



BILAGA I

Årsbokslut 2018

Exploateringsenheten Nacka Stad

Tertial 3 2018

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2018	4
3	Investeringar	6

I Verksamhetens uppdrag

Nacka stad är namnet på det nya, täta och blandade området som växer fram på västra Sicklaön i anslutning till den nya tunnelbanan. Exploateringsenheten Nacka stad arbetar med att utveckla nya områden för bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter och omfattande infrastruktur. I ansvaret ingår att initiera, planera och genomföra stadsbyggnadsprojekt ihop med medarbetare på flera enheter inom kommunen, berörda byggherrar, myndigheter och andra aktörer. Projektledning av markfrågor, markanvisningar, exploateringsavtal och utbyggnad av gator, parker och va-ledningar är några exempel på vad som ingår i arbetet med stadsbyggnadsprojekten.

2 Hänt i verksamheten 2018

PLANERING OCH BYGGANDE

Kommunens mål är att 20 000 bostäder ska färdigställas till år 2030 varav 13 500 på västra Sicklaön, inom området som kallas för Nacka stad. Arbete pågår även för att skapa förutsättningar för att uppnå målet om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030. Den kommande stadsutvecklingen på västra Sicklaön utgör en viktig förutsättning för måluppfyllelsen och utifrån nuvarande planering är bedömningen att det finns förutsättningar att uppnå målet.

För att uppnå de övergripande målen om nya bostäder och arbetsplatser på västra Sicklaön fram till år 2030 krävs ett högt tempo i planeringen och att ett stort antal nya detaljplaner tas fram. Kommunen planerar därför långsiktigt för fler bostäder och arbetsplatser än vad som faktiskt beräknas färdigställas till 2030. I planeringen ingår även en utbyggnad av välfärdsfastigheter i takt med stadsutvecklingen.

Det är först i samband med beslut om bygglov samt påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp det faktiska antalet bostäder som tillkommer. Uppföljning av start- och slutbesked visar att närmare 5 600 bostäder påbörjats samt drygt 4 400 bostäder färdigställda inom hela Nacka kommun sedan 2014, se tabellen nedan.

Nacka kommun	2014	2015	2016	2017	2018
Startbesked antal bostäder	594	1165	1536	1750	546
Slutbesked antal bostäder	362	768	842	943	1493

Kommunen arbetar aktivt för att skapa förutsättningar för olika typer av bostäder och en geografisk spridning av dessa. Utbyggnad av bostäder inom området för Nacka stad pågår bland annat på Kvarnholmen och i Nacka strand. Förberedande markarbeten för kommande bostäder på Nya gatan intill Nacka Forum inleddes efter sommaren 2018.

Av de färdigställda bostäderna 2018 är cirka 100 nya hyresrätter i Finntorp samt cirka 100 studentbostäder i Alphyddan. Ytterligare cirka 130 studentbostäder har börjat byggas i Alphyddan. Sammantaget är bedömningen att Nacka kommun har möjlighet att uppfylla målet om en tredjedel hyresrätter på kommunal mark.

Utöver nya bostäder pågår även utbyggnad av verksamheter och nya arbetsplatser. I Sickla pågår inflyttning i ett nytt kontorshus, Sickla Front, med över 2 000 arbetsplatser. Därutöver har byggandet av ett nytt hotell och en verksamhetsbyggnad med fokus på vård och hälsa påbörjats i området under året som gått. På Kvarnholmen har det nya närcentrumet invigts och en ny livsmedelsbutik öppnat.

Takten i planeringen och byggandet påverkas av en rad olika faktorer som kommunen följer noggrant. Det aktuella marknadsläget påverkar tidplaner och framdriften i ett antal stadsbyggnadsprojekt och utgör en utmaning i arbetet med att uppnå det långsiktiga bostadsmålet. Kommunens avtal med Circle K Sverige AB K, som ger kommunen tillgång till marken vid Bergs gård från år 2037, har också påverkat kommunens förutsättningar för att klara målet om 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030.

TUNNELBANAN

I oktober 2018 vann detaljplanen för tunnelbanan till Nacka laga kraft. Det är ett stort steg närmare en färdigställd tunnelbana till Nacka. Det är den blå linjen som förlängs från Kungsträdgården till Nacka och det blir tre tunnelbanestationer; Sickla, Järsla och slutstationen Nacka vid Nacka Forum. Byggstart är planerad till 2019 och byggtiden är beräknad till 7-8 år. Byggstarten kan påverkas av beslut om detaljplanen för tunnelbanan i Stockholm som ännu inte har vunnit laga kraft. Under hösten invigdes flera konstverk för att synliggöra platserna för Nackas framtida tunnelbanestationer.

NYA GATAN

Detaljplanen för Nya gatan vann laga kraft i januari 2018 och under året har markarbeten i området påbörjats. Nya Gatan är området mellan Nacka Forum och Nacka stadshus som ska bebyggas med plats för bostäder, butiker, restauranger och annan service. I april fälldes skogen i området och efter sommaren påbörjades sprängningsarbeten för att kunna bygga ut nya lokalgator i området, anlägga nya ledningar för vatten och avlopp samt uppföra ny bebyggelse.

BERGS GÅRD

Circle K Sverige AB och Nacka kommun har i november 2018 slutit en överenskommelse angående Bergs gård. Överenskommelsen innebär att Circle K Sverige AB kommer att vara verksam på Bergs drivmedelsdepå fram till 2036. Förskjutningen i tidplanen försvårar för kommunen att uppnå bostadsmålet om 13 500 färdigställda bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2030. Kommunen har inlett en dialog med staten kring Nackas åtagande.

STUDENTBOSTÄDER

Under 2018 har JM byggt klart ett 16-våningshus med 93 studentbostäder i Alphyddan och inflyttning av bostäderna påbörjades under våren 2018. Intill det inflyttade studentbostadshuset har Hyris AB påbörjat byggnation av ett 10- respektive 13-våningshus för ytterligare cirka 130 bostäder som beräknas bli klara till sommaren 2020. Studentbostäderna i Alphyddan bidrar till variationen av bostäder i kommunen. Bebyggelsen har anpassats efter natur- och terrängförhållandena i området och bostäderna står för ett miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart byggande.

RENINGSANLÄGGNING I KYRQVIKEN

I december 2018 fick Nacka kommun beslut från mark- och miljödomstolen om att kunna utföra planerad reningsanläggning i Järslasjön i huvudsak enligt kommunens ansökan om vattenverksamhet. Järslasjön är Nacka största sjö. Utsläppen från industrier och hushåll har minskat kraftigt, men sjön hotas av dåligt renat dagvatten. Nacka kommun har tillsammans med oberoende experter utvärderat olika alternativ för att rena Järslasjön och därefter påbörjat planeringen av en reningsanläggning i Kyrkviken. Anläggandet av reningsanläggningen är en avgörande parameter för att ta hand om förorenat dagvatten i närområdet och därmed också möjliggöra den planerade stadsutvecklingen i Nacka stad.

3 Investeringar

Ekonomiskt utfall pågående projekt år 2018

Ekonomiskt utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad uppgår till -255,1 miljoner kronor varav 65,3 miljoner kronor är inkomster och -320,4 miljoner kronor är utgifter.

Exploatering Nacka stad (mnkr)	Utfall 2018	Budget 2018	Avvikelse Utfall - Budget 2018
Inkomster	65,3	119,0	-53,7
Utgifter	-320,4	-411,0	90,6
Ack utfall jan-dec	-255,1	-292,0	36,9

Budget för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 2018 var -292 miljoner kronor exklusive markförsäljningar. Budgeten inkluderar även förväntade inkomster och utgifter kopplat till utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

Att nettoutfallet är cirka 37 miljoner kronor lägre än uppskattad budget förklaras av flera delar. Exempelvis är inkomsterna lägre på grund av att fakturering av exploateringsersättning inom projektet Nobelberget förskjutits till år 2019. Exploateringsersättningen bidrar med intäkter till kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Även utgifterna är lägre till följd av att slutfakturering avseende projektet Tvärbanan fortsatt inte är klar. Även projekten Nya gatan har lägre utgifter för året än vad budget för året visade. Arbete löper på enligt planerat men årets utfall påverkas av viss förskjutning i fakturaflödet.

Inom projekten Värmdövägen och Mötesplatsen Nacka (med överdäckning och bussterminal) är däremot årets utfall högre än årsbudgeten. Inom projekt Danvikshem II har det skett en förskjutning i planerad upphandling gällande utbyggnad av Östra Finnbodavägen, detta innebär att både förväntade inkomster och utgifter förskjuts till nästa år. Årets beviljade medel för projekt i tidigt skede har inte heller nyttjats till fullo.

De 3 största projekten, ekonomiskt utfall 2018 exklusive markförsäljningar

Se även tabell 3 nedan.

9245 Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal, nettoutfall -91,9 miljoner kronor.

Projektet syftar till en överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal i direkt anslutning till den kommande tunnelbanestationen intill Nacka Forum samt kvartersbebyggelse, nya stråk och allmänna platser. Detta för att det aktuella området ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel. Principöverenskommelsen mellan kommunen, landstinget och Trafikverket om Mötesplats Nacka är godkänd. Projekterande konsult är anlitad. Uppdraget innefattar bland annat upprättande av vägplan, underlag till detaljplan samt systemhandlingar. Projektet befinner sig i planprocessen och utfallet består främst av externa konsultkostnader. Samråd planeras under 2019. Årsbudgeten förväntades enligt översyn inför tertialbokslut 2 uppgå till cirka -81 miljoner kronor. På grund av ökad omfattning av utredningsarbetet i projektet har resursbehovet ökat jämfört med det som anlitad konsult bedömt. Projektet har dessutom beställt ett antal kompletterande utredningar för leverans innan årsskiftet. Därav har årets utfall ökat jämfört med tidigare bedömningar för året.

9214 Kvarnholmsförbindelsen, nettoutfall –39,1 miljoner kronor.

Projektet syftar till att trafikförsörja Kvarnholmen genom en ny trafikplats och en bro över till Kvarnholmen och på så sätt möjliggöra för byggandet av cirka 3 500 nya bostäder och 36 000 kvm BTA lokaler på Kvarnholmen. Projektet är ett samarbete mellan Nacka kommun och Trafikverket. Bron till Kvarnholmen är färdigställd sedan flera år. Arbetet med att färdigställa trafikplatsen pågår och väntas avslutas våren 2019. Årets utfall består till stor del av regleringar av utgifter kopplat till den första etappen, det vill säga bron.

9237 Nya Gatan, nettoutfall -33,4 miljoner kronor.

Projektet syftar till att möjliggöra för nya bostäder samt nya verksamheter inom Nacka stad, väster om Vikdalsvägen och norr om Värmdövägen och inte långt från den kommande t-banestationen vid Nacka Forum. Tilldelning av kommunal mark för bostäder och verksamheter har skett genom markanvisningstävlingar. Detaljplanen för Nya gatan, Stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018. Förberedelserna inför byggnationen av Nya gatan, Stadshusområdet har påbörjats och löper på enligt plan. Årets utfall består till största delen av produktionskostnader men även kostnader för projektering samt intern och extern konsulttid. Översyn av projektets totala prognos har genomförts och en justering av budget har begärts i samband med tertialbokslut 2. Totala utgifter för projektet bedöms uppgå till 345,9 mnkr och investeringsinkomster till 580,3 mnkr varav försäljningsinkomster 422 mnkr.

Projekt som kostnadsförts under 2018

Under år 2018 har inga projektutgifter kostnadsförts. Kommande saneringsarbeten samt eventuella restvärden i anläggningar som kommer att rivas i samband med stadsutvecklingen kan ge effekter på driftresultat under kommande år. Inventering av dessa pågår.

Arbetet med genomgång av äldre projekt utan rörelse pågår löpande. Här har hittills ett antal projekt identifierats som möjligen inte kan aktiveras.

Projekt som aktiverats under 2018

Inom exploateringsenheten Nacka stad har tre projekt avslutats ekonomisk under året. Dessa projekt beskrivs övergripande nedan. Delaktivering innebär att ett projekt ännu inte avslutats politiskt utan en avgränsad och avslutad del av projektet har avslutats ekonomiskt och avskrivningar kan påbörjas. Avskrivningar kommer över tid att påverka driftresultatet inom natur- och trafiknämnden samt Nacka vatten och avfall AB.

Även aktivering av historiska markinköp har skett 2018.

Norra Sickla gemensamma anläggning: Projektet har inneburit att allmänna anläggningar i den fördjupad översiktsplan för Sickla (norra delen) har genomförts. Anlagda anläggningar är en trappa vid Henriksdals trafikplats, första etappen av ett gång- och cykelvägstråk utmed Svindersviken och samt utmed norra kusten, rondeller vid Finnbergstunneln och Danvikshemsvägen. Upprustade anläggningar är Kvarnholmsvägen och Finnbergstunneln. Politiskt avslut planeras under kvartal I 2019.

Marinstaden: Marinstaden är beläget vid Svindersviken. Stadsbyggnadsprojektet har möjliggjort en omvandling av ett gammalt varv till ett attraktivt bostadsområde på och vid vattnet. Ett av målen med projektet var att rusta upp hamnområdet och göra det tillgängligt för allmänheten genom strandpromenaden utmed Svindersviken. Vägen ner till Marinstaden har byggts om och området har också anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Projektavslut har beslutats av kommunstyrelsen under 2018. Hela projektet har avslutats ekonomiskt. Investeringar för VA ingår, vilket efter aktivering har fakturerats till Nacka vatten och avfall AB.

Saltsjökvärn: Saltsjökvärn delaktiverades 2014 och 2018 aktiverades de resterande delarna. Anläggningarna inom projektet omfattar totalt en park med planteringar, gångvägar, gräsmatta och träd, en kaj i gemensamhetsanläggning samt gång- och cykelbana på kajen. Projektet kommer att avslutas politiskt under kvartal 2 2019, anledningen till dröjsmål är en ännu ej avslutad fastighetsreglering.

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget, mnkr

Årets utfall	Budget 2018	Avvikelse	Kommentar
65	119	-54	Inkomster
-320	-411	91	Utgifter
-255	-292	37	Nettoinvestering

Tabell 2. Projekt där avvikelsen är stor mot projektbudget

Projekt där avvikelsen är stor mot projektbudget, mnkr

Investerings projekt	Årets utfall	Årets projekt budget	Avvikelse (kommentera varför)
Tvärbanan	-1,5	-69,6	Inväntar reglering slutfaktura.
Nobelberget Sicklaön 83:33	-1,3	26,7	Inkomst vid fakturering exploateringsersättning förskjuten till 2019.
Nya gatan	-33,4	-44,1	Leverantörsfakturor ej inkommit. Projektet löper på enl plan.
Värmdövägen	-17,9	-10,0	Samordningskostnader som ej prognostiserats för just år 2018.
Mötesplats Nacka	-91,9	-81,4	Exempelvis kompletterande utredningar.

Tabell 3. De 3 största projekten (utfallet 2018)

Projekt	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Mötesplats Nacka	-208,4	-53,9	-0,5	-91,4	-91,9	-145,8
Kvarnholmsförbindelsen	-223,4	-223,1	0,0	-39,1	-39,1	-262,2
Nya gatan, Centrala Nacka Ia	234,3	-17,8	3,3	-36,6	-33,4	-51,2

