



---

# **Tertialbokslut I 2021**

**Investeringar, Exploateringsenheten Nacka  
Stad**

**Tertial I 2021**

## 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 TI 2021 jämfört med beslut i M&B 2021-2023..... | 5        |
| I.3      | Tabell 3. Största pågående projekt för perioden.....                         | 5        |
| I.4      | Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget .....         | 6        |
| I.5      | Tabell 5. Färdigställda projekt under året .....                             | 7        |
| I.6      | Tabell 6: Avrop från budgettram för stadsutvecklingsprojekt .....            | 9        |

## I Investeringar

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

| Mnkr                    | Inkomster (+) | Utgifter (-) | Netto  |
|-------------------------|---------------|--------------|--------|
| Årsbudget               | 142,8         | -477,9       | -335,1 |
| Ack utfall för perioden | 74,6          | -127,3       | -52,7  |
| Budget vs utfall        | 68,2          | -350,6       | -282,4 |

#### **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 erhåller 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.

För övriga verksamheten ligger utfallet under budget vilket är vanligt under årets första månader.

#### **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 beräknas starta 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. 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.

Detaljplanen för bostäder och verksamheter för Ryssberget har varit på granskning i början av året och ett antagande av detaljplanen planeras till hösten 2021. Parallellt ska naturreservatet för Ryssbergen bildas.

Inom Skönviksvägens verksamhetsområde är en ny väg projekterad och byggstart är planerad att börja efter sommaren 2021.

Utbyggnad av närliggande Trafikplats Skvaltän beräknas påbörjas vid årsskiftet 2021/2022.

I Nacka strand pågår projektering av gata, park och ledningar och upphandling av de första entreprenadarbetena för de allmänna anläggningarna planeras ske senhösten 2021. Inom detaljplan 5 och 6 är

Genova och Samhällsbyggnadsbolaget samt Pefab AB nya exploatörer. Planarbetet för de ny bostads- och verksamhetsutveckling planeras att påbörjas efter sommaren 2021.

### **Mötesplats Nacka**

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 och Nacka kommun 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.

Nacka kommun ansvarar för att leda och samordna arbetet med framtagande av detaljplaner, underlagsmaterial och stödande handlingar till vägplan för flytt av väg 222. För detta arbete har Nacka kommun kontrakterat konsultbolaget AFRY. Efter en tvist mellan parterna har en överenskommelse nåtts. Ett tilläggsavtal till kontraktet mellan AFRY och Nacka kommun 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 spårtunnlar. Upphandlingen blev överprövad av konkurrent till Skanska. FUT har förhoppningar om att entreprenadkontraktet med Skanska kan verkställas i början av juli i år.

### **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.

Byggstart för projekt Dagvattenrening i Kyrkviken med tillhörande bryggdäck kommer att påbörjas till sommaren och beräknas vara klart sommaren 2022. 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. Restfakturering av cirka 3,5 miljoner kronor i exploateringsersättning sker 2021.

Sickla Industriväg söker 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.

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 193 miljoner kronor.

Gemensamhetsanläggningar för gata, torg och parkering i Finnboda håller på att upprättas men boende är inte nöjda med förslaget och har kontaktat kommunen kring kommunalt huvudmannaskap istället. Det skulle innebära framtida drift- och kapitaltjänstkostnader för kommunen.

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

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

| Nettoinvesteringar, mnkr                                     | Årsbudget      |                |                | Prognos     |               | Totalt<br>2021>=2025 |
|--|----------------|----------------|----------------|-------------|---------------|----------------------|
|  | 2021           | 2022           | 2023           | 2024        | >=2025        |                      |
| Beslutad budget inkomster (+)<br>M&B 2021-2023               | 142,8          | 120,2          | 55,7           | -           | -             | 318,7                |
| Beslutad budget utgifter (-) M&B<br>2021-2023                | - 477,9        | - 257,4        | - 80,7         | - 54,8      | -             | - 870,8              |
| Beslutad nettobudget M&B 2021-<br>2023                       | - 335,1        | - 137,2        | - 25,0         | - 54,8      | -             | - 552,1              |
| Förändring inkomster (+) TI 2021                             | 62,6           | 28,1           | 22,2           | 222,3       | 15,3          | 350,5                |
| Förändring utgifter (-) TI 2021                              | - 3,5          | - 89,6         | - 119,4        | - 137,3     | - 78,8        | - 428,6              |
| Förändring nettobudget TI 2021                               | 59,1           | - 61,5         | - 97,2         | 85,0        | - 63,5        | - 78,1               |
| Förslag till beslutad budget<br>inkomster (+) totalt TI 2021 | 205,4          | 148,3          | 77,9           | 222,3       | 15,3          | 669,2                |
| Förslag till beslutad budget<br>utgifter (-) totalt TI 2021  | - 481,4        | - 347,0        | - 200,1        | - 192,1     | - 78,8        | - 1 299,4            |
| <b>Förslag till beslutad<br/>nettobudget TI 2021</b>         | <b>- 276,0</b> | <b>- 198,7</b> | <b>- 122,2</b> | <b>30,2</b> | <b>- 63,5</b> | <b>- 630,2</b>       |

Nettobudgeten för 2021 föreslås minska från -335,1 miljoner kronor netto till -276,0 miljoner kronor netto.

### **Förändringen i inkomster:**

De tidigare beviljade 142,8 miljoner kronor i inkomster föreslås öka till 205,4 miljoner kronor. Skillnaden beror i huvudsak på ökade inkomster inom Danvikshem, Dagvattenreningen i Kyrkviken och Nya gatan. Bland andra justerar Skönviksvägens verksamhetsområde och Mötesplats Nacka ner sina prognoser.

### **Förändringen i utgifter:**

De tidigare beviljade 477,9 miljoner kronor i utgifter föreslås öka till 481,4 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.

## I.3 Tabell 3. Största pågående projekt för perioden

| Mnkr                            | Utfall för perioden   |      |           |               |              |       |
|---------------------------------|-----------------------|------|-----------|---------------|--------------|-------|
|                                 | Projektamn/Nu<br>mmer | IB   | Aktiverat | Inkomster (+) | Utgifter (-) | Netto |
| Sickla industriväg/<br>93101469 | 82,9                  | 20,7 | 5,85      | -18,7         | -12,8        | 90,8  |
| Danvikshem<br>/9242910700       | 34,4                  | 0    | 24,9      | -4,9          | 20,0         | 54,4  |
| Värmdövägen<br>/93101896        | 76,9                  | 0    | 0         | -30,8         | -30,8        | 46,1  |

### **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 söker 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. Det finns risk att projektet kommer behöva mera utgiftsbudget och eventuellt en justerad inkomstbudget.

#### **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 cirka 25 miljoner kronor och för etapp 1-2 5 miljoner kronor. Totala kostnadsprognosen för året är justerad till 95 miljoner kronor.

### **1.4 Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget**

#### **Anvisning**

- Fyll i projektnamn och projektnummer samt belopp för budget, inkomster, utgifter, nettoutfall och kvarvarande medel från projektets start.
- Fyll i prognos för hela projektet.
- Fyll i belopp för periodens investeringar med årets projektbudget (beslut 16 november 2020 i samband med M&B 2021–2023), samt inkomster, utgifter och nettoutfall. Kommentera skillnaden mellan budget och utfall.

| <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           | 51,46                | -67,06              | -15,6        |
|                                    | Kvarvarande medel                     | 17,14                | -1,54               | 15,6         |
|                                    | Prognos för hela projektet            | 59,3                 | -70,1               | -10,8        |
|                                    | <b>Varav periodens investeringar:</b> |                      |                     |              |
|                                    | Årsbudget                             | 1,0                  | -1,0                | 0,0          |
|                                    | Ack utfall för perioden               | 24,9                 | -4,9                | 20,0         |
|                                    | Budget vs utfall                      | -23,9                | 3,9                 | -20,0        |
| <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                  | -37,6               | -37,6        |
|                                    | Kvarvarande medel                     | 0,0                  | -40,8               | -40,8        |
|                                    | 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                    | -0,3                | -0,3         |
|                              | Budget vs utfall                      | 0                    | -39,2               | -39,2        |
| <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           | 4,3                  | -117,9              | -113,6       |
|                              | Kvarvarande medel                     | -4,3                 | -200,9              | -205,2       |
|                              | Prognos för hela projektet            | -4,3                 | -907,0              | -911,3       |
|                              | <b>Varav periodens investeringar:</b> |                      |                     |              |
|                              | Årsbudget                             | 0                    | -131,4              | -131,4       |
|                              | Ack utfall för perioden               | 0                    | -30,76              | -30,76       |
|                              | Budget vs utfall                      | 0                    | -100,64             | -100,64      |

### **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. Det finns risk att projektet kommer behöva mera utgiftsbudget och eventuellt en justerad inkomstbudget.

### **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 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 25 miljoner kronor och för etapp 1-2 5 miljoner kronor. Totala kostnadsprognosen för året är justerad till 95 miljoner kronor.

## **1.5 Tabell 5. Färdigställda projekt under året**

| <b>1.Projektnamn /nummer</b>  | <b>Mnkr</b>                           | <b>Inkomster (+)</b> | <b>Utgifter (-)</b> | <b>Netto</b> |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| Sickla industriväg / 93101469 | Beslutad totalbudget sen projektstart | 40,0                 | -143,0              | -103,0       |
|                               | Ack utfall sen projektstart           | 23,0                 | -104,0              | -81,0        |
|                               | Avvikelse budget/ utfall              | 17,0                 | -39,0               | -22,0        |
|                               | Varav utfall för årets aktivering     | 3,1                  | -24,4               | -21,3        |
| <b>2.Projektnamn /nummer</b>  | <b>Mnkr</b>                           | <b>Inkomster (+)</b> | <b>Utgifter (-)</b> | <b>Netto</b> |
|                               | 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 öppnat 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 budgettram för stadsutvecklingsprojekt

|                                | 2021 |        |       | 2022  |        |        | 2023  |        |        | Totalt |        |        |
|--------------------------------|------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Budgettram 2021-2023 och avrop | Ink  | Utg    | Netto | Ink   | Utg    | Netto  | Ink   | Utg    | Netto  | Ink    | Utg    | Netto  |
| Budgettram 2021-2023           | 67,0 | -121,0 | -54,0 | 154,0 | -260,0 | -106,0 | 105,0 | -311,0 | -206,0 | 326,0  | -692,0 | -366,0 |
| Dagvattenrening Kyrkviken      | 18,5 | -10,5  | 8,0   | 0,0   | -12,0  |        | 0,0   | 0,0    | 0,0    | 18,5   | -22,5  | -4,0   |
| Summa avrop                    | 18,5 | -10,5  | 8,0   | 0,0   | -12,0  | 0,0    | 0,0   | 0,0    | 0,0    | 18,5   | -22,5  | -4,0   |
| Summa kvarvarande rambudget    | 48,5 | -110,5 | -46,0 | 154,0 | -248,0 | -106,0 | 105,0 | -311,0 | -206,0 | 307,5  | -669,5 | -362,0 |

Ovan tabell blir mer aktuell när Exploateringsenheten börjar arbeta med Utredningsbeslut och Genomförandebeslut vid avrop mot budgettramen. Ännu har det arbets sättet inte införts.

I samband med T1 söker Idrottshallarna i Ektorp, Parkkvarteren och Tryckluftsfabriken medel till detaljplaneprojekt. Sickla industriväg söker medel till genomförandeprojektet. Dessa och planerade avrop under hösten 2021 ryms inom den totalt beviljade ramen för Nacka stad.