

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2018 – beslut om ny budget för stadsbyggnadsprojekt

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenheten Nackas tjänsteskrivelse daterad 8 maj 2018.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige noterar redovisad exploateringsbudget i övrigt från Exploateringsenhet Nacka.

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 tertiäl 1 2018 kommer därav exploateringsportföljen samt tjänsteskrivelsen att delas upp i två.

Projektportföljen inom exploateringsenheten Nackas ansvarsområde består av 75 projekt. Den totala exploateringsbudgeten för dessa projekt uppgår, innan beslut om ny budgetförändring, till ett negativt netto på omkring 645 miljoner kronor, det vill säga summan av inkomster och utgifter. Utöver dessa projekt finns ett stort antal planerade projekt som ännu inte är startade. Totalt sett förväntas exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertiälbokslut 1 2018 föreslås förändrad projektbudget för sex pågående stadsbyggnadsprojekt vad avser exploateringsenheten Nackas portfölj och en ny första budget för ett (1) projekt i tidigt skede. Totalt föreslås en budgetförändring och en utökning av beviljade medel om 25 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 240 miljoner kronor och ökade utgifter med 265 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 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 tertial 1 2018 kommer därav exploateringsportföljen samt tjänsteskrivelsen att delas upp i två.

Inom ansvarsområdet för exploateringsenhet Nacka pågår arbete med cirka 75 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.

Exploateringsenhet Nacka

Exploateringsenhet Nacka föreslår i detta ärende att budgetförändring beviljas för sex pågående stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen om 25 miljoner kronor samt en ny första budget för ett (1) projekt i tidigt skede om 0 kronor (inkomster 1 miljon kronor och utgifter om 1 miljon kronor). Total föreslagen förändring av beviljade medel är därmed 25 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster inklusive markförsäljning med 240 miljoner kronor och ökade utgifter med 265 miljoner kronor, enligt tabell 1 nedan. Se även bilaga 2. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten för Nacka kommer efter beslut att ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 670 miljoner kronor.

Därutöver föreslås att återstående del av 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 de båda exploateringsenheterna. Återstående beviljade medel är 157 miljoner kronor och föreslagen fördelning är därmed 78,5 miljoner kronor till exploateringsenhet Nacka.



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. Även förnyelseområdena fortsätter redovisa underskott om ej lika stora underskott som för några år sedan.

Den största budgetförändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt i detta ärende berör Kraftledning Norra Boo där utökad budget om 136 miljoner föreslås beviljas för finansiering av markförläggning av kraftledning. Intäkter förväntas inkomma från kommande stadsbyggnadsprojekt längs det frilagda kraftledningsstråket

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 tomträttsavgäld

Orange = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Exploateringsenhet Nacka

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:												
Byggherre	Hasseludden vårdboende	0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	2023	Plan
Summa Nya investeringar:		0,0	0,0	0,0	1,0	-1,0	0,0	1,0	-1,0	0,0		
Investeringar som begär tilläggsbudget:												
Byggherre	Ältadalen	174,3	-134,0	40,3	15,3	-15,3	0,0	189,6	-149,3	40,3	2021	Genomf
Infrasstruktur	Kraftledning Norra Boo samordning	0,0	-1,7	-1,7	0,0	-135,6	-135,6	0,0	-137,3	-137,3	2020	Plan
Samordning	Samordning Orminge C	7,2	-11,1	-3,9	0,0	-43,6	-43,6	7,2	-54,7	-47,5	2030	Plan
Förnyelseområde	Norra Skuru	136,2	-126,4	9,8	0,0	-10,0	-10,0	136,2	-136,4	-0,2	2020	Genomf
Kommunal mark	Verksamhetsområde Semestervägen	10,0	-7,3	2,7	0,0	-1,7	-1,7	10,0	-9,0	1,0	2020	Genomf
Kommunal mark	Orminge 1A Nybackakvarteret	0,0	-18,6	-18,6	223,3	-57,5	165,8	223,3	-76,1	147,2	2021	Plan
Summa Tilläggsinvesteringar		327,7	-299,1	28,6	238,6	-263,7	-25,1	566,3	-562,8	3,5		
Totalt tillkommande invest. inkl markförsäljning		327,7	-299,1	28,6	239,6	-264,7	-25,1	567,3	-563,8	3,5		
Totalt tillkommande invest. exkl markförsäljning					19,6	-264,7	-245,1					

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Exploateringsenhet Nacka

Typ	Projekt	Fördelning av budgetförändring (netto) 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:												
Byggherre	Hasseludden vårdboende	0	0	0				0	2023	Plan		
Summa Nya investeringar		0	0	0	0	0	0	0				
Investeringar som begär tilläggsbudget:												
Byggherre	Ältadalen	0	-15	15	0	0		0	2021	Genomf		
Infrasstruktur	Kraftledning Norra Boo samordning	-136	-7	-12	-117			-136	2020	Plan		
Samordning	Samordning Orminge C	-44	-39	-5				-44	2030	Plan		
Förnyelseområde	Norra Skuru	-10		-10				-10	2020	Genomf		
Kommunal mark	Verksamhetsområde Semestervägen	-2	-2					-2	2020	Genomf		
Kommunal mark	Orminge 1A Nybackakvarteret	166	-13	59	120			166	2021	Plan	Mark ingår	
Summa Tilläggsinvesteringar		-26	-76	47	3	0	0	-26				
Förändring beviljade medel inkl markförsäljning		-26	-76	47	3	0	0	-26				
Förändring beviljade medel exkl markförsäljning		-246	-101	-28	-117	0	0	-246				

Projekt med behov av ny budget, tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Hasseludden vårdboende [projektnummer 93101137]; inkomster 1 miljoner kronor, utgifter 1 miljon kronor:

Detta projekt har tidigare inte hanteras som ett stadsbyggnadsprojekt, men i och med att allmänna anläggningar (gata och VA) behöver byggas behöver det nu hanteras som ett stadsbyggnadsprojekt. Detaljplanen är på granskning under maj 2018. Exploateringsavtal ska tecknas innan antagande av detaljplanen. Projektet föreslås beviljas budget för första gången. Nettobudget är 0 kronor fördelat på 1 miljoner kronor i inkomster och 1 miljoner kronor i utgifter. Kostnader som uppstår i projektet ersätts av exploatör.

Ältadalen [projektnummer 9612]; inkomster 15,3 miljoner kronor, utgifter 15,3 miljoner kronor:

Bostadsproduktionen av över 300 bostäder i Ältadalen har startat. Entreprenaden för utbyggnaden av allmänna anläggningar är inledd. Deletapp 1 färdigställdes mars 2018. Utbyggnaden sker i etapper. Bonava har en första delinflyttning (15 hus) av fastighetsägare under slutet av maj 2018.

Utgifterna ökar på grund av ÄTOR, mängdregleringar, forcering, fel i handlingar, justeringar och kompletteringar samt en uppjustering av bedömda utgifter för etapp 2. På motsvarande sätt ökar inkomsterna då Bonava svarar för utgifterna. Projektet föreslås därmed beviljas en budgetökning av både inkomsterna och utgifterna med 15,3 miljoner kronor. Nettoeffekten blir 0 kronor.

ÖVRIGA PROJEKT:

Kraftledning Norra Boo samordning [projektnummer 9424]; utgifter 135,6 miljoner kronor:

Kommunfullmäktige har beslutat att ingå genomförandeavtal med Nätägarna i Stockholms ström samt medfinansieringsavtal med Boo Energi. Avtalen innebär ett åtagande från Nacka kommun att medfinansiera markförläggning av kraftledningar med maximalt 135 miljoner kronor. 126 miljoner kronor utbetalas som ett engångsbelopp till Vattenfall Eldistribution senast efter rasering av Vattenfalls kraftledningar, maximalt 5,4 miljoner kronor utbetalas till Boo Energi i samband med byggstart för markförläggningssentreprenaden, 2,7 miljoner kronor utbetalas till Boo Energi efter halva entreprenaden och 900 000 kronor betalas till Boo Energi efter rasering av Boo Energis kraftledning.

Ansökan om budget avser 135 miljoner kronor i medfinansiering enligt ovan samt 2,5 miljoner kronor för kommunens interna arbete med projektet. Kommande stadsbyggnadsprojekt för bostäder längs det frilagda kraftledningsstråket förväntas inbringa intäkter som överstiger dessa kostnader.

Norra Skuru [projektnummer 9104]; utgifter 10 miljoner kronor:



Norra Skuru är ett bitvis mycket brant område på västra sidan av Skurusundet. Genom projektet får området kommunalt vatten och avlopp. Projektet innehåller flera nya bostäder bland annat på kommunägd mark och en nyligen färdigställd förskola. Detaljplanen vann laga kraft i 2014. Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår. Utbyggnaden beräknas vara klar under våren 2019. Det stora flertalet fastigheter i Norra Skuru har nu möjlighet att koppla på sig på vatten- och avlopps nätet. De flesta boende har också tillgång till upprustade gator.

Utbyggnaden beräknas blir dyrare än tidigare beräknat, delvis på grund av bristfälliga projekteringshandlingar. I tertial 1 föreslås därför en utökad budget beviljas om 10 miljoner kronor. Till tertial 2 kan ytterligare medel behövas för att färdigställa entreprenaden. Kommunen och entreprenören har kommit överens om att ta in en medlare för att hitta en för parterna acceptabel lösning gällande tid och kostnader. Kommunen har även stämt projektören i Tingsrätten där kommunen kräver ersättning för de merkostnader som uppkommit. Eftersom det finns kommunägd mark med byggrätter som ska säljas så finns fortfarande en liten möjlighet att projektet lämnar ett överskott.

Verksamhetsområde Semestervägen [projektnummer 9382]; utgifter 1,7 miljoner kronor:

Projektområdet Prästkragens väg (kallat Semestervägen i projektlistan), ligger i centrala Boo och angränsar till det befintliga industriområdet längs Prästkragens väg, Lännersta företagsby. Området omfattar delar av de kommunala fastigheterna Bo 1:608 samt Lännersta 10:1. Syftet med projektet är att utöka Lännersta företagsby och möjliggöra ytterligare bebyggelse för kontor, handel och industri. Bebyggelsen ska utformas så att den bildar en bullerskärm mot Värmdöleden för de närliggande bostadsområdena. Entreprenad är upphandlad för utbyggnad av allmänna anläggningar. Utbyggnad pågår och planeras vara klar augusti 2018. Utökad budget föreslås beviljas för att täcka det upphandlade anbudet. Utgifterna bedöms öka med 1,7 miljoner kronor gentemot tidigare besluts. Kommunen äger fastigheten så när entreprenaden är färdigställd kommer en markförsäljning ske.

Orminge 1A Nybackakvarteret [projektnummer 9435]; inkomster 223,3 miljoner kronor, utgifter 57,5 miljoner kronor:

Kommunal mark har markanvisats genom anbudstävling och ska planläggas för cirka 3300 bostäder, varav cirka 1/3 blir hyresrätter och resterande med fri upplåtelseform. Även en förskola ska byggas inom hyresfastigheten. Byggherrar är Aros Bostad för fri upplåtelseform och Kungsmontage för hyresrätter inkl. förskola.

Tidigare beviljad budget (utgifter om 18,6 miljoner kronor) avsåg bara detaljplanearbete, utbyggnad av tillfälliga infartsparkeringar. Nu inför antagande av detaljplan behövs budget även för genomförandeskedet. Ny budget föreslås därför beviljas. Utgifterna mot tidigare budget föreslås öka cirka 60 miljoner kronor och inkomsterna ökar med cirka 220 miljoner kronor. Ny budget tar inte med att projektet behöver ersätta befintliga skyddsrum, ny budget kommer behöva sökas när mer säkra kalkyler finns framtagna.

Samordning Orminge centrum [projektnummer 9438]; utgifter 43,6 miljoner kronor:

Inom samordningsprojektet i Orminge hanteras projekteringen av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och större delen av om- och tillbyggnad av de allmänna

anläggningar som behövs för centrums utveckling. Projekteringen har påbörjats likaså arbetet med att handla upp en samverkansentreprenör. Under hösten 2018 startar de första förberedande anläggningsarbetena inför byggandet av de första bostäderna.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer att ske i etapper och anpassas i tid till den kommande byggnationen och samtidigt kommer utbyggnaden ske med hänsyn till busstrafik och framkomlighet för allmänheten. Utbyggnaden i etapper kommer att vara anpassad till detta.

Nu begärs ytterligare 44 miljoner kronor för framför allt projektering och utbyggnadskostnader. Ytterligare kostnader kommer att tillkomma när mer än känt. Utbyggnaden kommer att finansieras av exploateringsbidrag från byggherrarna och för kommunens del av marktäckter. Projektet samordning Orminge centrum beräknas göra ett nollresultat medan alla projekt i Orminge beräknas generera ett överskott i form av marktäckter och tomträtsavgifter.

Omfördelning av Projektmedel tidigt skede

Därutöver föreslås att återstående del av 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 de båda exploateringsenheterna. Återstående beviljade medel är 157 miljoner kronor och föreslagen fördelning är därmed 78,5 miljoner kronor till exploateringsenhet Nacka.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsenheten Nacka och därmed nettot av tidigare beslutad projektbudget förändras med 25 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 670 miljoner 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. 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.

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

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef Nacka

Bilagor

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