



---

## **Bilaga 2. Tertialbokslut 2 2021**

### **Exploateringsenheten Nacka Stad, investeringsverksamhet**



## Innehållsförteckning

<b>I</b>	<b>Investeringar .....</b>	<b>3</b>
I.1	Tabell 1. Periodens ack utfall mot årsbudget.....	3
I.2	Tabell: 2 Nettoinvesteringar T2 2021 jämfört med beslut i M&B 2021-2023 .....	5
I.3	Tabell 3. Största pågående projekt för perioden .....	6
I.4	Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget.....	7
I.5	Tabell 5. Färdigställda projekt under året.....	8
I.6	Tabell 6: Avrop från budgetram för stadsutvecklingsprojekt.....	8
<b>2</b>	<b>Redovisning riktade statsbidrag .....</b>	<b>10</b>

# I Investeringar

## I.1 Tabell I. Periodens ack utfall mot årsbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget	143,0	- 478,0	-335,0
Ack utfall för perioden	133,5	-254,6	-121,2
Budget vs utfall	9,5	-223,4	-213,8

### Inkomster:

Inkomsterna består främst av exploateringsersättning i Danvikshem, Östra Finnboda vägen och Elverkshuset (Nya gatan) men också av plankostnader till byggherrar, bland annat i Klinten Uddvägen. Inom kommande kvarter 5 och 6 inom Nya gatan har kommunen utfört och fakturerat sprängningsarbeten.

Senare under året kommer plankostnader bland annat för Gäddviken, Svindersberg, Sickla stationshus och Norra Nobelberget att faktureras. Exploateringsersättning kommer bland annat i projekten Kontor Uddvägen, Nobelberget och Kvarnholmen.

Dagvattenreningen i Kyrkviken har beviljats 14 miljoner i statliga bidrag vilka ska faktureras vidare till Nacka vatten och avfall (NVOA) tillsammans med samma summa utgifter.

### Utgifter:

Utfallet mot budget består främst av en rättning som gjorts mot NVOA. Bakgrunden var en felaktigt hanterad gåva kopplat till gränssnittet mellan NVOA och Nacka kommun samt förändrade redovisningsregler. Rättningen uppgår till drygt 40 miljoner kronor av de 127 miljoner kronor som utgifterna består av.

Anläggningskostnader för Värmdövägen står som största enskilda projekt för 30 miljoner av utgifterna hittills under året. Sickla industriväg och Nya gatan håller också hög takt i sin utbyggnad.

### Östra Nacka stad

Projektområdet Östra Nacka stad omfattar stadshusområdet, Järlahöjden, Järsla stationsområde, Birkaområdet, Nacka strand och Bergs gård.

Vid Nya gatan, stadshusområdet, pågår utbyggnad av nya bostäder av Sveafastigheter, Botrygg och Storstaden. Utbyggnad av nya gator och torg inom området för Elverkshuset vid Nya gatan startades före sommaren 2021, exploitörer för området är Kungsvåningen och OBOS.

Det har påbörjats förberedelser inför markanvisningstävling för nya bostäder vid 2:ans fritidsgård under 2021 och kommer att pågå under hösten. Temat för markanvisningstävlingen kommer att vara Naturban, ett samspel mellan naturen och det urbana.

Inom projekt Värmdövägen pågår utbyggnad av ledningar och en stadsgata på sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen. Etappen kommer att vara färdigställd 2023.

En detaljplan för nya bostäder i anslutning till Nacka Forum planeras att påbörjas under 2021 ihop med Unibail-Rodamco-Westfield, exploitör och centrumägare.

Under hösten 2021 planerar exploitören ALM/Småa att påbörja markarbeten för byggnation av

bostäder vid Jarlabergsvägen. Rivning av befintlig enplansbyggnad på området påbörjas preliminärt september/oktober 2021.

Detaljplanen för bostäder och verksamheter för Ryssberget har varit på granskning i början av året och ett antagande av detaljplanen planeras december 2021. Parallellt pågår bildandet av naturreservatet för Ryssberget.

Inom Skönviksvägens verksamhetsområde är en ny väg projekterad. Byggstarten är framflyttad ett halvår och planerad i början av 2022. Utbyggnad av närliggande Trafikplats Skvaltån beräknas då påbörjas vid mitten av 2022.

I Nacka strand pågår projektering av gata, park och ledningar och upphandling av de första entreprenadarbetena för de allmänna anläggningarna planeras starta i början på 2021. Inflyttning i Patriams nya bostäder i detaljplan 3 Nacka strand, påbörjades våren 2021. I detaljplan 5 och 6 är Genova och Samhällsbyggnadsbolaget samt Pefab AB nya exploatörer. Planarbetet för ny bostads- och verksamhetsutveckling planeras att påbörjas efter hösten 2021.

### **Mötesplats Nacka**

Projektet Mötesplats Nacka är ett samverkansprojekt mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen och Nacka. Trafikförvaltningen och Nacka är i slutskedet av förhandlingen om Trafikförvaltningens medfinansiering av projektet. Trafikförvaltningen som pausade samarbetet hösten 2019 kommer i och med detta att återuppta samarbetet i projektet. Startmöten med Trafikförvaltningen och Trafikverket kommer att hållas i september 2021.

Nacka ansvarar för att leda och samordna arbetet med framtagande av detaljplaner, underlagsmaterial och stödjande handlingar till vägplan för flytt av väg 222. För detta arbete har Nacka kontrakterat konsultbolaget AFRY. Efter en tvist mellan parterna har en överenskommelse nåtts. Ett tilläggsavtal till kontraktet mellan AFRY och Nacka kommer att upprättas.

Projektet har flera gränssnitt mot utbyggnaden av tunnelbanan och dess byggherre Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, FUT. FUT tilldelade Skanska entreprenaden för berg- och anläggningsarbeten för station Nacka med tillhörande spårutrustningar. Upphandlingen blev överprövad av konkurrent till Skanska. FUT har förhoppningar om att entreprenadkontraktet med Skanska kan verkställas tidigast i september.

### **Västra Nacka stad**

Projektområdet Västra Nacka stad gränsar till Stockholms innerstad vid Henriksdal och Danviksstrand. I området ingår också Alphyddan, Finnboda, Finntorp, Sickla, Kvarnholmen, Gäddviken och Kyrkviken.

Projekt Dagvattenrening i Kyrkviken med tillhörande bryggdäck har påbörjat utbyggnad och beräknas vara klart sommaren 2022. Entreprenören har startat etableringen samt påbörjat arbetet. Projektet håller tidplan. Projektet har beviljats utökad budget under 2021 vilken väntas rymma den totala utbyggnaden. Naturvårdsverket har beviljad ett bidrag om 14 miljoner kronor och ALAB bidrar med 2 miljoner kronor. Inom projektet hanteras också fällningen av Järlasjön för vilken kommunen fått bidrag om 5,5 miljoner kronor från Naturvårdsverket.

Detaljplanen för Sickla stationshus är överklagad. Då exploateringsersättningen kommer när detaljplanen vunnit lagakraft beräknas den komma in tidigast i slutet av 2021.

Inflyttning har påbörjats i Nobelberget och kommunen kommer att ta emot allmänna anläggningar

till ett värde om 30 miljoner kronor under 2021. Restfakturerings av cirka 3,5 miljoner kronor i exploateringsersättning sker 2021.

Sickla Industriväg har sökt utökad budget då förutsättningar har förändrats sedan slutkostnadspris togs fram med NCC. Projektet kommer även att få högre nettokostnad då projektet kommer att få ta kostnaden för vissa ledningsarbeten man tidigare trodde skulle kunna faktureras NVOA. Projektet har fått 10 miljoner i bidrag från Trafikverkets stadsmiljöavtal. Södra delen av vägen har öppnats för trafik och är aktiverad. Projektet löper på enligt plan och beräknas vara klart i april 2022. Tjugo procent av gatan kommer att färdigställas i ett senare skede. Grovplaneringen av den sista delen kommer dock att bli klar.

För projekt Kvarnholmen pågår framtagande av tidplan för kommunens övertagande av allmänna anläggningar. Kommunen kommer under 2021 få ta över gåvor till ett värde av 185,5 miljoner kronor.

Gemensamhetsanläggningar (GA) för gata, torg och parkering i Finnboda håller på att upprättas.. Ett kommunalt huvudmannaskap skulle innebära framtida drift- och kapitaltjänstkostnader för kommunen.

Kommunen kommer att genomföra markanvisningar i Henriksdal och i Sydvästra Plania vilket kommer att generera markintäkter för kommunen.

## I.2 Tabell: 2 Nettoinvesteringar T2 2021 jämfört med beslut i M&B 2021-2023

Nettoinvesteringar, mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt 2021>=2025
	2021	2022	2023	2024	>=2025	
Beslutad budget inkomster (+) M&B 2021-2023	143	120	56	-	-	319
Beslutad budget utgifter (-) M&B 2021-2023	- 478	- 257	- 81	- 55	- 248	- 1 119
Beslutad nettobudget M&B 2021- 2023	- 335	- 137	- 25	- 55	- 248	- 800
Förändring inkomster (+) T2 2021	115	182	129	104	250	780
Förändring utgifter (-) T2 2021	- 83	- 327	- 421	- 354	- 112	- 1 297
Förändring nettobudget T2 2021	32	- 145	- 292	- 250	138	- 517
Förslag till beslutad budget inkomster (+) totalt T2 2021	258	302	185	104	250	1 099
Förslag till beslutad budget utgifter (-) totalt T2 2021	- 561	- 584	- 502	- 409	- 360	- 2 416
<b>Förslag till beslutad nettobudget T2 2021</b>	<b>- 303</b>	<b>- 282</b>	<b>- 317</b>	<b>- 305</b>	<b>- 110</b>	<b>- 1 317</b>

### Förändringen i inkomster:

De tidigare beviljade 143 miljoner kronorna i inkomster föreslås öka till 258 miljoner kronor. Skillnaden beror i huvudsak på ökade inkomster inom Danvikshem, Dagvattenreningen i Kyrkviken och Nya gatan. Även ännu icke avropat utrymme inom Budgetramen för året är numera inkluderat i årsbudgeten.

### **Förändringen i utgifter:**

De tidigare beviljade 478 miljoner kronorna i utgifter föreslås öka till 561 miljoner kronor. Sickla industriväg, Tryckluftsfabriken, Idrottshallar i Ektorp, Parkkvarteren samt Dagvattenreningen i Kyrkviken söker eller har redan sökt utökad budget under året. Samtidigt har flera projekt förskjutits i tid vilket för med sig justeringar av budgetbehov kommande år, det gäller till exempel Upphöjningen av Saltsjöbanan och Sydvästra Plania.

Även ännu icke avropat utrymme inom Budgetramen för året är numera inkluderat i årsbudgeten.

### **1.3 Tabell 3. Största pågående projekt för perioden**

Mnkr	Utfall för perioden					
	Projektnamn/Nummer	IB	Aktiverat	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sickla industriväg/ 93101469	82,9	20,7	5,7	-41,2	-35,4	68,2
Danvikshem /9242910700	34,4	0	45,2	-35,0	10,2	44,6
Värmdövägen /93101896	76,9	0	10,0	-56,6	-46,6	30,3

#### **Sickla industriväg:**

Projektet kommer bli dyrare än planerat både på grund av ökade utgifter, men också minskade inkomster. Kostnader vilka planerats att faktureras till ledningsägare kommer att belasta kommunen. Projektet sökte utökad budget inom ramen med netto 39 miljoner kronor under maj.

#### **Danvikshem:**

Under året har eftersläpande exploateringsersättningar fakturerats. Nu pågår en diskussion mellan kommunen och exploatören både om redan fakturerade exploateringsersättningar men också om de som ännu inte är fakturerade. Avvikelsen består i att de ersättningar som fakturerats under 2021 ursprungligen var planerade till 2020.

#### **Värmdövägen:**

Längs sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen, etapp 3, pågår utbyggnad av ledningar och en stadsgata.

Projektering av Värmdövägen har inte kommit igång i den takt som tidigare planerats, istället har utredning skett kring vilken produkt som ska levereras och projekteras. Det medför att kostnader för både projektering och utbyggnad skjutits framåt i tid. Vidare pågår utredningsarbete och detaljprojektering för Sickla bro samt resterande del av Värmdövägen, etapp 1-2. Upparbetade kostnader 2021 för etapp 3 är 49 miljoner kronor och för etapp 1-2 7 miljoner kronor. Totala kostnadsprognosen för året är justerad till 100 miljoner kronor.

## I.4 Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget

<b>1. Projektnamn/nummer</b>	<b>Mnkr</b>	<b>Inkomster (+)</b>	<b>Utgifter (-)</b>	<b>Netto</b>
Danvikshem / 9242910700	Beslutad totalbudget sen projektstart	68,6	-68,6	0
	Ack utfall sen projektstart	71,7	-97,1	-25,4
	Kvarvarande medel	-3,1	28,5	25,4
	Prognos för hela projektet	72,3	-75,1	-2,8
	<b>Varav periodens investeringar:</b>			
	Årsbudget	1,0	-1,0	0,0
	Ack utfall för perioden	45,2	-35	10,2
	Budget vs utfall	-44,2	34,0	-10,2
<b>2. Projektnamn/nummer</b>	<b>Mnkr</b>	<b>Inkomster (+)</b>	<b>Utgifter (-)</b>	<b>Netto</b>
Saltsjöbanans upphöjning /99924100	Beslutad totalbudget sen projektstart	0,0	-78,4	-78,4
	Ack utfall sen projektstart	0,0	-37,9	-37,9
	Kvarvarande medel	0,0	-40,5	-40,5
	Prognos för hela projektet	10,1	-583,4	-573,3
	<b>Varav periodens investeringar:</b>			
	Årsbudget	0	-39,5	-39,5
	Ack utfall för perioden	0	-0,7	-0,7
	Budget vs utfall	0	-38,8	-38,8
<b>3. Projektnamn /nummer</b>	<b>Mnkr</b>	<b>Inkomster (+)</b>	<b>Utgifter (-)</b>	<b>Netto</b>
Värmdövägen /93101896 mfl	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-318,8	-318,8
	Ack utfall sen projektstart	14,4	-143,8	-129,4
	Kvarvarande medel	-14,4	-175,0	-189,4
	Prognos för hela projektet	4,3	-907,0	-902,7
	<b>Varav periodens investeringar:</b>			
	Årsbudget	0	-131,4	-131,4
	Ack utfall för perioden	10	-56,6	-46,6
	Budget vs utfall	-10	-74,8	-84,8

### **Danvikshem:**

Det pågår en diskussion mellan kommunen och exploatören både om redan fakturerade exploateringsersättningar men också om de som ännu inte är fakturerade. Avvikelsen beror av de ersättningar som fakturerades under 2021 istället för under 2020 som tidigare planerat.

### **Saltsjöbanans upphöjning:**

Arbetet med Saltsjöbanans upphöjning är försenat på grund av pågående förhandlingar med Trafikförvaltningen.

### **Värmdövägen:**

Längs sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen, etapp 3, pågår utbyggnad av

ledningarna och en stadsgata. Projektering av Värmdövägen har inte kommit igång i den takt som tidigare planerats, istället har utredning skett kring vilken produkt som ska levereras och projekteras. Det medför att kostnader för både projektering och utbyggnad skjuts framåt i tid. Vidare pågår utredningsarbete och detaljprojektering för Sickla bro samt resterande del av Värmdövägen, etapp 1-2. Upparbetade kostnader 2021 för etapp 3 är 49 miljoner kronor och för etapp 1-2 7 miljoner kronor. Totala kostnadsprognosen för året är justerad till 100 miljoner kronor.

### 1.5 Tabell 5. Färdigställda projekt under året

1. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sickla industriväg	Beslutad totalbudget sen projektstart	40	-143	-103
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering	3,1	-24,4	-21,3
2. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering			
3. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering			

Södra delen av Sickla Industriväg har öppnats för trafik, resterande delar öppnas under 2022 när projektet avslutas. I aktiveringen ingår en del bidraget som tillfallit projektet inom ramarna för Trafikverkets stadsmiljöavtal.

### 1.6 Tabell 6: Avrop från budgetram för stadsutvecklingsprojekt

	Budget						Årsbudget		
	>>2020			2021			2022		
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto
Budgetram 2021-2023									
Projektbudget bev. tom 2020									
Utredningsbeslut									
<b>Total</b>									
Genomförandebeslut									
<b>Total</b>									



Rambudgetarna har nyttjats till främst Sickla industriväg, Dagvattenreningen i Kyrkviken och Tryckluftsfabriken. I samband med Mål och budget kommer ny rambudget för 2024 att sökas hos Kommunfullmäktige.

## 2 Redovisning riktade statsbidrag

Bidrag som beviljats/erhållits perioden jan-aug 2021	Myndighet (statlig medfinansier)	Annan inblandad nämnd/verksamhet	Sökt belopp tkr (år)	Erhållet/reserverat belopp tkr	Prognos tkr år 2021
Värmdövägen	Naturvårdsverket			10 000	
Dagvattenrening Kyrkviken	Naturvårdsverket			14 000	
Nya gatan	Naturvårdsverket			4 500	

Tre projekt har under året fått statliga bidrag. Det är Värmdövägen, Dagvattenrening i Kyrkviken samt Nya gatan som av Naturvårdsverket beviljats bidrag för vattenvårdande åtgärder. Värmdövägen beviljades 10 miljoner, Dagvattenreningen 14 miljoner och Nya gatan 4,5 miljoner kronor.