



**Bilaga 2. Årsbokslut 2021**  
**Exploateringsenheten Nacka investeringar**

## Innehållsförteckning

I	Investeringar .....	3
I.1	Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021 .....	8
I.2	Tabell 2. Största pågående projekt 2021 .....	10
I.3	Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget.....	12
I.4	Tabell 4. Färdigställda projekt 2021 .....	14
I.5	Tabell 6: Avrop från budgetram för stadsutvecklingsprojekt.....	16

## I Investeringar

I Nacka är stadsutvecklingsprojekten indelade i fyra olika projektområden, Orminge, Älta, Förnyelseområden samt Övriga.

### Orminge projektområde

Tryggt, tillgänglig och levande är de viktigaste ledorden när Orminge centrum utvecklas. Planen är att centrumet ska vara klart 2030. Då kommer det finnas nära 2 000 nya bostäder i centrum, lokaler för handel och annan verksamhet, utvecklad bussgata, nytt parkeringshus för infartsparkering och platser för rekreation och möten.

Arbetet med att bygga gator, gång- och cykelvägar, VA-ledningar med mera drivs etappvis och samordnat med utbyggnad av bostadskvarteren. Finplanering sker löpande när kvarteren färdigställs. De två första etapperna för allmänna anläggningar är färdiga.

Entreprenör för tredje etappen är på plats och fortsätter med arbeten i Orminge centrum. Tredje etappen omfattar främst utbyggnaden av bussgatan i Kanholmsvägen, men även markförstärkningsåtgärder (påldäck) i Utövägen för en större VA-ledning och färdigställande av Edövägen. Etappen planerar att avslutas under våren 2023.

Den fjärde etappen omfattar gatu- och ledningsarbeten söder om naturområdet Sarvträsk främst avseende lokalgator runt bostadskvarteren och ombyggnad av norra delen av Kanholmsvägen. Både för kommunens och de kommande bostadskvarter krävs markförstärkningsåtgärder inom denna etapp. I kvarteret Sö Sarvträsk har Magnolia Bostad och SBB påbörjat byggande av 220 hyreslägenheter. I gatuplan skapas verksamhetslokaler för en levande och trygg gatumiljö.

Under 2021 har inflyttningen i första etappen av Nybackakvarteret avslutats och Aros bygger nu sista etappen som kommer att stå färdig under 2023.

Detaljplan för Knutpunkten vann laga kraft sommaren 2021 och under våren 2022 påbörjar Arwidsro byggnationer av parkeringshuset och cirka 150 bostäder vid Utövägen/Kanholmsvägen. I kvarteret kommer även livsmedelsbutik att finnas.

Ytterligare en markanvisning inom Knutpunkten, kvarteret Nya Utövågen, sker under våren 2022. Planering för att påbörja detaljplanearbete av det sista större området Södra Kanholmsvägen pågår. Området planeras att få cirka 350-400 bostäder.



Bild: Visionsbild från Orminge

## Älta

Älta centrum utvecklas för att bli en attraktiv och levande mötesplats med nytt torg, nya bostäder, större kulturlokaler och utökad handel och service. Småstadskänslan som uppskattas av Ältaborna ska bevaras och förstärkas genom mer liv och rörelse mellan husen och bättre kopplingar till naturen, Ältasjön och befintliga bostadsområden. Älta centrum ska upplevas som en naturlig del av Älta där man rör sig enkelt till, från och inom området.

Utvecklingen genomförs av Nacka kommun som bygger ut allmänna anläggningar och Wallenstam, som är den största fastighetsägaren i centrum, bygger nya bostäder och ett nytt centrum.

Under hösten har utbyggnaden i Älta tagit fart. I centrum har byggnader börjat rivas för att ge plats åt nya hus och infarten till Älta centrum har flyttats. Under våren genomförs flera ledningsarbeten kring Älta centrum och parken nedanför centrumen börjar fyllas ut för att skapa förutsättningar för nya kvarter och en parklek. Utbygganden av Älta centrum kommer att pågå fram till 2030.

Kommunen har markanvisat ett område till Hemsö där det om behov uppstår i framtiden kan byggas äldreboende och förskola. I projektet finns dessutom ett område som kommer att markanvisas för bostäder senare.

I Sydvästra Stensö planeras ett nytt bostadsområde i anslutning till parken väster om Oxelvägen. Här planeras även för förskola, verksamhetslokaler och utveckling av gatumark. En del av parkmarken kommer att tas i anspråk för de kommande bostäderna. Under året genomfördes en markanvisningstävling som vanns av Titania. Detaljplanen för Sydvästra Stensö väntas vinna laga kraft under 2023.



Bild: visionsbild Älta centrum

### **Förnyelseområden**

Förnyelseområden kallas de tidigare fritidshusområden som kommunen rustar upp till modern permanentboendestandard, med kommunalt vatten och avlopp. Kommunen rustar upp och tar över driften av vägarna i många av dessa områden. Oftast görs detta i samband med att en ny detaljplan antas för området, som kan göra det möjligt att bygga ut och/eller förtäta bebyggelsen genom avstyckning av tomter.

I Sydöstra Boo är de fyra detaljplanerna för Mjölkkudden-Gustavsviks gård, Galärvägen, Solbrinken-Grundet samt Dalvägen-Gustavsviksvägen antagna. DP Solbrinken-Grundet vann laga kraft i oktober 2021 och DP Galärvägen vann laga kraft i december 2021. Mjölkkudden- Gustavsviks gård har överklagats till Mark- och miljödomstolen som avslagit överklagan under 2021. Ärendet har överklagats till Mark- och miljööverdomstolen. Dalvägen-Gustavsviksvägen ligger hos Nacka tingsrätt för vidare prövning. Utbyggnaden för Sydöstra Boo ska drivas i ett

gemensamt projekt uppdelat i olika etapper, projektet benämns SoBoo.

Även detaljplanen för Sydöstra Lännersta (Område W) är överklagad och ärendet är nu hos mark- och miljödomstolen.

I norra Boo ligger Bågvägen-Åbroddsvägen. Där ska kommunalt vatten och avlopp byggas ut och utbyggnad av permanentbostäder på befintliga tomter möjliggöras. Kommunen blir huvudman för områdets vägar. Beslut om upphandling fattades under 2021 och byggstart planeras till sommaren 2022.

I projekt Fågelstigen, nordost om Orminge trafikplats, pågår nu entreprenad-arbeten för att rusta upp vägar och bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Under 2021 fakturerades gatukostnader kopplat till ombyggnationen av Vikinghillsvägen till berörda fastighetsägare och de sista lantmäteriförrättningarna pågår nu.

### **Övriga projekt**

Inom området Övriga projekt ryms sådana projekt som inte naturligt passar in i något av områdena ovan, bland annat flera lokala centrum. Detaljplanen för Östra Gräsvägen i Ektorps centrum antogs i början av året. Planeringen av Ektorps centrum fortsätter. I Fisksätra har arbetet med Fisksätra södra startat upp och i Saltsjöbadens centrum gör fastighetsägaren ett omtag i planeringen. I Tollare föreslås en planändring av vissa obebyggda delar av området.

I Ältadalen fortsätter utbyggnaden av allmänna anläggningar och småhus och 2023 står sista etappen klar. Inom Ältabergs verksamhetsområde pågår arbete med en ny detaljplan som väntas stå färdig under 2023. Syftet är att skapa fler verksamhetsytor och därmed fler arbetsplatser i befintligt verksamhetsområde genom nya byggrätter längs de kommunala vägarna Örkroken och Grustagsvägen.



Bild: visionsbild Fisksätra entré

### 1.1 Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2021	154,1	-346,9	-192,8
Utfall 2021	129,2	-350,8	-221,6
Budget vs utfall	24,9	3,9	28,8

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.

Årets markförsäljningar uppgår till 23,5 miljoner kronor och omfattar områden inom Orminge och Norra Skuru. Markförsäljningarna ingår inte i årsbudgeten utan redovisas övergripande under Kommunstyrelsen.

Utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka uppgår till -222 miljoner kronor varav 129 miljoner kronor är inkomster och -351 miljoner kronor är utgifter. Årsbudgeten uppgår till -193 miljoner kronor. Utgifterna överstiger



budget med 4 miljoner medan intäkterna är 25 miljoner lägre än planerat vilket ger ett knappt 29 miljoner högre netto än planerat.

Inkomsterna är lägre än beslutad årsbudget. Exploateringsinkomsterna inom Ältadalen har förskjutits i tid och fakturering till ledningsägare i samordningsprojektet för Sydöstra Boo (Soboo) har blivit försenade till nästa år. Avvikelsen beror också på ännu inte fakturerade planavgifter inom pågående detaljplaneprojekt.

Utgifterna ligger strax över beslutad årsbudget och det beror främst på en rättningspost inom Tollareprojektet till följd av en tidigare felaktigt hanterad gåva. Rättningen uppgår till 70 miljoner kronor.

Utan hänsyn till Tollareposten nås inte årets utgiftsbudget. De största projekten Orminge Centrum, Kraftledning Norra Boo samordning och Älta Centrumkvarter, har alla tre avvikelser mot årsbudgeten. Merparten av årets avvikelse förklaras av dessa tre med tillägg av Soboo och Södra Kanholmsvägen.

### **Orminge Centrum**

I och kring Orminge Centrum pågår ett omfattande arbete med ny- till och ombyggnad av allmänna anläggningar. Projektets två första etapper är avslutade och nu pågår etapp 3 och 4. De omfattar bland annat ombyggnation av bussgatan på Kanholmsvägen, markförstärkningsåtgärder i Utövägen samt omfattande gatu- och ledningsarbeten söder om naturområdet Sarvträsk.

### **Kraftledning Norra Boo samordning**

Projektet syftar till att kraftledningskabeln utanför Ormingeringen ska markförläggas vilket är en förutsättning för de kommande detaljplaneområdena utmed Ormingeringen och Skarpövägen. Vattenfalls arbete kring kablar och demontering av gamla ledningar pågår fortfarande och kommunen kommer att ersätta deras arbete när det är avslutat. Tidpunkt för det är framskjutet till efter sommaren 2022.

## Älta centrum

Utvecklingen i Älta centrum sker genom att Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar och Wallenstam, som är den största fastighetsägaren i centrum, bygger nya bostäder och ett nytt centrum.

Under hösten har utbyggnaden i Älta tagit fart. I centrum har byggnader börjat rivras för att ge plats åt nya hus och infarten till Älta centrum har flyttats. Under våren genomförs flera ledningsarbeten kring Älta centrum och parken nedanför centrumen börjar fyllas ut för att skapa förutsättningar för nya kvarter och en parklek. Utbygganden av Älta centrum kommer att pågå fram till 2030.

## Soboo, samordningsprojektet för Sydöstra Boo

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdena Mjölkudden, Galärvägen, Solbrinken-Grundet samt Dalvägen-Gustavsviksvägen drivs inom det gemensamma genomförandeprojektet Soboo. Projektet befinner sig nu i projekteringsfas med en planerad byggstart under senare delen av 2022.

## Södra Kanholmsvägen

Projektområdet ligger i södra delen av Orminge centrum och består idag av bland annat en bilhandel/verkstad, en drivmedelsstation och naturmark. Stadsbyggnadsprojektet ska ta fram en ny detaljplan för bostäder och markanvisning av den kommunala marken. Utformningen av de nya kvarteren kommer att anpassas till den befintliga gatustrukturen.

### 1.2 Tabell 2. Största pågående projekt 2021

Mnkr	Utfall 2021						
	Projektname/Nummer	IB	Aktiverat	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
	Samordningen Orminge Centrum /93102387	183,5	128,4	30,0	- 50,9	- 20,9	- 76,0

Kraftledning Norra Boo samordning / 99942400	11,6	0	0	-120,3	-120,3	- 131,9
Älta Centrumkvarter / 99963000	33,5	0	42,3	-15,4	26,9	- 6,6
Övriga projekt	185,9	20,0	56,9	- 164,2	- 107,3	- 273,2
<b>Summa utfall</b>	<b>414,5</b>	<b>148,4</b>	<b>129,2</b>	<b>-350,8</b>	<b>-221,6</b>	<b>- 487,7</b>

### Samordningen Orminge Centrum

Projektets två första etapper är avslutade och nu pågår etapp 3 och 4. De omfattar bland annat ombyggnation av bussgatan på Kanholmsvägen, markförstärkningsåtgärder i Utövägen samt omfattande gatu- och ledningsarbeten söder om naturområdet Sarvträsk.

### Kraftledning Norra Boo samordning

Projektet syftar till att kraftledningskabeln utanför Ormingeringen ska markförläggas vilket är en förutsättning för de kommande detaljplaneområdena utmed Ormingeringen och Skarpövägen. Det planeras för cirka 300 nya bostäder och cirka 160 förskoleplatser i naturnära lägen. Bostäderna ska vara lätta att nå med buss, bil, cykel och till fots.

Vattenfalls arbete kring kablar och demontering av gamla ledningar pågår fortfarande och kommunen kommer att ersätta deras arbete när det är avslutat. Tidpunkt för det är framskjutet till efter sommaren 2022.

### Älta Centrumkvarter

Utvecklingen i Älta centrum sker genom att Nacka kommun bygger ut allmänna anläggningar och Wallenstam, som är den största fastighetsägaren i centrum, bygger nya bostäder och ett nytt centrum.

Under hösten har utbyggnaden i Älta tagit fart. I centrum har en byggnad börjat rivas för att ge plats åt nya hus och infarten till Älta centrum har flyttats. Under våren genomförs flera ledningsarbeten kring Älta centrum och parken nedanför

centrumen börjar fyllas ut för att skapa förutsättningar för nya kvarter och en parklek.

Inom projektet pågår nu förberedelser för upphandling av entreprenad och byggstart för den är planerad till våren 2022 och utbyggnaden beräknas sedan pågå i etapper fram till 2030.

### 1.3 Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget

1. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge Centrum/ 93102387	Beslutad totalbudget sen projektstart	135,9	-360,3	-224,4
	Ack utfall sen projektstart	75,9	-280,6	-204,7
	Kvarvarande medel	60,0	-79,7	-19,7
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	27,8	-56,9	-29,1
	Utfall 2021	30,0	-50,9	-20,9
	Budget vs utfall	-2,2	-6,0	-8,2
2. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Genomförande sydöstra Boo, Soboo/ 93104288	Beslutad totalbudget sen projektstart	323,1	-304,7	18,4
	Ack utfall sen projektstart	0	-12	-12
	Kvarvarande medel	323,1	-292,7	30,4
	Varav periodens investeringar:	839	-1081	-242
	Årsbudget 2021	11,4	-23,6	-12,2
	Utfall 2021	0	-11,7	-11,7
	Budget vs utfall	11,4	-11,9	-0,5
3. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Älta Centrum/ 99963000	Beslutad totalbudget sen projektstart	33,0	-106,6	-73,6
	Ack utfall sen projektstart	61,2	-95,5	-34,3
	Kvarvarande medel	-28,2	-11,1	-39,3

Varav periodens investeringar:			
Årsbudget 2021	35,7	-27,2	8,5
Utfall 2021	42,3	-15,4	26,9
Budget vs utfall	-6,6	-11,8	-18,4

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

### **Samordningen Orminge Centrum**

Projektets två första etapper är avslutade och nu pågår etapp 3 och 4. De omfattar bland annat ombyggnation av bussgatan på Kanholmsvägen, markförstärkningsåtgärder i Utövägen samt omfattande gatu- och ledningsarbeten söder om naturområdet Sarvträsk.

Avvikelsen mot budget beror främst av tidplaneförskjutning på grund av byte av entreprenör och nödvändig byggsamordning mellan kommunens och de privata byggaktörernas entreprenader.

### **Sydöstra Boo, Soboo**

Genomförandet av utbyggnaden av allmänna anläggningar för detaljplanerna inom Mjölkudden, Solbrinken-Grundet, Galärvägen samt Dalvägen-Gustavsviksvägen drivs i ett gemensamt projekt.

Avvikelsen mot budget beror av försenad projekteringen bland annat till följd av oklarheter kring spillvattensystemet och dess påverkan på andra delar i kommande utbyggnad.

### **Älta Centrumkvarter**

Under hösten har utbyggnaden i Älta tagit fart. I centrum har en byggnad börjat rivas för att ge plats åt nya hus och infarten till Älta centrum har flyttats. Under våren genomförs flera ledningsarbeten kring Älta centrum och parken nedanför centrumen börjar fyllas ut för att skapa förutsättningar för nya kvarter och en parklek.

Inom projektet pågår nu förberedelser för upphandling av entreprenad och

byggstart för den är planerad till våren 2022 och utbyggnaden beräknas sedan pågå i etapper fram till 2030. Avvikelsen mot budget beror av ny etappindelning av projektet för att i högre grad kunna samordna Nacka kommuns och de privata byggaktörernas kommande entreprenader.

#### 1.4 Tabell 4. Färdigställda projekt 2021

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Orminge etapp 2/ 93102387	Beslutad totalbudget sen projektstart	26,6	-189,7	-163,1
	Ack utfall sen projektstart	26,6	-189,7	-163,1
	Avvikelse budget/ utfall	0,0	0,0	0,0
	Varav utfall för årets aktivering	16,1	-144,5	-128,4
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Telegrafberget/ 9242939500	Beslutad totalbudget sen projektstart	15	-35	-20,0
	Ack utfall sen projektstart	15	-35	-20,0
	Avvikelse budget/ utfall	0	0	0
	Varav utfall för årets aktivering	15	-35	-20,0
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.

De två första etapperna för allmänna anläggningar i Orminge är färdiga. Den första avslutades under 2020 och den andra och mest omfattande under 2021. I etappen ingår ombyggnad av Mensättravägen som har fått gång- och cykelväg och nya cirkulationsplatser för bättre framkomlighet. Flera omfattande väg- och ledningsarbeten har genomförts i Kanholmsvägen som även fått bredare gång- och cykelväg. Utövägen har förlängts med en ny anslutning mot Mensättravägen. Utöver detta har ett nytt spillvattenmagasin byggts för att öka kapaciteten för planerad utbyggnad. I projektet utförs även ett antal miljöåtgärder och inom etappen har åtta grodtunnlar samt groddammar anlagts.

Det totala värdet av anläggningarna i etapp 2 är 144 miljoner kronor. Projektet har beviljats statsbidrag för cirkulationsplatser på Mensättravägen på 16 miljoner kronor. Projektavslut planeras till våren 2022.

I Telegrafberget har etapp 1, Skarpövägen fram till bussens vändhållplats, avslutats. Etappen är ett samarbete mellan kommunen och HSB där kommunen bekostat 20 miljoner kronor och HSB 15 miljoner kronor. Under 2022 kommer en mindre gåva avseende de allra sista delarna för etapp 1 att lämnas över.

I Tollare har kommunen tagit över ägande och drift av ytterligare allmänna anläggningar från Bonava. Det är tunneln och resterande delar av Tollareslingan, kajområden, Brukstorget, trappor, murar och två hissar, lekpark, konst samt naturområden som omfattas. Det totala värdet av anläggningarna i Tollare uppgår till 594 miljoner kronor.

Under 2022 kommer de allra sista allmänna anläggningarna att lämnas över och de avser bland annat den östra strandpromenaden från Tollare mot Lännersta.

### 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 lägre inkomster än prognosticerat. Utgifterna har däremot sökts i princip fullt ut och vid utgången av 2021 finns 28 miljoner kronor netto kvar av 2021 års budgetram.

Under 2021 har projekt också begärt medel för åren 2022 och 2023. För 2022 justerades också budgetramen vid Mål och budget i november 2021 för att möta den kommande utbyggnadstakten. För 2023 gjordes ingen justering, däremot söktes en helt ny budgetram för 2024. Den är på 70 miljoner kronor i inkomster och 130 miljoner kronor i utgifter med ett netto om 60 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 etapp 3 och 4 inom Orminge Centrum, Fågelstigen, Hasseluddens vårdboende, Kummelbergets verksamhetsområde och Båg-Åbroddsvägen med flera.

	2021			2022			2023		
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto
Av KF beviljad budgetram	60,0	- 112,0	- 52,0	159,0	- 272,0	- 113,0	63,0	- 267,0	- 204,0
Totalt avropat via KS	30,5	- 110,2	- 79,7	52,5	- 73,9	- 21,5	19,8	- 30,2	- 50,1
Kvarvarande budgetram	29,5	- 1,8	27,7	106,5	- 198,1	- 91,5	43,2	- 236,8	- 193,9