

Sammanställning av investeringsbeslut T1 2020 – beslut om utökad budget för tre stadsbyggnadsprojekt samt justerad investeringsbudget avseende VA-investeringar

Exploateringsenheten Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige notera redovisad exploateringsbudget och övrig information från exploateringsenheten Nacka stad till protokollet.

Sammanfattning

Exploateringsenheten Nacka stad har ett samlat ansvar för att projektleda exploatering av mark för bostäder och verksamheter och nödvändig infrastruktur på västra Sicklaön.

I tertialbokslut 1 (T1) 2020 föreslås förändrad projektbudget för tre stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stads projektportfölj. Därutöver föreslås att medel avseende VA-investeringar avgår från beviljad investeringsbudget för exploateringsenheten Nacka stad till följd av överföringen av det ekonomiska ansvaret för VA-utbyggnad till Nacka Vatten och Avfall AB.

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår att ytterligare 245,5 miljoner kronor netto beviljas för tre stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen. Orsaken är ökade investeringsinkomster om 20 miljoner kronor, samt 265,5 miljoner kronor i ökade investeringsutgifter. Därutöver föreslås att 63 miljoner kronor avseende VA-investeringar avgår från beviljad investeringsbudget, fördelat på 120 miljoner i investeringsinkomster och 57 miljoner i investeringsutgifter. Ingen förändring föreslås för markintäkter. Det innebär en negativ förändring av investeringsbudgeten om totalt 308 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter under kommunstyrelsen, exploateringsenheten Nacka och exploateringsenheten Nacka stad. Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar det nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön i anslutning till den nya tunnelbanan. Ansvaret inbegriper investeringar på allmän plats och att möjliggöra utveckling på kvartermark. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter och lokaler i kommunen.

Stadsbyggnadsprojekten i exploateringsportföljen befinner sig i olika skeden av stadsutvecklingsprocessen, vilket gör att några projekt enbart har en initial budget för planering medan andra har en budget som täcker hela utbyggnadskedet. En budget för hela projektet tas fram först när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord, det är först då det går att ta fram en kvalificerad kalkyl för genomförandekostnader och intäkter (markförsäljning med mera).

Målsättningen är att projektportföljen ska generera ett överskott fram till 2030. Exploateringsenheten Nacka stad har dock under det senaste året gjort en genomgång av kalkylerna för samtliga stadsbyggnadsprojekt på västra Sicklaön. Genomgången visar att de sammanlagda kalkylerade kostnaderna är högre än tidigare beräknat. Det finns också indikationer på att de kalkylerade intäkterna i vissa projekt kan vara överskattade. Detta innebär att enligt aktuell prognos är stadsutvecklingsekonomi inte i balans, varken år 2030 eller vid den senare tidpunkt då den nu planerade stadsutvecklingen kan vara avslutad. Det finns därmed ett behov av att göra en översyn av samtliga projekt med syftet att göra optimeringar för att få ned kostnaderna och, om möjligt, öka intäkterna.

Mot bakgrund av detta beslutade kommunstyrelsen 2020-03-30 att ge enheten i uppdrag att genomlysna samtliga stadsbyggnadsprojekt i syfte att minska kostnaderna och om möjligt öka intäkterna. Samtidigt fick enheten i uppdrag att ta fortsätta arbetet med en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön, där en av målsättningarna är att anpassa investeringarna i infrastruktur i tid så att de bättre matchar intäkterna från planerade markförsäljningar. Arbetet med den nya genomförandeplanen pågår alltjämt. Konsekvenserna för enskilda projekt, och för projektportföljen i stort, kommer därmed inte att kunna redovisas förrän i samband med tertiärbokslut 2 2020.

Senaste budgetjusteringen av exploateringsportföljen skedde i samband med tertiärbokslut 2 2019 som beslutades av kommunfullmäktige i november 2019.

Investeringsbeslut

Exploateringsenheten Nacka stad föreslår i detta ärende att ytterligare 245,5 miljoner kronor netto beviljas för tre stadsbyggnadsprojekt i exploateringsportföljen. Orsaken är utökade

investeringsinkomster om 20 miljoner kronor samt 265,5 miljoner kronor i ökade investeringsutgifter. Därutöver föreslås att 63 miljoner kronor avseende VA-investeringar avgår från beviljad investeringsbudget för exploateringsenheten Nacka stad fördelat på 120 miljoner kronor i investeringsinkomster och 57 miljoner kronor i investeringsutgifter till följd av överföringen av det ekonomiska ansvaret för VA-utbyggnad till Nacka Vatten och Avfall AB. Ingen förändring vad gäller marktäkter föreslås. Det innebär en negativ förändring av investeringsbudgeten om totalt 308 miljoner kronor, se tabell 1 och bilaga 2.

Budgetförändringar föreslås i tre stadsbyggnadsprojekt där den största förändringen för pågående stadsbyggnadsprojekt avser projektet Värmdövägen. Beviljade medel i det projektet föreslås utökas för fortsatt bygghandlingsprojektering och utbyggnad av etapp 3.

I tabell 1 och 2 nedan redovisas föreslagen budgetförändring för respektive projekt och avgående medel för VA-investeringar samt därunder en kort sammanfattning om varför förändrad budget föreslås. Utförlig information om respektive stadsbyggnadsprojekt och avgående medel för VA-investeringar återfinns i separata tjänsteskrivelser.

Tabell 1. Tillkommande medel per projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Prio	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget		
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Avgående medel för VA-investeringar		120 167	-57 460	62 707	-120 167	57 460	-62 707	0	0	0
Värmdövägen [93199918]		0	-93 800	-93 800	0	-225 000	-225 000	0	-318 800	-318 800
Danvikshem [9242910700]		52 617	-52 617	0	16 000	-16 000	0	68 617	-68 617	0
Dagvattenrening Kyrkviken [93102454]		2 000	-10 500	-8 500	4 000	-24 500	-20 500	6 000	-35 000	-29 000
Summa tillkommande investeringar		174 784	-214 377	-39 593	-100 167	-208 040	-308 207	74 617	-422 417	-347 800

Tabell 2. Tillkommande medel per år, projekt och totalt, tusentals kronor

Projektnamn	Årsbudget												NETTO-SUMMA		
	2020			2021			2022			2023				Årsprognos 2024	
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Avgående medel för VA-investeringar	-120 167	57 460	-62 707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Värmdövägen [93100918]	0	-18 900	-18 900	0	-109 500	-109 500	0	-58 800	-58 800	0	-37 800	-37 800	0	0	0
Danvikshem [9242910700]	15 000	-15 000	0	1 000	-1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dagvattenrening Kyrkviken [93192454]	0	-8 000	-8 000	0	-11 500	-11 500	4 000	-6 000	-2 000	0	0	0	0	0	0
Summa tillkommande investeringar	-105 167	15 560	-89 607	1 000	-122 000	-121 000	4 000	-64 800	-60 800	0	-37 800	-37 800	0	0	-309 207

Förslag till nytt beslut, tillkommande medel per projekt samt avgående medel för VA-investeringar, enligt tabell I

1. Värmdövägen, utökad budget för fortsatt bygghandlingsprojektering och utbyggnad av etapp 3

Totalt föreslås ytterligare 225 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 0 miljoner kronor i investeringsinkomster och 225 miljoner kronor i investeringsutgifter samt 0 miljoner kronor i markintäkter. Summan utgör en negativ nettoinvestering om 225 miljoner kronor.

Projekt Värmdövägen söker investeringsmedel för fortsatt bygghandlingsprojektering fram till sommaren 2021 samt för utbyggnad av etapp 3 av projektet, det vill säga sträckan Vikdalsvägen/Griffelvägen till Värmdövägen/Lillängsvägen. Syftet är att tillskapa stadsgator samt nödvändig ledningsinfrastruktur i anslutning till kommande bebyggelse inom projektet Nya Gatan samt den kommande tunnelbanestationen Nacka. Efterfrågad budget på 225 miljoner kronor avser bygghandlingsprojektering fram till sommaren 2021 (15 miljoner kronor) samt utbyggnad av etapp 3 (210 miljoner kronor).

Projektets övergripande syfte är att säkerställa en funktionell och gestaltningsmässigt god utformning av de aktuella delarna av Värmdövägen och Vikdalsvägen samt att tillgodose att den tekniska försörjningens kapacitet förstärks i och med den tillkommande exploateringen på västra Sicklaön. Projektet beskrivs mer detaljerat i det förslag till beslut om utbyggnads-PM som tas upp för beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 12 maj 2020.

2. Danvikshem, utökad budget för fortsatt utbyggnad av Östra Finnbodavägen

Totalt föreslås ytterligare 16 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 16 miljoner kronor i investeringsinkomster och 16 miljoner kronor i investeringsutgifter. Summan utgör en nettoinvestering om 0 miljoner kronor.

Projektet söker nya investeringsmedel för att kunna färdigställa pågående ombyggnad av Östra Finnbodavägen. Den ökade entreprenadkostnaden för projektet beror på att befintlig stödmur på norra sidan av Östra Finnbodavägen behöver förankras på ett mer omfattande sätt än vad som kunde förutses vid projektering och att en helt ny stödmur behöver uppföras som inte var med i projekteringen från början. Konsekvensen av dessa arbeten är även en förlängd entreprenadtid, vilket också medför ökade kostnader.

Projektet är ett byggherreprojekt där tillkommande bebyggelse uppförs på privat mark. Alla kostnader för upprustningen av vägen bekostas och vidarefaktureras till HSB som bygger bostäder i området, i enlighet med gällande exploateringsavtalet för Danvikshem, KF §289 16 november 2015.

Arbetet med upprustningen av Östra Finnbodavägen beräknas vara klart i november 2020 och inga ytterligare medel planeras att sökas.

3. Kyrkviken, utökad budget för utbyggnad av flytbryggor och skärmbassäng

Totalt föreslås ytterligare 24,5 miljoner kronor beviljas. Detta fördelat på 4 miljoner kronor i investeringsinkomster och 24,5 miljoner kronor i investeringsutgifter. Summan utgör en negativ nettoinvestering om 20,5 miljoner kronor.

Den 19 december 2018 erhöll Nacka kommun en miljödom för att anlägga en dagvattenanläggning med tillhörande bryggdäck och flytbryggor i Kyrkviken. Arbetena får enbart utföras under vinterhalvåret och anläggningen behöver vara färdig senast i februari 2022.

Projektet har tidigare beviljats medel om 10,5 miljoner kronor för genomförd miljödomsprocess samt projektering. Av dessa 10,5 miljoner kronor kommer Atrium Ljungberg att ersätta kommunen med 2 miljoner kronor i enlighet med tidigare ingått avtal.

Projektet ansöker inför utbyggnad av anläggningen nu medel om ytterligare 24,5 miljoner kronor. Projektet räknar med att få statsbidrag på 4 miljoner kronor för aluminiumfällning. I övrigt ska investeringskostnaderna, inom ramen för den totala exploateringsekonomin, täckas av exploateringsersättning från nya byggrätter i avrinningsområdet.

Projektet är ett av flera projekt som kommunen driver för att höja Järlasjöns ekologiska status.

4. Investeringsbudget exploateringsenheten Nacka stad, avgående medel för VA-investering

Exploateringsenheten Nacka stads beviljade investeringsbudget föreslås att justeras med 120 miljoner kronor i investeringsinkomster och 57 miljoner kronor i investeringsutgifter. Summan utgör en negativ nettoinvestering om 63 miljoner kronor.

Till följd av ombildningen av kommunens VA-verksamhet till bolagsform och bildandet av Nacka Vatten och Avfall AB samt följande ändring av bolagets ägardirektiv har det ekonomiska ansvaret för VA-utbyggnaden nu i sin helhet överförs till bolaget. Med anledning av detta justeras kommunens investeringsbudget för exploateringsverksamheterna och tidigare beviljade medel för VA lyfts ur budgeten.

Revidering av budget avseende allmänna anläggningar avses att göras för respektive projekt inför kommande genomförandebeslut och utbyggnads-PM.



Ekonomiska konsekvenser

Risikanalyt vid utebliven investering eller försenad investering

Information om respektive projekt återfinns i separat tjänsteskrivelses förslag till budgetbeslut.

Alternativa lösningar för investeringen

Information om respektive projekt återfinns i separat tjänsteskrivelses förslag till budgetbeslut.

Påverkan på annan nämnd

Information om respektive projekt återfinns i separat tjänsteskrivelses förslag till budgetbeslut.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som ingår i exploateringsportföljen har i förlängningen positiva konsekvenser för barn. I varje enskilt stadsbyggnadsprojekt lyfts konsekvenserna för barn fram i startpromemorian i projektets inledande skede. Information om konsekvenser för barn för respektive projekt återfinns även i separat tjänsteskrivelses förslag till budgetbeslut.

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2020 – alla projekt
- Bilaga 2 Exploateringsbudget Nacka stad, T1 2020 – förändrade projekt

Respektive stadsbyggnadsprojekt finns som separat tjänsteskrivelse under exploateringsenhet Nacka stads ärende 2020-05-12.