

2021-01-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2020/746
KFKS 2016/803

Kommunstyrelsen

Tilldelning av budget för samordningsprojekt Orminge C, etapp2, 97103560 och etapp 3, 97103561, från budgettram för stadsbyggnadsprojekt år 2021

Exploateringsenheten Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar bevilja budget för samordningsprojekt Orminge C, huvudprojektnummer 93102387 avseende delprojekten Orminge C, etapp 2, projektnummer 97103560 och Orminge, etapp 3, projektnummer 97103561 med totalt 19,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 9,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 28,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter tas i anspråk av budgettram för stadsbyggnadsprojekt år 2021 på 52 miljoner kronor negativt netto, vilken beviljades av kommunfullmäktige den 16 november 2020.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har, i samband med Mål och budget 2021–2023, beviljat en generell budgettram för stadsbyggnadsprojekt åren 2021, 2022, 2023. Syftet med den beviljade budgettramen är att enskilda projekt löpande ska kunna tilldelas en budget från budgettramen för respektive år.

Samordningsprojekt Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder. Projektet söker utökad budget om totalt 9,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 28,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Genomförandet finansieras genom exploateringsersättning, markförsäljning, statsbidrag samt övrig ersättning från bland annat ledningsägare.

På grund av oförutsedda markförhållanden och händelser under utbyggnaden 2020 har väsentlig tidsrubning uppstått för projektet och medfört ökade utgifter. Viss försening

beror även på coronaviruspandemin. I sent skede av 2020 sköts planerad slutbesiktning i december till kvartal 1 2021 vilket genererar investeringskostnader som inte planerats 2021. Inkomster som inte har ingått i projektprognosen har kommit projektet till del och därför söks även inkomstbudget för att justera budget för huvudprojektet som helhet.

Ärendet

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för samordningsprojekt Orminge C, huvudprojektnummer 93102387 avseende delprojekten Orminge C, etapp 2, projektnummer 97103560 och Orminge, etapp 3, projektnummer 97103561 med totalt 19,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 9,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 28,3 miljoner kronor i investeringsutgifter.

Bakgrund

Huvudprojekt Samordning Orminge C samlar genomförande av samtliga allmänna anläggningar inom planprogramområdet Orminge centrum och pågår sedan hösten 2018. Projektet utförs etappvis i takt med att detaljplaner inom planprogramområdet antas och avtal tecknas med byggaktörer för bostäder. Genomförandet finansieras genom exploateringsersättning, markförsäljning, statsbidrag samt övrig ersättning från bland annat ledningsägare.

Delprojekt Orminge C, etapp 2 har under 2020 drabbats av väsentliga tidsförskjutningar och fördyringar i produktionen på grund av oförutsedda markförhållanden och händelser samt även visst produktionsbortfall på grund av coronapandemin. En budgetreglering gjordes i T2 2020 med utgångspunkten att etappen skulle slutföras under 2020. I ett sent skede har ytterligare problem i produktionen uppstått och slutbesiktning skjutits fram från 21 december 2020 till tidigast slutet av januari 2021. Det är mycket viktigt för framdriften i huvudprojekt Samordning Orminge centrum som helhet att entreprenaden för etapp 2 avslutas för att kommande etapper ska kunna påbörjas. Utbyggnaden är en förutsättning för att övrig planering och byggnation av bostäder ska kunna fortskrida.

Allt eftersom detaljplaner antas och utbyggnad sker genererar projektet även inkomster. Projektet har i slutet på 2020 erhållit ersättning från NVOA om cirka 9,3 miljoner kronor för utförd utbyggnad under 2020. Denna inkomst har inte haft beviljad inkomstbudget vilket bör beslutas för att huvudprojektet ska ge en korrekt bild avseende både inkomster och utgifter. Inkomstbudgeten föreslås regleras inom delprojekt Orminge C etapp 3.

Kommunfullmäktige har fastställt en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt. Den innebär att kommunfullmäktige beslutar om en budgettram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt. Kommunfullmäktige beslutade i Mål & Budget 2021–2023 att bevilja budgettram för stadsbyggnadsprojekt inom Nacka med 52 miljoner kronor netto för år 2021. Detta fördelat på 60 miljoner kronor i investeringsinkomster och 112 miljoner kronor investeringsutgifter, projektnummer 93103378.

Investeringsmedel föreslås tilldelas budget för samordningsprojekt Orminge C, huvudprojektnummer 93102387 avseende delprojekten Orminge C, etapp 2, projektnummer 97103560 och Orminge, etapp 3, projektnummer 97103561 med totalt 19,0 miljoner kronor netto. Detta fördelat på 9,3 miljoner kronor i investeringsinkomster och 28,3 miljoner kronor i investeringsutgifter. Den utökade budgeten om 19,0 miljoner kronor avser slutförande av utbyggnad av allmänna anläggningar i delprojekt Orminge C, etapp 2 samt justerad inkomstbudget för delprojekt Orminge C, etapp 3.

Ytterligare budget kommer sökas under 2021-2023 för utbyggnad av kommande etapper samt finplanering. Hela projektet beräknas ha en total utgiftskalkyl (inklusive byggherrekostnad) om cirka 440 miljoner kronor fram till år 2030. Inkomster beräknas till cirka 200 miljoner kronor (avseende exploateringsersättning från privata byggaktörer och statsbidrag). Utöver detta räknas markförsäljningsinkomster tillkomma från stadsbyggnadsprojekten inom och i anslutning till planprogramområdet med cirka 370 miljoner kronor netto.

Merparten av delprojekt Orminge C, etapp 2 tas i bruk efter godkänd slutbesiktning under kvartal 1 2021 enligt inlämnad plan till natur- och trafiknämnden. Delprojekt Orminge C, etapp 3 och del av etapp 4 planeras att påbörjas under våren 2021.

Ibrukttagande och aktivering av investeringen i de allmänna anläggningarna sker allt eftersom etapper färdigställs. Finplanering till exempel merparten av trädplantering och mer omfattande plattläggning sker först i slutet av utbyggnadsperioden för att inte riskera skador och slitage.

Investeringsmedel, miljoner kronor, tabell 1

Samordningsprojekt Orminge C etapp 2 och 3	Inkomster	Utgifter	Netto
Budgetram år 2021 beslutad i M&B 2021-2023	60	-112	-52
Tilldelning budget	9	-28	-19

Investeringsmedel per år, miljoner kronor, tabell 2

Projektnamn	Årsbudget									Årsprgnos			Totalt		
	2021			2022			2023			2024=>			Inkomster	Utgifter	Netto
Samordningsprojekt Orminge C etapp 2 och 3	9	-28	-19				0			0			9	-28	-19

Risker vid utebliven investering eller försenad investering

Vid utebliven investering eller ytterligare försenad investering riskerar genomförandet av bostadsbebyggelse att försenas då om- och nybyggnation av allmänna anläggningar är nödvändiga för exploateringen av nya bostäder i Orminge centrum.

Alternativa lösningar för investeringen

Ej aktuellt.

Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Det aktuella ärendets nya investeringsmedel fördelas totalt på investeringsutgifter respektive investeringsinkomst enligt nedan tabell.

Förenklad investeringskalkyl för projektet, miljoner kronor, tabell 3

Samordningsprojekt Orminge C etapp 2 och 3	2021	2022	2023	2024=>	Totalt
Total investeringsutgift	-28	0	0	0	0
varav:					
Extern kostnad för utredning/projektering/ köpta tjänster	-0,4	0	0	0	0
Material	0,0	0	0	0	0
Intern personalkostnad/nedlagd tid	-0,4	0	0	0	0
Övriga kostnader	-27	0	0	0	0
Total investeringsinkomst	9	0	0	0	0
Netto	-19	0	0	0	0

De nya investeringsmedel som nu söks för att slutföra etapp 2 samt inkomstbudget etapp 3 bedöms inte generera ökade driftkostnader då anläggningen/slutprodukten inte förändras. I nedan tabell anges därför endast ändrade kapitalkostnader för detta ärende avseende etapp 2. Aktiveringsdatum avser Orminge C etapp 2 slutbesiktning kvartal 1 2021.

Tillkommande årlig kapital- och driftkostnader, miljoner kronor, tabell 5

Projektnamn	Tillkommande årlig kapitalkostnad	Total årlig kapitalkostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
Samordningsprojekt Orminge C etapp 2	1	12	0	0	202103

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.

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Elliot Axelsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Lisa Bergdahl
Projektchef
Exploateringsenheten Nacka