



Tertialbokslut 2 2020

Bilaga 3. Exploateringsenheten Nacka, Tertial 2 2020

I Investeringar

Tabell I

Ack utfall 2020			Årsbudget 2020			
Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
44 560	-194 176	-149 616	173 393	-392 145	-218 752	69 136

I utfallet saknas en reglering med Nacka Vatten och Avfall (NVöA), som är på cirka 76 Mkr till exploateringsverksamheten Nackas fördel. Omkring 70 Mkr rör en gåva från Bonava till kommunen som nu har förts över till NVöA.

Kommentar

Periodens utfall i förhållande till budget 2020

Överlag löper de flesta projekt på enligt plan, men det finns några projekt som har blivit förskjutna. Ett sådant projekt är Orminge etapp 3 där etappen är förskjuten till 2021, vilket beror på att detaljplanen för Knutpunkten har blivit senarelagd. Budgeten föreslås att justeras i samband med tertialbokslut 2. Även Sydvästra Stensö, Dalkarlsängen och Bågvägen-Åbroddsvägen har blivit förskjutna. Vad gäller det senare projektet så är det på grund av att projektet för Vikingshillsvägen har varit försenat. Det projektet är nu i det närmaste slutfört och besiktning sker under september. Gatukostnadsersättningar kommer att tillkomma. Flera projekt föreslås att få förändrade budgetar i samband med tertialbokslut två.

Projektområde Orminge

- Inom området för planprogram Orminge centrum pågår planläggning av flera områden som ska resultera i minst 1500 bostäder, lokaler för handel och andra verksamheter, förskolor, trygghetsboende och ett parkeringshus för bland annat infartsparkering
- Utbyggnad av allmänna anläggningar påbörjades hösten 2018 och sker etappvis i ett gemensamt projekt för hela området. Etapp 1 är avslutad, etapp 2 färdigställs under 2020, etapp 3 beräknas starta under våren 2021 och för etapp 4 pågår projektering med beräknad byggstart 2022/2023
- Detaljplan Nybackakvarteret antogs 2018 och utbyggnaden pågår. Inflyttning har påbörjats
- Detaljplan Ormingehus vann laga kraft juli 2020. Utbyggnad påbörjas 2021
- Detaljplan Knutpunkten beräknas gå upp för antagande december 2020
- Detaljplan Ormingeplan är påbörjad



Projektområde Älta

- Stadsbyggnadsprojekt inom Älta centrum programområde som 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 centrumområde grupperats som ett projektområde som följs upp. De övriga projekten i Älta ligger inom projektområdet Övriga projekt. Inom projekt Älta centrumkvarter pågår flera arbetsprocesser parallellt
- Start-PM projekt Sydvästra Stensö nu antaget i KSSU. Projektstrategin enligt mall är klar. 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 Stavsborgsskolan
- Ältakilen ligger vilande på grund av osäker lönsamhet i projektet innan föroreningsnivå kan mätas, vilket kan ske först när Preems verksamhet lagts ner



Projektområde Förnyelseområden

- I kommunens förnyelseområden pågår ett 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 slutförs 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 2020-2021
Planarbete pågår även för Område W (Gammeludden) och Fågelstigen
- Därutöver kvarstår ett fåtal mindre områden att hantera övertagande av huvudmannaskap för genom planändring där VA redan byggts ut

Projektområde Övriga projekt

- Detta projektområde samlar alla övriga stadsbyggnadsprojekt inom kommunen, alla med olika förutsättningar och karaktär
- Ältadalen är ett område med ca 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
- Dalkarlsängen har blivit förskjutet i tid i väntan på en naturvärdesinventering. En budgetjustering föreslås i tertialbokslut 2.

Tabell 2

Ack utfall 2020				Projektbudget 2020			
Projekt	Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
Orminge etapp 3	19 348	-2 917	16 431	37 181	-47 520	-10 339	26 771
Bågvägen- Åbroddsvägen	0	-1 240	-1 240	0	-7 535	-7 535	6 295
Telegrafberget	0	0	0	80 000	-80 000	0	0

Kommentar

Orminge etapp 3

Inkomsterna justeras eftersom detaljplan Knutpunkten är förskjuten, exploateringsersättning kommer först 2021. Även utgifterna har förskjutits till 2021 då etappen är senarelagd, samtidigt begärs utökad budget i tertialbokslut 2 på grund av mer omfattande och komplicerad detaljprojektering än förväntat.

Bågvägen-Åbroddsvägen

Underlag till förfrågningsunderlag behövde kompletteras innan upphandling av entreprenaden. Projektet är därför något försenat i förhållande till tidigare satt tidplan. Merparten av budgeten 2020 föreslås i tertialbokslut 2 att skjutas till 2021 och senare.

Telegrafberget

I budgeten ligger 80 miljoner kronor kr både inkomster och utgifter, men de ska justeras i projektkalkylen eftersom det rör sig om gåvor.

Tabell 3

Projekt	Utfall 2020					Budget 2020		
	IB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge etapp 2	-46 078	0	-89 467	-89 467	-135 545	9 346	-96 328	-86 982
Älta Centrumkvarter	-38 906	0	-20 283	-20 283	-59 189	7 324	-25 016	-17 692
Vikingshillsvägen	-103 186	91	-12 908	-12 817	-116 003	8 240	-3 058	5 182

Kommentar**Orminge etapp 2**

Målsättningen är att de allmänna anläggningarna som byggs i Orminge ska finansieras genom markförsäljning, exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare samt beviljat statsbidrag. Utbyggnaden sker etappvis (delprojekt) men samlas administrativt i ett huvudprojekt HP Samordning Orminge centrum. Den största av genomförandeetapperna, etapp 2, påbörjades 2019. Då utbyggnad sker parallellt med arbetet med planer, markförsäljning och exploateringsavtal innebar det initialt ett negativt nettoutfall 2019, men 2020 och 2021 vinner fler detaljplaner laga kraft och exploateringsersättning och markförsäljningsinkomster inkommer som balanserar utgifterna. Detaljplanen för Nybackakvarteret antogs 2018 och utbyggnaden pågår. Inflyttning i den första etapperna i projekt O2 i Aros Bostads regi påbörjades i maj 2020. Under hösten 2020 påbörjas andra etappen. Totalt planeras 260 bostadsrätter. Kungsvåningen har cirka 110 hyresrätter som står klara hösten 2020 för inflyttning samt en förskola. Detaljplan för Ormingehus vann laga kraft juli 2020 vilket möjliggör att 320 bostäder kan börja byggas med början våren 2021. Förskott på statsbidraget "Stadsmiljöavtalet" betalades ut 2019. Resterande beräknas kunna erhållas 2022. Statsbidraget är beviljat för utvecklad bussgata och andra framkomlighetsåtgärder för busstrafiken. Detta förutsätter att kommunen genomför godkända motprestationsåtgärder, exempelvis detaljplaner med kollektivtrafiknära bostäder samt gång- och cykelväg genom centrum.

Älta centrumkvarter

I utfallet saknas en reglering med NVoA på cirka 6 Mkr till Nackas fördel. En större vattenledning har lagts om för att möjliggöra exploatering i Älta centrum. NVoA har genomfört inkopplingsarbetet på ett bra sätt). Under 2020 pågår arbete med att färdigställa detaljplanehandlingar. Projekteringen av allmänna anläggningar pågår. Övriga kostnader avser bland annat projektledning och avtalsförhandlingar. Antagande av detaljplanen beräknas ske under hösten 2020. Förberedelser inför upphandling av entreprenad pågår.

Vikingshillsvägen

Är i slutfasen av genomförandet. Väg, gång- och cykelbanor, busshållplatser och huvudledningar för VA var helt färdigställda till sensommaren 2020. slutbesiktning sker under september. Projektet har blivit mer omfattande avseende schaktvolymer och arbetstid vilket har medfört stora kostnadsökningar.