



---

## **Bilaga 2. Årsbokslut 2020**

**Exploateringsenheten Nacka Stad,  
investeringsverksamheten**

## I Hänt i verksamheten 2020

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 bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter och omfattande infrastruktur. I ansvaret ingår att initiera, planera och genomföra stadsutvecklingsprojekt. Projektledning av markfrågor, markanvisningar, exploateringsavtal och utbyggnad av gator, parker och va-ledningar är några exempel på vad som ingår i projekten.

### Ny genomförandeplan

Kommunstyrelsen har antagit en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön under 2020; detta för att säkra en robust och realistisk utbyggnadstakt som inte medför framtunga investeringar för kommunen. Genomförandeplanen innebär att projekttidplanerna har anpassats för att i genomsnitt 600 lägenheter om året ska kunna byggas fram till 2025, därefter 1200 lägenheter per år inklusive en tillräckligt stor planberedskap för att göra genomförandeplanen robust (bedömt marknadsdjup för bostäder är i dagsläget i snitt 600 lägenheter per år fram till 2030, därefter sannolikt mer tack vare tunnelbanan). Större delen av stadsbyggnadsprojekten har fått nya tidplaner, där genomförandet sträcks ut i tiden. Kvalitetssäkring av projektkalkylerna har gjorts, men behöver ske kontinuerligt. Optimeringsarbete för att få ned kostnaderna i projekten har påbörjats under hösten och behöver ske kontinuerligt framöver. Påverkan på grund av Coronapandemin är hittills av mindre omfattning, men svår att bedöma på längre sikt. Ett tillträde (BoTrygg, exploatör inom projekt Nya Gatan) blev förskjutet några månader, vilket dock var positivt för kommunen av ekonomiska skäl.

### Tunnelbanan till Nacka

Enligt tunnelbaneavtalet från 2014 skall 13 500 bostäder färdigställas på västra Sicklaön till 2030, vilket bland annat är baserat på ett bedömt marknadsdjup om 1 200 lägenheter om året. Byggstart av tunnelbanan ägde rum under kvartal I 2020. Enligt den reviderade tidplanen har tunnelbanan försenats med fem år och ska nu tas i trafik år 2030. Fortfarande pågår omförhandling av tunnelbaneavtalet mellan kommunerna, staten och regionen avseende finansiering och tidpunkt då kommunen ska ha färdigställt lägenheterna (just nu 2030). För Nackaborna är påbörjat arbete med tunnelbanan påtagligt med sprängning för arbetstunnlar vid Nacka Forum, Järla och Sickla.

### Det byggs i Nacka

Sedan den första detaljplanen för Nya gatan vann laga kraft har kommunen förberett marken för exploatering, bland annat har utrymme för garage under bostadskvarteren sprängts ut, lokalgator och ledningar har byggts. Tre kvarter har lämnats över till Storstaden, Sveafastigheter och BoTrygg och bygget är igång. Första inflyttning är beräknad till senhösten 2021.



Den andra detaljplanen inom projektet Nya gatan, Elverkshuset, antogs av kommunfullmäktige i december 2020 och har vunnit laga kraft. Ett nytt kvarter med 600 nya lägenheter varav merparten består av hyresrätter kommer att växa fram i Centrala Nacka. Arbetet planeras att starta före sommaren 2021 och de första bostäderna kan stå klara för inflyttning under 2023.

I Nacka strand har utbyggnaden av flera bostadskvarter påbörjats under 2020. Besqab utför omfattande sprängningsarbeten för att i flera etapper kunna uppföra ett bostadskvarter om 200 bostäder. Tobin Properties utför markarbeten för sin första etapp med cirka 60 bostäder. Patriam har kommit långt med uppförandet av ett flerbostadshus med 14 lägenheter i området och inflyttning är planerad att ske under 2021.

Utbyggnaden av studentlägenheter i Alphaiddan är klar. På Kvarnholmen pågår utbyggnad av bostäder, gator samt torg sedan flera år och inflyttning sker successivt. I Sickla byggs det på Nobelberget där Atrium Ljungberg bygger bostäder. I Nobelberget har inflyttning skett i kvarter 1 under 2020.

## 2 Investeringar

### 2.1 Årets totala utfall mot årsbudget

Exploateringsenheten Nacka stad har under hösten fått en ny projektområdesindelning. Fyra områden har blivit tre, närmare bestämt Västra Nacka stad, Östra Nacka stad och Mötesplats Nacka. Ekonomiskt utfall i stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka stad uppgår till -167 miljoner kronor varav 112 miljoner kronor är inkomster och -279 miljoner kronor är utgifter. Årets budget enligt tertialbokslut 2 för 2020 var -184 miljoner kronor exklusive markförsäljningar.

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2020	219	-403	-184
Ack utfall 2020	112	-279	-167
Avvikelse budget/utfall	-107	124	17

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget

Både kostnader och intäkter är lägre än budget. Det beror bland annat på förseningar i projekteringar och utbyggnad. Faktureringen från kommunens sida är också försenad och "projekt i tidigt skede" har inte påbörjats enligt tidplan. Budgeten på 25 miljoner kronor för tidiga skeden har därför inte nyttjats fullt ut under året.

De största avvikelserna avseende inkomster finns inom Västra Nacka stad och Östra Nacka stad. Orsakerna är förskjutningar i tid för projektarbetet bland annat kopplat till den robusta genomförandeplanen vilket medför senare betalningar av exploateringsbidrag än tidigare prognostiserat. Bland annat berörs projekt i Nacka strand och Danvikshem.

De största avvikelserna avseende utgifter finns också inom Västra Nacka stad och Östra Nacka stad. Orsakerna är förskjutningar i tidplan för projektarbetet kopplat till det rådande marknadsläget och en långsammare utbyggnadstakt hos våra exploatörer samt att projekteringsarbete inte har kommit igång som planerat. Det rör bland annat projekt i Nacka strand och Värmdövägen.

#### Projektområde Östra Nacka stad

- Tre exploatörer har tillträtt sina anvisade markområden inom projektet Nya gatan under 2020. I projektet pågår nu utbyggnad av allmänna anläggningar och bostäder
- Detaljplanen för Ryssberget har gått för granskning vilket sker under början av 2021
- Ett planarbete har initierats för Trafikplats Kvarnholmens verksamhetsområde, inom projekt Östra Vikdalen. Planavtal och principöverenskommelse ska upprättas med byggherren i början av 2021
- Järlahöjden har fått en utökad budget i tertialbokslut 2 2020 för vidare planering och utredning
- I projektet Värmdövägen pågår utbyggnad av ledningar och stadsgata på sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen. Vidare pågår utredningsarbete och projektering för framtagande av systemhandling för Sickla bro samt bygghandlingsprojektering för resterande del av Värmdövägen
- Ny väg genom Skönviksvägens verksamhetsområde är projekterad och genomförandet är planerat att påbörjas februari 2021. Avtalsförhandlingar pågår samtidigt med Trafikverket om utbyggnad av

den närliggande Skvaltans trafikplats

- Projektering av allmänna anläggningar pågår i Nacka strand. Förslag på optimeringsåtgärder för att minska kostnader för allmänna anläggningar inom detaljplan 3 håller på att tas fram
- Genova och Samhällsbyggnadsbolaget har köpt fastigheter i Nacka strand. Detaljplan 5 och detaljplan 6 i Nacka strand planeras därmed att påbörjas i början av 2021



### Projektområde Västra Nacka stad

- Planarbete pågår i Traversen och Svindersberg
- Detaljplanen för Sickla stationshus är överklagad vilket förskjuter tidpunkten för inbetalning av exploateringsersättningen
- Projektet Dagvattenrening i Kyrkviken kommer att söka utökad budget. Dock har projektet under sommaren 2020 beviljats bidrag från naturvårdsverket vilket håller nere nettokostnaderna
- Inflyttning har påbörjats i Nobelberget
- Sickla industriväg har öppnat 100 meter av den södra delen för trafik. Projektet har fått 10 miljoner i bidrag från Trafikverkets stadsmiljöavtal
- För projekt Kvarnholmen pågår framtagande av tidplan för kommunens övertagande av allmänna anläggningar. Kommunen har övertagit ansvaret för en fotbollsplan och lekparken "lilla Kvarnholmen" i december 2020 efter att anläggningarna har färdigställts av exploitören i området



### Projektområde Mötesplats Nacka

- Förvaltningen för utbyggd tunnelbana (FUT) förbereder upphandling av berg- och anläggningsarbeten för station Nacka och tillhörande spårtunnlar. Kontraktstecknande med entreprenör är planerat till början av 2021
- Nyttjanderättsavtal har upprättats med FUT för station Nacka. Vid uppgång Jarlabergsvägen avtalas om utökad sprängning inför byggherrens tillträde
- Projektet för Plan och Ledning av Mötesplats Nacka har haft ett utfall om 12 miljoner kronor vilket är en avvikelse på 65% mot budgeterade 18 miljoner kronor i utgifter



## 2.2 De tre största pågående projekt för 2020

Mnkr	Utfall 2020					
	IB	Aktiverad	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Nya gatan	-163,2	0	36,6	-67,1	-30,5	-193,7
Värmdövägen	-55,1	0	4,4	-31,9	-27,5	-82,6
Sickla industriväg	-28,0	0	16,5	-71,1	-54,6	-82,8

Tabell 2. De tre största pågående projekt för 2020

### Nya Gatan

Projektet syftar till att möjliggöra för nya bostäder samt nya verksamheter inom Nacka stad, väster om Vikdalsvägen och norr om Värmdövägen och därmed inte långt från den kommande t-banestationen vid Nacka Forum. Inom projektet Nya gatan pågår nu utbyggnad av allmänna anläggningar och bostäder inom den första detaljplanen, Stadshusområdet. Detaljplan samt exploateringsavtal och markgenomförandeavtal med två exploatörer inom projektets andra detaljplan, Elverkshuset, har antagits av kommunfullmäktige i december 2020 och vann laga kraft i januari 2021. Byggnation planeras att starta före sommaren 2021.

### Värmdövägen

Inom projektet Värmdövägen pågår utbyggnad av ledningar och stadsgata på sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen. Vidare pågår utredningsarbete och projektering för framtagande av systemhandling för Sickla bro samt bygghandlingsprojektering för resterande del av Värmdövägen.

### Sickla industriväg

Gatan byggs om till stadsgata med bredare trottoarer, dagvattenrenande träd och ökad kapacitet avseende el, fjärrvärme och vatten och avlopp. Projektet har erhållit 10 miljoner i stadsmiljöbidrag tidigare än planerat liksom kostnader från ledningsägare.

## 2.3 De tre projekten med störst avvikelse mot projektbudget

Projektname	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Värmdövägen	Årsbudget 2020	0	-64,8	-64,8
	Ack utfall 2020	4,4	-31,9	-27,5
	Avvikelse budget/utfall	4,4	32,9	37,3
Projektname	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Nya gatan, Centrala Nacka la	Årsbudget 2020	34,9	-78,6	-43,7
	Ack utfall 2020	36,6	-67,1	-30,5
	Avvikelse budget/utfall	1,7	11,5	13,2
Projektname	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Danvikshem	Årsbudget 2020	39,9	-29,0	10,9
	Ack utfall 2020	0	-24,5	-24,5
	Avvikelse budget/utfall	39,9	-4,5	35,4

**Tabell 3. De tre projekten med störst avvikelse mot projektbudget**

### Värmdövägen

Projekteringen har inte kommit igång lika snabbt som prognostiserat. Istället har utredningsarbete skett kring vilken produkt som ska projekteras och levereras för resterande del av Värmdövägen kopplat till exempelvis PRIO-arbetet samt optimeringsmålen om möjliga besparingar. Intäkter om 4,4 mnkr avser VA-intäkter som inte legat med i budgeten.

### Nya gatan

Projektets framdrift har skett enligt plan och budgeterad riskpeng har ej behövt användas vilket resulterat i kvarvarande budgetmedel.

### Danvikshem

Tidpunkt för inbetalning av exploateringsersättning till kommunen har förskjutits och hela framdriften i projektet har varit lägre än planerat. Under 2021 kommer projektet att färdigställas och exploateringsersättning att erhållas.



## 2.4 Färdigställda projekt under året

Projektname	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Kvarnholmsförbindelsen etapp 2	Beslutad totalbudget sen projektstart	199	-440	241,0
	Ack utfall	149	-440	-291,0
	Avvikelse budget/utfall	-50	0	-50,0
Projektname/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Studentbostäder Alphyddan	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-9,0	-9,0
	Ack utfall	0,8	-8,9	-8,1
	Avvikelse budget/utfall	0,8	0,1	0,9

Tabell 4. Färdigställda projekt under året

### Kvarnholmsförbindelsen, etapp 2

Inom kommunen pågår exploatering av Kvarnholmen som innebär ett tillskott om cirka 3 000 bostäder och 3 000 arbetsplatser. Denna exploatering kan inte enbart trafikförsörjas väster ut via trafikplats Henriksdal utan behöver även kopplas mot Nackas centrala vägnät och väg 222. Nacka kommun har därför byggt samman Kvarnholmen och övriga Nacka genom en broförbindelse och ett lokalt vägnät, den så kallade Kvarnholmsförbindelsen. För att uppnå full effekt av Kvarnholmsförbindelsen krävs även en koppling mot det statliga vägnätet genom trafikplats Kvarnholmen på väg 222. Projektet startades 2013 och avslutades 2020 när de sista cirkulationsplatserna och påfartsramperna aktiverades med 9 miljoner och 25 miljoner kronor i infrastrukturbidrag till Trafikverkets investeringar. Resterande intäkter om 50 miljoner kronor kommer att erhållas via detaljplan 6 på Kvarnholmen när den detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Studentbostäder i Alphyddan

Projektet har färdigställt tillgångar som består av 120 meter ny trottoar med asfaltsbeläggning, 8 permanenta parkeringsplatser, 20 tillfälliga parkeringsplatser samt ca 140 meter grusad gångväg i park. Utbyggnaden av VA-anläggningen har bekostats av projektet och sedan sålts vidare till Nacka vatten och avfall.