kommer därav projektportföljen för exploateringsverksamheten samt tjänsteskrivelsen att delas upp i två.

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

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertialbokslut 2 för 2017. Utöver detta har även budget för arbete med projekt i tidigt skede inom hela exploateringsverksamheten beviljats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott vid tre tillfällen; 2017-12-05, 2018-01-23 samt 2018-05-02.

Exploateringsenheten Nacka stad

Exploateringsenhet Nacka stad föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för 18 pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen som till följd av förväntad marktäckning har positiv påverkan om 206 miljoner kronor samt en ny första budget för ett (1) projekt om 51 miljoner kronor. Total föreslagen förändring av beviljade medel är 155



miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 472 miljoner kronor och ökade utgifter med 317 miljoner kronor enligt tabell 1 nedan. Se även bilaga 2. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten för Nacka stad kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 280 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter.

Därutöver föreslås att den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 samt den 13 november 2017, § 307 beviljad budget på 50 miljoner kronor per år för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2020 fördelas enhetligt mellan exploateringsenhet Nacka och exploateringsenhet Nacka stad. Återstående beviljade medel, av totalt 200 miljoner kronor, är 157 miljoner kronor och föreslagen fördelning är 78,5 miljoner kronor per enhet.

Många 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 senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

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 exploateringsersättning från andra projekt.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende avser projekten Upphöjningen av Saltsjöbanan där beviljade medel förslås utökas med 58 miljoner kronor samt Värmdövägen med föreslagen budgetförändring om 53 miljoner kronor. Det projekt som har störst positiv påverkan är Svindersberg 1. Föreslagen budgetförändring inkluderar förväntade intäkter för markförsäljning om cirka 400 miljoner kronor.



Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering;

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

Gult = projekt beräknas generera ett överskott över tid till följd av tomträtsavgäld

Orange = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Exploateringsenhet Nacka stad

Tabell 1.

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beviljad projektbudget			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beviljad projektbudget (mnkr)			Proj avslut år	Status
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Investeringar som begär en första budget:												
Infrastruktur	Sickla Industriväg	0,0	0,0	0,0	0,0	-51,3	-51,3	0,0	-51,3	-51,3	2020	Plan
Summa Nya investeringar:		0,0	0,0	0,0	0,0	-51,3	-51,3	0,0	-51,3	-51,3		
Investeringar som begär tilläggsbudget:												
Byggherre	Danvikshem II	10,5	-10,5	0,0	42,1	-42,1	0,0	52,6	-52,6	0,0	2024	Plan
Byggherre	Plania 8, Kvarteret Bakaxeln	3,3	-3,3	0,0	3,3	-3,3	0,0	6,6	-6,6	0,0	2029	Plan
Byggherre	Sodafabriken	5,0	-5,0	0,0	4,8	-4,8	0,0	9,8	-9,8	0,0	2025	Plan
Byggherre	Norra Nacka Strand - dp 3	11,6	-11,6	0,0	9,3	-9,4	-0,1	20,9	-21,0	-0,1	2028	Plan
Byggherre	Gillevägen Planiavägen	1,3	-1,4	-0,1	1,3	-1,2	0,1	2,6	-2,6	0,0	2020	Plan
Byggherre	Nacka strand Norra branten	3,8	-3,8	0,0	9,0	-9,0	0,0	12,8	-12,8	0,0	2024	Plan
Byggherre	Östra Finnbodavägen	1,7	-1,7	0,0	0,8	-0,8	0,0	2,5	-2,5	0,0	2021	Plan
Byggherre	Finntorp Furuvägen	1,6	-1,7	-0,1	0,6	-0,5	0,1	2,2	-2,2	0,0	2022	Plan
Kommunal mark	Bergs gård	0,0	-17,3	-17,3	0,0	-3,0	-3,0	0,0	-20,3	-20,3	2031	Plan
Samordning	Samordning Nacka Strand	6,1	-6,2	-0,1	2,2	-2,1	0,1	8,3	-8,3	0,0	-	-
Kommunal mark	Skönviksvägens verksamhetsområde	0,0	-10,1	-10,1	0,0	-26,9	-26,9	0,0	-37,0	-37,0	2029	Plan
Kommunal mark	Svindensberg 1	2,8	-6,9	-4,1	398,7	-9,0	389,7	401,5	-15,9	385,6	2029	Plan
Kommunal mark	Sydvästra Plania	0,0	-10,3	-10,3	0,0	-34,1	-34,1	0,0	-44,4	-44,4	2029	Plan
Infrastruktur	Upphöjning av Saltsjöbanan	0,0	-20,1	-20,1	0,0	-58,3	-58,3	0,0	-78,4	-78,4	2025	Plan
Infrastruktur	Värmdövägen	0,0	-15,0	-15,0	0,0	-53,3	-53,3	0,0	-68,3	-68,3	2025	Plan
Kommunal mark	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-1,5	-1,5	0,0	-3,0	-3,0	2019	Plan
Kommunal mark	Allmänna anläggningar Danvikstrand	0,0	-11,4	-11,4	0,0	-2,5	-2,5	0,0	-13,9	-13,9	2020	Plan
Kommunal mark	Studentbostäder Alphyddan	0,0	-8,2	-8,2	0,0	-4,2	-4,2	0,0	-12,4	-12,4	2021	Plan
Summa Tilläggsinvesteringar		47,7	-146,0	-98,3	472,1	-266,0	206,1	519,8	-412,0	107,8		
Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning		47,7	-146,0	-98,3	472,1	-317,3	154,8	519,8	-463,3	56,5		
Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning					74,1	-317,3	-243,2					

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Exploateringsenhet Nacka stad

Typ	Projekt	Fördelning av budgetförändring (nettobudget) per år, inkl markförsäljning (mnkr)							Summa	Proj avslut år	Status	Notering
		Budget begäran	-2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021 Netto	2022-> Netto					
Investeringar som begär en första budget:												
Infrastruktur	Sickla Industriväg	-51	-20	-20	-11				-51	2020	Plan	
Summa Nya investeringar		-51	-20	-20	-11	0	0	-51				
Investeringar som begär tilläggsbudget:												
Byggherre	Danvikshem II	0	6	-6				0	2024	Plan		
Byggherre	Plania 8, Kvarteret Bakaxeln	0	-1	1			1	0	2029	Plan		
Byggherre	Sodafabriken	0	-2	1	1			0	2025	Plan		
Byggherre	Norra Nacka Strand - dp 3	0	0	0				0	2028	Plan		
Byggherre	Gillevägen Planiavägen	0	0	0				0	2020	Plan		
Byggherre	Nacka strand Norra branten	0	0	0				0	2024	Plan		
Byggherre	Östra Finnbodavägen	0	0	0				0	2021	Plan		
Byggherre	Finntorp Furuvägen	0	0	0				0	2022	Plan		
Kommunal mark	Bergs gård	-3	-3					-3	2031	Plan		
Samordning	Samordning Nacka Strand	0	0	0				0	-	-		
Kommunal mark	Skönviksvägens verksamhetsområde	-27	-3	-24				-27	2029	Plan		
Kommunal mark	Svindesberg 1	390	-4	-1	-1	-2	398	390	2029	Plan	Mark ingår	
Kommunal mark	Sydvästra Plania	-34	-22	-6	-6			-34	2029	Plan		
Infrastruktur	Upphöjning av Saltsjöbanan	-58	-22	-26	-10			-58	2025	Plan		
Infrastruktur	Värmdövägen	-53	-53					-53	2025	Plan		
Kommunal mark	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn	-2	-2					-2	2019	Plan		
Kommunal mark	Allmänna anläggningar Danvikstrand	-3	-3					-3	2020	Plan		
Kommunal mark	Studentbostäder Alphyddan	-4	-2	-2				-4	2021	Plan		
Summa Tilläggsinvesteringar		206	-112	-63	-16	-2	399	206				
Förändring beviljade medel inkl markförsäljning		155	-132	-83	-27	-2	399	155				
Förändring beviljade medel exkl markförsäljning		-243	-132	-83	-27	-2	1	-243				



Projekt med behov av ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Danvikshem II [projektnummer 9107]; inkomster 42,1 miljoner kronor, utgifter 42,1 miljoner kronor:

Detaljplan för Danvikshem antogs av kommunfullmäktige i november 2015, likaså exploateringsavtalen med HSB respektive Stiftelsen för Danviks hospital. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2017. Entreprenad för provisorisk bussväändplan (som är nödvändig för att exploatören HSB ska kunna påbörja sina arbeten) är avslutad under kvartal 1 2018. Upphandling av entreprenad för Östra Finnbodavägen kommer göras av kommunen under våren 2018, entreprenaden planeras påbörjas i juni 2018.

Föreslagen budgetförändring på 42,1 miljoner kronor avser utbyggnad av de allmänna anläggningarna. Utbyggnadspromorian har beslutats av KSSU i januari 2018. Utgifter inom projektet finansieras av exploatörer och ska inte belasta den kommunala ekonomin. Nettot, inkomster minus utgifter, förväntas därmed uppgå till 0 kronor.

Plania 8, Kvarteret Bakaxeln [projektnummer 9268]; inkomster 3,3 miljoner kronor, utgifter 3,3 miljoner kronor:

Projektet ingår i Nacka stad och utgör en del av detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Programmet antogs av kommunfullmäktige den 24 oktober 2016, § 299.

Projektets mål är att skapa byggrätt för cirka 350 bostäder och cirka 5000 kvadratmeter lokaler. Syftet är också att tillsammans med utvecklingen av Svindersberg och Värmdövägen skapa en sammanhängande stadsdel mellan Alphyddan, Finntorp och Sickla, där gång-, cykel- och kollektivtrafik ska främjas. Planområdet omfattar en av tunnelbanestationen Sicklas två östra uppgångar. Bebyggelsen ska därför planeras för att tillgodose behoven och möjligheterna i denna viktiga nod. Projektet ska även samordnas med projekten Utbyggnad av Tunnelbanan, Upphöjning av Saltsjöbanan, liksom med ombyggnad och upprustning av Värmdövägen och Alphyddevägen. Marken inom projektet ägs till stor del av Oscar Properties AB, som under våren 2016 förvärvade fastigheten Sicklaön 88:1. Resterande mark inom området ägs av kommunen.

En ny budgetbegäran sker med anledning av samordningskostnader och utökad budget för planarbetet. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsersättning från exploatörer regleras i exploateringsavtalen. En utökad budget föreslås beviljas om cirka 3,3 miljoner kronor. Nettot, inkomster minus utgifter, förväntas bli 0 kronor.



Sodafabriken [projektnummer 9260]; inkomster 4,8 miljoner kronor, utgifter 4,8 miljoner kronor:

Byggherreprojekt med nybyggnation av bostäder inom fastighet tillhörande Atrium Ljungberg AB. Målsättning cirka 600 bostäder i huvudsakligen fem till sju våningar och området ska omfatta sex avdelningar förskola. Utveckling av Kyrkviksparken ingår i detaljplanen.

Ett ramavtal med fastighetsägaren Atrium Ljungberg (ALAB) antogs under hösten 2017. Därefter kunde Start-PM färdigställas och antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i november 2017. Detaljplanearbetet befinner sig fortfarande i ett tidigt skede och en översyn av byggherrens initiala skisser och kvarterstruktur pågår. Planarbetet påverkas mycket av den pågående tekniska förstudien för Planiavägen-Järlaleden samt av den också pågående skyfallsutredning. Båda är styrande för höjder på de framtida gatorna både direkt utanför och inom området, för att kunna hantera dagvatten i framtiden.

Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar av exploatörer.

Projektet tilldelas en initial budget december 2017. Noggrannare budget för projektets planskede är nu gjord och tillsammans med samordningskostnaderna så överstiger det beviljad budget. Därför föreslås härmed en utökad budget beviljas för fortsatt projektarbete för planfasen, inklusive samordningskostnader om 4,8 miljoner kronor. Samtliga utgifter ska finansieras av exploitören. Nettot, inkomster minus utgifter, är 0 kronor.

Norra Nacka Strand - dp 3 [projektnummer 9240]; inkomster 9,3 miljoner kronor, utgifter 9,4 miljoner kronor:

Projektarbetet syftar till att förtäta Norra Nacka strand genom en framtagen detaljplan som möjliggör en förtätning med cirka 320 nya bostäder och 1100 kvadratmeter verksamheter. Projektet syftar även till att nyanlägga samt upprusta och överta allmänna anläggningar, såsom gator, trappor och grönområden. Exploateringsavtal och detaljplan antogs av KF den 16 oktober 2017. Detaljplanen har överklagats. Mark- och miljödomstolen har avslagit samtliga överklaganden. Beslutet har överklagats vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Beslut om att anta exploateringsavtalet har vunnit laga kraft. Planering och förberedelser för utbyggnad av allmänna anläggningar pågår.

I samband med tertiälsbeslut 2 2018 kommer projektet föreslås beviljas en utökad budget för utbyggnaden av samtliga allmänna anläggningar. I detta ärende föreslås dock budget beviljas för utgifter kopplade till utbyggnaden av Ellenviksvägen, då utbyggnaden behöver komma igång direkt efter lagakraftvunnen detaljplan. Detta för att inte försena byggherrarnas produktionsstart.



Budgetförändring om 9,4 miljoner kronor föreslås beviljas varav 0,1 miljoner kronor är för hantering av eventuella saneringsarbeten på kommunal mark. Exploateringsbolaget Nacka Exploatering DP 3 AB står för samtliga utgifter, exklusive eventuella saneringskostnader på mark som redan idag ägs av kommunen.

Gillevägen Planiavägen [projektnummer 9248]; inkomster 1,3 miljoner kronor, utgifter 1,2 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att möjliggöra ett 10-tal nya bostäder på fastigheten Sicklaön 267:1 i Sickla i enlighet med översiktsplanens intentioner om en förtätning på västra Sicklaön. Detaljplanen och exploateringsavtalet har antagits av kommunfullmäktige den 11 december 2017. Detaljplanen har överklagats och överprövning pågår.

Utgifter för planarbetet har överstigit och en utökad budget föreslås därför beviljas med ca 1,2 miljoner kronor. Detaljplaneavtal finns. Ökningen av budgeten gäller både projektledningen och framtagande av detaljplanen. Budget för rättsligt genomförande, projektering och utbyggnad allmän platsmark behöver tas fram vid ett senare tertialbokslut om detaljplan vinner laga kraft. Kommande utgifter för allmänna anläggningar avser viss ombyggnad av Gillevägen samt Nysätravägen. Exploatören förväntas svara för samtliga utgifter som avser bostadsprojektet.

Nacka strand Norra branten [projektnummer 9233]; inkomster 9,0 miljoner kronor, utgifter 9,0 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att möjliggöra en konvertering av två kontorsbyggnader till bostäder samt inrätta en förskola i en av kontorsbyggnaderna. Projektet syftar även till att förbättra kopplingen mellan JV Svenssons torg och kajen för att göra resandet med båt och buss mer attraktivt. Detaljplan 1 kommer att ha två av totalt fyra etapper inflyttade under 2018. Inflyttning i september respektive december 2018. Totalt är det 268 bostäder i detaljplanen, vilket innebär att cirka 134 bostäder kommer att vara inflyttningsklara under 2018. Detaljplan 2 kommer att ha samtliga etapper inflyttade under 2018. Totalt är det 208 bostäder i detaljplanen samt cirka 900 kvadratmeter förskolelokaler. Allmänna anläggningar inom projektet planeras att byggas under 2019.

Arbetet med detaljplan 1 har utökade utgifter om cirka 6,3 miljoner kronor.

Handläggningen av den stora eken samt nedtagning av andra träd på parkytan föranleder ökade projektlednings-, projekterings- och utredningskostnader för projektorganisationen samt kostnader för inköp och plantering av ersättningsträd. Nya förutsättningar för separeringen av stödmuren har även medfört ökade kostnader.

Inom detaljplan 2 bedöms utgifterna öka med cirka 2,1 miljoner kronor. Nya förutsättningar för stödmurens konstruktion och det faktum att den inte håller BK1 klass innebär att den behöver förstärkas. Arbetet är lämpligt att utföra i samband med detaljplan 3.



Utöver ovan är även ökade utgifter om cirka 600 000 kronor i samband med detaljplane- och exploateringskedet medtagna i den utökade budgeten. Totalt föreslås en utökad budget om cirka 9 miljoner kronor beviljas. De utökade utgifterna ska täckas av inkomster från exploatörerna.

Östra Finnbodavägen [projektnummer 9253]; inkomster 0,8 miljoner kronor, utgifter 0,8 miljoner kronor:

Syftet med projektarbetet är att möjliggöra för cirka 25 nya lägenheter i en befintlig byggnad som idag inrymmer kontor och utbildningslokaler. För att möjliggöra bostadsanvändning inom ny detaljplan krävs nya utredningar kring bland annat riskfrågor kopplat till farleden, tillgänglighet samt angöring och parkering. Tillgängligheten till bostäderna behöver utredas så att gällande tillgänglighetskrav kan uppfyllas. I det fortsatta arbetet är det också viktigt att utreda byggnadens kulturhistoriska värde samt att utveckla fastigheten med hänsyn till stads- och landskapsbild samt gällande riksintressen.

Ökad byggrätt med radhus och ökade utgifter för utredningar och anpassning till kulturlandskap har lett till att utgifterna för planarbetet bedöms öka. En ny bedömd utgift för planarbetet är 2,5 miljoner kronor. Beviljad budget föreslås därför ökas med 0,8 miljoner kronor. Även inkomsterna bedöms öka med motsvarande nivå eftersom exploatören betalar plankostnaderna. Nettot, inkomster minus utgifter, är 0 kronor.

Finntorp Furuvägen [projektnummer 9252]; inkomster 0,6 miljoner kronor, utgifter 0,5 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Furuvägen-Helgessons väg-Värmdövägen i Finntorp med två nya flerbostadshus med lägenheter som upplåts med hyresrätt. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige september 2017. Detaljplanen är överklagad. Arbetet med den proaktiva bygglovsprocessen mellan exploatören och kommunen ska inledas under våren 2018. Exploateringsavtal har tagits fram. Budget för rättsligt genomförande, projektering och utbyggnad allmän platsmark behöver tas fram vid senare tertiälsbokslut om detaljplanen vinner laga kraft.

Den budget som finns för planarbetet behöver utökas och gäller både projektledningen och framtagande av detaljplanen. Utökad budget föreslås därmed beviljas med 0,5 miljoner kronor. Exploatören förväntas svara för samtliga utgifter som avser planarbetet och genomförandet av planen.

ÖVRIGA PROJEKT:

Sickla Industriväg [projektnummer 93101469]; utgifter 51,3 miljoner kronor:

Projektet omfattar ombyggnad av Sickla industriväg till stadsgata med förbättrade funktioner för dagvatten, gång-, cykel- och kollektivtrafik, ledningsomläggningar för ökad kapacitet till Nacka stad, samt nya väganlutningar till Nobelberget.



Bygghandlingar klara under våren 2018. Utbyggnadspromemoria till natur- och trafiknämnden planeras ske innan sommaren 2018. Upphandling av entreprenör sker efter beslut om utbyggnadspromemorian i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, efter sommaren 2018.

Uppdaterad kalkyl för Sickla Industriväg är under framtagande i samband med detaljprojektering av vägen och färdigställandet av bygghandling. Nuvarande kalkyl baseras på en tidig systemhandling. Utgiften för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg ska täckas av exploateringsersättning från exploatörer inom området för Sickla-Plania. Överenskommelse om exploateringsersättning sker i samband med att exploateringsavtal tecknas. En ny första budget föreslås beviljas för projektering och utbyggnad av Sickla Industriväg om cirka 51,5 miljoner kronor.

Bergs gård [projektnummer 9238]; utgifter 3,0 miljoner kronor:

Projektet syftar till att möjliggöra för nya bostäder samt nya verksamheter inom tunnelbanans influensområde. Nuvarande verksamhetsutövers tomträttsavtal är uppsagt men rättsprocesser pågår. Under våren 2017 avsågs miljöutredningen att starta. Motparten har dock inte gett kommunen tillträde till området efter att ha vunnit i första instans gällande den juridiska processen. Miljöutredningen kommer tillsammans med övriga utredningar att visa på vilka etapper som kan planeras och genomföras först. Miljöutredningar kommer att starta under våren 2018 på mark belägen utanför verksamhetsområdet.

Programsamråd pågick fram till januari 2018. Tekniskt samråd, bearbetning av stadsstruktur på grund av remissvar, vidare utredningsbehov samt den juridiska processen kommer att pågå under 2018. Kommunikationsinsatser fortsätter även under hela 2018. Den juridiska processen förväntas att behandlas i Mark och miljödomstolen under 2018.

Synpunkter från remissinstanser i samband med samråd gör att vissa åtgärder krävs för att programmet ska kunna gå till antagande. Utökad budget behövs för de utredningar och resurskostnader som krävs fram till programmets antagande samt för den juridiska processen. En ökning av budget begärs om cirka 3 miljoner kronor.

Samordning Nacka Strand [projektnummer 9232]; inkomster 2,2 miljoner kronor, utgifter 2,1 miljoner kronor:

Projektet samordnar ingående stadsbyggnadsprojekt inom Nacka strand i detaljplanefrågor, avtalsfrågor mm. Projektet samordnar även frågor med centrala Nacka, Trafikförvaltningen, Nacka Vatten och Avfall AB med flera. Projektets utgifter fördelas med jämna intervall på ingående stadsbyggnadsprojekt som fakturerar vidare kostnaderna till byggherrarna. Projektets budget avser perioden 2013 - 2018.

Utgiften för systemhandlingen och tillståndsbedömningar har överstigit budget på grund av att arbetet varit mer omfattande och tidskrävande än den ursprungliga bedömningen. Den



gällande budgeten saknar utgifter för genomförandeplanering. Projektets budget är upparbetad och överskriden med cirka 300 000 kronor. Utgifterna har fakturerats löpande till byggherren.

Utgifterna för samordning av stadsbyggnadsprojekten beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor under 2018. Projektledning beräknas kosta cirka 700 000 kronor, samordning med Centrala Nacka cirka 100 000 kronor och kommunikation beräknas kosta cirka 350 000 kronor. Övrig budget består av kostnader för avtalsfrågor och uppföljning, samt datasamordning. Ny budget begärs om 2,1 miljoner kronor. Projektets nettobudget är fortsatt 0 kronor, det vill säga inkomster minus utgifter, då alla utgifter faktureras vidare till stadsbyggnadsprojekt inom Nacka strand och vidare till byggherrar.

Skönviksvägens verksamhetsområde [projektnummer 9257]; utgifter 26,9 miljoner kronor:

Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation, fördelningsstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas våren 2018. Planområdet omfattar numera även Ellevios och Nacka energis fördelningsstationer.

Projektet ansöker om utökad budget för projektering och utbyggnad samt en utökning av tidigare beslutad budget för planskedet. Planarbetet har blivit mer omfattande på grund av att fördelningsstationen numera ingår i projektet. Utökad budget avser utbyggnad av förbindelsevägen mellan trafikplats Skvaltan och Skönviksvägen och en ny gång- och cykelväg samt Trafikverkets projektering av trafikplats Skvaltan. Utgifter för projektering och utbyggnad ska täckas av kommande exploateringsersättning från exploitörer inom centrala Nacka. Utbyggnaden av trafikplats Skvaltan ingår inte i budgeten utan förutsätts finansieras av länsplanen.

Beviljad budget är 10 miljoner kronor och avser planskedet och Trafikverkets inledande arbete. Aktuell budgetförändring avser en ökning med cirka 27 miljoner kronor. Den totala budgeten är beräknad till cirka 37 miljoner kronor. Eventuella markintäkter kan tillkomma och tas med vid ett senare tertiälslut när mer är känt.

Svindarsberg 1 [projektnummer 9265]; inkomster 398,7 miljoner kronor, utgifter 9,0 miljoner kronor:

Detaljplanearbete påbörjat för Etapp 1. Exploatören Småa har inlett en teknisk förstudie. Samråd planeras till slutet av 2018.

Ny budget begärs för utökade plankostnader och samordningskostnader om cirka 9 miljoner kronor. Ny budget innehåller även uppskattad markintäkt från Småa om cirka 400 miljoner kronor för den markanvisning som de tilldelades under 2017. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet



förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar från exploatörer inom området för Sickla-Plania. Ny budget för ökade plankostnader och samordningskostnader samt uppskattad markintäkt från Småa ger ett netto om cirka 386 miljoner kronor.

Budgeten som begärs inkluderar endast detaljplanen för Etapp 1. Ytterligare en detaljplan för Etapp 2 ska tas fram inom projektet senare. Intäkter för eventuell markförsäljning för kontorshus samt kommande markanvisning i Etapp 2 är ej medtagna i aktuell budget

Sydvästra Plania [projektnummer 9242]; utgifter 34,1 miljoner kronor:

Målsättningen med projektet är cirka 380 bostäder i fyra till sju våningar på kommunal mark med markanvisning, ny förskola om 8 avdelningar samt lokaler i markplan. Ny skola om cirka 10 000 kvadratmeter samt omdisponering av befintliga idrottsanläggningar. Befintliga idrottsanläggningar samt skola och förskola skall vara i drift under hela byggtiden.

Detaljplan har varit på samråd under våren 2017. Samrådsyttrande från Trafikverket gör troligt att det kommer att krävas en åtgärdsvalsstudie samt vägplan för att möjliggöra de väganslutningar som krävs från projektområdet mot Järlaleden och Planiavägen. Dessa processer med Trafikverket tar cirka ett år respektive två år. Länsstyrelsen har i sitt yttrande haft synpunkter på lämpligheten att bebygga denna plats med hänsyn till markföreningarna och en dialog med Länsstyrelsen kommer att krävas under hösten för att förklara och förtydliga våra planer för saneringen.

Behov av utökad budget fram till utbyggnadsfasen avser tillkommande kostnader om cirka 4,5 miljoner kronor för projektering allmänna anläggningar, cirka 17,5 miljoner kronor för rivning av KKV-huset samt cirka 12 miljoner kronor för ökade resurskostnader och samordningskostnader. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.

Utgifterna för utbyggnad av allmänna anläggningar och sanering är i dagsläget osäkra och budgeteras i senare skede. Samtliga utgifter kommer att balanseras med markintäkter vid försäljning av mark för bostadsändamål som också budgeteras i ett senare skede. Jämfört med beviljad budget ansöks om en utökad budget om cirka 34 miljoner kronor.

Upphöjning av Saltsjöbanan [projektnummer 9241]; utgifter 58,3 miljoner kronor:

Upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka station i Sickla syftar till att skapa en nord-sydlig koppling mellan Värmdövägen och Planiavägen för ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området. Samtidigt ska Saltsjöbanans upphöjning bidra till en ökad stadsmässighet i området, bland annat genom att lokaler skapas under bron. Inom ramen för projektet så stängs Nacka station på Saltsjöbanan med målet att stationshuset bevaras men flyttas.



Projektet genomförs i samverkan med Trafikförvaltningen (TF). Under 2018 kommer ett genomförandeavtal tas fram, i syfte att tydliggöra kostnadsfördelningen i projektet exempelvis rörande kostnader för ersättningstrafik under avstängningstiden. Målet är att ha det klart till december 2018.

För närvarande har projektet endast haft beviljad budget för detaljplanarbetet. I syfte att vara i fas med TF:s besluts- och budgetprocess ansöker projektet nu om budget för arbetet fram till färdig bygghandling som pågår fram till sommaren 2020. Det avser kostnader för att genomföra järnvägsplan, miljökonsekvensbeskrivning, uppdatera systemhandlingen samt bygghandlingsprojektering. Projektet ingår i ett projektchefsområde vilket medför att projektbudgeten även innehåller samordningskostnader både för planarbetet och genomförandet. Samordningskostnader för genomförandet förväntas ersättas via kommande exploateringsersättningar.

Under bygghandlingsprojekteringen kommer en noggrann kalkyl för projektets genomförandefas kunna tas fram och projektet avser att senast våren 2020 begära budget för resterande del av projektet. Medfinansiering för Saltsjöbanans upphöjning ska förhandlas fram från exploatörer i närområdet och regleras inom ramen för respektive exploateringsavtal. Projektet begär nu budget för kostnader till och med färdiga bygghandlingar. Budgetökningen som föreslås beviljas är cirka 58,3 miljoner kronor.

Värmdövägen [projektnummer 93100918]; utgifter 53,3 miljoner kronor:

Ombyggnad av Värmdövägen från en genomfartsled till en stadsgata som rymmer alla trafikanter, tillgodoser olika funktioner och prioriterar kollektivtrafik. Vägen ska anslutas och anpassas till de tillkommande bostäderna och verksamheterna i pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt.

Projektet har en initial budget om 15 miljoner kronor. Budgeten behöver utökas för att finansiera projekteringskostnader fram till sommaren 2019. Projekteringen, och senare även utbyggnaden, kommer att utföras inom ramen för samverkansentreprenaden med Skanska. Kostnadsuppskattningen för projekteringen grundar sig på den förstudie av Värmdövägen som slutlevererades sommaren 2017. Budget för utbyggnad av Värmdövägen söks i ett senare skede, när kalkyl är framtagen utifrån detaljprojekteringen. En utökad budget om cirka 53 miljoner kronor föreslås beviljas.

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [projektnummer 9224]; utgifter 1,5 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar vid Saltsjöqvarn som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. Startpromemoria finns framtaget och godkänt.

Strandskoningen är åtgärdad och slutbesiktad av exploatör för området. Detaljprojektering av utbyte av belysningsanläggning i tunneln pågår. Bostadsrättsföreningarna bekostar utbyte



av nödbelysning i tunneln inför övertagande. Avtal gällande övertagande av kajer, tunnel mm kommer att tas upp i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för beslut. Diskussion pågår med Samfällighetsföreningen om övertagande av delar av gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:100.

Utgifter för att projektera och uppdatera belysningsanläggning vid övertagande av tunnel vid Saltsjöqvarn är beräknad till cirka 1,5 miljoner kronor inklusive projektledning. Utökad budget föreslås beviljas om cirka 1,5 miljoner kronor.

Allmänna anläggningar Danvikstrand [projektnummer 9225]; utgifter 2,5 miljoner kronor:

Syftet med projektet är att vissa allmäntillgängliga anläggningar vid Danviksstrand som för närvarande förvaltas genom enskilt huvudmannaskap ska överföras till kommunen i enlighet med gällande politiska beslut. Startpromemoria är antaget.

Den av JM byggda kajen vid Danvikstrand är reklamerad av kommunen eftersom den inte är utförd i enlighet med exploateringsavtalet. Kajen var i mycket dåligt skick och eftersom JM inte avsåg att åtgärda kajen har Kommunen åtgärdat den. Kommunen avser att fakturera JM kostnaden. Åtgärderna genomfördes hösten 2016 till våren 2017. Fastighetsbildning skedde våren 2017 för övertagande av anläggningarna. En ytterligare brygga ska anläggas i efterhand ovanpå strandskoningen. Bryggan kräver inte bygglov.

Budget behöver utökas med utgiften för den brygga som ännu inte byggts ovanpå strandskoningen vid Danviksstrand, ytterligare projektledning samt oförutsedda utgifter som uppdragats i samband med genomförd entreprenad. Efter slutförd entreprenad, inklusive den brygga som återstår att bygga, ska kommunen fakturera nedlagda kostnader till JM. Projektet beräknas därmed få en inkomst motsvarande utgiften. Utökning av budget föreslås beviljas om cirka 2,5 miljoner kronor.

Studentbostäder Alphyddan [projektnummer 9228]; utgifter 4,2 miljoner kronor:

JM AB och Hyr Rätt i Stockholm (Hyris) AB blev 2012 utvalda för att bygga studentbostäder i Alphyddan. Marken upplåts med tomträtt. Detaljplanen möjliggör byggande av ca 230 lägenheter. Planerad inflyttning för västra husen, som byggs av JM, är kvartal 3 2018. Det östra huset, som byggs av Hyris, har planerad inflyttning kvartal 4 2019.

I projektet ingår att utreda möjligheterna, och att anlägga om möjligt, parkeringsplatser längs Svindersviksvägen för att förbättra parkeringssituationen i Alphyddan. Förhandlingar pågår med Svindersviks gård angående nya permanenta parkeringsplatser för boende i Alphyddan. Redan nedlagda kostnader för utredning och projektering av olika förslag, bland annat parkeringsplatser under väg 222, samt utbyggnad av cirka 20 tillfälliga parkeringsplatser längs med Svindersviksvägen, är närmare 400 000 kronor. En tidig kostnadsbedömning för utbyggnad av parkeringen inklusive projektledning är cirka 4



miljoner kronor. Förändring mot tidigare beslutad budget är därmed en budgetökning om cirka 4 miljoner kronor.

OMFÖRDELNING AV PROJEKTMEDEL TIDIGT SKEDE:

Omfördelning av Projektmedel tidigt skede år 2018

Därutöver föreslås att den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 samt den 13 november 2017, § 307 beviljad budget på 50 miljoner kronor per år för projekt i tidigt skede för åren 2017 – 2020 fördelas enhetligt mellan exploateringsenhet Nacka och exploateringsenhet Nacka stad. Återstående beviljade medel, av totalt 200 miljoner kronor, är 157 miljoner kronor och föreslagen fördelning är 78,5 miljoner kronor per enhet.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen för exploateringsenheten Nacka stad och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 155 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 280 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto, det vill säga summan av inkomster och utgifter. 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. Stadsbyggnadsprojekten i portföljen inkluderar tills vidare även förväntade inkomster och utgifter avseende VA, vilket efter genomförandet kommer att övertas av Nacka vatten och avfall AB.

Projekt Upphöjning av Saltsjöbanan syftar till att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla genom att höja upp Saltsjöbanan vid Nacka station. Kommunen har tagit ett inriktningsbeslut om projektet och avser att finansiera ombyggnaden. Exploatörer i området förutsätts medfinansiera projektet och hittills har kommunen avtalat om medfinansiering med en exploatör via ramavtal. Saltsjöbanan ägs av Stockholms läns landsting genom Trafikförvaltningen (SLL) och avsikten är att teckna ett genomförandeavtal mellan kommunen och SLL kring årsskiftet 2018/2019. Målsättningen är att kommunen blir ägare till delar av tillskapad anläggning i projektet vilket också är en förutsättning för att undvika för stora effekter på driftresultatet. Anläggningen kommer dock huvudsakligen att ägas av SLL.

Eventuella restvärden som kan uppstå till följd av kommande rivningar av befintliga byggnader och allmänna anläggningar i samband med stadsutvecklingen kan också ha



påverkan på driftresultatet, det vill säga det värde en tillgång har i balansräkningen efter gjorda avskrivningar. Likaså kostnader som uppstår till följd av marksaneringar.

Övrigt att notera är att för att stärka och förtydliga arbetet med Östlig förbindelse samt Tunnelbanan till Nacka så utgår dessa projekt från exploateringsportföljen och nämns därmed inte vidare i denna exploateringsredovisning. Projektarbetet fortgår men inom ramen för kommunens driftprojekt. Även ny Skurubro utgår från exploateringsportföljen.

Konsekvenser för barn

I princip har samtliga investeringar som föreslås i detta ärende positiva konsekvenser för barn – en del indirekt men de allra flesta direkt.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Christina Gerremo
Tf Exploateringschef Nacka stad

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2018 – alla projekt |
| Bilaga 2 | Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2018 – förändrade projekt |
| Bilaga 3 | Projektredovisning Nacka stad, T1 2018 – förändrade projekt |
| Bilaga 4 | Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt Nacka stad, T1 2018 |