



Bilaga 3. Årsbokslut 2020

Exploateringsenheten Nacka, investeringsverksamheten

I Hänt i verksamheten 2020

Exploateringsenheten Nacka arbetar med att utveckla nya bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter och omfattande infrastruktur utanför västra Sicklaön. I ansvaret ingår att initiera, planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt. Projektledning av markfrågor, markanvisningar, exploateringsavtal och utbyggnad av gator, parker och va-ledningar är några exempel på vad som ingår i projekten.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter med cirka 1 000 bostäder har antagits. Detaljplanen innehåller ett nytt centrum runt ett torg som blir en samlingspunkt i Älta. Förutom lokaler för kultur och verksamheter omfattar planen även förskola och äldreboende samt parkering under husen. Detaljplanen möjliggör ett nytt och fräscht centrum som stärker Älta som ort, möjliggör utökad serviceutbud och samtidigt ökar tryggheten i centrum.

Detaljplanen för Ormingehus har antagits. Detaljplanen möjliggör byggandet av över 300 bostäder norr om torget i Orminge inklusive nya lokaler i bottenvåningarna samt en förskola. Detaljplanen är nästa etapp i omdaning av Orminge centrum där en ut- och ombyggnad av gator och andra allmänna anläggningar pågått sedan ett par år tillbaka. Skapandet av ett modernt och tryggt lokalt centrum med större serviceutbud pågår.

Detaljplanen för Fisksätra norra har antagits. Detaljplanen innehåller närmare 400 bostäder, ny förskola och ett äldreboende samt fler verksamhetslokaler uppe på parkeringen mellan Fisksätra och Saltsjöbanan. Detaljplanen är den första etappen i utvecklingen av Fisksätra.

Ombyggnaden av Vikingshillsvägen blev klar under året. Vikingshillsvägen har byggts om till en modern bussgata med separat gång- och cykelväg för oskyddade trafikanter. Under gatan ligger vatten och avloppsledningar förlagda som inom en snar framtid kommer att kunna förse hela Kummelnäs med kommunalt vatten och avlopp. Utbyggnaden av Vikingshillsvägen har varit en förutsättning för detta.

2 Investeringar

2.1 Årets totala utfall mot årsbudget

Ekonomiskt utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka uppgår till -205 miljoner kronor varav 76 miljoner kronor är inkomster och -281 miljoner kronor är utgifter. Årets budget enligt i tertialbokslut 2 för 2020 var -226 miljoner kronor exklusive markförsäljningar. Avvikelsen på inkomster beror främst av projekt inom Förnyelseområden och Övriga projekt där inkomsterna förskjutits framåt i tiden. Stort fokus under 2021 på att komma ikapp. Avvikelsen på utgifter beror främst av projekt inom Orminge och Övriga projekt, en kombination av förseningar och lägre investeringstakt än förväntat.

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2020	108,4	-334,3	-225,9
Ack utfall 2020	75,6	-280,9	-205,3
Avvikelse budget/utfall	32,8	-53,4	-20,6

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget

Projektområde Orminge

- I Nybackakvarteret pågår utbyggnad och inflyttning har påbörjats. Sista betalning för marken inkommer är planerad till våren 2021
- I projekt Ormingehus påbörjas utbyggnad 2021 i kvarteret Södra Sarvträsk och Bostadsrättsföreningen Betsö "Röda längan"
- Stadsbyggnadsprojekt Knutpunkten. Detaljplan bedöms gå upp för antagande kvartal 1 2021. Det råder osäkerhet kring kvarteret Hantverkshuset, men dialog pågår
- För stadsbyggnadsprojekt Ormingeplan är detaljplanen påbörjad. Planerat antagande kvartal 4 2022
- Stadsbyggnadsprojekt Södra Kanholmsvägen. Förberedelser inför detaljplanearbete pågår
- HP Samordning Orminge C är en utbyggnad av allmänna anläggningar. Nuvarande entreprenör får inte fortsatt förtroende. Ny entreprenör kommer att upphandlas i början av 2021. Detta innebär förseningar i framdriften jämfört ursprunglig genomförandeplan samt ökade utgifter

Etapp	Status	Kommentar
Etapp 1	Klart	Projektavslut godkänt av kommunstyrelsen i december 2020
Etapp 2	Pågår	Förseurat färdigställande till kvartal 1 2021
Etapp 3	Ej startat	Planerad start 2021 efter upphandling
Etapp 4	Ej startat	Del som berör detaljplan Sarvträsk kan inte starta förrän antagen på grund av vattendom



Projektområde Älta Centrums programområde

- Flera arbetsprocesser pågår parallellt, avtalsprocess för genomförandeavtal med ledningsägare, genomförandeavtal med Trafikverket samt projektering av allmän plats
- Start-PM projekt Sydvästra Stensö är antaget i KSSU och projektstrategin är klar. Projektet innehåller både kommunal och privat mark
- Förskola Solvägen ligger vilande. Eventuellt uppstår inte behovet för en förskola här i och med trolig förskola i nya Stavsborgsskolan
- Ältakilen ligger vilande på grund av osäkerhet kring lönsamhet i projektet. Föroreningsnivå kan mätas först när Preems verksamhet lagts ner



Förnyelseområden

- I kommunens förnyelseområden pågår ett arbete med att utveckla infrastrukturen, planlägga och utveckla platser så att fler kan få bo där året om, samtidigt som unika karaktärsdrag och kvaliteter bevaras.
- Planarbete pågår för fyra detaljplaner i sydöstra Boo med planerat antagande under 2020-2021
- Planarbete pågår även för Område W (Gammeludden) i Lännersta
- Tolv projekt befinner sig i genomförandeskedet
- I norra Boo är Vikingshillsvägen slutbesiktigad. Denna utbyggnad var en förutsättning för att kunna försörja norra Boo med kommunalt vatten och avlopp
- Därutöver kvarstår ett fåtal mindre områden att hantera övertagande av huvudmannskap för genom planändring där VA redan byggts ut

Övriga projekt

Inom området hanteras de projekt som inte hör till något projektområde.

- I Ältadalen byggs cirka 400 bostäder, förskola, äldreboende och park. Utbyggnad av allmänna anläggningar för etapp 1 samt angränsande vägar med aktivitetsparken är klar. Bonava fortsätter att bygga hus. Kommunen håller på med projektering för allmänna anläggningar etapp 2, det vill säga VA, väg och park
- Kommunen har i Tollare mottagit en gåva i form av allmänna anläggningar från Bonava. Under 2021 kommer ytterligare anläggningar att lämnas över till kommunen, bland annat en tunnel



2.2 De tre största pågående projekt för 2020

Mnkr	Utfall 2020					
	IB	Aktiverad	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Orminge C, etapp 2	46,0	0	13,0	-125,5	-112,5	158,0
Älta Centrumkvarter	38,9	-6,0	7,2	-27,8	-20,6	53,5
Vikingshillsvägen	114,6	-130,0	2,1	26,3	24,2	-8,8

Tabell 2. De tre största pågående projekt för 2020

Orminge C, etapp 2

Fortsatta förseningar i entreprenaden. Nuvarande entreprenör får inte fortsatt förtroende för kommande etapper. En uppgörelse har skett där konsekvenser för tidsförskjutningen regleras med minskat entreprenadarvode och viten. Slutbesiktningen i december blev framskjuten till slutet januari och osäkerheter inom projektet kommer att generera ytterligare ökade utgifter för projektet. Ny entreprenör upphandlas under kvartal I 2021, begäran om budgettilldelning sker i början av 2021.

Älta Centrumkvarter

En större vattenledning har lagts om för att möjliggöra exploatering i Älta centrum. Slutreglering av vattenledningen skedde 2020. Detaljplan är antagen, men överklagad. Projektering av allmänna anläggningar pågår, systemhandling är färdigställd och bygghandlingsprojektering är påbörjad. Övriga kostnader avser bland annat projektledning och avtalsförhandlingar. Förberedelser inför upphandling av entreprenad pågår.

Vikingshillsvägen

Utbyggnaden av Vikingshillsvägen i Norra Boo var en förutsättning för att kunna försörja Norra Boo med kommunalt vatten och avlopp. Entreprenaden avslutades under hösten 2020 och projektet är slutbesiktigt och överlämnat till driften. Under våren 2021 faktureras gatukostnader.

2.3 De tre projekten med störst avvikelse mot projektbudget

Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge IA Nybackakvarteret	Årsbudget 2020	5,5	-7,5	-2,0
	Ack utfall 2020	8,2	-15	-6,8
	Avvikelse budget/utfall	2,7	-7,5	-4,8
Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge C, etapp 3 /93102391	Årsbudget 2020	19,8	-22,4	-2,6
	Ack utfall 2020	19,4	-3,0	16,4
	Avvikelse budget/utfall	0,4	-19,4	19,0
Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Vikingshillsvägen/9242940900	Årsbudget 2020	8,2	-24,4	-16,2
	Ack utfall 2020	2,1	-26,3	-24,2
	Avvikelse budget/utfall	-6,1	-1,9	-8,0

Tabell 3. De tre projekten med störst avvikelse mot projektbudget

Orminge IA Nybackakvarteret

Avvikelserna mot budget beror på fakturor från Nacka Vatten Och Avfall (NVOA) som avser anslutningsavgifter. De har kommit till kommunen under 2020, men kommer att faktureras vidare till byggherren först under 2021. Detta beror på att exploatören tillträder marken etappvis enligt överenskommelse och i samband med det regleras fakturorna. Nettoeffekten av detta i förhållande till budget kommer att bli 0.

Orminge C, etapp 3

Förseningar inom projektområdets tidigare etapper har fått konsekvenser i etapp 3 i vilken ökad framdrift väntas under kvartal I 2021.

Vikingshillsvägen

Avvikelser mot budget på grund av ännu ej fakturerade gatukostnader och ökade kostnader vid genomförandet.

2.4 Färdigställda projekt under året

Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Vikingshillsvägen/ 9242940900	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-120,0	-120,0
	Ack utfall	2,0	-142,0	-140,0
	Avvikelse budget/utfall	2,0	-22,0	-20,0
Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge etapp I	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-3,6	-3,6
	Ack utfall	0	-7,0	-7,0
	Avvikelse budget/utfall	0	-4,3	-4,3
Projektnamn	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Studentbostäder i Ektorp	Beslutad totalbudget sen projektstart	0,0	-26,0	-26,0
	Ack utfall	3,0	-20,0	17,0
	Avvikelse budget/utfall	-3,0	-6,0	-9,0

Tabell 4. Färdigställda projekt under året

- Vikingshillsvägen är överlämnad till driften och aktiverad med 130 miljoner kronor. Projektet har några restpunkter att åtgärda under 2021 och gatukostnadsersättning ska faktureras. 26 miljoner kronor har vidarefakturerats till NVOA avseende deras kostnader
- Orminge etapp I är överlämnad till driften och aktiverad med knappt 7 miljoner kronor. Projektet har hanterat VA-utbyggnad vilken är såld till NVOA. De ökade kostnaderna beror på ej budgeterade ändringsarbeten. Projektavslutet godkändes av kommunstyrelsen i december 2020
- Studentbostäder i Ektorp är avslutat och överlämnat till driften. Fördyrningarna har kostnadsförts