



Bilaga 3.

Investeringsredovisning exploatering Nacka, tertialbokslut I 2020

I Investeringar

Exploatering Nacka arbetar med att utveckla nya bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter och 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.

I.1 Kommentarer periodens utfall i förhållande till budget 2020

Överlag löper de flesta projekt på enligt plan, men det finns några projekt som försenades under hösten 2019, vilket inte var känt i budgetarbetet inför 2020. Således har en del utgifter förskjutits från 2019 till 2020 och ger ett högre utfall för 2020 i förhållande till budget. Ett sådant projekt är Orminge etapp 2, men projektet bedöms hålla sig inom sin totala budget.

Tabell I (Totalt utfall vs Budget 2020)

Ack utfall 2020			Årsbudget 2020			
Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
8 773	-116 737	-107 964	66 332	-365 312	-298 980	161 461

Projekt Kraftledningsstråket i norra Boo har en planerad utbetalning på cirka 129 miljoner kronor till Vattenfall för 2020. Den kommer att förskjutas till 2021, vilket är justerat i tertialbokslut I.

Några projekt, främst inom Förnyelseområden, har blivit försenade eftersom underlag till förfrågningsunderlag behövde kompletteras innan upphandling av entreprenaden.

Några projekt har ansökt om utökad budget i tertialbokslut I. Det gäller bland annat Tollare och de tre projekten inom kraftledningsstråket.

Projektområde Orminge

- I planprogramområdet Orminge centrum pågår planläggning av flera områden som ska resultera i nya bostäder, verksamheter, förskolor och ett nytt parkeringshus
- Detaljplanen för Nybackakvarteret antogs 2018 och utbyggnaden pågår
- Detaljplan för Ormingehus är inför antagande våren 2020
- I detaljplanarbetet för Knutpunkten pågår avtalsförhandling och antagandet beräknas efter sommaren 2020
- Ormingeplan har beslutat Start-PM och planarbetet har påbörjats
- En samverkansentreprenad är upphandlad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i Orminge. Genomförandet pågår för fullt. I kontraktet med entreprenören ingår utbyggnad av allmänna anläggningar även inom detaljplanerna för Volten, Amperen, Pylonen m.fl. I entreprenaden är Etapp 1 avslutad, Etapp 2 avslutas sommaren 2020, Etapp 3 beräknas startas upp våren 2020 och i Etapp 4 pågår projektering

Projektområde Älta

- Stadsbyggnadsprojekt inom Älta centrum programområde finansieras via exploateringsersättningar, som följd av ett ramavtal med Wallenstam. Övriga projekt i Älta finansieras genom fakturering av faktisk kostnad. Därför har projekt inom Älta centrumsområde grupperats som ett projektområde som följs upp. De övriga projekten i Älta ligger inom projektområdet Övriga projekt, exempelvis Ältadalen
- Inom projekt Älta centrumkvarter pågår flera arbetsprocesser parallellt:
 1. Färdigställande av detaljplanehandlingar för ett antagande
 2. Avtalsprocessen
 3. Projektering av allmän plats
 4. Upphandling av entreprenad
- Start-PM projekt Sydvästra Stensö nu antaget i KSSU. Projektstrategin enligt mall under framtagande. Projektet innehåller delvis kommunal mark, delvis privat
- Förskola Solvägen ligger vilande. Eventuellt uppstår inte behovet för en förskola här i och med trolig förskola i nya Stavsbergsskolan
- Ältakilen ligger vilande på grund av osäkerhet kring lönsamhet i projektet innan vi kan mäta föroreningsnivå, som kan mätas först när Preems verksamhet lagts ner

Projektområde Förnyelseområden

- I kommunens förnyelseområden pågår ett intensivt arbete med att utveckla infrastrukturen och planlägga och utveckla platser så att fler kan få bo där året om, samtidigt som unika karaktärsdrag och kvaliteter bevaras
- Totalt sett befinner sig sju detaljplaner i planskedet och tio projekt i genomförandeskedet
- I norra Boo pågår arbetet med att bygga om Vikingshillsvägen. Denna utbyggnad är en förutsättning för att kunna försörja norra Boo med kommunalt vatten och avlopp.
- Planarbete pågår för fyra detaljplaner i sydöstra Boo med planerat antagande under 2020
- Därutöver kvarstår ett fåtal mindre områden att hantera övertagande av huvudmannaskap för genomplanändring där VA redan byggt ut

Projektområde Övriga projekt

- Detta projektområde samlar alla övriga stadsbyggnadsprojekt inom kommunen, alla med olika förutsättningar och karaktär
- Cirka 200 nya studentlägenheter samt mindre lägenheter för ungdomar upp till 25 år har färdigställts i Ektorp. Första inflyttningen gjordes årsskiftet 2018/2019 och i mars 2020 flyttade de sista studenterna in
- Ältadalen är ett område där cirka 330 småhus, förskola, äldreboende och parkmark byggs. 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

1.2 Kommentarer största avvikelser under perioden

Tabell 2 (Största avvikelser vs Budget 2020)

Ack utfall 2020	Projektbudget 2020
-----------------	--------------------

Projekt	Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
Orminge etapp 2	0	-32 792	-32 792	0	-5 555	-5 555	-27 237
Kraftledning Norra Boo	0	-35	-35	0	-129 182	-129 182	129 147
Bågvägen-Åbroddsvägen	0	-265	-265	0	-14 035	-14 035	13 770

Orminge etapp 2

Projektet försenades under hösten 2019, vilket inte var känt i budgetarbetet inför 2020. Således har en del utgifter förskjutits från 2019 till 2020 samt överflytt av kostnader på cirka 20 miljoner kronor som avser etapp 2 planeras från Samordningsprojekt Orminge centrum, vilket ger ett högre utfall för 2020 i förhållande till budget. Projektet bedöms hålla sig inom sin totala budget.

Kraftledning Norra Boo

Projektet har en planerad utbetalning på cirka 129 miljoner kronor till Vattenfall för 2020. Den kommer att förskjutas till 2021, vilket har justerats i prognosen.

Bågvägen-Åbroddsvägen

Underlag till förfrågningsunderlag behövs kompletteras innan upphandling av entreprenaden. Projektet är därför något försenat i förhållande till tidigare satt tidplan.

1.3 Kommentarer största projekt avseende utfall

Tabell 3 (Största projekt avseende utfall)

Projekt	Utfall 2020				Budget 2020			
	IB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge etapp 2	-46 078	0	-32 792	-32 792	-78 870	0	-5 555	-5 555
Älta Centrumkvarter	-38 906	0	-11 879	-11 879	-50 875	27 089	-25 000	2 089
Vikingshillsvägen	-103 186	91	-12 908	-12 817	-116 003	8 240	-3 058	5 182

Orminge etapp 2

Utbyggnaden av allmänna anläggningar i Orminge sker inom ramen för samordningsprojektet. För närvarande färdigställs etapp 2 och etapp 3 kommer att påbörjas under våren. De allmänna anläggningarna som byggs i Orminge finansieras genom markförsäljning, exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare och statsbidrag. Projektet försöker i möjligaste mån balansera likviditeten. Utbyggnaden av bostäder i Nybacka pågår och antagandeprocessen för detaljplanen för Ormingehus pågår. Efter sommaren följer antagande av detaljplanen för Knutpunkten.

Älta centrumkvarter

En större vattenledning har lagts om för att möjliggöra exploatering i Älta centrum. Under 2019 har utgiften för detta varit cirka 40 miljoner kronor, och under 2020 kommer cirka 8-10 miljoner kronor tillkomma (inklusive inkopplingsarbetet som NVOA gör). Under 2020 pågår arbete med att färdigställa detaljplanehandlingar. Projekteringen av allmänna anläggningar pågår. Antagande av detaljplanen beräknas ske kvartal 3 2020. Förberedelser inför upphandling av entreprenad pågår.

Vikingshillsvägen

Projektet är i slutfasen av genomförandet. Väg, gång- och cykelbanor, busshållplatser och huvudledningar för VA ska vara helt färdigställda till sommaren 2020. Projektet har blivit mer omfattande avseende schaktvolym och arbetstid vilket har medfört stora kostnadsökningar. Inkomster avser fakturering till fastighetsägare med utfart mot vägen och beräknas ske under året.