



BILAGA 2

Årsbokslut 2019

Exploateringsenheten Nacka, investeringsverksamhet

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2019	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 2019

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.

Exploateringsenheten Nacka stads är uppdelad i fyra projektområden; Orminge, Älta, förnyelseområden samt övriga projekt. Nedan återfinns uppgifter om vad som hänt inom de respektive områdena under året.

Orminge

Omfattande gatu- och ledningsarbeten har påbörjats under 2019 i Orminge centrum för att möjliggöra bostadsbyggande enligt planprogrammet parallellt med detaljplanearbete. Genomförande av allmänna anläggningar sker med kommunen som byggherre i en totalentreprenad i utökad samverkan. Genomförandet sker dessutom samlat för de sju påbörjade och planerade stadsbyggnadsprojekten i centrum för att uppnå ökad effektivitet med avseende på både tid och kostnad.

I bostadskvarteret Nybacka har bostadshusen börjat komma på plats under 2019. Första inflyttningen i Nybackakvarteret beräknas ske under slutet av 2020. Detaljplanearbetet för Ormingehus respektive Knutpunkten är i slutskede och i början av år 2020 kommer planerna tillsammans med exploaterings- respektive genomförandeavtal att antas. I början av 2019 lämnades underlag till Mark- och miljööverdomstolen för en vattendom avseende detaljplan Sarvträsk. Markförläggning av högspänningskabeln påbörjades 2019 och genomförs parallellt med kommunens entreprenad. Projektet frigör kommunal mark i kraftledningsstråket. Markanvisning har under året genomförts för kvarteren Volten, Pylonen respektive Amperen.

Totalt planeras för närmare 2 000 bostäder, nya lokaler för handel och andra verksamheter, förskolor och ett parkeringshus i Orminge. Till detta kommer 300 bostäder under produktion i närliggande Telegrafberget. Målsättningen är att de allmänna anläggningarna som byggs i Orminge ska finansieras genom markförsäljning, exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare och statsbidrag.

För att möjliggöra ny bebyggelse i Nybackakvarteret med avseende på bland annat VA samt kommande ombyggnad och förbättring för busstrafiken har projektet påbörjat nödvändiga gatu- och ledningsarbeten parallellt med att detaljplaner och avtal har tagits fram. Detta har inneburit att 2019 har projektet ett negativt nettoutfall men under 2020 beräknas exploateringsersättning och markförsäljningsinkomster medföra det omvända. Detta är ett planerat utfall och i linje med prognos för helåret, till och med något lägre. Eftersom inga projekt eller delprojekt är avslutade har inga anläggningar kostnadsförts eller aktiverats under året.

Älta

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. Detaljplanen har varit ute på granskning och planeras att antas i kommunfullmäktige sommaren 2020.

Under 2019 har entreprenaden för flytt av en stor huvudvattenledning pågått. Entreprenaden var planerad att avslutas under hösten 2019 men oförutsedda arbeten som tillkommit gör att arbetet kommer att pågå även under del av 2020. En projektering för utbyggnad av allmän plats inom

centrumområdet startades också upp under 2019. Sommaren 2019 färdigställdes även en kommunal förskola, Svanhöjdens förskola på Oxelvägen som sedan sommaren är i drift.

Bygglovsansökan för om- och nybyggnad av Stavsborgsskolan skickades in under 2019 och planering för entreprenaden och tillhörande evakuering pågår. Entreprenaden med om- och nybyggnad av Sigfridsborgsskolan pågår. I Ältadalen fortsätter anläggandet av gator och VA-nät samt bostadsproduktionen av framförallt småhus.

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 åtta detaljplaner i planskedet och nio projekt i genomförandeskedet varav två står inför projektavslut. Norra Skuru färdigställdes nästan helt 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. Planarbete pågår för fyra detaljplaner i sydöstra Boo med planerat antagande under 2020.

Förnyelseområden är en projektkategori som i regel ger ett negativt ekonomiskt netto. Inkomsterna i form av planavgifter, VA-inkomster och gatukostnader täcker i regel inte utgifterna i dessa områden. För att minimera det ekonomiska underskottet pågår ett internt arbete för att öka tillförlitligheten i projektkalkyler, för att öka kompetensen avseende granskning av handlingar och för att öka beställarkompetensen i entreprenadskedet. En ökad tillförlitlighet i kalkyler och prognoser syftar bland annat till att minimera kostnadsöverdrag.

Övriga projekt

I Fisksätra pågår planarbetet för Fisksätra entré. Detaljplanen förväntas antas under 2020. I Saltsjöbaden fortsätter arbetet med detaljplanearbetet för Saltsjöbadens centrum. I Älta pågår utbyggnaden av allmänna anläggningar i Ältadalen. Utbyggnaden bekostas av exploatörerna. Arbetet med planering av Ektorps centrum har återupptagits under året och planerna för förtätning kring Ektorps centrum fortsätter till exempel inom projekten Östra Gräsvägen och Fasanvägen. Studentbostäderna i Ektorps är delvis inflyttade under året. I Tollare är de flesta bostäder redan byggda liksom merparten av de allmänna anläggningarna. I Telegrafberget pågår bostadsproduktionen. Utöver dessa projekt finns ett flertal mindre projekt i olika skeden.

Verksamhetsområden

Det finns en stor efterfrågan av verksamhetslokaler och mark för verksamheter i kommunen. Under 2019 försåldes en tomt för verksamheter i slutet av Prästhagens väg. Tillträde och betalning kommer att ske under våren 2020. Planeringen fortsätter för verksamhetsområden vid Orminge trafikplats och vid Dalkarlsängen och under året startade planeringen av Kummelberget. Under 2020 planeras ytterligare planering starta av Kils verksamhetsområde samt kompletteringar av Ältabergs verksamhetsområde

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 tre markanvisningar genomförts utmed kraftledningsstråket i Orminge, Pylonen, Amperen och Volten. Markanvisningar

och markförsäljningar förbereds i bland annat Orminge, Älta centrum, Talluddsvägen i Björknäs, Norra Skuru, Fisksätra, Ältadalen och Östra Gräsvägen. Under 2019 såldes också några kommunala villatomter i projekten Norra Skuru, Område Y och Z och Lövberga.

3 Investeringar

Ekonomiskt utfall pågående projekten år 2019

Ekonomiskt utfall i pågående stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenhet Nacka uppgår till -315 miljoner kronor varav 107 miljoner kronor är inkomster och -422 miljoner kronor är utgifter. Budget för året enligt beslut i tertialbokslut 2 (T2) var -254 miljoner kronor.

Exploatering Nacka (miljoner kronor)	Utfall 2019	Budget 2019	Avvikelse Utfall - Budget 2019
Inkomster	107	214	-107
Utgifter	-422	-468	-46
Ack utfall jan-dec	-315	-254	-61

Det finns ett antal orsaker till årets avvikelse på cirka -61 miljoner kronor. Några av anledningarna är enligt nedan men kostnader och intäkter totalt mot budget är dock lägre pga förseningar i projekteringar och utbyggnad. Faktureringen från kommunens sida är också försenad och ”projekt i tidigt skede” har inte kommit igång enligt tidplan. Budgeten på 20 miljoner kronor för ”projekt i tidigt skede” har inte nyttjats fullt ut under året.

Att nettoutfallet är cirka -61 miljoner kronor högre än uppskattad budget förklaras av avvikelser i flera projekt. En anledning till årets avvikelse är att investeringsinkomster inte inkommit i enlighet med budget. Fördringar i genomförandet inom projektet Vikingshillsvägen är en annan anledning. Nya försvarande omständigheter har uppkommit under pågående produktion och en del arbeten för kommande projekt i angränsande områden (Område G) har behövts utföras i förtid.

Inom projektet Norra Skuru beror avvikelsen på att mark behövde saneras vilket inte ingick i ursprunglig budget. I Älta centrumkvarter har tidigare lagda ökade utgifter i arbeten med flytt av en större vattenledning som tidigare varit förlagd genom centrum och som nu flyttas för att möjliggöra exploatering i centrum bidragit till avvikelsen. I Ältadalen har projektet ökade utbyggnadskostnader med ca 10 miljoner kronor. Dessutom är intäkterna 10 miljoner kronor lägre p.g.a. fördelningen mellan Nacka kommun och Nacka vatten och avfall blev annorlunda i utfallet för året än prognosen vid tertialbokslut två 2019.

De 3 största projekten, ekonomiskt utfall år 2019 exklusive markförsäljningar

Projekt	Tot Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Orminge C	-195,1	-30,7	13,6	-111,9	-98,3	-129,0
Älta centrumkvarter	-62,4	-22,6	2,5	-58,4	-55,9	-78,5
Vikingshillsvägen	-113,6	-87,3	0,0	-54,8	-54,8	-142,1

Orminge C, nettoutfall -98,3 miljoner kronor.

Målsättningen är att de allmänna anläggningarna som byggs i Orminge ska finansieras genom markförsäljning, exploateringsersättning, ersättning från ledningsägare och statsbidrag. För att möjliggöra en påbörjan av ny bebyggelse i Nybackakvarteret under 2019 med avseende på bland annat VA samt kommande ombyggnad och förbättring för busstrafiken har projektet påbörjat nödvändiga gatu- och ledningsarbeten parallellt med att detaljplaner och avtal har tagits fram.

Den största av genomförandeetapperna i Orminge centrum har påbörjats under 2019. Detta har inneburit att 2019 har projektet ett negativt nettoutfall om cirka 98 miljoner kronor men under 2020 beräknas exploateringsersättning och markförsäljningsinkomster medföra det omvända. Detta är ett planerat utfall för 2019 och som ligger något under prognos för helåret samt beviljad budget.

Avvikelsen mellan årets utfall och beviljade budget för perioden, cirka 16,4 miljoner kronor lägre än budgeterat, beror på att inkomst för statsbidrag (förskottsutbetalning) inte ingick i prognosen samt vissa förseningar i projektet. Faktureringen har därför varit lägre fakturering än beräknat. Totalt nettoutfall om cirka 98 miljoner kronor beror även på att kostnader avseende VA-investeringar som ska belasta Nacka vatten och avfall inte har slutjusterats vid årsskiftet utan kommer enligt överenskommelse att hanteras när etapp 2 är avslutat 2020.

Älta centrumkvarter, nettoutfall -55,9 miljoner kronor.

En större vattenledning har lagts om för att möjliggöra exploatering i Älta centrum. Under 2019 har utgiften för detta varit cirka 34 miljoner kronor. Markköp har genomförts för Svanhöjdens förskola (cirka 6,3 miljoner kronor). Förskolan färdigställdes och inflyttades under sommaren 2019. Den nya lokalgatan vid Svanhöjdens förskola färdigställdes under 2019 och medförde utgifter om cirka 4,2 miljoner kronor under året. Under året har detaljplanen reviderats inför granskningen som påbörjades i november (cirka 3 miljoner kronor). Projekteringen av allmänna anläggningar har påbörjats under året (cirka 1,5 miljoner kronor). Övriga kostnader avser bland annat projektledning och avtalsförhandlingar. Antagande av detaljplanen beräknas ske Q2-Q3 2020. Totalt nettoutfall under 2019 var -55,9 miljoner kronor.

Vikingshillsvägen, nettoutfall -54,8 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 miljödome 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 tidsförslängning. Slutbesiktning planeras till kvartal 2 2020 vilket är en förskjutning av den ursprungliga tidplanen med 10 månader. Vikingshillsvägen ska vara öppen för trafik och kollektivtrafik under hela genomförandet. Budget för år 2019, enligt bedömning i tertialbokslut 2 var -28,4 miljoner kronor. Årets totala utfall uppgick till cirka -54,8 miljoner kronor. Budgetrevidering begärdes i T1 2019 och efter det har ytterligare fördyringar tillkommit.

Projekt som kostnadsförts under 2019

Under år 2019 har 2 stycken projektutgifter kostnadsförts:

- Norra Skuru, -2,3 miljoner kronor i saneringskostnader
- Eknäs trädgårdsvägen, -66,7 tusen kronor avseende planutredningskostnader i tidigt skede. Kostnaderna har i övrigt till fullo burits av fastighetsägaren. Förgävesprojekt.

Projekt som aktiverats under 2019

Fyra projekt har avslutats ekonomisk under året. Nedan beskrivs övergripande de projekt som har avslutats.

Dalkarlsvägen Ripvägen

Syftet med projektet var att ta fram en ny detaljplan för förnyelseområdet Dalkarlsvägen-Ripvägen, för öka mängden byggrätter inom området och bygga ut kommunalt vatten och spillvatten för att möjliggöra permanentboende i planområdet. Delar av området ligger exponerat mot Värmdöleden och för att minska buller från vägen har en ny bullervall anlagts i projektet. Projektet avslutades med ett överskott om ca 11,7 miljoner kronor exklusive VA.

Barnhemsvägen

Inom projektet har en detaljplan upprättats som gett möjlighet att uppföra bostäder i 6 grändhus, 8 radhus och 61 lägenheter i flerbostadshus. Bostäderna stod klara 2008. Projektets ekonomiska resultat blev -3,6 miljoner kronor. Kommunen har bekostat delar av va-anläggningen och delar av gång- och cykelvägen. I exploateringsavtalet fastställdes ett fast belopp som exploatören skulle erlagga till kommunen för att täcka kommunens kostnader för egna resurser. Då projektet har drag ut väsentligt på tiden räckte inte beloppet för att täcka kommunens kostnader. Sådana villkor tecknas inte längre utan nuförtiden ska exploatören erlagga den faktiska kostnaden för genomförande av projekten.

Oxelvägen, panncentralen

Projektets syfte har varit att uppföra tre bostadshus i åtta våningar med 130 lägenheter samt ett parkeringsgarage och en angöringsväg på Oxelvägen i Stensö i Älta. Detaljplanens syfte och mål har uppnåtts. Projektets netto blev -2,7 miljoner kronor varav VA-kollektivets netto blev +4,9 miljoner kronor. Kommunens huvudsakliga kostnad avsåg förvärv av den fastighet som senare har upplåtits med tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden är ca 600 000 kronor per år.

Ältabergs verksamhetsområde

Syftet med projektet har varit att skapa ett attraktivt verksamhetsområde i södra delen av Älta med

bra tillgänglighet bl. a. genom närhet till den nya trafikplatsen vid Hedvigslund. Totalt har ca 70 000 kvm tomtarea uppdelat i 23 tomter tillskapats. Projektet levererade ett positivt netto om knappt 2,4 miljoner kronor.