

Exploateringsredovisning T2 2016 – beslut om ny budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beviljar kommunstyrelsens hemställan om att utöka den totala exploateringsbudgeten med 598,5 miljoner kronor enligt följande:

Nya exploateringsprojekt

- Jarlaberg Enspännarvägen [9247], beräknat överskott om 2,9 miljoner kronor
- Dalkarlsängen [9423], beräknat överskott om 17,9 miljoner kronor
- Bergs gård [9238], utgift om 11,6 miljoner kronor
- Sydvästra Plania [9242], utgift om 7,6 miljoner kronor
- Område A, Eols udde [9423], utgift om 5,5 miljoner kronor
- Björknäs Talluddsvägen [9433], utgift om 1,4 miljoner kronor
- Solbrinken Grundet [9434], utgift om 9,4 miljoner kronor
- Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630], utgift om 5,9 miljoner kronor

Projektram åren 2016 – 2019

Kommunstyrelsen beviljas att fördela på stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede.

- Projektram år 2016, utgift om 100 miljoner kronor
- Projektram år 2017, utgift om 100 miljoner kronor
- Projektram år 2018, utgift om 100 miljoner kronor
- Projektram år 2019, utgift om 100 miljoner kronor

Förändringar i beviljade exploateringsprojekt

- Område Y och Z, Bo 1:51 [9320], positiv förändring om 2,5 miljoner kronor
- Ny Skurubro [9410], positiv förändring om 11,0 miljoner kronor
- Studentbostäder Ektorp [9229], ökade utgifter om 1,9 miljoner kronor
- Verksamhetsområde Semestervägen [9382], ökade utgifter om 0,5 miljoner kronor
- Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225], ökade utgifter om 9,0 miljoner kronor

- Överdäckning 222 och bussterminal [9245], ökade utgifter om 180 miljoner kronor
- Kommunfullmäktige noterar den av exploateringsenheten genom kommunstyrelsen redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan delegerar kommunstyrelsen till sitt stadsutvecklingsutskott att fördela medel inom ”projektramen 2016-2019” i samband med projektstart

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialboks slut 1 för 2016.

Till tertial 2 2016 föreslås en första total projektbudget för åtta enskilda projekt samt en projektram för åren 2016-2019. För sex pågående projekt föreslås en utökning eller förändring av projektbudgeten och därmed tilläggsinvestering. Tillsammans påverkar dessa projekt den totala exploateringsbudgeten med ytterligare 599 miljoner kronor. Den totala exploateringsbudgeten kommer efter besluta att öka och ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,2 miljarder kronor.

Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Överdäckningen av 222. Därutöver föreslås helt nya medel för projekten Jarlaberg Enspännarvägen, Dalkarlsängen, Bergs gård, Sydvästra Plania, Område A, Eols udde, Björknäs Talluddsvägen, Solbrinken Grundet, Delplan 1 samt Älta C, etapp A och B.

Projektram om 100 miljoner per år, för åren 2016 till och med 2019 föreslås fördelas ut på stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede på uppdrag av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott i samband med projektstart. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, begära en projektbudget hos kommunfullmäktige så fort projektet är budgeteringsbart.

Ärendet

Exploateringsverksamheten föreslår följande budgetförändringar för projektportföljen och därmed de beviljade medlen. Ny budget för åtta exploateringsprojekt vilket påverkar nettot negativt och ökar projektportföljen med 20,6 miljoner kronor, projektram om 400 miljoner kronor fördelat med 100 miljoner kronor per år för åren 2016-2019 samt en utökning för sex projekt om 177,9 miljoner kronor. Sammanlagt innebär detta en negativ nettoförändring för projektportföljen om 598,5 miljoner kronor enligt tabellen nedan. Se även bilaga 2.

Förslag på budgetförändringar:

Projekt (mnkr)	Tidigare beslutad total projektbudget			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny total Projektbudget (mnkr)		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Nya investeringar:									
Jarlberg Enspännarvägen [9247]				31,4	-28,5	2,9	31,4	-28,5	2,9
Dalkarlsängen [9423]				155,0	-137,1	17,9	155,0	-137,1	17,9
Bergs gård [9238]				0,0	-11,6	-11,6	0,0	-11,6	-11,6
Sydvästra Plania [9242]				0,0	-7,6	-7,6	0,0	-7,6	-7,6
Område A, Eols udde [9423]				9,6	-15,1	-5,5	9,6	-15,1	-5,5
Björknäs Talluddsvägen [9433]				3,8	-5,2	-1,4	3,8	-5,2	-1,4
Solbrinken Grundet [9434]				0,0	-9,4	-9,4	0,0	-9,4	-9,4
Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]				3,3	-9,2	-5,9	3,3	-9,2	-5,9
Projektram, år 2016-2019				0,0	-400,0	-400,0	0,0	-400,0	-400,0
Summa				203,1	-623,7	-420,6	203,1	-623,7	-420,6
Tilläggsinvesteringar/Budgetjustering:									
Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320],	18,5	-31,1	-12,6	8,6	-6,1	2,5	27,1	-37,2	-10,1
Ny Skurubro [9410]	0,0	-24,4	-24,4	0,0	11,0	11,0	0,0	-13,4	-13,4
Studentbostäder Ektorp [9229]	2,0	-10,1	-8,1	2,0	-3,9	-1,9	4,0	-14,0	-10,0
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	8,1	-4,9	3,2	1,9	-2,4	-0,5	10,0	-7,3	2,7
Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0,0	-1,0	-1,0	0,0	-9,0	-9,0	0,0	-10,1	-10,1
Överdäckning 222 och bussterminal [9245]	0,0	-17,0	-17,0	20,0	-200,0	-180,0	20,0	-217,0	-197,0
Summa	28,6	-88,6	-59,9	32,5	-210,4	-177,9	61,1	-299,0	-237,9
Tillkommande invest. inkl markförsäljning	28,6	-88,6	-59,9	235,6	-834,1	-598,5	264,2	-922,7	-658,5

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Projekt	Fördelning av begärd budget per år, inkl markförsäljning (mnkr)							
	2016 Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020-> Netto	Summa 2016-	Status	Projekt avslut år
Nya investeringar:								
Jarlberg Enspännarvägen [9247]	-1	0	-10	-1	15	3	Plan	2020
Dalkarlsängen [9423]	-2	-28	-35	-2	85	18	Plan	2024
Bergs gård [9238]	-3	-4	-4	-1	0	-12	Plan	2029
Sydvästra Plania [9242]	-3	-4	-1	0	0	-8	Plan	2025
Område A, Eols udde [9423]	-1	-1	-1	-5	3	-6	Plan	2021
Björknäs Talluddsvägen [9433]	0	0		-1	0	-1	Plan	2020
Solbrinken Grundet [9434]	-6	-2	-2	0	0	-9	Plan	2024
Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	-1	-5	0	0	0	-6	Plan	2022
Projektram, år 2016-2019	-100	-100	-100	-100	0	-400	Plan	-
Summa	-117	-144	-152	-110	102	-421		
Tilläggsinvesteringar/Budgetjustering:								
Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320],	-13	6	6	4	0	3	Genomf	2018
Ny Skurubro [9410]	6	6	0	0	0	11	Plan	2023
Studentbostäder Ektorp [9229]	-1	-1	0	0	0	-2	Genomf	2018
Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	0	-1	0	0	0	-1	Genomf	2018
Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-2	0	-7	0	-9	Plan	2018
Överdäckning 222 och bussterminal [9245]	-6	-80	-75	-19	0	-180	Plan	2025
Summa	-14	-72	-69	-23	0	-178		
Fördelning beviljade medel	-132	-216	-221	-132	102	-599		

Projekt som begär budget för första gången

Jarlaberg Enspännarvägen [9247]

Detta är ett byggherreprojekt på gränsen mellan Centrala Nacka och Nacka Strand. Byggherren bekostar planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar genom exploateringsbidrag. Budgeten är en totalbudget för projektet. Planläggning pågår vilket gör att budgeten kan komma att revideras. VA-intäkterna är något större än kostnaderna för utbyggnad av VA, 14,4 respektive 11,5 miljoner kronor. Exploatörens exploateringsbidrag täcker även allmänna anläggningar i närområdet, t ex nödvändig ombyggnad av Jarlabergsvägen för anpassning till ny byggnation och tunnelbaneuppgång. Projektet beräknas generera ett överskott om 3 miljoner kronor. Därutöver beräknas projektet generera ytterligare 20 miljoner kronor i exploateringsbidrag till omkringliggande anläggningar vilka inte budgeteras för i detta projekt.

Dalkarlsängen [9423]

Projektet begär budget för projektområdet söder om Värmdövägen. Trafikplatsen och verksamhetsområdet norr om Värmdövägen planläggs och genomförs i senare etapper. Denna etapp innehåller sluttäckning av tippen om 67 miljoner kronor och utbyggnad av allmänna anläggningar inkl genomfartsgatan Dalvägen om 65 miljoner kronor. Dessa summor inkluderar plankostnad, interna kostnader och projektering. Inklusive upparbetade kostnader är de totala kostnaderna 137 miljoner kronor för denna etapp. Intäkterna om totalt 155 miljoner kronor avser försäljning av byggrätter för bostäder om 130 miljoner kronor och för verksamheter om 25 miljoner kronor. Nettot för denna etapp beräknas vara ett överskott om 18 miljoner kronor. Projektet inkluderar även en skoltomt utmed Boovägen.

Bergs gård [9238]

En initial budget om 11,6 miljoner kronor begärs för detaljplanläggning av en första etapp och för utredningar samt rättsprocessen.

Sydvästra Plania [9242]

Projektbudgeten avser planarbete och förstudie för allmänna anläggningar. Totalt begärs 7,6 miljoner kronor. Förutsättningarna finns ej ännu för att begära en budget för hela projektet. Detta görs i ett senare skede. Efter omtag i projektplaneringen har anpassningar och omlokaliseringar gjorts som gör att fler bostäder kan inrymmas tillsammans med skolområdet och idrott. Markanvisningar kommer att ske i ett senare skede. Projektet beräknas generera ett överskott.

Område A, Eols udde [9423]

Eols udde är det sista förnyelseområdet i Norra Boo som börjar planläggas. Området planeras få enskilt huvudmannaskap. Denna första budget avser kostnader för framtagande av detaljplan om 2 miljoner kronor och utbyggnad av VA om 14 miljoner kronor.

Intäkterna avser planavgift om 600 000 kronor och VA-anläggningsavgifter om 9 miljoner kronor. Projektets netto beräknas bli ett underskott om 5,5 miljoner kronor.

Björknäs Talluddsvägen [9433]

Projektet är ett byggherreprojekt för byggnation av 50-60 hyresrätter på byggherrens egen mark och på intilliggande kommunägd mark. Avsikten är att markanvisa kommunägd mark till byggherren med tomträtt för att få till ett bättre projekt. Byggherren bekostar planläggningen. Kommunen bygger en infart till området. Viss ombyggnation krävs om totalt 3,5 miljoner kronor. VA-anläggningsavgifter beräknas bli 2,6 miljoner kronor. Årlig tomträttsavgäld beräknas bli 700 000 kronor. Projektets netto beräknas bli ett underskott på 1,4 miljoner kronor.

Solbrinken Grundet [9434]

Solbrinken-Grundet är ett förnyelseområde längst bort i sydöstra Boo med idag 190 fastigheter. Området planeras för kommunalt huvudmannaskap. Avstyckningsmöjligheter kommer att föreslås på delar av området. Detta prövas i detaljplanen. Planarbetet har inletts och kvartersdialoger har hållits. Projektering av de allmänna anläggningarna i området pågår. Parallellt pågår framtagandet av en gatukostandsutredning. I detta tidiga skede begärs budget om 9,4 miljoner kronor för projekteringen samt planarbetet fram till samrådshandlingar. Efter genomfört samråd och genomförd projektering kan en total projektbudget presenteras.

Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]

Budget begärs för de tre första detaljplanerna, vilka alla tre inryms i detta projekt i Älta centrum samt för projekteringen av omläggning av huvudvattenledning. Projektet omfattar både kommunägd mark och mark ägd av byggherre. Denna etapp följs av fler etapper som utgör egna projekt vilka ännu inte startat. Kostnaderna för detaljplanering i projektet och projekteringen av huvudvattenledningen beräknas uppgå till 9,2 miljoner kronor. Intäkter om 3,3 miljoner kronor avser planavgifter eftersom Wallenstam enligt avtal ska bekosta planläggningen av sina delar. Efter genomförd förstudie och markanvisningstävling kan en total projektbudget tas fram.

Projektram år 2016, 2017, 2018 och 2019

Budgetbegäran om en projektram om 100 miljoner kronor per år, för åren 2016, 2017, 2018 och 2019, syftar till att stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, när projekten ännu inte begärt projektbudget, kan startas upp. Förslaget omfattar att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ges i uppdrag att fördela ut medel från den generella projektramen på projektnivå i samband med projektstart och projektet får därmed en initial budget. Metoden motsvarar de starbesked som beviljas för fastighetsprojekt inom av kommunfullmäktige beslutade huvudprojekt. Den generella projektramen ska användas för de projekt som idag är planerade samt projekt i ett tidigt skede innan projektbudget kan begäras och beslutas. Inget

enskilt projekt ska tilldelas ett belopp högre än 5-15 miljoner kronor från beviljad projektram. Projektet kommer därefter, i vanlig ordning, begära en projektbudget hos kommunfullmäktige. Syftet med den generella projektramen är att snabba upp processen att starta upp stadsbyggnadsprojekt.

Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320].

Entreprenör är upphandlad. Nu börjar utbyggnaden av området. Entreprenören blev tre miljoner kronor dyrare än tidigare beräknat. Intäkterna som gatukostnader och VA-anläggningsavgifter är uppdaterade och ökar med två respektive fyra miljoner kronor tack vare indexuppräknings och ny VA-taxa. Den kommunala tomten beräknas ge 2,5 miljoner kronor mer i intäkt än tidigare budgeterat. Förändringarna innebär att nettot förbättras med 2,5 miljoner kronor. Projektets totala netto blir därmed -10 miljoner kronor.

Ny Skurubro [9410]

Arbetshandlingarna är överklagade och tidplanen osäker för när Trafikverket kan börja bygga den nya bron. I den tidigare beslutade budgeten finns en kostnadspost för markinlösen på 11 miljoner kronor. Markinlösen bekostas av Trafikverket enligt genomförandeaftalet och är därmed ingen kostnad för kommunen.

Studentbostäder Ektorp [9229]

Entreprenör för marksanering och utbyggnad av allmänna anläggningar är upphandlad. Entreprenaden blir totalt sett 1,9 miljoner kronor dyrare än tidigare beräknat.

Verksamhetsområde Semestervägen [9382]

Enligt ett tidigare exploateringsavtal ska verksamhetsutövaren i slutet av Prästkragens väg bygga ut en vändplan. Efter planläggning av en kommunal tomt för verksamhet längst in på Prästkragens väg behöver vändplanen byggas ut i annat läge för att möjliggöra anslutning till den kommunägda tomten. Efter förhandlingar ersätter verksamhetsutövaren kommunen med två miljoner kronor för dennes tidigare ansvar att bygga ut vändplanen. Kommunen bygger nu ut hela vändplanen och anpassar gång- och cykelvägar. Därefter säljs verksamhetstomten. Projektet fördyras med en halv miljon kronor men kommer att lämna en överskott om 2,7 miljoner kronor.

Allmänna anläggningar Danviksstrand [9225]

Projektet syftar till att ändra huvudmannaskapet från enskilt till kommunalt huvudmannaskap för kajen i Danviksstrand. Anläggandet av kajen, vilken ingår i tidigare exploateringsavtal, är reklamerat av kommunen eftersom genomförda undersökningar och dykning intill kajen gett vid handen att kajen inte är byggd i enlighet med gällande tekniska krav. Byggherren vägrar bygga om kajen i enlighet med kommunens krav i reklamationen. I enlighet med beslut i KSSU kommer kommunen att bygga om kajen på byggherrens

bekostnad. Nu begärs budget för att kunna bygga om kajen för 10 miljoner kronor. När ombyggnationen är genomförd kommer kommunen att debitera vidare kostnaden.

Överdäckning 222 och bussterminal [9245]

Tidigare budget om 17 miljoner kronor ansåg förstudien för överdäckningen. Nu går projektet in i projekteringskedet och begär 180 miljoner kronor för detta. Förhandlingar för kostnadsfördelning återstår.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget ökar med 599 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter begärda budgetförändringar till drygt 1,2 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Exempel på större projekt med beviljad budget som kommer bedrivas under år 2017 är Överdäckning 222, Tvärbanan, Vikingshillsvägen, Norra Skuru, Dalkarlsängen, Kvarnholmsförbindelsen, Telegrafberget, Område G, del av Kummelnäs, Mjölkudden/Gustavsviks gård samt Allmänna anläggningar Danvikstrand.

Påverkan på annan nämnd

- Samtliga exploateringsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader.
- Information om saneringskostnader i kommande projekt:

-Sydvästra Plania [9242]: I detta ärende begärs en projektbudget avseende planarbete och förstudie för allmänna anläggningar. Om projektet sedan går vidare till genomförande kommer saneringsarbeten behöva utföras. Omfattningen av detta kommer att undersökas vidare under detaljplaneskedet. Enligt prognos bedöms saneringsarbeten utföras under tidsperioden 2018 – 2022, vilket då till viss del kan få en kostnadspåverkan på drift.

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

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef