

**8****Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9170 – Tingstorget (sbf/2015:32)****Förslag till beslut**

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om + 60 900 000 kronor för exploateringsprojektet Tingstorget.

**Sammanfattning**

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen (2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor, en förändrad budget på – 8,1 miljoner kronor.

Budgeten behöver justeras eftersom kostnaderna för att bygga ut VA och allmänna platser (ombyggnation av gator och nybyggnation av torg/park) har ökat med cirka 30,3 miljoner kronor. Dessutom har markintäkten i projektet ökat med cirka 8 miljoner kronor. Kostnaderna har också minskat med 13,2 miljoner kronor på grund av att avskrivningskostnaden för rivning av gruppboende har tagits utanför projektet.

**Ärendet**

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. Då ett flertal förändringar har skett under projektets gång behöver

2020-11-06

Dnr sbf/2020:277

genomförandebudgeten justeras. Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2020-10-22, utgör underlag för beslutet.

**Referens**

Emma Rolfsson

emma.rolfsson@botkyrka.se

**Mottagare**

Samhällsbyggnadsnämnden

## Revidering av genomförandebudget för exploateringsprojekt 9170 - Tingstorget

Diarienummer: sbf/2015:32

### Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämndens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktige fastställer ny nettobudget om + 60 900 000 kronor för exploateringsprojektet Tingstorget.

### Sammanfattning

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen (2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor, en förändrad budget på – 8,1 miljoner kronor. Se tidigare beslutad budget samt förslag till justerad budget i tjänsteskrivelsens bilaga 1.

Budgeten behöver justeras eftersom kostnaderna för att bygga ut VA och allmänna platser (ombyggnation av gator och nybyggnation av torg/park) har ökat med cirka 30,3 miljoner kronor. Dessutom har markintäkten i projektet ökad med cirka 8 miljoner kronor. Kostnaderna har också minskat med 13,2 miljoner kronor på grund av att avskrivningskostnaden för rivning av gruppboende har tagits utanför projektet.

### Ärendet

Exploateringsprojektet Tingstorget startade som en markanvisning som vanns av företaget Titania Bygg & VVS AB. I juni 2016 antog kommunfullmäktige detaljplanen



(2016-06-21 § 141) och godkände förslag till exploateringsavtal och genomförandebudget för projektet (2016-06-21 § 142). Projektet innehåller cirka 700 bostäder, verksamhetslokaler, ett nytt torg samt ombyggnation av Tingsvägen och Lagmansbacken. Projektet är nu i slutet av genomförandeskedet och de två sista entreprenaderna Tingsvägen och torget är under utförande.

Då ett flertal förändringar har skett under projektets gång behöver genomförandebudgeten justeras. Projektet som helhet har i nuläget en genomförandebudget med netto + 69 miljoner kronor. Budgeten föreslås nu justeras till en nettobudget om + 60,9 miljoner kronor. Se tidigare beslutad budget samt förslag till justerad budget i bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

## **Ekonomiska konsekvenser av beslutet**

Exploateringsprojektet är uppdelat på tre olika tillgångsslag; omsättningstillgång, anläggningstillgång stadsmiljö och anläggningstillgång VA. Förändringar i budgeten behöver ske på samtliga tillgångsslag och redogörs för nedan.

### **Omsättningstillgången**

Netto på omsättningstillgången är i beslutad budget + 52,7 miljoner kronor, i förslag på justerad budget är nettot på + 63,4 miljoner kronor.

I förslag till justerad budget är kostnaderna 13,2 miljoner kronor lägre på omsättningstillgången. Anledningen till att kostnaderna i projektet har minskat är att avskrivningskostnaden har tagits utanför projektet för det gruppboende som har rivits på grund av projektet.

I justerad budget har markintäkten i projektet ökat med cirka 8 miljoner kronor, till en total på 109,8 miljoner kronor. I markförsäljningen ingick att kommunen skulle ansvara för och bekosta ut- och ombyggnad av allmänplats (torget, Tingsvägen och Lagmansbacken). Markintäkten ska därför fördelas mellan omsättningstillgången och anläggningstillgång stadsmiljö. Då ut- och ombyggnation av gator och parker blivit dyrare än budgeterat (se nedan under "Anläggningstillgång Stadsmiljö") kommer intäkten på omsättningstillgången i justerad budget att bli 2,5 miljoner kronor lägre än i den tidigare genomförandebudgeten.

### **Anläggningstillgång stadsmiljö**

I tidigare beslutad budget fick anläggningstillgång stadsmiljö ett netto på +/- 0 kronor, nettot i den justerade budgeten blir -8,5 miljoner kronor.

Kostnaderna för ut- och ombyggnad av allmänplats har ökat med 19,1 miljoner kronor. Kostnadsökningen mot ursprunglig budget beror bland annat på en pressad tidplan, dålig bergkvalitet, närheten till tunnelbanan, bristande utredning av tunnelbanans serviceutrymme tidigt i processen och att samordning av sprängning borde ha skett på ett bättre sätt med exploatören.

Intäkterna för anläggningstillgång stadsmiljö ökar i den justerade budgeten med 10,6 miljoner kronor eftersom en större del av markintäkten blir gatukostnadsersättning. Förändringen är möjlig då det i marköverlåtelse- och genomförandeavtalet framgår att ut-



byggnation av allmänna platser ska bekostas av kommunen och att det därigenom ingår i markförsäljningen som ett villkor att kommunen bygger ut allmänplats. Anledningen till att intäkten endast ökar med 10,6 miljoner kronor och inte kompenserar kostnadsökningen helt är för att delar av markintäkten redan är resultatförd och därför kan inte en större andel omföras till gatukostnadsersättning.

### **Anläggningstillgång VA**

Nettoresultatet på anläggningstillgång VA förändras från + 16,3 miljoner kronor till + 6 miljoner kronor.

Förändringen beror till stor del på att kostnaderna ökat med cirka 11,2 miljoner kronor. Anledningen till det är främst att mer sprängning krävts, sämre bergkvalitet, trånga ytor för kommunens entreprenör där även exploitören utfört arbeten precis intill och en pressad tidplan.

### **Driftkonsekvenser**

Att kostnaderna på både anläggningstillgång stadsmiljö och anläggningstillgång VA har ökat kommer att leda till ökade kapitalkostnader som kommer att påverka Stadsmiljöenhetens och VA-avdelningens driftbudgetar. Kapitalkostnadernas storlek påverkas även av att både Stadsmiljöenheten och VA-avdelningen har gått över till komponentavskrivning på sina anläggningar sedan den beslutade genomförandebudgeten antogs. Övergången till komponentavskrivning leder generellt till att kapitalkostnaderna minskar eftersom det bestående värdet i anläggningen inte skrivs av.

Kapitalkostnaderna för Stadsmiljöenheten kan förändras om ny normering för gatukostnadsersättning införs i kommunen. Ny normering leder till att den årliga drift- och kapitalkostnaden för Stadsmiljöenheten ökar från -480 000 kronor utan ny normering med justerad budget till -2 196 000 kronor med ny normering och justerad budget.

**Carina Molin**

**Samhällsbyggnadsdirektör**

Sara Hagelin

**Mark- och exploateringschef**

### **Bilagor**

Bilaga 1 – Förslag till justerad budget

Expedieras till

Kommunstyrelsen

Emma Rolfsson, mark- och exploateringsingenjör

Madelene Fredriksson, investeringscontroller

TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)	13 200 000		-13 200 000
Mark	800 000	67 000 000	66 200 000
Övriga kostnader	1 800 000		-1 800 000
Planavgifter		1 500 000	1 500 000
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>15 800 000</b>	<b>68 500 000</b>	<b>52 700 000</b>
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	35 000 000	35 000 000	0
			0
			0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>	<b>0</b>
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	6 700 000		-6 700 000
Anläggningsavgifter VA		23 000 000	23 000 000
			0
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>6 700 000</b>	<b>23 000 000</b>	<b>16 300 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57 500 000</b>	<b>126 500 000</b>	<b>69 000 000</b>

TOTAL PROJEKTPROGNOS	Kostnader	Intäkter	Netto
EXPLOATERING	Kr	Kr	Kr
Mark (från reserven)			0
Mark	800 000	64 200 000	63 400 000
Övriga kostnader	1 800 000		-1 800 000
Planavgifter		1 800 000	1 800 000
<b>Summa generell exploatering</b>	<b>2 600 000</b>	<b>66 000 000</b>	<b>63 400 000</b>
INVESTERING ALLMÄN PLATS			
Kostnader/intäkter gata/park	54 100 000	45 600 000	-8 500 000
			0
			0
<b>Summa allmän plats</b>	<b>54 100 000</b>	<b>45 600 000</b>	<b>-8 500 000</b>
INVESTERING VATTEN/AVLOPP			
Utgifter VA	17 915 000		-17 915 000
Anläggningsavgifter VA		23 915 000	23 915 000
			0
<b>Summa kommunalt va</b>	<b>17 915 000</b>	<b>23 915 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>74 615 000</b>	<b>135 515 000</b>	<b>60 900 000</b>

VARAV REDOVISAT T O M 2016-05-09

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	125 000		-125 000
Investering allmän plats	412 000		-412 000
Investering kommunalt va	645 000		-645 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 182 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 182 000</b>
Erhållen budget för tidigare skeden			200 000
<b>Differens att lämna över till nästa skede</b>			<b>1 382 000</b>

VARAV REDOVISAT T O M 2020-05-13

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	2 228 500	77 982 500	75 754 000
Investering allmän plats	36 803 000	35 534 000	-1 269 000
Investering kommunalt va	16 916 000	23 915 000	6 999 000
<b>TOTAL</b>	<b>55 947 500</b>	<b>137 431 500</b>	<b>81 484 000</b>
Erhållen budget för tidigare skeden			69 000 000
<b>Differens att lämna över till nästa skede</b>			<b>-12 484 000</b>

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	15 675 000	68 500 000	52 825 000
Investering allmän plats	34 588 000	35 000 000	412 000
Investering kommunalt va	6 055 000	23 000 000	16 945 000
<b>TOTAL</b>	<b>56 318 000</b>	<b>126 500 000</b>	<b>70 182 000</b>

UPPSKATTAD ÅTERSTÅENDE KOSTNAD FÖR GENOMFÖRANDE

	Kostnader	Intäkter	Netto
	Kr	Kr	Kr
Exploatering	371 500	-11 982 500	-12 354 000
Investering allmän plats	17 297 000	10 066 000	-7 231 000
Investering kommunalt va	999 000	0	-999 000
<b>TOTAL</b>	<b>18 667 500</b>	<b>-1 916 500</b>	<b>-20 584 000</b>

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLE **68 800 000**

TOTALT ATT ÄSKA/ÖVERSKOTT UTÖVER TIDIGARE ERHÅLLEN BUD **-8 100 000**

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 285 606	2 285 606	0
<b>TOTALT</b>	<b>2 445 606</b>	<b>2 285 606</b>	<b>-160 000</b>

DRIFTKONSEKVENSER SAMHALLSBYGGNADSNAMNDEN GATAPARK

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 036 000	1 716 000	-320 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 196 000</b>	<b>1 716 000</b>	<b>-480 000</b>

Ny normering

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad gata	130 000	0	-130 000
-driftkostnad park	30 000	0	-30 000
- allmän plats (kapitaltjänst)	2 036 000	0	-2 036 000
<b>TOTALT</b>	<b>2 196 000</b>	<b>0</b>	<b>-2 196 000</b>

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	437 530	1 501 970	1 064 439
<b>TOTALT</b>	<b>437 530</b>	<b>1 501 970</b>	<b>1 064 439</b>

DRIFTKONSEKVENSER TEKNISKA NAMNDEN VA

Kommunal årlig driftbudget (snitt):	Kr	Kr	Kr
-driftkostnad vatten/avlopp	0	0	0
- vatten/avlopp (kapitaltjänst)	672 000	726 000	54 000
<b>TOTALT</b>	<b>672 000</b>	<b>726 000</b>	<b>54 000</b>