



---

## **Bilaga 2.**

# **Investeringsredovisning exploatering Nacka stad, tertialbokslut I 2020**

## I Investeringar

Exploateringsenheten Nacka stad arbetar med att utveckla nya områden för bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter och omfattande infrastruktur på västra Sicklaön. I ansvaret ingår att initiera, planera och genomföra stadsbyggnadsprojekt ihop med medarbetare på flera enheter inom kommunen, berörda byggherrar, myndigheter och andra aktörer. Projektledning av markfrågor, markanvisningar, exploateringsavtal och utbyggnad av gator och parker är några exempel på vad som ingår i arbetet med stadsbyggnadsprojekten.

### I.1 Kommentrar periodens utfall i förhållande till budget 2020

Överlag är budgeten för 2020 något inaktuell med anledning av den ändrade genomförandeplaneringen och även periodens utfall är påverkat av det.

**Tabell I (Totalt utfall vs Budget 2020)**

Ack utfall 2020			Årsbudget 2020			
Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
70 674	-97 600	-26 926	142 945	-331 333	-188 388	161 461

Ett antal projekt är i vänteläge; exempelvis står projektet för Upphöjningen av Saltsjöbanan för tillfället stilla. Vissa projekt är också försenade, det gäller till exempel ett par projekt i Norra och Södra Nacka strand där projektering fortfarande pågår.

I projektet för Mötesplats Nacka har Region Stockholm valt att för tillfället inte vara aktiva i projektet, vilket hämmar hela projektets framdrift. Utfall på utgifterna är därför lågt under första tertialet 2020, men projektet förväntar sig högre utgifter under resten av året.

Projektet för Nya gatan har ett högt utfall för perioden vilket är enligt plan. Planerat är att utgifterna är större under första halvåret än under det andra.

En del inkomster har erhållits under tertialet. Det gäller bland annat exploateringsersättning i projekt Nobelberget och även i Nya Gatan.

### Projektområde Sickla

Planarbete pågår i Traversen och Sickla stationshus

- Budget för genomförande av reningsbassäng i Kyrkviken söks i tertialbokslut I 2020
- Genomförande pågår i Nobelberget och på Sickla industriväg: Exploateringsersättning (32 miljoner kronor) och medfinansiering tunnelbana (23 miljoner kronor) har inkommit för Nobelberget
- Upphöjningen av Saltsjöbanan står stilla på grund av förhandlingar med Trafikförvaltningen
- Studentbostäder i Alphyddan under avslut
- Fyra projekt lämnar i samband med tertialbokslut I tillbaka VA- budget:
  1. Studentbostäder i Alphyddan
  2. Kontor Uddvägen
  3. Nobelberget
  4. Sickla Industriväg

## Projektområde Norra Nacka stad

- Två stora kontorshus som omvandlats till bostäder i Nacka strand är klara och boende har flyttat in
- Projektering av allmänna anläggningar (gata, park och ledningar) pågår i Nacka strand
- Tre exploatörer – Besqab, Patriam och Klöver (Tobin Properties) – planerar att påbörja sin bostadsbebyggelse i Nacka strand under 2020
- Vid Danvikshem pågår produktion av seniorbostäder av HSB
- Kommunen bygger om Östra Finnbodavägen vid Danvikshem
- På Kvarnholmen pågår utbyggnaden av både bostäder och allmänna anläggningar inom laga kraftvunna detaljplaner 1-5
- Första detaljplanen om cirka 450 bostäder är påbörjad i Henriksdal. Kommunen anvisade cirka 100 lägenheter till SKB hösten 2019. SKB fungerar som ankarbyggherre under planprocessen
- Fem projekt lämnar i samband med tertialbokslut 1 tillbaka VA- budget:
  1. Finnboda varv
  2. Södra Nacka strand dp4
  3. Norra Nacka strand dp3 etapp 1
  4. Jarlabergsvägen
  5. Östra Finnbodavägen

## Projektområde Östra centrala Nacka

- Projektchefsområdet innefattar de pågående projekten: Mötesplats Nacka, Kvarnholmsförbindelsen etapp 2 innefattande västgående av- och påfartsramper till Värmdöleden, Ryssberget, Östra Vikdalen, Enspännarvägen och Skönviksvägens verksamhetsområde inklusive Skvaltans trafikplats
- Mötesplats Nacka är ett samverkansprojekt tillsammans med Region Stockholm (Trafikförvaltningen) och Trafikverket. Region Stockholm har valt att pausa sin medverkan med hänvisning till att de ökade kostnaderna för tunnelbaneutbyggnaden måste vara finansierade innan vidare arbete kan ske i projektet. Detta riskerar att medföra extra kostnader för både Nacka kommun och Region Stockholm. Utbyggnaden av tunnelbanan fortsätter som planerat och kräver stort engagemang från projektet och Nacka kommun
- Utbyggnaden av väg till Skvaltans trafikplats prioriteras i projektet Skönviksvägens verksamhetsområde före ett antagande av detaljplanen. Utbyggnads-PM och genomförandeavtal med Trafikverket gällande trafikplats Skvaltans planeras att tas upp för beslut i KSSU/KS under kvartal 2 eller 3 2020
- Två projekt lämnar i samband med tertialbokslut 1 tillbaka VA- budget:
  1. Enspännarvägen
  2. Ryssberget

## Projektområde Södra centrala Nacka

- Utbyggnad av allmänna anläggningar inom projekt Nya gatan pågår. Två exploatörer har tillträtt under januari-april (ett kvarter är upplåtet med tomträtt och ett är överlåtet med äganderätt) och det kommande markanvisade kvarteret beräknas tillträda under kvartal 3 (överlåts med äganderätt)
- Bygghandlingsprojektering för del av Värmdövägen avslutas under kvartal 2. Budget för utbyggnad söks i Tertialbokslut 1. Produktion planeras starta kvartal 3
- Övriga påbörjade projekt är i detaljplanefasen
- Flera projekt i Södra Centrala Nacka pausas i samband med den nya genomförandeplanen

- Två projekt lämnar i samband med tertialbokslut I tillbaka VA- budget:
  1. Nya Gatan
  2. Järla stationsområde

## I.2 Kommentarer största avvikelser under perioden

**Tabell 2 (Största avvikelser vs Budget 2020)**

Ack utfall 2020				Projektbudget 2020			
Projekt	Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
Upphöjning av Saltsjöbanan	0	-114	-114	0	-27 374	-27 374	27 260
DP Mötesplats Nacka	0	-3 629	-3 629	20 000	-65 600	-45 600	41 971
Norra Nacka Strand dp3 etapp I	0	-1 811	-1 811	18 140	-22 938	-4 798	2 987

### Upphöjning av Saltsjöbanan

Upphöjningen av Saltsjöbanan står helt stilla på grund av förhandlingar med Trafikförvaltningen (Region Stockholm). Preliminärt kan projektet komma igång i november 2020. Ny prognos är 2,7 miljoner kronor för hela 2020.

### Mötesplats Nacka

Inkomsten baseras på kostnadsunderlag till Region Stockholm för sin del av projektet hittills. Projektet förväntar sig högre utgifter under andra halvåret och att Regionen deltar i projektet igen samt att finansiering av tunnelbanan är löst och Regionens medfinansiering är klar.

### Norra Nacka strand, dp 3

Utbyggnad av allmänna anläggningar är inte påbörjad än, projektering pågår. Prognostiserade kostnader för utbyggnad behöver flyttas fram i tid. Uppskattade intäkter från exploatörerna erhålls inte heller vid prognostiserad tidpunkt.

## I.3 Kommentarer största projekt avseende utfall

**Tabell 3 (Största projekt avseende utfall)**

Utfall 2020					Budget 2020			
Projekt	IB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sickla Industriväg	-28 372	0	-13 885	-13 885	-42 057	7 180	-7 069	111

Nya gatan, Centrala Nacka	-23 192	30 204	-29 647	558	-22 634	50 360	-54 749	-4 389
Värmdövägen	-21 998	114	-7 730	-7 616	-29 614	0	-25 256	-25 256

### **Sickla industriväg**

Gatan byggs om till stadsgata med bredare trottoarer, dagvattenrenande träd och ökad kapacitet avseende el, fjärrvärme och va. Projektet löper enligt plan och ska avslutas i november 2021. Eventuellt kommer projektet ansöka om ytterligare medel i tertialbokslut 2 2020.

### **Nya gatan**

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom projekt Nya gatan pågår. Två exploatörer har tillträtt under januari-april (ett kvarter är upplåtet med tomträtt och ett är överlåtet med äganderätt) och i det kommande markanvisade kvarteret tredje exploatör beräknas tillträda under kvartal 3 (överlåts med äganderätt). Projektet har ett högt utfall för perioden vilket är enligt plan. Planerat är att utgifterna är större under första halvåret än under det andra.

### **Värmdövägen**

Inga stora avvikelser mot planerat utfall. Bygghandlingsprojektering för del av Värmdövägen pågår.