



BILAGA 3

Årsbokslut 2019

Exploateringsenheten Nacka Stad, investeringsverksamhet

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2019	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 och parker är några exempel på vad som ingår i arbetet med stadsbyggnadsprojekten.

2 Hänt i verksamheten 2019

Planering och byggande

Kommunens mål är att 20 000 bostäder ska färdigställas till år 2030 varav 13 500 på västra Sicklaön. Arbete pågår även för att skapa förutsättningar för kommunen att uppnå målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Den kommande stadsutvecklingen utgör en viktig förutsättning för måluppfyllelse, inte minst planeringen av nya verksamhetsområden i kommunen och kontorsyta i Nacka stad.

Det byggs bostäder på flera platser inom exploatering Nacka stads ansvarsområde. På Kvarnholmen har utbyggnaden fortsatt, i Nacka strand har kontorsytor ombildats till bostäder, i Alphyddan har utbyggnaden av studentlägenheter fortsatt och utbyggnaden av Nobelberget har påbörjats. Förberedande markarbete pågår även på Nya Gatan.

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.

Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och arbetsplatser över tid. Förändringar på marknaden har lett till en lägre byggtakt. Utbyggnadstakten i kommunen behöver anpassas till marknadsutvecklingen, utbyggnad av infrastruktur och utvecklingen generellt i regionen. En översyn av genomförandeplaneringen pågår för att säkra en robust och realistisk planering.

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, Järla och slutstationen Nacka vid Nacka Forum. Byggstart var planerad till 2019 och byggtiden var beräknad till 7-8 år, men är nu reviderad till 2020 med en byggtid på 10 år. Detaljplan och järnvägsplan för tunnelbanan i Stockholm har vunnit laga kraft.

Exploateringsenheten Nacka stads är uppdelad i fyra projektområden; Södra centrala Nacka, Östra centrala Nacka, Norra Nacka samt Sickla. Nedan återfinns uppgifter om vad som hänt inom respektive område under året.

Södra Centrala Nacka

Södra Centrala Nacka innefattar de pågående projekten Järlahöjden, Parkkvarteren, Nya Kristallens förskola, Nya Nacka Forum, Nya gatan, Värmdövägen, Rotorfabriken, Järla stationsområde, Järlavägens förskola, Birkaområdet samt Ryssbergen. Under året har Start-PM antagits för bland annat Parkkvarteren och Birkaområdet.

Bygghandlingsprojektering för del av Vikdalsvägen/Värmdövägen inom Södra Centrala Nacka har påbörjats under hösten 2019. Detaljplanen för Nya gatan - stadshusområdet vann laga kraft i januari 2018 och under året har markarbeten i området fortsatt. Under hela 2019 har sprängningsarbeten pågått för att kunna bygga ut nya lokalgator i området, anlägga nya ledningar för vatten och avlopp samt uppföra ny bebyggelse. Under 2019 etablerades en mobil stenkross och under hösten har stenmassorna krossats på plats vilket inneburit färre transporter och en ekonomisk besparing för projektet. Nu har det sprängts nedåt, under 2020 byggs det uppåt.

Under 2019 beslutade Kommunfullmäktige om investeringsmedel för Värmdövägen, Nya Nacka Forum och Birkaområdet. Inga projekt har kostnadsförts eller aktiverats i Södra Centrala Nacka under 2019.

Östra centrala Nacka

Östra centrala Nacka innefattar de pågående projekten Mötesplats Nacka, Kvarnholmsförbindelsen etapp 2 innefattande västgående av- och påfartsramper till Värmdöleden, Östra Vikdalen, Enspännarvägen samt Skönviksvägens verksamhetsområde inklusive Skvaltans trafikplats.

Under 2019 har projekt Mötesplats Nacka erhållit ytterligare medel för budget för fortsatt framtagande av detaljplan samt vägplan. Under året har detaljplanen för Skönviksvägens verksamhetsområde varit på granskning och ett antagande av detaljplan är möjlig 2020. Bygghandlingsprojektering för allmänna anläggningar inom Skönviksvägens verksamhetsområde och del av Jarlabergsvägen inom Östra Centrala Nacka har påbörjats under våren 2019.

Inga projekt har kostnadsförts eller aktiverats i Östra Centrala Nacka under 2019.

Norra Nacka stad

Norra Nacka stad innefattar pågående projekt i Nacka strand, Östra Finnbodavägen, Danvikshem, Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn och Danvikstrand, Finnboda varv, Jarlabergsvägen, Kvarnholmen, Idrottshallar Ektorpsvägen och Bergs gård.

Under året har detaljplanen för Södra Nacka strand (Dp 4) vunnit laga kraft efter att ha varit upphävd av domstol. Projektering av allmänna anläggningar har påbörjats i Nacka strand och i slutet av året fick en av exploatörerna bygglov för cirka 50 bostäder. En markanvisningstävling har genomförts under hösten i Henriksdal där Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) har fått anvisad mark för 100 hyreslägenheter. SKB ska även agera som ankarbyggherre för hela detaljplanen om 450 bostäder.

I Danvikshem har utbyggnad av Östra Finnbodavägen pågått under året parallellt med exploatörernas utbyggnad av vårdboende och seniorbostäder och beräknas färdig till sommaren 2020. Detaljplanen Jarlabergsvägen har överklagats, men projektering av infrastrukturen är påbörjad. På Kvarnholmen pågår utbyggnad sedan länge. Inom det område som kvarstår att detaljplanera på Kvarnholmen pågår en utredning gällande de föroreningar som först måste hanteras.

Ett omtag har skett i planarbetet för nya tennishallar vid Ektorpsvägen. Planområdet har utökats för ytterligare idrottsverksamhet med anledning av att befintliga ishallar på Järlahöjden behöver omlokaliseras som ett led i den framtida utvecklingen i centrala Nacka.

Under 2019 beslutade Kommunfullmäktige om ny budget för fem projekt inom Norra Nacka stad; Södra Nacka strand, Östra Finnbodavägen, Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Allmänna anläggningar Danviksstrand och Finnboda varv. Inga projekt har kostnadsförts eller aktiverats i Norra Nacka stad under 2019.

Sickla

Projektchefsområde Sickla innefattar projekten Tvärbana, Saltsjöbanans upphöjning, Nobelberget, Norra Nobelberget, Svindersberg, Svindersvik Skola, Kontor Uddvägen, Gillevägen-Atlasvägen, Gillevägen Planiavägen, Furuvägen, Sodafabriken, Sydvästra Plania, Bakaxeln, Klinten, Sickla stationshus, Studentbostäder Alphyddan, Traversen och Kyrkvikens reningsbassäng.

Under år 2019 har detaljplan Gillevägen-Planiavägen vunnit laga kraft. Detaljplanen för Sickla stationshus har varit ute på samråd. Kommunen har påbörjat utbyggnaden i Sickla Industriväg. På Nobelberget har byggherren påbörjat utbyggnaden. Studentbostäderna på Alphyddvägen har delvis färdigställts, finplanering av allmän platsmark och administration kvarstår. För reningsbassängen i Kyrkviken har projekteringen påbörjats.

3 Investeringar

Ekonomiskt utfall pågående projekt år 2019

Ekonomiskt utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad uppgår till -376,9 miljoner kronor varav 65,9 miljoner kronor är inkomster och -442,8 miljoner kronor är utgifter.

Exploatering Nacka stad (miljoner kronor)	Utfall 2019	Budget 2019	Avvikelse Utfall - Budget 2019
Inkomster	65,9	169	-103,1
Utgifter	-442,8	-537	94,2
Ack utfall jan-dec	-376,9	-368	-8,9

Budget för året enligt beslut i tertialbokslut 2 2019 var -368 miljoner kronor exklusive markförsäljningar. Både kostnader och intäkter är lägre mot budget. Det beror bland annat på grund av 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 30 miljoner kronor för ”projekt i tidigt skede” har inte nyttjats fullt ut under året.

Att nettoutfallet är cirka -8,9 miljoner kronor högre än uppskattad budget förklaras av avvikelser i flera projekt. Bland annat är inkomsterna lägre på grund av att fakturering av exploateringsersättning inom projektet Nobelberget och Finnboda Östra Finnbodavägen har förskjutits till år 2020. Exploateringsersättningen bidrar med intäkter till kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet Norra Nacka Strand har inte fått in en planerad marktäkt och i projektet Nya gatan har kostnader på 5,3 miljoner inte har förts över till Nacka vatten och avfall. Dessa kostnader vidarefaktureras våren 2020. Projekt Danvikshem II bidrar till avvikelsen då upparbetade kostnader för allmänna anläggningar inte har fakturerats till HSB.

De 3 största projekten, ekonomiskt utfall 2019 exklusive markförsäljningar

Projekt	Tot Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Mötesplats Nacka	-291,7	-135,4	0,1	-51,3	-51,2	-186,7
Kvarnholmsförbindelsen	-241,0	-4,8	0,0	-29,7	-29,7	-34,6
Nya gatan, Centrala Nacka Ia	234,3	-51,2	1,2	-117,9	-116,7	-167,9

Nya Gatan, nettoutfall -116,7 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 pågått under hela 2019 och löper på enligt plan. Årets utfall består till största delen av produktionskostnader. I projektets begärda budget så bedöms de totala utgifter för projektet uppgå till 345,9 mnkr och investeringsinkomster till 580,3 mnkr varav försäljningsinkomster till 422 mnkr.

Mötesplats Nacka med överdäckning och bussterminal, nettoutfall – 51,2 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, Regionen och Trafikverket om Mötesplats Nacka är godkänd. Projekterande konsult är anlitad. Uppdraget innefattar bland annat upprättande av vägplan, underlag till detaljplan samt systemhandlingar. Projektet arbetar med flertalet pågående förhandlingar och befinner sig i planprocessen. Utfallet består främst av externa konsultkostnader, samt interntid. Samråd planeras under 2021. Under året har kreditfakturor avseende 2018 inkommit på grund av tidigare tvist med AFRY (f.d. ÅF) om 13,5 miljoner kronor.

Årsbudgeten förväntades enligt översyn inför tertiärbokslut 2 uppgå till cirka - 60 miljoner kronor. Årets nettoutfall uppgår till cirka – 51 miljoner kronor och avser utredningar kring planeringsfasen och förhandling mellan parter samt inkluderar kreditfakturor. Årets utfall har minskat med 9 miljoner kronor jämfört med tidigare bedömningar för året och kan förklaras av kreditbelopp hänförligt till 2018 samt att förhandlingen med Regionen om medfinansiering, är framskjuten. Det sistnämnda resulterar i att förväntad intäkt 2019 senareläggs.

Kvarnholmsförbindelsen, nettoutfall – 29,7 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 färdigställdes under 2016. Arbetet med att färdigställa trafikplatsen är avslutat under 2019. Årets utfall består av regleringar mot TRV. Projektet inväntar intäkt från KUAB som finansierar ytterligare delar av projektet när detaljplan 6 på Kvarnholmen antas.

Projekt som kostnadsförts under 2019

Under år 2019 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.

Projekt som aktiverats under 2019

Inom exploateringsenheten Nacka stad har inga projekt avslutats ekonomisk under året.