



Bilaga 1

Årsbokslut 2018

Exploateringsenheten Nacka

Tertial 3 2018

Innehållsförteckning

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

I Verksamhetens uppdrag

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.

2 Hänt i verksamheten 2018

PLANERING OCH BYGGANDE

Målet för bostadsbyggandet inom exploateringsenheten Nackas område är 6500 bostäder till 2030. Utöver detta är målet 5000 nya arbetsplatser. Till detta kommer välfärds- och kulturlokaler som stadsbyggnadsprojekten behöver bereda plats för. Det pågår en omfattande planering för att nå dessa mål. Enheten har ett speciellt ansvar för utvecklingen av lokala centrum och för färdigställandet av förnyelseområdena.

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 nio detaljplaner i planskedet och tio projekt i genomförandeskedet. I Norra Skuru pågår exempelvis genomförande och utbyggnad av gator och VA-ledningar beräknas vara helt klart till halvårsskiftet 2019. 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. Utbyggnaden i Område Y och Z har färdigställts under året. I norra Boo antogs detaljplanen för område C Vikingshill under 2018. Planarbete pågår för fyra detaljplaner i sydöstra Boo med planerat antagande under 2019. Även detaljplanen för område W Gammeludden planeras antas under 2019. Därutöver kvarstår ett fåtal mindre områden att hantera övertagande av huvudmannaskap för genom planändring där VA redan byggt ut.

Förnyelseområdena är den projektkategori som i regel ger ett negativt ekonomiskt netto. Inkomsterna i form av planavgifter, VA-inkomster och gatukostnader täcker sällan utgifterna i dessa områden. För att kompensera detta pågår ett internt arbete för att öka tillförlitligheten i projektkalkyler och för att öka kompetensen avseende granskning av handlingar och ökad beställarkompetens. En ökad tillförlitlighet i kalkyler och prognoser syftar bland annat till att minimera kostnadsöverdrag.

LOKALA CENTRUM

I 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 har startat under hösten. Markanvisningar av kommunägd mark har genomförts i bland annat Sarvträskprojektet och en samverkansentreprenad är upphandlad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i Orminge. Genomförandet kommer att starta under 2019. Totalt planeras för närmare 2000 bostäder i Orminge, nya verksamhetslokaler och ett parkeringshus. Till detta kommer 300 bostäder under produktion i närliggande Telegrafberget.

I Älta pågår arbetet med att ta fram en ny detaljplan för centrumområdet som möjliggör närmare 1 000 bostäder, en ny centrumanläggning och nya välfärdsfastigheter, i en första etapp. Senare tillkommer fler bostäder i andra etapper i enlighet med planprogrammet. Ombyggnaden av Stavsborgsskolan startade under året och i Ältadalen fortsätter anläggandet av gator och VA-nät samt bostadsproduktionen av framförallt småhus.

Även planeringen av fler bostäder och verksamheter i Fisksätra och Saltsjöbadens centrum har fortsatt under året. Centrumägaren i Ektorp har visat intresse av att fortsätta planering av centrum.

MARKANVISNINGAR

Markanvisningar genomförs när kommunen är markägare. Det betyder att kommunen tilldelar eller säljer mark under eller efter det att marken är planlagd. Under året har några markanvisningar genomförts i Orminge i form av tidig markreservation i centrum till Magnolia och Sveafastigheter i syfte att påskynda detaljplaneläggningen och skraddarsy detaljplanerna. En anbudstävling av två projekt utmed den del av kraftledningsstråket runt Orminge där kraftledningen ska grävas ned i marken skickades i slutet av 2018 till marknadsaktörerna. I början av 2019 ska utvärderingen av inkomna anbud ske. Därutöver förbereds för ytterligare markanvisningar i bland annat Orminge, Älta centrum, Talluddsvägen i Björknäs, Norra Skuru, Fisksätra och Östra Gräsvägen.

VERKSAMHETSOMRÅDEN

Det finns en stor efterfrågan av verksamhetslokaler och mark för verksamheter i kommunen. Idag finns det endast en kommunal tomt för verksamheter i slutet av Prästhagens väg som kommer att kunna säljas under 2019. Planeringen fortsätter för verksamhetsområden vid Orminge trafikplats och vid Dalkarlsängen. Planeringen av ytterligare verksamhetstomter föreslås starta under 2019 i Kil och Kummelberget.

En intern analys (en så kallad gluggutredning) har initierats för att identifiera ytterligare möjliga tomter för verksamheter och eventuella kommunala villatomter och annan kommunägd mark som går att förädla.

3 Investeringar

Ekonomiskt utfall pågående projekten år 2018

Ekonomiskt utfall i pågående stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenhet Nacka uppgår till -241,3 miljoner kronor varav 59,9 miljoner kronor är inkomster och -301,2 miljoner kronor är utgifter. Budget för året enligt bedömning i tertialbokslut 2 (T2) var -150 miljoner kronor. Budgeten inkluderar även förväntade inkomster och utgifter kopplat till utbyggnad av vatten och avlopp (VA).

Exploatering Nacka (miljoner kronor)	Utfall 2018	Budget 2018	Avvikelse Utfall - Budget 2018
Inkomster	59,9	114,0	-54,1
Utgifter	-301,2	-264,0	-37,2
Ack utfall jan-dec	-241,3	-150,0	-91,3

Det finns ett antal orsaker till årets avvikelse på cirka 91 miljoner kronor. Några av anledningarna är följande.

Fördyringar i genomförandet inom projektet Vikingshillsvägen. Även samordningsprojekt Orminge har högre utfall än förväntat för året. Bland annat då gemensamma utgifter för utbyggnaden inom flera områden, såsom Nybacka kvarteret och Knutpunkten och Hantverkshuset, ligger inom detta projekt. En annan anledning till årets avvikelse är att investeringsinkomster inte inkommit i enlighet med budget. Enskilt största avvikelsen har projektet Södra Hedvigslund och det avser VA-inkomster. Bokföringen av inkomster och kostnader för utbyggnaden av VA-anläggningar påverkar även årsbokslutet eftersom VA-taxa har fakturerats från Nacka vatten och avfall AB, som därmed fått intäkten.

Även inom projektet Norra Skuru har VA-taxa fakturerats från Nacka vatten och avfall AB i stället för av kommunen. Ett antal projekt har även ett lägre utfall än budget. Exempelvis har viss förskjutning skett inom Delplan I. Älta C, etapp A och B vilket gör att utgifterna skjuts framåt i tid. Årets beviljade medel för projekt i tidigt skede har inte heller nyttjats till fullo.

De 3 största projekten, ekonomiskt utfall år 2018 exklusive markförsäljningar

Se även tabell 3 nedan.

9612 Ältadalen, nettoutfall -70,7 miljoner kronor. Ältadalen ligger i den sydligaste delen av Nacka i Älta, mellan Storkällans kyrkogård och Erstaviksvägen. Här planeras ett område med cirka 330 småhus, förskola, äldreboende och en större park med olika aktiviteter. Förskola och äldreboende är färdigställda. Projektarbetet syftar till att ta fram planprogram och detaljplan samt genomföra utbyggnad av allmänna anläggningar. Detaljplan är antagen och exploateringsavtal har tecknats. Utbyggnad av allmänna anläggningar pågår och årets utfall består till stor del av entreprenadsfakturer. Samtidigt med kommunens utbyggnad pågår exploatörernas utbyggnad av småhus i olika etapper där cirka 50 hus är färdigställda och bebodda. Utgifter för utbyggnaden av allmänna anläggningar ska faktureras till exploatören när det finns en godkänd slutbesiktning.

9409 Vikingshillsvägen, nettoutfall -46,8 miljoner kronor. Vikingshillsvägen håller på att

byggas om för att ges sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafik på ett trafiksäkert sätt och möjliggör trafik- och VA-försörjning av norra Boo. En relativt snabb utbyggnad av vägen är viktig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av angränsande områden inom norra Boo. Genomförandet pågår och årets utfall består till övervägande del av entreprenadkostnader. Entreprenaden innefattar bland annat ombyggnad och förstärkning av vägen, åtgärder enligt miljödom för dagvattenhantering, utbyggnad av VA-ledningar samt gång- och cykelbana. På grund av svårigheter med markförstärkningsarbeten kommer projektet att bli dyrare än beräknat och drabbas av tidsförlängning. Slutbesiktning planeras till kvartal 4 2019 vilket är en förskjutning av den ursprungliga tidplanen med 6 månader. Vikingshillsvägen ska vara öppen för trafik och kollektivtrafik under hela genomförandet. Budget för år 2018, enligt bedömning i tertialbokslut 2 var -25,6 miljoner kronor. Årets totala utfall uppgick till cirka -46,8 miljoner kronor.

9104 Norra Skuru, nettoutfall -41,4 miljoner kronor. Genomförandet pågår och utfallet består främst av utgifter för entreprenaden och projektledning. Projektområdet består av cirka 85 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft under 2014 och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp och ordna angöring till fastigheterna är i vissa lägen väldigt svårt. Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår och beräknas vara helt klar till våren 2019. Problem i entreprenaden har medfört att sluttiden inom vissa områden förskjutits något. Fakturering av markförsäljning, gatukostnader har förskjutits till 2019. Kommunal mark kan säljas, dock något senare än ursprunglig prognos med hänvisning till rådande marknadsläge. Översyn av total projektbudget skedde inför tertialbokslut 2 och en budgetökning med 20 miljoner kronor beviljades.

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

14 projekt har avslutats ekonomisk under året. Flertalet av avsluten är delavslut (aktiveringar). 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 för dessa projekt kommer över tid att påverka driftresultatet inom natur- och trafiknämnden samt Nacka vatten och avfall AB.

Nedan beskrivs övergripande de tre största avsluten. Även aktivering av historiska markinköp skett 2018.

Norra Skuru: Projektområdet består av cirka 85 befintliga fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft under 2014 och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus och ett flertal avstyckningar. Utbyggnad av gator och va-ledningar har pågått sedan 2015. All utbyggnad är inte klar men delaktivering har skett av de gator som är slutbesiktigade. Även gatukostnadsersättningar återstår att fakturera.

Älgö: Älgö är ett förnyelseområde med cirka 560 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft 2009. Kommunen har byggt ut vatten och avlopp och rustat vägarna så att karaktären i området ändras till permanentstandard. Sjöledning har dragits från Saltsjöbaden (Pålnäsviken) för att försörja området med vatten och avlopp. Utbyggnaden har skett etappvis.

Delaktivering har skett av upparbetade inkomster och utgifter till och med 2018, med reglering av tidigare gjord delaktivering år 2014. Investeringar för VA ingår, vilket efter aktivering har fakturerats till Nacka vatten och avfall AB. Total ekonomisk sammanställning kommer i slutrapport vid projektavslut, vilket planeras under 2020.

Ältabergs verksamhetsområde: Delaktivering har skett under 2018 och politiskt avslut sker i början av 2019. Ältabergs verksamhetsområde ligger i västra delen av Ältadalen i Älta med närhet till Hedvigslunds nya trafikplats. Projektet omfattar utbyggnad av cirka 70 000 kvadratmeter grovplanerad tomtmark för verksamheter, nya gator och park samt VA-anläggningar. Det har funnits ett stort intresse från företag att etablera i området och samtliga tomter är sålda eller upplåtna med tomträtt. Tomter upplåtna med tomträtt ger en årlig intäkt om cirka 1,2 miljoner kronor.

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget, mnkr

Årets utfall	Budget 2018	Avvikelse	Kommentar
60	114	-54	Inkomst
-301	-264	-37	Utgift
-241	-150	-91	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)
Södra Hedvigslund, Älta	-0,2	23,9	VA-taxa fakturerats via Nacka vatten och avfall AB, därav lägre inkomst
Vikingshillsvägen	-46,8	-25,6	Blanda annat fördyrningar
Samordning Orminge C	-20,2	-2,8	Samordnad utbyggnad för området, utfördelning ska till viss del ske till andra projekt
Norra Skuru	-41,4	-30,3	Bland annat förskjutning av inkomster till 2019 samt att VA-taxa fakturerats via Nacka vatten och avfall samt något högre utgifter.
Delplan 1. Älta C, etapp A o B	-6,2	-10,4	Utgifter förskjuts till år 2019, fördröjning i projektet
Beviljade projektmedel tidigt skede	0,0	-13,0	Årets beviljade medel om totalt 50 mkr för projekt i tidigt skede (för båda exploateringsenheterna) har inte nyttjats till fullo.

Tabell 3. De 3 största projekten (utfallet 2018)

Projekt	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Ältadalen	40,3	-12,8	2,3	-73,0	-70,7	-83,5
Vikingshillsvägen	-90,8	-40,5	0,0	-46,8	-46,8	-87,3
Norra Skuru	-20,2	-91,3	4,0	-45,4	-41,4	-132,7
Summa	-70,7	-144,6	6,3	-165,2	-158,9	-303,5

