

Årsbokslut 2021

Exploateringsenheten Nacka Stad investeringar

Innehållsförteckning

1	Investeringar	3
1.1	Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021	7
1.2	Tabell 2. Största pågående projekt 2021	9
1.3	Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget.....	11
1.4	Tabell 4. Färdigställda projekt 2021	13
1.5	Tabell 6: Avrop från budgetram för stadsutvecklingsprojekt.....	14
2	Redovisning riktade statsbidrag..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	

I Investeringar

I Nacka stad är stadsutvecklingsprojekten indelade i tre olika områden, Västra respektive Östra Nacka stad samt Mötesplats Nacka.

Västra Nacka stad

Projektområdet Västra Nacka stad gränsar till Stockholms innerstad vid Henriksdal och Sickla. I området ingår bland annat Finnboda, Dansviksstrand, Saltsjökvärn, Kvarnholmen, Gäddviken, Henriksdal och Sickla.

För projekt Kvarnholmen kommer kommunen under de närmaste åren att ta över allmänna anläggningar.

Detaljplanen för Sickla stationshus har vunnit laga kraft. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en hög, väl gestaltad byggnad av hög arkitektonisk kvalitet med bland annat tunnelbaneändamål, centrumändamål och kontor. Projektet ska bidra till att platsen blir en attraktiv och ändamålsenlig bytespunkt för kollektivtrafik; tunnelbanan, Saltsjöbanan, Tvärbanan och bussar.

Projektet Dagvattenrening i Kyrkviken med tillhörande bryggdäck började byggas ut under sommaren 2021 och beräknas stå färdigt under 2022. Projektet har beviljats bidrag från naturvårdsverket vilket håller nere nettokostnaderna i projektet.

Inflyttningen är i gång i Nobelberget. Kommunen tar över allmänna anläggningar under närmaste åren.

Sickla industriväg öppnade 100 meter av den södra delen av gatan för trafik i början av 2021. Projektet har fått 10 miljoner i bidrag från Trafikverkets stadsmiljöavtal. Gatan beräknas i stort vara klar våren 2022, viss del av finplaneringen kommer dock göras i ett senare skede i samband med upprustningen av Sickla bro.

Sydvästra Plania är ute på markanvisningstävling. Syftet med projektet är att skapa en inbjudande och trivsamt stadsdel med goda idrottsmöjligheter samt nya bostäder i ett centralt läge i Sickla med närhet till kollektivtrafik och service.

Projekt Planiavägen- Järlaleden kommer starta i början av 2022. Projektet ska skapa

bättre möjligheter att fördela vägtrafik och är också en viktig del i dagvattenhanteringen.

Detaljplanearbete pågår för bland annat Tryckluftsfabriken, Nacka Port och Norra Nobelberget.

Förhandlingar pågår mellan Nacka kommun och Trafikförvaltning angående förutsättningarna för en upphöjning av Saltsjöbanan och Saltsjöbanans utveckling. En avsiktsförklaring förväntas att tecknas parterna emellan i början av 2022



Bild: Visionsbild Nacka Port, Sickla

Östra Nacka stad

Området Östra Nacka stad omfattar i stora drag stadshusområdet, Järlahöjden, Järla stationsområde, Birkaområdet, Ryssbergen, Nacka strand och Bergs gård.

Området omfattar även Värmdövägen och Vikdalsvägen.

Vid Nya gatan, stadshusområdet, pågår utbyggnad av cirka 600 bostäder och 8 000 kvadratmeter verksamhetsytor. I några hus har inflyttning skett. Byggherrar är Sveafastigheter, Botrygg, Storstaden, Wallenstam och Hemsö. Utbyggnad av nya gator och torg inom området för Elverkshuset vid Nya gatan har påbörjats. Exploatörer för området är Kungsvåningen och OBOS.

Under hösten har en markanvisningstävling för nya bostäder vid 2:ans fritidsgård, stadshusområdet, genomförts. Temat för markanvisningstävlingen är Naturban och hur man konkret tolkar och implementerar konceptet i kvarterets gestaltning och innehåll både avseende natur och stadsliv. Tävlingsbidragen är under utvärdering.

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

Detaljplanen för Ryssbergen med uppförande av mellan 600 till 800 bostäder, verksamhetsytor och en förskola har varit på granskning i början av året och ett antagande av detaljplanen planeras till kvartal 1 2022. Parallellt ska naturreservatet för Ryssbergen bildas.

Inom Skönviksvägens verksamhetsområde är en ny väg projekterad som ska koppla ihop Jarlaberg och Nacka strand med väg 222. Utbyggnaden påbörjades under hösten 2021 och färdigställs våren/sommaren 2022. Utbyggnad av Trafikplats Skvaltán planeras därefter att starta i slutet av 2022.

I Nacka strand pågår projektering av gata, park och ledningar och upphandling av de första entreprenadarbetena för de allmänna anläggningarna planeras ske i början av 2022. Inom detaljplan 5 och 6 är Genova och Samhällsbyggnadsbolaget samt Pefab AB nya exploatörer. Planarbetet för de nya bostads- och verksamhetsutvecklingarna är i ett tidigt skede.



Bild: Visionsbild stadsparken centrala Nacka, stadsområdet

Mötesplatsen

Projektområdet omfattar förflyttning och överdäckning av Värmdöleden, en ny bussterminal i anslutning till tunnelbanan och framtida utbyggnad av Skvaltanområdet.

Projektet Mötesplats Nacka är ett samverkansprojekt mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen och Nacka kommun. Trafikförvaltningen pausade samarbetet hösten 2019 och nya förhandlingar om Trafikförvaltningens medfinansiering av projektet inleddes vid årsskiftet 2020/21. Ett Tilläggsavtal till tidigare Principöverenskommelse har arbetats fram av Trafikförvaltningen och Nacka kommun. Parterna förväntas teckna Tilläggsavtalet i början av 2022.

Nacka kommun ansvarar för att leda och samordna arbetet med framtagande av detaljplaner, underlagsmaterial och stödande handlingar till vägplan för flytt av väg 222. Projektet har startats upp igen under hösten 2021.

Projektet har flera gränssnitt mot utbyggnaden av tunnelbanan och dess byggherre Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, FUT. FUT har tilldelat Skanska entreprenaden för berg- och anläggningsarbeten för station Nacka med tillhörande

spårtunnlar med start januari 2022 och beräknas pågå till 2025/26.



Bild: Visionsbild Mandaworks, Vy från Värmdöleden Mötesplats Nacka

1.1 Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2021	190,0	-437,0	-247,0
Utfall 2021	167,5	-394,7	-227,2
Budget vs utfall	22,5	-42,3	-19,8

Med Exploateringsenhetens investeringar avses alla i stadsbyggnadsprojekten ingående delar och de drivs utöver Exploateringsenheten själva också av och i nära samarbete med Planenheten samt Enheten för Bygg och Anläggning.

Årsbudgeten avser hela projekten inklusive samtliga delprojekt (detaljplan, kvartersmark samt allmänna anläggningar).

Inkomster och utgifter inom investeringsprojekten bokförs antingen direkt på kommunens resultat för innevarande år eller som en tillgång på balansräkningen i form av pågående arbete. Vad som avgör det beror på vilken typ av inkomst eller utgift det handlar om. Vid uppföljning skiljer vi här inte dessa båda delar åt utan

årsbudgeten och utfallet för året visar hela investeringsprojektet, det vill säga utan hänsyn till intern hantering kopplat till redovisningsregler.

Under 2021 har inga markförsäljningar skett inom Nacka stad.

Utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad uppgår till -227 miljoner kronor varav 168 miljoner kronor är inkomster och -395 miljoner kronor är utgifter. Årsbudgeten uppgår till -247 miljoner kronor. Både kostnader och intäkter är lägre än planerat och beror bland annat av förseningar i projektering och utbyggnad. Faktureringen från kommunens sida är också försenad.

Inkomsterna består främst av exploateringsersättning från Nya Gatan, Östra Finnbodavägen och Allmänna anläggningar i Danviksstrand samt fakturering till ledningsägare inom Sickla industriväg. Avvikelsen mot budget beror i första hand försenade ersättningar inom Mötesplats Nacka och de kommer istället under 2022.

Utgifterna består främst av projektering- och utbyggnadskostnader inom Värmdövägen, Nya gatan, Sickla industriväg samt Norra Nacka strand dp3 etapp 1. Även inom Järsla stationsområde Norr och Dagvattenrening i Kyrkviken pågår intensiva arbeten med utbyggnad.

I utfallet ingår en rättningspost inom Kvarnholmenprojektet till följd av en tidigare felaktigt hanterad gåva. Rättningen uppgår till 42 miljoner kronor.

Avvikelsen mot årsbudgeten för utgifter beror främst av förseningar i de två största projekten Värmdövägen och Nya gatan. Även Skönviksvägens verksamhetsområde, Mötesplats Nacka samt Södra Nacka strand dp 3 etapp 1 och Norra Nacka strand dp 4 etapp 1 har större avvikelser mot planerad arbetstakt.

Värmdövägen

Värmdövägens projekt är indelat i flera etapper där en etapp befinner sig i utbyggnadsfas och andra etapper inom utrednings- och projekteringsfas. Utbyggnaden av ledningar och en stadsgata längs sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen går enligt plan och kommer att avslutas under 2023. Däremot är projekteringsarbetet av kommande etapper mot Sickla bro försenat. Ett mer detaljerat projekteringsarbete väntas

komma igång under första delen av 2022 vilket också påverkat tidplanen för dessa etapper som helhet.

Nya Gatan

Till följd av byte av exploatör har Elverkskvarteret inom projektområdet inte kommit igång med bostadsutvecklingen i den omfattning som planerats. Förändrade önskemål samt fördröjd handläggning av fastighetsbildning har påverkat tidplanen. Det har medfört förseningar med arbete på kvartersmark och därmed på anslutande allmän platsmark.

Sickla industriväg

Längs Sickla Industriväg pågår ombyggnad till en modern stadsgata med ökad trafiksäkerhet, trädplanteringar och mer plats för gång- och cykeltrafikanter. Sicklastråket, det planerade cykelstråket mellan Sickla och Hammarby Sjöstad, kommer att anslutas till gatan. Intill Sickla Industrivägs norra del planeras en av Nackas största kollektivtrafikknutpunkter med bland annat tunnelbanestation. Ledningsinfrastrukturen och dagvattenhanteringen anpassas till den bebyggelseförtätning som planeras i Nacka stad. Gatan beräknas i stort vara klar våren 2022, viss del av finplaneringen kommer dock göras i ett senare skede i samband med upprustningen av Sickla bro.

1.2 Tabell 2. Största pågående projekt 2021

Mnkr	Utfall 2021						
	Projektnamn/Nummer	IB	Aktiverat	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
	Nya gatan/ 99943700 med flera	168,6	0	27,4	-45,5	-18,1	-186,7
	Sickla industriväg/ 93101469	82,9	20,7	12,0	-61,5	-49,5	-111,7
	Värmdövägen /93101894, med flera	82,8	0	10,0	-81,4	-71,4	-154,2
	Övriga projekt	172,2	0	118,1	-206,3	-88,2	-260,4

Summa utfall	506,5	20,7	167,5	-394,7	-227,2	-713,0
---------------------	-------	------	-------	--------	--------	--------

Nya Gatan

Projektområdet är väster om Vikdalsvägen och norr om Värmdövägen och omfattar två detaljplaner, Stadshusområdet och Elverkshuset. Det kommer att byggas cirka 1000 nya bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter, samt lokaler för verksamheter.

Arbete under året har bland annat omfattat utbyggnad av nya gator och torg inom del av Nya Gatan samt rivning av Elverkshuset. Vidare har projektet tecknat avtal med exploitörer för ny bostadsutveckling så som Kungsvåningen, OBOS och Wallenstam.

Den största inkomstposten utgör exploateringsersättning. Mindre belopp utgör vidarefakturerings för dels förberedande arbete på kvartersmark samt dels till ledningsägare. Vidare har projektet beviljats 4,5 miljoner kronor från Naturvårdsverket för dagvattenåtgärder.

Sickla industriväg

Längs Sickla Industriväg pågår ombyggnad till en modern stadsgata med ökad trafiksäkerhet, trädplanteringar och mer plats för gång- och cykeltrafikanter. Sicklastråket, det planerade cykelstråket mellan Sickla och Hammarby Sjöstad, kommer att anslutas till gatan.

Under året har utbyggnaden fortsatt med ledningsinfrastruktur och dagvattenhantering med mera. Gatan beräknas i stort vara klar våren 2022, viss del av finplaneringen kommer dock göras i ett senare skede i samband med upprustningen av Sickla bro.

Värmdövägen

Arbetet med att bygga om en del av Värmdövägen och Vikdalsvägen till trygg och grön stadsgata startade hösten 2020 och beräknas vara klart år 2023. Just nu pågår utbyggnaden inom Etapp3- mellan Lillängsvägen på Värmdövägen vidare till Griffelvägen på Vikdalsvägen. Parallellt med denna utbyggnad av allmänna

anläggningar så som VA, gator och vägar pågår framtagande av systemhandlingar och projektering för delar av etapp 1-2 som avser Värmdövägens fortsatta sträckning mot Järla bro.

Ettapp 3 har beviljats 10 miljoner kronor från Naturvårdsverket för dagvattenåtgärder på Värmdövägen och Vikdalsvägen.

1.3 Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget

1. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Skönviksvägen/ 99925700	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-96,4	-96,4
	Ack utfall sen projektstart	6,3	-31,6	-25,3
	Kvarvarande medel	-6,3	-64,8	-71,1
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	1,2	-21,3	-20,1
	Utfall 2021	0	-7,1	-7,1
	Budget vs utfall	1,2	-14,2	-13,0
2. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Nya gatan/ 99923700	Beslutad totalbudget sen projektstart	106	-335,9	-229,9
	Ack utfall sen projektstart	71,7	-283,6	-211,9
	Kvarvarande medel	34,3	-52,3	-18
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	16,9	-60,3	-43,4
	Utfall 2021	27,4	-45,5	-18,1
	Budget vs utfall	-10,5	-14,8	-25,3
3. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Värmdövägen / 93101896 mfl	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-318,8	-318,8
	Ack utfall sen projektstart	14,4	-168,5	-154,1
	Kvarvarande medel	-14,4	-150,3	-164,7
	Varav periodens investeringar:			

Årsbudget 2021	10	-100,3	-90,3
Utfall 2021	10	-81,4	-71,4
Budget vs utfall	0	-18,9	-18,9

Årets projektbudget beslutades av kommunfullmäktige den 15 november 2021 i samband med Mål och Budget 2022–2024.

Skönviksvägens verksamhetsområde

Kommunen ska bygga en ny anslutningsväg till den nya Trafikplats Skvaltán som planeras att ha byggstart i slutet av 2022. Utbyggnaden påbörjades hösten 2021 och färdigställs våren/sommaren 2022. Entreprenaden för utbyggnad av anslutningsvägen överklagades och försenade därmed byggstart vilket resulterade i en avvikelse mot årsbudgeten.

Nya Gatan

Inom del av projektområdet har inte bostadsutvecklingen kommit igång i den omfattning som prognostiserats på grund av ett byte av exploatör under året. Förändrade önskemål kring serviser samt fördröjd handläggning av fastighetsbildning har påverkat tidplanen negativt. Det har medfört förseningar med arbete på kvartersmark och därmed på anslutande allmän platsmark. Planerade byggstartar för ytterligare bostäder vid Nya gatan uppskattas ske kvartal 1 respektive kvartal 2 2022. Samordningen med exploatörerna inom stadshusområdet vid finplaneringsentreprenaden, medför tidsmässigt en utmaning för projektet.

Det högre inkomstutfallet jämfört med årsbudget kan bland annat förklaras av att projektet har beviljats 4,5 miljoner kronor från Naturvårdsverket i form av bidrag för dagvattenåtgärder vilket inte var prognostiserad.

Värmdövägen

Längs sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen, etapp 3, pågår utbyggnad av ledningar och en stadsgata. Etappen går framåt inom tidplan och budget. Offentliga bidrag har under året erhållits för projekt. Etappen kommer vara färdigställd 2023.

Vidare pågår utredningsarbete och projektering för Sickla bro samt förankring av Utbyggnads-PM för etapp 2 av Värmdövägen. Ett genomförandebeslut planeras till början av 2022. Projekteringsarbetet har därmed inte kunnat dra igång på en bredare front och tidplanen för Värmdövägens fortsatta etapper har förskjutits något då förankring av framtagna lägesrapport samt framtagande av Utbyggnads-PM har tagit längre tid än planerat.

Vägval för Värmdövägens fortsatta utbyggnad påverkar projekt i centrala Nacka och den beslutade genomförandeplanen i sin helhet. Värmdövägen i sin tur påverkas av förutsättningarna för Saltsjöbanans upphöjning och andra infrastrukturprojekt. En överenskommelse med Trafikförvaltningen gällande bland annat markintrång är av vikt för vidare framdrift i projektet.

1.4 Tabell 4. Färdigställda projekt 2021

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sickla industriväg etapp1/ 93101469	Beslutad totalbudget sen projektstart	3,1	-24,4	-21,3
	Ack utfall sen projektstart	3,1	-24,4	-21,3
	Avvikelse budget/ utfall	0,0	0,0	0,0
	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			
--	-----------------------------------	--	--	--

Med färdigställda anläggningar avses tillgångar som är slutbesiktigade, överlämnade till kommunens drift och tagna i bruk för Nacka kommuns medborgare. De finns också som tillgångar i kommunens anläggningsregister och kostnader för dess avskrivningar belastar kommunens resultat.

Inkomster och utgifter inom investeringsprojekten bokförs antingen direkt på kommunens resultat för innevarande år eller som en tillgång på balansräkningen i form av pågående arbete. Vid uppföljning skiljer vi inte dessa båda delar åt, det vill säga utan hänsyn till intern hantering kopplat till redovisningsregler.

Sickla industriväg öppnade 100 meter av den södra delen av gatan för trafik i början av 2021. Resterande delar av gatan beräknas i stort vara klar våren 2022.

Projektet har en totalbudget om 141 miljoner kronor netto, 28 miljoner i inkomster och 169 miljoner kronor i utgifter. Kvarvarande budgetutrymme efter den avslutade etapp 1 kommer att tas i anspråk för resterande delar i projektet.

Trafikverkets stadsmiljöavtal har beviljat projektet 10 miljoner i bidrag.

1.5 Tabell 6: Avrop från budgetram för stadsutvecklingsprojekt

Hos kommunstyrelsen har stadsbyggnadsprojekt möjlighet att söka budget ur den av kommunfullmäktige beviljade budgetramen för innevarande budgetperiod. För 2021 har projekten ropat av både lägre inkomster och utgifter än prognosticerat. Vid utgången av 2021 finns drygt 21 miljoner kronor netto kvar av 2021 års budgetram.

Under 2021 har projekt också begärt medel för åren 2022 och 2023. Vid Mål och budget i november 2021 söktes en helt ny budgetram för 2024. Den är på 20 miljoner kronor i inkomster och 370 miljoner kronor i utgifter med ett netto om 350 miljoner kronor.

De projekt som sträcker sig längre bort än 2024 och nuvarande budgetperiod kommer fortsatt att söka budget hos kommunfullmäktige.

Bland de projekt som sökte budget under året återfinns Sickla industriväg,

Dagvattenrening Kyrkviken, Södra Nacka strand dp4 etapp 1, Tryckluftsfabriken och Henriksdalsbacken och Henriksdalsgården med flera.

	2021			2022			2023		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Av KF beviljad budgetram	67,0	- 121,0	- 54,0	154,0	- 260,0	- 106,0	105,0	- 311,0	- 206,0
Totalt avropat via KS	17,5	- 50,2	- 32,6	19,9	- 52,4	- 32,5	12,8	- 18,0	- 311,0
Kvarvarande budgetram	49,5	- 70,8	- 21,4	134,1	- 207,6	- 73,5	92,2	- 293,0	105,0