



Exploateringsplan 2019-2022

Sammanfattning

I exploateringsverksamheten är det viktigt att skilja på utgifter för exploatering, utgifter för investering, kassaflöde samt resultatpåverkan.

Utgifter för investeringar är till exempel gator och VA. De investeringar som ska göras på grund av exploateringsverksamheten ingår i investeringsplanen till mål och budget 2019-2022.

Investeringarna påverkar resultatet i form av kapitalkostnader när de väl tas i bruk.

Utgifter för exploatering är till exempel detaljplan, lantmäteriförrättning och markarbeten. Dessa påverkar resultatet när exploateringen avslutas eller delavslutas. I resultatpåverkan nedan ingår enbart exploateringsintäkter och exploateringskostnader, inte kapitalkostnaderna och driftskostnaderna för investeringarna. Exploateringsprojekt är ofta kapitalkrävande i början medan intäkterna kommer först vid markförsäljning, vilket gör att kassaflödet blir viktigt för kommunens finans och lånebehov.

Exploateringar totalt	2019	2020	2021	2022	Totalt
Investeringsnetto	-28,5	-20,0	-5,0	14,8	-38,8
Kassaflöde	-36,9	8,0	13,5	160,0	144,6
Resultatpåverkan	11,5	32,5	63,5	114,3	221,8

I exploateringsplanen ingår följande områden:

- Alkärrsplan
- Centrala och södra Ösmo
- Gamla Kalvö
- Grödbyt/Trollstamalm
- Nicksta
- Nickstahöjden
- Nya Kalvö
- Handelsplats för drivmedel – Vansta 3:1
- Sunnerby industriområde
- Sydvästra Segersängsmotet
- Telegrafan/Vaktberget
- Vansta Industriområde
- Vidbynäs (Källberga)
- Älby 1:1
- Älgen 18

De kommande åren ser positivt ut för kommunens resultatutveckling. För 2019 är det markförsäljning av Älby 1:1 som påverkar resultatet positivt. För 2020 och 2021 väntas också positiv påverkan från Kalvö och Vansta industriområde. Kassaflödet är negativt på grund av höga utgifter för framförallt Vansta industriområde, men även Kalvö, Sydvästra Segersäng och Vidbynäs är kapitalintensiva kommande år. Först 2022 väntas intäkter för Sydvästra Segersäng som då påverkar både resultat och kassaflöde positivt.

En osäkerhet inför kommande år är Alkärrsplan. Med utgångsläget som det ser ut idag så kommer allt som rör Alkärrsplan belasta resultatet, det vill säga både drift och investeringar. Bedömningen utifrån 2017 och 2018 (till och med september) är att driften kan gå plus/minus noll och det som påverkar resultatet negativt är investeringar, ombyggnationer och större renoveringar. Siffrorna i tabellerna förutsätter att endast drift kommer ske kommande år, ej några investeringar, ombyggnationer eller större renoveringar.

Beskrivning av exploateringarna

Alkärrsplan

Beskrivning: Utbyggnad av bostäder och verksamheter i Nynäshamns stad centrum.

Kommentar: Detaljplanen är antagen. En utredning har genomförts för att fastställa kommunens olika handlingsalternativ avseende fastigheten Nornan 32 (Sjukhuset). Beslut om inriktning bereds för närvarande.

Alkärrsplan	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultatpåverkan					0,0



Utveckling av södra och centrala Ösmo – del av Vansta 5:2 och Nibble 1:1

Beskrivning: Markanvisning och detaljplaneläggning för bostäder och centrumändamål. Preliminärt 800-1400 bostäder. Del av Vansta 5:2, del av Nibble 1:1, Hallängen 1-4.

Kommentar: Projektet har startat och projektplanering pågår med framtagande av exploateringskalkyl, kommunikationsplan samt handlingsplan för markanvisningar och tillvägagångssätt för framtagande av detaljplanerna. Utredning av skolans placering pågår och planarbetet avvaktar i väntan på beslut av kommunstyrelsen i frågan om skollokaliseringen. Exploateringsområdet delas in i tre etapper och preliminärt tre detaljplaner. Ansökan om planuppdrag för etapp 1, markområdet söder om Nyblevägen och norr om väg 225, ska inlämnas till MSN under kvartal 4 2018. Projektet är med i forskningsprojektet Södertörnsmodellen.



Centrala och södra Ösmo	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter	-1,0	-1,0	-1,0	-2,0	-5,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	-1,0	-1,0	-1,0	-2,0	-5,0
Resultatpåverkan					0,0

Kalvö inkl Teknikervägen och nya verksamhetsområden

Beskrivning: Utbyggnad av befintligt industriområde och försäljning av industrimark.

Kommentar: Det finns en gällande detaljplan för industrimark som är i genomförandeskede. Utbyggnad av allmänna anläggningar och genomförandet på kvartersmark är klart. Försäljningen av industritomter är till stor del genomförd förutom fem stycken möjliga styckningslotter. Avstyckning och försäljning har dock varit vilande under året i väntan på att ny detaljplan ska tas fram (nya avstyckningar är inte möjligt under pågående planprocess). Den nya detaljplanen omfattar en ändring av tidigare framtagna detaljplan och möjliggör en utökning av ny industri- och verksamhetsmark. Arbetet med den nya detaljplanen pågår och beräknad granskning under hösten/vintern 2018.



Gamla Kalvö	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster		10,0	16,0		26,0
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	0,0	10,0			10,0
Resultatpåverkan		0,0	0,0		0,0
Nya Kalvö	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster		22,5	22,5		45,0
Exploateringsutgifter		-1,0			-1,0
Investeringsbidrag		6,0	6,0		12,0
Investeringsutgifter	-6,0	-6,0			-12,0
Kassaflöde	-6,0	21,5	28,5		44,0
Resultatpåverkan		20,5	20,5		41,0

Vansta verksamhetsområde

Beskrivning: Gäller detaljplan med 60 000 m² mark som är planlagd för industriändamål men ännu ej iordningsställd söder om Ösmo tätort.

Kommentar: Ärende behandlades och godkändes i Kommunstyrelsen maj 2018. Verksamhetsmark, vägar och VA ska byggas om- och ut i området. Utbyggnad kan troligen påbörjas hösten 2018.

Vansta Industriområde	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster		20,0	37,0		57,0
Exploateringsutgifter	-14,0	-14,0			-28,0
Investeringsbidrag		6,0	11,0		17,0
Investeringsutgifter	-14,0	-14,0			-28,0
Kassaflöde	-28,0	-2,0			-30,0
Resultatpåverkan		10,0	16,0		26,0



Nickstadalen

Beskrivning: Utbyggnad av ett antal olika etapper i en antagen detaljplan.

Kommentar: Första etappen med bostäder är avklarad. Etapp 2 med utbyggnad av 88 radhus är fortfarande i genomförandeskede då problematik uppstått under utförandet. Fortsättningen av exploateringen i nästa område kan ej påbörjas förrän denna problematik är löst. Genomförandet av Nickstabadvägen är nu helt klar. Agessa-fastigheten har ej utvecklats under året och det finns i nuläget inte någon fastställd strategi för fastigheten.

Nicksta	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter	-1,0				-1,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	-1,0	0,0	0,0	0,0	-1,0
Resultatpåverkan	0,0				0,0
Nickstahöjden	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter	-0,5				-0,5
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Resultatpåverkan					0,0

Vansta Hästby

Beskrivning: Uppförande av ca 30 bostäder i den s.k. hästbyn i anslutning till Sorunda ridklubb, Vansta.

Kommentar: Genomförandeskede. Alla åtaganden är slutförda. Endast tvist om kostnader och ersättning kvarstår.

Vansta Hästby	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter	-0,5				-0,5
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Resultatpåverkan	0,5				0,5



Älgen 18

Beskrivning: Utbyggnad av ca 70 lägenheter i Nynäshamns stad (Höjdgatan).

Kommentar: Genom detaljplan och markanvisning är projekt målet att skapa förutsättningar för att utveckla Nynäshamns tätort med ny bostadsbebyggelse i centrum- och kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen beräknas antas Q4 2018/Q1 2019.

Älgen 18	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster			28,0		28,0
Exploateringsutgifter	-0,5	-0,5			-1,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	-0,5	-0,5	28,0		27,0
Resultatpåverkan			27,0		27,0



Telegrafan/Vaktberget

Beskrivning: Utbyggnad av ca 600 nya bostäder i Nynäshamns stad.

Kommentar: Detaljplan antogs 23 maj 2018. Genomförandet har påbörjats.

Telegrafan/Vaktberget	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag	7,5				7,5
Investeringsutgifter	-7,5				-7,5
Kassaflöde	0,0				0,0
Resultatpåverkan					0,0



Sunnerby verksamhetsområde

Beskrivning: Framtagande av verksamhetsmark.

Kommentar: Bud på kvarvarande försäljningsfastigheter har accepterats och förväntas vara klart 2018.

Sunnerby industriområde	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster	0,1				0,1
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	0,1				0,1
Resultatpåverkan	0,0				0,0

Grödby/Trollstamalm

Beskrivning: Utbyggnad av ca 21 friliggande bostadshus. Berör även 3 fastigheter som kommunen sålde till enskild

exploatör, vilket senare visade sig vara omöjliga att exploatera pga Försvarsmaktens krav på att inte bygga inom influensområdet.

Kommentar: Ärendet beräknas kunna avslutas vid årsskiftet 2018/2019.

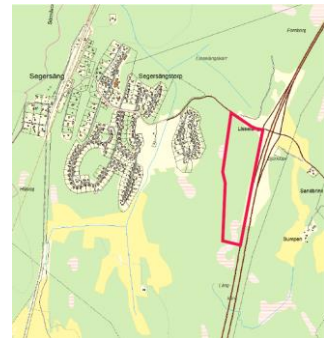
Grödby/Trollstamalm	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultatpåverkan					0,0

Verksamhetsområde sydvästra Segersängsmotet – del av Själv 5:14

Beskrivning: Detaljplaneläggning för verksamhetsmark vid sydvästra Segersängsmotet.

Kommentar: Detaljplanen beräknas man antaga Q4 2019.

Sydvästra Segersängsmotet	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster				147,3	147,3
Exploateringsutgifter	-3,0	-10,0	-20,0		-33,0
Investeringsbidrag				16,8	16,8
Investeringsutgifter	-3,5	-10,0	-20,0		-33,5
Kassaflöde	-6,5	-20,0	-40,0	164,0	97,5
Resultatpåverkan				114,3	114,3

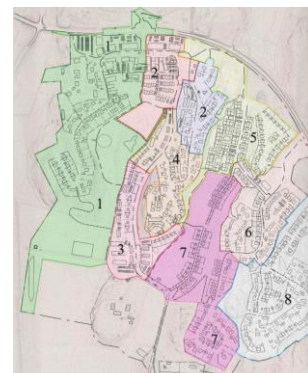


Källberga

Beskrivning: Utbyggnad av ca 600-700 nya bostäder, främst villor och radhus i anslutning till Ösmo.

Kommentar: Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige maj 2018 och beräknas vinna laga kraft Q3 2018.

Vidbynäs (Källberga)	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster					0,0
Exploateringsutgifter					0,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter	-5,0	-2,0	-2,0	-2,0	-11,0
Kassaflöde	-5,0	-2,0	-2,0	-2,0	-11,0
Resultatpåverkan					0,0



Handelsplats för drivmedel – del av Vansta 3:1

Beskrivning: Detaljplaneläggning för handelsplats för drivmedel, fordonstvätt och kiosk/fastfood vid infarten till Vansta företagsområde.

Kommentar: Detaljplanen beräknas man antaga Q2 2019

Handelsplats för drivmedel - del av Vansta 3:1	2019	2020	2021	2022	Totalt
Exploateringsinkomster		3,0			3,0
Exploateringsutgifter		-1,0			-1,0
Investeringsbidrag					0,0
Investeringsutgifter					0,0
Kassaflöde	0,0	2,0			2,0
Resultatpåverkan		2,0			2,0

Övriga, ej med i exploateringslistan

Gudby 6:4

Beskrivning: Utbyggnad av bostäder, villor och ett parhus. Berör 33 stycken fastigheter.

Kommentar: Beräknas vara klart vid årsskiftet 2018/2019.

NYBO 200 Kvarteret Apotekaren

Beskrivning: Utbyggnad av bostäder och verksamheter.

Kommentar: Projektet är klart och håller på att avslutas.

NYBO 200 Humlan

Beskrivning: Utbyggnad av 70 lägenheter i anslutning till pendeltågstationen Gröndalsviken.

Kommentar: Detaljplan antagen och genomförandet påbörjat och beräknas vara utbyggt 2020/2021.

NYBO 200 Kullsta

Beskrivning: Utbyggnad av 110 antal lägenheter i anslutning till pendeltågstationen.

Kommentar: Detaljplan överklagad. Om överklagan avslås inom ett halvår beräknas projektet bli klart 2021/2022.

Lidatorp

Beskrivning: Utbyggnad av egnahemsbostäder.

Två utbyggnadsetapper varav den första etappen är utbyggd.

Kommentar: Exploatören har nu visat intresse av att genomföra etapp 2.

Skonaren

Beskrivning: Detaljplan antagen och berör utbyggnad av max 140 radhus på Sandhamn i tre etapper.

Kommentar: Första etappen är klar sedan ett tag tillbaka. Etapp 2 är i startgropen av genomförandefasen (stött på vissa svårigheter med gällande detaljplan) och etapp 3 är vilande. Preliminärt kan etapp 2 bli klart 2021.

Ösmo Stationsområde - Vansta 5:28

Beskrivning: Utbyggnad av flerbostadshus vid Ösmos pendeltågstation.

Kommentar: Detaljplan beräknas antas Q4 2019.

Drabanten

Beskrivning: Antagen detaljplan för utbyggnad av 27 stadsradhus i Nynäshamns stad.

Kommentar: Försäljning påbörjades vinter/vår 2016/2017 och markarbetena skulle precis påbörjas när projektet stoppades våren 2017 på grund av att exploatören inte fick tillräckligt många hus sålda för att kunna påbörja byggnation. Exploatören utreder möjligheten att ändra utförandet på husen för att få bättre ekonomi i projektet och öka attraktiviteten på marknaden.

Telegrafan 15 mfl

Beskrivning: Utbyggnad av handelscentrum. Detaljplan antagen.

Kommentar: Genomförandet i stort sett klart. Kvarstår att iordningsställa Telivägen och cirkulationsplatsen vid korsningen Telivägen/väg 73 i enlighet med detaljplan och exploateringsavtal.

Telegrafan 17-18 (tidigare Telegrafan 16)

Beskrivning: Utbyggnad av ca 430 lägenheter i Nynäshamns stad. Detaljplan antagen.

Kommentar: Genomförandet planeras till 2019-2021.

Grödbby 2:27

Beskrivning: Utbyggnad av småhustomter.

Kommentar: Genomförandeskede. Alla åtaganden är slutförda. Endast ett kronofogdeärende kvarstår.

Björsta 2:23 och 2:26

Beskrivning: Utbyggnad av bostäder och verksamheter mellan Ösmo och Nynäshamn.

Kommentar: Detaljplanen är antagen och fastighetsbildning pågår, men byggnation har ej startat.

Hoxla

Beskrivning: Utbyggnad av 19 friliggande bostadshus i Spångbro.

Kommentar: Genomförandeskede. Utbyggnad av VA och gata pågår (beräknas vara klart 2018/2019). Husproduktion påbörjas under 2018/2019.

Norr Enby

Beskrivning: Utbyggnad av ca 49 bostäder, villor och parhus, väster om Grödbby.

Kommentar: Genomförandet beräknas vara klart under 2019.

Norvik

Beskrivning: Utbyggnad hamn, industrispår och verksamhetsområde vid Norvikudden, norra delen av Nynäshamns tätort

Kommentar: Markarbete med att anlägga Norvik hamn påbörjades 2016. Hamnen kommer att öppna i etapper och första fartyget beräknas anlöpa hamnen 2020. Stockholms hamnar kommer att anlägga en järnväg från Nynäsbanan till Norvik hamn vilken beräknas stå klar 2020. I samband med anläggandet av järnvägen kommer Stockholms hamnar att anlägga GC-broar och vägar inom kommunalt och statligt väghållaransvar. Intill hamnområdet ska NCC anlägga en företags- och logistikpark och området kommer att växa fram under 10-15 år från byggstart allteftersom NCC lyckas lossålla och sälja allt det berg som behöver tas bort för att nå de marknivåer som är tänkta i området.