



Årsbokslut 2025

Stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Hänt i verksamheten 2025	3
3	Jämförelse med andra kommuner	5
4	Verksamhetsresultat	5
4.1	Maximalt värde för skattepengarna	5
4.2	Bästa utveckling för alla	8
4.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	10
4.4	Stark balanserad tillväxt	13
5	Agenda 2030	15
6	Ekonomiskt resultat 2025	16
7	Investeringar	20
7.1	Tabell 1 Projektutfall och projektbudget	20
7.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	22
7.3	Tabell 3 Övriga projekt med störst avvikelse	44
7.4	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	50
8	Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut	52
9	Uppföljning av medel ur framtidsfonder	53
10	Framåtblick	55
11	Särskilda uppdrag	56

I Ansvar och uppgifter

Stadsutvecklingsprocessen ansvarar för kommunens översiktliga planering, detaljplanering, exploatering och genomförande av stadsutvecklingsprojekt. Genom planering, avtalsskrivningar och samordning med kommunens verksamheter säkerställs att Nacka växer hållbart med en balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.

2 Hänt i verksamheten 2025

Tunnelbanan till Nacka – överenskommelse om fortsatt finansiering

Tunnelbanan till Nacka tog ett viktigt steg under 2025 när parterna:

- Staten, genom Stockholmsförhandlingen
- Region Stockholm
- Stockholms stad
- Nacka kommun
- Solna stad
- Järfälla kommun

den 24 oktober skrev under ett tilläggsavtal som säkrar fortsatt finansiering.

Avtalet innebär att Nacka kommun har förutsättningar att fortsatt hålla ihop planering och samordning kring stationerna och den stadsutveckling som hänger ihop med utbyggnaden.

Avsiktsförklaring om Östlig förbindelse

Region Stockholm, Stockholms Stad och Nacka kommun skrev 24 oktober under en avsiktsförklaring om Östlig förbindelse. Den ger en gemensam inriktning i arbetet med en ny trafiklösning som påverkar stora delar av regionen och den underlättar att samordna kommunens planering med andra aktörer.

Bergs gård

15 december 2025 togs beslut om att anta planprogram för Bergs gård, med förslag att bygga cirka 2000 nya bostäder samt verksamheter. Vidare arbete påverkas av att oljehamnen enligt tidigare beslut ska avvecklas. Första detaljplaneuppdrag för området kan påbörjas i slutet av 2026.

Energimyndigheten har under hösten varit ute på samråd om ett förslag att ett riksintresse ska beslutas kring att Bergs oljehamn skulle vara kvar och att även Jarlaberg och Nacka Strand skulle ingå i detta riksintresse. Nacka kommun har trots att man inte ansågs vara intressent i remissen valt att skicka ett svar på remissförslaget där Nacka kommun motsätter sig förslaget om riksintresse och hävdar att den inriktning som funnits sedan tidigare beslut ska gälla, att området ska utvecklas med bostäder och verksamheter i direkt anslutning till den nya tunnelbanan.

Markanvisningstävling- Orminge och Älta Kommunstyrelsen tog den 1 september beslut att genomföra anbudstävlingar för kvarter Talldungen i Orminge och för Älta centrumkvarter 7. Kommunen bjöd in aktörer att lämna anbud med sista anbudsdag den 22 oktober och utvärderar bidragen i Orminge utifrån pris, klimatpåverkan och gestaltning, och utifrån pris i Älta. Tävlingarna skapar förutsättningar för kommande avtal och genomförande.

Översiktsplanen

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Den nya översiktsplanen utgör kommunens långsiktiga inriktning för en hållbar utveckling, med fortsatt fokus på Västra Sicklaön och lokala centrum. Digital publicering av kartmaterial är en del av arbetet mot en fullt digital översiktsplan. I samband med antagandet upphävdes även grönstruktur-, kust- och kulturmiljöprogram.

Grön och Blåstrukturprogram

Grön- och blåstrukturprogram antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Programmet är ett vägledande dokument för att säkra gröna och blå samband, ekosystemtjänster samt närhet till natur och vatten, i linje med målbilden i Översiktsplan 2050 och klimat- och miljöprogrammet 2025–2040.

Inriktningsbeslut för Henriksdal och Kvarnholmen

Kommunstyrelsen fattade den 2 juni beslut om att ge stadsledningskontoret i uppdrag att ta fram en analys av befintlig och framtida trafiksituation inom området Henriksdal-Kvarnholmen, ta fram förslag på trafikåtgärder samt inleda dialog med Stockholms stad om hur trafiklösningen i Henriksdalskorset kan

förbättras. Uppdraget innebar även att ompröva omfattningen av framtida bebyggelse inom området. Den 15 december togs beslut av kommunstyrelsen om inriktningen för den fortsatta utvecklingen utifrån de olika förslag som utretts.

3 Jämförelse med andra kommuner

Jämförelser med liknande kommuner visar att Nacka har höga kostnader per invånare för fysisk och teknisk planering, vilket speglar en hög ambitionsnivå i stadsutvecklingen. Samtidigt har kommunen höga externa intäkter, där en stor del av kostnaderna täcks av byggaktörer, ledningsägare och andra parter. Det gör att Nackas nettokostnad per invånare är relativt låg i jämförelsen, och en styrka är den höga självfinansieringsgraden.

Nacka har under året följt upp nöjdheten i stadsbyggnadsprocessen genom Stadsbyggnadsbenchen. Svarsfrekvensen är 68,3 procent, högst bland deltagande kommuner. Det sammanvägda resultatet är NKI 58, vilket är lägre än snittet (62) och något sämre än föregående mätning (59). Förstudiefasen får ett starkt betyg (78) med god dialog och tydlighet, medan genomförandefasen bedöms som godkänd (52) men med förbättringsbehov kring tidplaner och samordning. Planeringsfasen är det tydligaste utvecklingsområdet (37), särskilt kopplat till planavgiftens rimlighet, kvalitet i planhandlingar och tydlighet i processen. Service för processen får ett gott betyg (66), framför allt för bemötande och återkoppling.

4 Verksamhetsresultat

4.1 Maximalt värde för skattepengarna

4.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.

Kommunen hanterar fortsatt konsekvenserna av att upphöjningen av Saltsjöbanan inte genomförs. Kommunen beslutade om en överenskommelse med Region Stockholm där Nacka ersätter regionen med 47 miljoner kronor vilket påverkar resultatet 2025 med motsvarande belopp och omfattar även

kostnader kopplade för ersättningstrafik (december 2024 - maj 2025). För att kunna driva vidare utbyggnaden av Värmdövägen ingår även att kommunen köper och kan demontera och lagra Nacka stationshus i väntan på ny placering.

Beslut om budget för återställning av banvallen längs Värmdövägen togs av kommunstyrelsen den 15 december med det belopp som tidigare varit överenskommet med Region Stockholm, 70 miljoner kronor. Det pågår fortsatt diskussion med regionen om den ökade kostnaden för återställandet som regionen menar ökat till runt 300 miljoner kronor på grund av att de vill driva återställandet som ett investeringsprojekt med höga overheadkostnader.

Bytespunkten i Centrala Nacka syftar till att möjliggöra smidiga byten mellan buss och tunnelbana. Den ursprungliga lösningen med överdäckning och bussterminal blev kostsam och mot denna bakgrund beslutade kommunfullmäktige 2024 att pausa projektet och gav stadsledningskontoret i uppdrag att, tillsammans med Trafikförvaltningen, utreda en enklare och mer kostnadseffektiv lösning inom det lokala vägnätet med mål att den ska stå klar i så nära anslutning som möjligt till tunnelbanans öppnande 2030. Ett huvudalternativ för bytespunkt har arbetats fram tillsammans med Trafikförvaltningen. Förhandling har pågått under hösten och fortsätter under 2026 kring kostnadsfördelning av anläggningen för att därefter kunna fatta nödvändiga politiska beslut och initiera ett kommande stadsbyggnadsprojekt för anläggningens genomförande.

Det påbörjade arbetet med kostnadskontroll i investeringsprojekten är ett led i uppföljning av revisionens senaste granskning av intern kontroll. Revisionen visar att kommunen behöver bli bättre på att styra och följa upp projekt, så att kostnader inte drar iväg utan att vi upptäcker det i tidigt. Därför arbetar stadsutveckling nu med att dela upp beslutade budgetar i tydligare delar och följa upp dem löpande till exempel per del i projektet så att vi snabbare ser om något blir dyrare än planerat och kan agera direkt. Verksamheten tar också hjälp av att förbättra digitala verktyg för uppföljning och lär av andra kommuners arbetssätt, för att skapa en mer tydlig och pålitlig uppföljning av projekten.

Under året har en ny styrgrupp etablerats som träffas varje vecka och följer upp stora stadsutvecklingsprojekt i deras olika skeden. Syftet är att fånga upp problem tidigt, till exempel när tidplaner riskerar att spricka eller när en kostnad börjar dra iväg för att agera så snabbt som möjligt. Styrgruppen håller även en tät dialog via politiska avstämningar så att viktiga vägval och konsekvenser blir tydliga så snabbt som möjligt. Som en del av detta har stadsutvecklingsprocessen stärkt uppföljningen genom att projekten följs i styrgruppen, och genom att utveckla kontrollen så att avvikelser som överstiger 5 miljoner kronor lyfts och rapporteras till styrgruppen för fortsatt hantering.

För att stärka kostnadseffektiviteten och få maximalt värde för skattepengarna har stadsutveckling under året fortsatt arbetet med NVOA genom Ledstången. En handbok har tagits fram och granskats av berörda enheter, inklusive NVOA, för att tydliggöra ansvar, arbetssätt och kostnadsfördelning mellan kommunen och ledningsägare. Handboken är nu beslutad. Under 2026 startar en gemensam förvaltningsgrupp och utbildningar för att säkra införandet och hantera kvarstående frågor.

För att ge en tydligare helhetsbild av ekonomin i stadsutvecklingen har ett arbete påbörjats med att utveckla portföljrapporteringen, så att kostnader och intäkter kan följas samlat för ett geografiskt område där flera projekt ingår.

Ett förslag till förbättrad rapportering finns framtaget och målet är att den första formella rapporteringen sker i samband med årsbokslutet.

Slutligen finns möjlighet att ta ut kostnader för systemhandling via nya principöverenskommelser i stället för planavtal, även kostnader för förhandlingar kan lyftas ut från plankostnadsavtal och hanteras via principöverenskommelser för att sära på kostnader kopplat till framtagande av detaljplan respektive kostnader för förhandlingar.

4.2 Bästa utveckling för alla

4.2.1 Kommunens verksamhet ska drivas med hög kvalitet, ständiga förbättringar och ligga i framkant inom sitt område. Attraktiv arbetsgivare med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. Utveckla dynamiskt företagsklimat i toppklass som främjar innovation och entreprenörskap.

Under 2025 genomförde stadsutvecklingsprocessen en översyn av organisation, roller och ansvar. Syftet var att skapa en tydligare och mer samordnad struktur som stärker samarbetet i stadsutvecklingsprojekten och förbättrar förutsättningarna för ledarskap och medarbetarskap. Bakgrunden är att plan, exploatering och anläggning tidigare haft olika geografiska indelningar och ansvar, vilket ibland har försvårat samordningen. Översynen genomfördes också utifrån det politiska uppdraget att stärka styrning och ekonomisk kontroll i Stadsutvecklingsprocessen.

Från och med 1 januari 2026 införs en ny struktur med fem gemensamma geografiska områden: Norra Kusten, Förnyelseområdena, Sickla Järta, Centrala Nacka och Östra Nacka. För varje område inrättas en samordningsgrupp med projektchef, gruppchef plan och gruppchef anläggning som ska samordna resurser, förbereda underlag inför politiska beslut och tidigt fånga upp avvikelser. Roller och ansvar förtydligas samtidigt på alla nivåer, vilket ger chefer ett tydligare medarbetaransvar och stärker det nära ledarskapet.

Medarbetarundersökningen visar att stadsutvecklingsområdet har förbättrat resultaten under 2025. HME (Hållbart medarbetarengagemang) har ökat till 77 (2025) från 74 (2024). HME är ett samlat mått från SKR som bygger på nio frågor och speglar tre delar: motivation, styrning och ledarskap. Även Totalindex, som är helhetsmättet för den samlade medarbetarupplevelsen, har förbättrats inom stadsutvecklingsområdet från 69 (2024) till 72 (2025). Totalindex fångar flera områden, bland annat arbetsmiljö, ledarskap, styrning, arbetsbelastning, utveckling, trivsel, digitalt stöd och bemötande.

Undersökningen lyfter tydliga styrkor inom stadsutveckling. Medarbetarna beskriver ett gott arbete med arbetsmiljö och säkerhet, där krav upplevs som

höga men möjliga att hantera, och där rapportering av tillbud och olyckor fungerar. Resultaten visar också styrkor inom trygghet och bemötande, med ett aktivt arbete kring hot och våld och ett professionellt bemötande. Vidare framkommer ett starkt engagemang och målbidrag, där medarbetarna upplever att deras arbete bidrar till kommunens mål och känner stolthet över uppdraget.

Samtidigt pekar resultaten ut några förbättringsområden. Stadsutveckling behöver fortsätta stärka ledarskap och styrning, bland annat genom att skapa tydligare gemensamma riktningar. Ett annat utvecklingsområde är digitalt stöd, där mer effektiva digitala verktyg i vardagen efterfrågas.

För att förbättra resultaten har en workshop genomförts med alla chefer inom stadsutvecklingsenheten som lett till konkreta aktiviteter som genomförs under **2026**, med fokus på att arbeta systematiskt med förbättringsområdena.

Inför hösten etablerade verksamheten två nya kommunikationskanaler, en för chefer inom stadsutvecklingsenheten och en för alla medarbetare – för att förbättra informationsflöden och skapa en mer transparent dialog. Under året har verksamheten även genomfört två digitala informationsmöten och två chefsträffar, vilket har gett positiva effekter i form av tydligare gemensam information, bättre dialog och ökat erfarenhetsutbyte.

Under 2026 planeras en utökning av dessa tillfällen med återkommande teman och mer verksamhetsspecifik information till medarbetare. Syftet är att stärka delaktighet och gemensamt lärande samt bidra till förbättrade resultat i medarbetarundersökningen.

4.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

4.3.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70)

Under 2025 fortsatte stadsutvecklingsarbetet att bidra till attraktiva miljöer genom nya detaljplaner som stärker boende, service, arbetsplatser och offentliga miljöer.

Under hösten var detaljplaneprogrammet för Birkaområdet ute på samråd 28 oktober–9 december 2025. Programmet visar hur Birka kan utvecklas till en mer levande och attraktiv stadsdel i ett läge med mycket god kollektivtrafik – de flesta boende får högst cirka 500 meter till den kommande tunnelbanestationen Järla.

Förslaget rymmer en möjlig bebyggelsestruktur med cirka 900 nya bostäder, ett vård- och omsorgsboende och två förskolor. Samtidigt pekar programmet ut hur området kan behålla viktiga kvaliteter: cirka 31 000 kvadratmeter naturmark sparas och fem kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras.

En viktig del i programmet är att skapa bättre kopplingar för gående och cyklister och mer sammanhängande stråk. Exempelvis föreslås nya kopplingar i flera riktningar, bland annat att Birkavägen kopplas samman med Ryssbergen och att nya gator och gångstråk gör det lättare att röra sig genom området.

Under året påbörjades arbetet med en detaljplan vid Saltsjöqvarn, i anslutning till Elite Hotel Marina, för att möjliggöra en flytande spa- och badanläggning med bland annat uppvärmda pooler och tillhörande service. I starten har arbetet fokuserat på att hantera viktiga frågor tidigt, som påverkan på kulturmiljö, farled och strandskydd.

Under 2025 har **sex** detaljplaner antagits och vunnit laga kraft

- 1- Detaljplan Fasanvägen möjliggör cirka 50 nya bostäder som anpassas efter områdets natur- och kulturvärden, med hänsyn till bland annat

naturvärden och fladdermöss. Planen innebär samtidigt en ökad driftkostnad för kommunen genom en ny gångbana utmed Ugglevägen.

- 2- Detaljplan Volten möjliggör cirka 47 nya bostäder och en förskola för 160–200 barn samt förbättrar möjligheten att gå och cykla genom att skapa en ny kommunal gång- och cykelväg. Projektet innebär kommunala investeringar i bland annat marksanering och allmän plats, men bedöms kunna ge ekonomiskt överskott genom markförsäljning.
- 3- Detaljplanen för allmänna anläggningar i Danviksstrand gör det möjligt för kommunen att ta över ansvar för gång- och cykelväg, kaj och ledningar och att färdigställa delar av strandpromenaden så att det blir ett mer sammanhängande stråk utmed vattnet i Danviksstrand och Saltsjöqvarn, men innebär också ökade driftkostnader för kommunen.
- 4- Detaljplan för verksamhetsområde vid Orminge Trafikplats har vunnit laga kraft under det andra kvartalet. Projektet har nu gått in i ett genomförande och innebär att etablering av nya verksamheter med tillhörande arbetsplatser beräknas vara på plats inom cirka två år.
- 5- Detaljplanen för Ältabergs verksamhetsområde (Älta 10:1 m.fl.) har vunnit laga kraft. Planen möjliggör nya ytor för verksamheter, kontor och viss handel på naturmark och bedöms kunna tillskapa cirka 140 arbetsplatser samt bidra till kommunens mål om 15 000 nya arbetsplatser till 2030.
- 6- Slutligen möjliggör detaljplanen för Kummelbergets verksamhetsområde att företag kan växa genom förtätning och ökade byggrätter, vilket på sikt kan skapa cirka 150 nya arbetstillfällen, samtidigt som kommunen får intäkter via markförsäljning och planavgifter utan att nya kommunala anläggningar behöver byggas ut.

Under året antogs även flera detaljplaner som ytterligare stärker attraktiva boendemiljöer.

- 1- Kommunstyrelsen antog detaljplan Pylonen i Orminge, som möjliggör cirka 200 nya bostäder i fem punkthus, med inriktning att värna gröna miljöer samt naturvärden och spridningssamband.
- 2- Kommunstyrelsen antog också detaljplan Amperen i Orminge, som möjliggör 68 bostäder i form av parhus, kedjehus och radhus samt ger allmänheten möjlighet att ta sig ut i naturreservatet Skarpnäs.
- 3- Kommunfullmäktige antog detaljplan för utvidgning av Kummelbergets verksamhetsområde i Boo (Skarpnäs 1:83 och 2:14 m.fl.). Planen möjliggör knappt 50 000 kvm ny kvartersmark för verksamheter och bedöms kunna ge cirka 250–300 arbetsplatser, med en naturbuffert mot angränsande naturreservat. Kommunen står för plan- och anläggningskostnader, och markförsäljning beräknas ge ett positivt netto.

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Den nya översiktsplanen utgör kommunens långsiktiga inriktning för en hållbar utveckling, med fortsatt fokus på Västra Sicklaön och lokala centrum. Digital publicering av kartmaterial är en del av arbetet mot en fullt digital översiktsplan. I samband med antagandet upphävdes även (grönstruktur-, kust- och kulturmiljöprogram).

Grön- och blåstrukturprogrammet antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Programmet är ett vägledande dokument för att säkra gröna och blå samband, ekosystemtjänster samt närhet till natur och vatten, i linje med målbilden i översiktsplan 2050 och klimat- och miljöprogrammet 2025–2040.

Vattentjänstplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Planen är framtagen tillsammans med NVOA enligt lagen om allmänna vattentjänster och beskriver kommunens långsiktiga VA-planering samt åtgärder för dagvatten och skyfall. I samband med antagandet ersätter planen tidigare VA-strategi från 2015.

4.4 Stark balanserad tillväxt

4.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

Under 2025 tog kommunen flera steg för att säkerställa en stark och balanserad tillväxt i stora stadsutvecklings- och infrastrukturfrågor. Kommunen ingick ett nytt avtal kopplat till tunnelbanan till Nacka som innebär ökad medfinansiering med ett kostnadstak. Samtidigt stärker avtalet kostnadskontrollen genom gemensamt arbetssätt för att tidigt fånga risker och hantera kostnadsökningar, samt en uppdaterad betalplan.

Kommunen skrev också under en avsiktsförklaring om Östlig förbindelse, som tydliggör inriktningen för en möjlig framtida vägförbindelse mellan Sickla och Ropsten. Avsiktsförklaringen klargör att staten styr processen i den nationella planeringen och att en eventuell finansiering främst ska ske med statliga medel, vilket förbättrar planeringsförutsättningarna utan att kommunen tar på sig nya kostnader i detta skede

Efter politikerinitiativ och trafikutredning har återsrapportering och redovisning skett till politiken om ny inriktning för Henriksdal–Kvarnholmen, inklusive åtgärder för förbättrad framkomlighet samt gång- och cykelsäkerhet längs Kvarnholmsvägen. Dialog har inletts med Stockholms stad om åtgärder i Henriksdalskorset.

Ett viktigt arbete med uppdatering av del av strukturplanen för Centrala Nacka och Järlahöjden har påbörjats under 2025 med anledning av att överdäckningen av Värmdöleden har pausats. Syftet med uppdateringen av del av strukturplanen är att undersöka vilka funktioner och vilken bebyggelsestruktur som är lämplig/möjlig utifrån dagens förutsättningar.

För att säkerställa att kommunen startar rätt projekt i rätt tid och använder skattepengarna effektivt har stadsutvecklingsenheten under året tagit fram en tydligare process för de tidiga skedena. Processen beskriver hur en projektidé tas om hand från initiering och första bedömning till avstämning i styrgrupp,

fördjupad analys av genomförbarhet och risker samt beslut om att lyfta ärendet till politiken. Arbetet ger ett mer enhetligt underlag för prioriteringar och skapar bättre förutsättningar för en samlad uppföljning av projektportföljen.

Stadsutveckling har även kvalitetssäkrat kalkylunderlagen och bedömer att de ligger på en god nivå efter jämförelser med extern granskning. Samtidigt behöver hanteringen av osäkerhet och risk i tidiga skeden bli mer tydlig och strategisk. För att minska missförstånd och onödiga omtag stärks också kommunikationen mellan kommunen och exploatörer, vilket lyfts som en särskild aktivitet i verksamhetsplanen för 2026.

För att skapa mer förutsägbara villkor och öka framdriften i projekten pågår en översyn av nivåer för exploateringsersättning för gemensamma anläggningar. Översynen kan komma att innebära behov av revidering av Program för markanvändning.

Uppföljning av bostadsbyggandet sker via start- och slutbesked. Under 2025 har totalt närmare 680 bostäder fått startbesked och drygt 970 bostäder fått slutbesked i kommunen. En majoritet av bostäderna har tillkommit i form av flerbostadshus i kollektivnära lägen, både hyresrätter och bostadsrätter, inom kommunens lokala centrum och den mångfunktionella bebyggelsen på västra Sicklaön. Även småhus har färdigställts på olika platser under året i form av en- eller tvåbostadshus, framförallt i Boo. Av de färdigställda bostäderna under året kan kommunen tillgodoräkna sig cirka 300 bostäder inom bostadsåtagandet i Stockholmsöverenskommelsen och utbyggnaden av tunnelbana till Nacka.

5 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige.

Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet. Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Nedan presenteras prioriterade mål och aktiviteter som på sikt bidrar till de globala målen i Agenda 2030.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	Aktivt arbete för att ta fram en ny översiktsplan. Hur bidrar detta till det globala målet? Det har hänt mycket på klimatområdet sedan översiktsplanen arbetades fram och det angelägna i strävan mot en begränsad global uppvärmning har lyfts globalt. Nacka kommun har tagit fram en koldioxidbudget som bör kunna vara en viktig grund för översiktsplanens utformning. Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar: Översiktsplan antagen av KF i december 2025.
	 Pågående	Kompensationsåtgärder vid exploatering Hur bidrar detta till det globala målet? Ekologisk hållbarhet genom att kompensera på annan plats än där vi exploaterar, till exempel genom att förstärka de ekologiska sambanden. Fortsatt arbete av mer områdesspecifika grönytefaktorer för olika delar av Nacka. Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar: Kommunen arbetar med kompensationsåtgärder. Nästa steg blir att i en större geografi där vi tar hänsyn till områdesplanen för att i olika delar av kommunen identifiera rätt insatser och åtgärder för att mildra negativa effekter på miljön eller samhället som uppstår till följd av exploateringsprojekt. Det kan vara vid nybyggnation, infrastrukturutveckling eller andra förändringar i den fysiska miljön.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 16. Fredliga och inkluderande samhällen	 Pågående	Tydliga, objektiva och kompletta beslutsunderlag. Hur bidrar detta till det globala målet? Bidrar till rättssäkerhet och trovärdighet i beslutsprocessen. Övergripande mål Bästa utveckling för alla Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar: En ny mall för Genomförandebeslut är framtagen och har lanserats. Motsvarande förbättring kommer ske med mallen för Inriktningsbeslut.

6 Ekonomiskt resultat 2025

Verksamhet mnkr	Utfall 2025			Budget 2025		Utfall 2024		
Kostnader - Intäkter +	Intäkt	Kostnad	Netto	Netto	Avvikelse	Intäkt	Kostnad	Netto
Övergripande SU	10,8	-14,2	-3,5	-5,5	2,0	14,9	-14,0	0,9
Anläggningsenheten	1,4	-12,7	-11,3	-5,9	-5,4	2,2	-10,8	-8,6
Exploateringsenheten	15,5	-22,5	-7,0	-4,8	-2,2	22,7	-28,2	-5,5
Enh för strategisk stadsutv	7,3	-14,6	-7,3	-8,6	1,3	14,0	-20,9	-6,9
Ny inriktning centrala Nacka	0,0	-6,9	-6,9	-7,0	0,1	0,0	-7,5	-7,5
Projektrelaterade driftposter	118,2	-148,7	-30,5	-14,0	-16,5	152,7	-158,3	-5,6
Summa	153,2	-219,7	-66,5	-45,8	-20,7	206,5	-239,7	-33,2

Stadsutvecklingsprocessens totala resultat för år 2025 är ett underskott om 20,7 miljoner kronor mot budget för motsvarande period.

- 4,2 miljoner kronor i underskott inom den ordinarie driftverksamhet
- 16,5 miljoner kronor i underskott inom projektrelaterade driftskostnader

Ordinarie driftverksamhet

Den ordinarie driftverksamheten redovisar ett underskott som i huvudsak förklaras av anläggnings- och exploateringsenheterna, där utfallet präglats av lägre intern tidrapportering än budgeterat. Detta har inneburit att fasta kostnader inte har kunnat bäras i den omfattning som förutsatts i budget.

Det **processövergripande** ansvaret redovisar ett överskott om 2,0 miljoner kronor vilket förklaras av återhållsamhet i verksamhetsutveckling samt lägre personalkostnader än budgeterat. Åtgärder har vidtagits genom att

utvecklingsinsatser prioriterats ned under året för att bidra till att dämpa underskottet inom övriga delar av processen.

Anläggningsenheten redovisar ett underskott om 5,4 miljoner kronor mot budget. Utfallet förklaras av den omorganisation som genomfördes under våren, vilken resulterade i färre resurser som kan bära fasta kostnader. Under året har även antalet anställda minskat, vilket ytterligare reducerat den interna tid som debiterats projekt och därmed intäktsbasen för enheten. Därtill har konsultkostnader som inte kan belasta projekten belastat resultatet. Under året har en större omställning av verksamheten påbörjats med utgångspunkt i tidigare genomförda revisioner. En åtgärdsplan har fastställts som omfattar anpassning av bemanning och effektivisering av resursanvändningen för att bättre möta enhetens fasta kostnader under år 2026. Resultatet för anläggningsenheten i förhållande till år 2024 är lägre och förklaras huvudsakligen av lägre intäkter till följd av minskad intern tidskrivning, där färre medarbetare har kunnat debitera tid mot projekt och därmed bära enhetens fasta kostnader.

Exploateringsenheten redovisar ett underskott om 2,2 miljoner kronor mot budget. Avvikelsen förklaras dels av lägre intern tidrapportering än budgeterat, dels av högre konsultkostnader än vad som planerats för året. Under året har konsulter i begränsad utsträckning kunnat ersättas av egna resurser, vilket medfört att kostnadsnivån varit högre än budget. Åtgärder har vidtagits genom successiv övergång till anställda resurser samt genom förstärkt styrning av intern tidrapportering. Resultatet för exploateringsenheten i förhållande till år 2024 är lägre och förklaras huvudsakligen av lägre intäkter till följd av minskad intern tidskrivning, där färre medarbetare har kunnat debitera tid mot projekt och därmed bära enhetens fasta kostnader.

Enheten för strategisk stadsutveckling redovisar ett överskott om 1,3 miljoner kronor. Överskottet beror på en vakans under året. Återhållsamhet att ersättningsrekrytera har tillämpats på grund av SUs totala underskott. Resultatet för enheten för strategisk stadsutveckling är i paritet med resultatet för år 2024.

Uppdraget avseende **ny inriktning för Centrala Nacka** redovisar ett resultat i nivå med budget. Ekonomiskt består projektet av ettåriga medel och projektet avslutas 2025-12-31. Arbetet med framtagande av en ny strukturplan för Centrala Nacka, inklusive ny bytespunkt, har genomförts inom ramen för beviljad budget. Kostnaderna avser både intern och extern tid samt externa trafiksimuleringar kopplade till framtagande och analys av alternativa lösningar. Utfallet bedöms som ändamålsenligt i förhållande till projektets omfattning och beslutade inriktning.

Projektrelaterade driftposter

De redovisningstekniska driftposter som härrör från stadsutvecklingsprojekt budgeteras dels inom process stadsutveckling, dels på kommunövergripande nivå. De kommunövergripande posterna omfattar bland annat markförsäljningar, gatukostnads- och exploateringsersättningar, gåvor samt provisorier. Inom stadsutvecklingsprocessen budgeteras övriga projektrelaterade driftposter såsom vidarefakturerbara kostnader, planrelaterade kostnader, rivning och sanering. Vissa poster som budgeteras kommunövergripande, främst gåvor, redovisas inte i tabellen för projektrelaterade driftposter inom process stadsutveckling. Med gåvor avses mottagande av tillgångar från externa aktörer som inte sker regelbundet.

Budgeterade projektrelaterade driftposter inom process stadsutveckling uppgår till netto -14 miljoner kronor (100 miljoner kronor i intäkter och 114 miljoner kronor i kostnader). För stadsutvecklingsprocessen sammantaget redovisas ett underskott om 16,5 miljoner kronor för de projektrelaterade driftposterna under år 2025. Avvikelsen är beroende av flera faktorer, däribland en felaktig periodisering i bokslutet 2024, vilket medför att delar av 2024 års kostnader belastar 2025. Därutöver bidrar plankostnader som visar ett underskott jämfört med budget. Underskottet förklaras till stor del av projekt med detaljplanekostnader som inte kan faktureras vidare, exempelvis gång- och cykelbron mellan Henriksdal och Sickla samt allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn.

Även oförutsedda kostnader för provisorier påverkar utfallet negativt. Med provisorier avses tillfälliga åtgärder som krävs för att upprätthålla funktion och framkomlighet under pågående planering eller byggnation, exempelvis temporära trafiklösningar såsom ersättningstrafik, omläggning av gång- och cykelstråk eller tillfälliga trafikanordningar. Vidare överstiger kostnader kopplade till arbete på privat mark sin budget, främst till följd av nedlagd intern tid som inte är externt debiterbar eller möjlig att aktivera enligt redovisningspraxis.

Planintäkter och plankostnader inom stadsbyggnadsprojekten står för cirka hälften av planenhetens totala ekonomi. För år 2025 visar dessa underskott jämfört med budget. Underskottet förklaras till stor del av projekt med kostnader som inte kan faktureras vidare, exempelvis gång- och cykelbron mellan Henriksdal och Sickla, Henrikdalsbacken där del av intäkten inkommer som markintäkt istället för planintäkt samt allmänna anläggningar i Saltsjöqvarn.

Övriga ej fakturerbara kostnader är ett konto som används i undantagsfall inom anläggningsprojekt för nödvändiga utgifter som varken kan vidarefaktureras till extern part eller aktiveras som en del av investeringen. Det avser främst kostnader av tillfällig karaktär som uppstår i samband med projektgenomförande, exempelvis hyra och städning av temporära lokaler, där kostnaden är direkt kopplad till projektets genomförande men inte uppfyller kriterierna för aktivering.

Inom driftsprojektet för tunnelbanan hanteras kostnader för tunnelbanesamordningen, särskilt avseende återställningsfrågor och de konsekvenser som följer av att det tidigare projektet för Mötesplats Nacka har pausats. Därutöver ingår samordning av pågående stadsbyggnadsprojekt vid stationerna Järla och Sickla som en del av de projektrelaterade driftposterna.

Budgeterad post	Beslutad budget 2025	varav kommunövergripande	varav SU	Utfall 2025	Avvikelse 2025
Exploatersättning, likvida	50,0	50,0		10	-49,0
Markförsäljning Intäkter	100,0	100,0		213	-78,7
Markförsäljning kostnad såld mark				-15,7	-15,7
Gatukostnadsers.	18,0	18,0		28,9	10,9
Inkomster av vidarefakt.	60,0		60,0	55,7	-4,3
Planintäkter	40,0		40,0	37,0	-3,0
Övrig vidarefakt bl.a. projektering	0,0	0,0	0,0	20,9	20,9
Intäkter förknippade med PM	0,0	0,0	0,0	4,5	4,5
Intäkter	268,0	168,0	100,0	153,5	-114,5
Provisorier övergripande	-36,0	-36,0		-35,4	0,6
Provisorier SU	0,0		0,0	-0,9	-0,9
Samordning tunnelbana	-3,0		-3,0	-11	19
Rivning/sanering	-6,0		-6,0	0,0	6,0
Kostnader som ska vidarefaktureras	-60,0		-60,0	-55,6	4,4
Plankostnader	-45,0		-45,0	-48,6	-3,6
Övrig proj kostn för fakt. bl.a. projekter	0,0	0,0	0,0	-210	-210
Kostn förknippade med PM	0,0	0,0	0,0	-116	-116
Övr. ej fakturerabara driftkostn.	0,0	0,0	0,0	-9,8	-9,8
Övr. ej fakturerabara driftkostn.	0,0	0,0		-40,0	-40,0
Kostnader	-150,0	-36,0	-114,0	-224,0	-74,0
Total driftbudget	118,0	132,0	-14,0	-70,5	-188,5
varav drift övergripande KS	132,0	132,0	0,0	-40,0	-172,0
varav drift stadsutveckling	-14,0	0,0	-14,0	-30,5	-16,5

7 Investeringar

7.1 Tabell I Projektutfall och projektbudget

Tabellen visar utfall och budget för året samt portföljen, uppdelat i pågående och färdigställda/avslutade projekt. Utgifter/inkomster avser *investering* (en framtida tillgång för kommunen). Kostnader/intäkter avser *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs) samt *exploateringsersättning*

(intäkter från exploitören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara).

	Totalt för projekt			2025		
Färdiga/avslutade projekt	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Budget	Avvikelse
Investeringsinkomster	*	*	*	*	*	*
Investeringsutgifter	*	*	*	*	*	*
Driftsintäkter	*	*	*	*	*	*
Driftskostnader	*	*	*	*	*	*
S:a färdiga/ avslutade projekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pågående projekt	Utfall	Budget	Kvarstår	Utfall	Budget	Avvikelse
Investeringsinkomster	1 758,9	2 490,7	-731,8	16,9	16,0	0,9
Investeringsutgifter	-5 256,7	-7 293,6	2 036,9	-485,8	-566,0	80,2
Driftsintäkter	1 685,8	3 096,9	-1 411,1	136,1	268,0	-131,9
Driftskostnader	-1 275,1	-940,8	-334,3	-239,3	-150,0	-89,3
S:a pågående projekt	-3 087,1	-2 646,8	-440,3	-572,1	-432,0	-140,1
Summa projekt	-3 087,1	-2 646,8	-440,3	-572,1	-432,0	-140,1

*Inga huvudprojekt har färdigställts under år 2025 varför tabellen för färdigställda och avslutade projekt saknar utfallsdata. Under rubriken 8.4 går det att se projekt där delprojekt är färdigställda och/eller avslutade under år 2025 och vilka huvudprojekt som de tillhör.

I samband med stadsutvecklings- och exploateringsprojekt övertar kommunen i vissa fall färdigställda anläggningar från externa parter, exempelvis gator och annan allmän infrastruktur. Dessa övertaganden sker utan ekonomisk ersättning och redovisas som så kallade gåvor. Anläggningarna redovisas som investeringar till bedömt verkligt värde när de färdigställs och tas i bruk, vilket ökar kommunens tillgångar men inte påverkar kassaflödet. Samtidigt redovisas en driftsintäkt på beloppet motsvarande tillgångens bedömda värde. Under året har gåvor mottagits inom projekt Kvarnholmen och Nobelberget, vilka därefter övergått till kommunal drift och förvaltning. Varken budget eller utfall för gåvor redovisas i tabellen ovan.

Investeringsutgifterna ligger något under budget för perioden. Årets utfall för investeringsutgifter uppgår till 485,8 miljoner kronor jämfört med budgeterade 566,0 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att flera större

utbyggnadsetapper har senarelagts till kommande år, bland annat till följd av överklaganden, förskjutna upphandlingar samt mer omfattande projekterings- och samordningsbehov än vad som antogs vid budgetering. Detta har inneburit att utfallet för investeringsutgifter hamnat något under budget för helår 2025.

Utfallet för investeringsinkomsterna uppgår till 16,9 miljoner kronor jämfört med budgeterade 16,0 miljoner kronor vilket är i linje med budgeterad nivå.

Driftkostnaderna överstiger budget vilket kan hänföras till kostnader som inte kan aktiveras som redovisningstekniska investeringar utan istället belastar årets resultat. Exempel på detta är kostnader för ersättningstrafik i samband med arbeten längs Värmdövägen samt kostnader för återställning kopplade till Saltsjöbanan. Även andra projektrelaterade driftkostnader, såsom temporära lösningar och ej debiterbara plankostnader har bidragit till ett högre driftutfall än budgeterat.

7.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar utgifter/kostnader (Utg) och inkomster/intäkter (Ink) för de största pågående projekten samt vad som hänt sedan projektstart och under perioden.

Största projekten	Total för projekt						
	Ink/ Utg	Utfall	Ursprungli g budget	Budget	Prognos T2 2025	Aktuell prognos	Avvikelse progn budg
93101896 - HP Värmdövägen*	Ink	260,2	194,0	194,7*	338,3	350,7	156,0
93101896 - HP Värmdövägen*	Utg	- 1 187,1	- 1 310,0	-1 339,2*	- 1 990,8	- 2 086,4	- 747,2
93101896 - HP Värmdövägen*	Netto	- 926,9	- 1 116,0	-1 144,5*	- 1 652,5	- 1 735,7	- 591,2
93104288 - HP Samordning SOBOO*	Ink	71,9	1 328,0	342,0*	1 065,1	1 071,1	729,1
93104288 - HP Samordning SOBOO*	Utg	- 396,3	- 2 007,9	-652,9*	- 1 963,0	- 1 914,5	- 1 261,7
93104288 - HP Samordning SOBOO*	Netto	- 324,5	- 679,9	-310,8*	- 897,9	- 843,4	- 532,6
93102387 - HP Samordning Orminge C	Ink	167,8	250,9	250,9	266,8	268,0	17,1
93102387 - HP Samordning Orminge C	Utg	- 515,5	- 580,3	- 580,3	- 648,3	- 655,5	- 75,2
93102387 - HP Samordning Orminge C	Netto	- 347,7	- 329,4	- 329,4	- 381,6	- 387,5	- 58,1
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Ink	62,5	99,9	134,5	144,7	146,7	12,2
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Utg	- 76,8	- 62,1	- 132,5	- 132,3	- 135,8	- 3,4
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Netto	- 14,3	37,8	2,0	12,3	10,9	8,8
99963000 - HP Älta Centrumkvarter*	Ink	273,8	301,8	299,1*	390,5	413,4	114,3
99963000 - HP Älta Centrumkvarter*	Utg	- 252,5	- 309,4	-254,2*	- 435,0	- 473,0	- 218,8
99963000 - HP Älta Centrumkvarter*	Netto	21,3	- 7,6	44,9*	- 44,5	- 59,6	- 104,5
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Ink	787,2	804,3	804,3	813,3	786,9	- 17,4
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Utg	- 392,8	- 478,8	- 478,8	- 456,7	- 461,5	17,3
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Netto	394,3	325,5	325,5	356,6	325,4	- 0,1
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Ink	34,7	257,1	111,4	404,0	392,3	280,9
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Utg	- 88,5	- 202,8	- 127,8	- 304,9	- 306,2	- 178,4
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Netto	- 53,7	54,3	- 16,3	99,1	86,1	102,4
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp 1 [9240]	Ink	69,5	250,6	259,6	317,8	355,3	95,7
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp 1 [9240]	Utg	- 113,4	- 267,3	- 267,3	- 313,0	- 357,7	- 90,4
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp 1 [9240]	Netto	- 43,9	- 16,7	- 7,6	4,8	- 2,4	5,3
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Ink	5,0	160,0	160,0	144,3	143,8	- 16,2
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Utg	- 59,2	- 300,0	- 300,0	- 283,0	- 287,2	12,8
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Netto	- 54,2	- 140,0	- 140,0	- 138,7	- 143,4	- 3,4
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Ink	5,7	-	7,1	400,6	407,5	400,5
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Utg	- 42,5	-	- 41,1	- 265,3	- 215,5	- 174,4
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Netto	- 36,7	-	- 34,1	135,3	192,0	226,1
Övriga projekt	Ink	1 706,4	1 926,4	3 024,0	10 070,9	10 160,1	7 136,1
Övriga projekt	Utg	- 3 407,2	- 2 398,1	- 4 060,5	- 9 765,8	- 9 975,5	- 5 915,0
Övriga projekt	Netto	- 1 700,8	- 471,7	- 1 036,5	305,1	184,6	1 221,1
Summa	Ink	3 444,7	5 573,0	5 587,6	14 356,2	14 495,9	8 908,2
Summa	Utg	-6 531,8	-7 916,7	- 8 234,4	-16 558,1	-16 868,8	-8 634,4
Summa	Netto	-3 087,1	-2 343,7	- 2 646,8	-2 201,9	-2 373,0	273,8

		Året		
Största projekten	Ink/Utg	Utfall	Budget	Avvikelse
93101896 - HP Värmdövägen	Ink	31,4	0,0	31,4
93101896 - HP Värmdövägen	Utg	-264,9	-344,8	79,8
93101896 - HP Värmdövägen	Netto	-233,5	-344,8	111,3
93104288 - HP Samordning SOBOO	Ink	27,8	113,9	-86,2
93104288 - HP Samordning SOBOO	Utg	-100,8	-191,5	90,6
93104288 - HP Samordning SOBOO	Netto	-73,1	-77,6	4,5
93102387 - HP Samordning Orminge C	Ink	9,4	2,4	6,9
93102387 - HP Samordning Orminge C	Utg	-45,0	-52,7	7,7
93102387 - HP Samordning Orminge C	Netto	-35,7	-50,3	14,6
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Ink	17,3	42,5	-25,1
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Utg	-36,9	-31,2	-5,7
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Netto	-19,6	11,3	-30,9
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Ink	4,9	1,5	3,5
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Utg	-32,5	-8,5	-24,0
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Netto	-27,5	-7,0	-20,5
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Ink	-24,7	0,1	-24,8
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Utg	-27,1	-57,6	30,6
99923700 - HP Nya gatan, Centrala Nacka 1a [9237]	Netto	-51,8	-57,5	5,8
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Ink	-4,4	2,2	-6,6
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Utg	-24,2	-37,8	13,6
99924400 - HP Järla Stationsområde [9244]	Netto	-28,7	-35,7	7,0
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Ink	4,2	39,0	-34,8
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Utg	-16,0	-72,2	56,2
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Netto	-11,8	-33,1	21,4
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Ink	3,2	13,5	-10,3
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Utg	-14,8	-63,6	48,9
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Netto	-11,6	-50,1	38,6
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Ink	2,3	0,5	1,9
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Utg	-11,4	-7,9	-3,5
93102495 - HP Henriksdalsbacken	Netto	-9,1	-7,5	-1,6
Övriga projekt	Ink	81,6	68,4	13,2
Övriga projekt	Utg	-151,4	151,9	-303,3
Övriga projekt	Netto	-69,8	220,3	-290,1
Summa	Ink	153,0	284,0	-131,0
Summa	Utg	-725,1	-716,0	-9,1
Summa	Netto	-572,1	-432,0	-140,1

Fotnot: *För projekt Värmdövägen, Samordning Sydöstra Boo och Älta Centrumkvarter finns budgetramar beviljade av kommunfullmäktige. Beviljad budget avser etapper medan den totala prognosen inkluderar kommande etapper för vilka budget ännu inte sökts. Se tabell undre respektive projekt hur medlen fördelar sig.

Värmdövägen

Omfattande ledningsarbeten och utbyggnad av stadsgata sker inom projektet Värmdövägen för att försörja nya bostäder med bland annat el, vatten och avlopp. Projektet är uppdelat i fem olika etapper. Utbyggnaden av etapp 3 blev färdigställd under året och etapp 1 och 2 planeras färdigställas under kvartal 1 2026. Byggstart av etapp 1b beräknas ske 2027 och vara färdigställd 2030. Byggstart av etapp 2b beräknas ske 2028 och vara färdigställd 2031.

I november år 2024 beviljade Kommunfullmäktige en budgetram*.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har delegationsrätt att etappvis tilldela stadsbyggnadsprojektet medel från den beviljade ramen. Ramen är ännu inte utnyttjad tillfullo. Nettobudget för ramen* uppgår till -1 611,3 miljoner kronor fördelat på 1 876,0 miljoner kronor i utgifter samt 264,7 miljoner kronor i inkomster. Tilldelade medel sedan tidigare uppgår till netto -1 141,0 miljoner kronor varav 1 335,7 miljoner kronor i utgifter och 194,7 miljoner kronor i inkomster.

Nya medel om netto -85 miljoner kronor i utgifter har sökts från ramen för genomförande av etapp 1b. Beslut väntas tas i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2026. Medel ska användas för projektering, projektledning, projektstyrning samt förberedelse för upphandling av entreprenör. Vidare ska medlen även nyttjas för ersättningstrafiken till och med juni 2027 i enlighet med avtal gällande avstängning av Saltsjöbanan med Region Stockholm. Beslut om att spårområdet ej längre kan användas för att leda om trafiken har inneburit att genomförandet har fått nya förutsättningarna vilket har blivit dyrare.

Utanför ramen* har netto -3,5 miljoner kronor beviljats för köp av och demontering och förvaring av Nacka stationshus. Beslutet togs i Kommunfullmäktige den 15 december 2025.

Utöver detta har även netto -70 miljoner kronor i utgifter sökts utanför ramen* avseende budget för Värmdövägen för återställande av Saltsjöbanans banvall.

Beslut väntas tas i Kommunfullmäktige den 16 februari 2026.

Beviljad registrerad budget är således netto -1 144,5 miljoner kronor fördelat på 1 339,2 miljoner kronor i utgifter och 194,7 miljoner kronor i inkomster (inklusive sökt och beviljade utgiftsmedel utanför ramen* om 3,5 miljoner kronor).

Total nettoprognois uppgår till -1 735,7 miljoner kronor varav utgifter uppgår till 2 086,4 miljoner kronor samt inkomster 350,7 miljoner kronor.

- I samband med den beviljade ramen* under november år 2024, beviljades 264,7 miljoner kronor i inkomster. Dagens totala inkomstprognos uppgår till 350,7 miljoner kronor. Den ökade förändringen beror på utökade ÄTA-arbeten (arbeten som måste genomföras utöver ursprunglig avtalade arbeten) för ledningsarbeten som ska faktureras samt för sökta och beviljade bidrag från Trafikförvaltningen och Myndigheten för civilt försvar (MSB).
- Projektet informerade om att risk för kostnadsökningar förelåg i samband med den beviljade ramen* under november år 2024 men sökte inte medel för dessa då bedömningen av prognosen var osäker eftersom utredning och förhandling pågick. I Tertial 2 uppgick utgiftsprognosen om 1 990,8 miljoner kronor som i december höjdes till 2 086,4 miljoner kronor. Utgiftsprognosen har sedan tidigare tagit hänsyn till kostnader som kan uppstå i projektet med hänsyn till pågående utbyggnad, utredning och projektering av etapp 1b samt förhandling med Trafikförvaltningen. Dagens utgiftsprognos har arbetats om och riskutfall har arbetats in för att ha en aktuell prognos utifrån dagens förutsättningar. Utgiftsökningen på 95,6 miljoner innefattar till största delen etapp1b men även demontering av Nacka stationshus om 3,5 miljoner kronor.

Utgifter som är knutna till kommunens kostnader för åtgärder i och

under Saltsjöbanans spårområde är under omförhandling med Trafikförvaltningen. Det gör i sin tur att omfattningen för kommunens kostnadsansvar är utmanande att prognostisera eftersom tecknade avtal saknar stöd för exempelvis en begränsad fast utbyggnadskalkyl. Projektet bedömer därför att det föreligger risk för att en utökad rambudget behöver utföras till hösten 2026.

Nettoutfallet för helåret var -233,5 miljoner kronor jämfört med årets nettobudget om -314,7 miljoner kronor. Prognosen för utgifter har sänkts under året då förhandlingar med trafikförvaltningen har påverkat förseningar i byggstart för etapp 1b och 2b. Det har pågått granskning i december av underlag för utfört ledningsarbete som skulle faktureras under 2025 vars prognos nu har flyttats fram till nästa år.

- Utfallet för helårets inkomster uppgår till 31,4 miljoner kronor varav ledningsarbeten uppgår till cirka 17 miljoner kronor samt offentligt bidrag om 14,4 miljoner kronor. Bidragen betalas ut från Myndigheten för civilt försvar (MSB) och Trafikförvaltningen.
- Upparbetade utgifter för helåret uppgår till 264,9 miljoner kronor och består av pågående utbyggnad av etapp 1 och 2 samt bygghandlingsprojektering för etapp 1b.

Samordning Sydöstra Boo

Projektet syftar till att samordna genomförandet av stadsbyggnadsprojekten Solbrinken–Grundet, Dalvägen–Gustavsviksvägen, Galärvägen samt Mjölkudden–Gustavsviks gård. Genom samordningen skapas förutsättningar för ett effektivt genomförande av åtgärder inom området.

Projektet omfattar ombyggnad av befintliga gator, utbyggnad av vatten- och avloppssystem, markförläggning av el- och fiberledningar, upprustning och anläggande av parker samt upprustning av bryggor. I projektet ingår även tidigare upparbetade utfall från de ingående stadsbyggnadsprojekten.

Under tidig sommar 2025 startade den första utbyggnadsdelen, huvuddel Öst, som till stora delar motsvarar detaljplan Mjölkudden - Gustavsviks Gård.

Projektets start försköts på grund av överklagad upphandling samt ny delegationsordning. Under året har projektet skapat förutsättningar för en komplett samförläggning av ledningar i utbybyggnaden.

	Omfördelad budget	Tilldelade medel	Nuvarande projektbudget	Total projektbudgetram	Kvarstående medel i projektbudgetram	Omfördelad budget samt total projektbudgetram
Inkomster	342,1	0,0	342,1	986,0	986,0	1328,0
Utgifter	402,9	-250,0	-652,9	-1605,0	-1355,0	-2007,9
Netto	-60,8	-250,0	-310,8	-619,0	-369,0	-679,9

Projektets totala utgiftsprognos är 93,4 miljoner kronor lägre än den totala projektbudgetramen. Förändringen i utgiftsprognosen kan främst förklaras av följande faktorer:

- En minskning av utgifterna för ledningsägarnas arbeten med 125,3 miljoner kronor, till följd av uppdaterade kalkyler och ett nytt beslut om kostnadsfördelning mellan parterna. Minskningen beror i stor utsträckning på att ledningsägarnas tidigare uppskattning av omfattningen och kostnaden för den egna anläggningen varit högre än det faktiska behovet.
- En minskning av utgifterna för konjunkturpåslag med 209,0 miljoner kronor, då den prognostiserade prisutvecklingen inte har realiserats.
- En ökning av utgifterna för identifierade risker med 160,0 miljoner kronor, som en följd av att ytterligare riskposter har tillkommit i projektet. Denna ökning kompenseras delvis av en motsvarande minskning under kostnadsposten för kostnadsutveckling.
- Övriga utgiftsposter har minskat med 1,2 miljoner kronor.
- Projekteringskostnaderna har ökat med 82,1 miljoner kronor, varav cirka 20 miljoner kronor avser projekteringskostnader från tidigare stadsbyggnadsprojekt som inte tidigare belastat samordningsprojektet. Kostnadsökningen beror på mer omfattande omprojektering än tidigare beräknat, samt på att den tidigare framtagna projekteringen och

handlingarna vid genomförandebeslutet inte motsvarade den kvalitet som antogs.

Projektets totala inkomstprognos är 256,9 miljoner kronor lägre än den totala projektbudgetramen. Förändringen kan huvudsakligen förklaras av:

- Lägre vidarefakturerings till ledningsägarna om 139,2 miljoner kronor, som en följd av uppdaterade kalkyler och beslut om ny kostnadsfördelning mellan parterna.
- Minskad inkomstprognos för konjunkturpåslag avseende ledningsägarnas arbeten om 117,7 miljoner kronor, då den förväntade prisutvecklingen inte har inträffat.

Den aktuella totala inkomst- och utgiftsprognosen är oförändrad jämfört med prognosen i Tertial 2 2025.

Det ackumulerade nettoutfallet för perioden januari–december 2025 uppgår till -73,1 miljoner kronor, medan årets nettobudget uppgår till -77,6 miljoner kronor.

- Årets utgiftsutfall är 90,6 miljoner kronor lägre än fastställd årsbudget, vilket främst beror på att utbyggnaden har skjutits fram i tiden.
- Årets inkomstutfall är 86,2 miljoner kronor lägre än årsbudgeten, till följd av att utbyggnaden har senarelagts och att vidarefaktureringen till ledningsägarna därmed har minskat.

Samordning Orminge C

Projektet syftar till att rusta upp och utveckla den allmänna platsmarken i Orminge centrum. Målsättningen är att skapa förutsättningar för nybyggnation av cirka 2 000 bostäder, kommersiella lokaler och verksamhetsytor samt att möjliggöra en förbättrad bussgata, en ny infartsparkering och attraktiva rekreativa miljöer.

Under 2025 har projektet upphandlat och påbörjat en entreprenad för utbyggnad av nya gator i anslutning till kvarteret Norra Sarvträsk. Därutöver har två nya

konstverk uppförts i rondeller längs Mensättravägen. En omröstning har även genomförts där Nackabor har haft möjlighet att rösta fram kommande konstverk vid snedkabelbron i centrum.

För närvarande pågår utbyggnad av allmän platsmark i Norra Sarvträsk, upphandling av finplanering i anslutning till snedkabelbron och Edövägen samt bostadsutveckling inom ramen för de pågående stadsutvecklingsprojekten Ormingehus, Norra Sarvträsk och Knutpunkten (även benämnt ”Parkeringshuset”).

Projektet beviljades genomförandebudget under 2022. Den aktuella prognosen visar att såväl inkomster som utgifter överstiger den fastställda genomförandebudgeten. För att hantera kostnadsutvecklingen pågår en genomlysning av projektets utgifter samt ett aktivt arbete med en åtgärdsplan i syfte att begränsa budgetöverskridandet. En ansökan om utökad budget planeras att lämnas in i samband med årsskiftet 2025/2026.

Den totala nettoökningen i prognosen uppgår till 58,1 miljoner kronor jämfört med senaste genomförandebeslut den 14 november 2022. Inkomsterna har ökat med 17,1 miljoner kronor, från 250,9 miljoner kronor till 268,0 miljoner kronor, medan utgifterna har ökat med 75,2 miljoner kronor, från 580,3 miljoner kronor till 655,5 miljoner kronor.

- Kostnadsökningen kan huvudsakligen hänföras till tillkommande projekteringsarbeten, ökade byggkostnader samt utökade riskreserver för framtida kostnadsutveckling. Därutöver har kostnader för pågående arbeten, såsom pålning, överstigit tidigare beräkningar. Anbudet för etapp 4:3 har varit högre än förväntat, vilket har bidragit till den samlade kostnadsökningen. Förseningar i upphandlingsprocessen för etapp 4:3, till följd av nya direktiv, har även lett till senare tilldelning av entreprenaden och därmed ökade kostnader.
- Projektet har vidare haft ökade kostnader för ytskikt till följd av omfattande kvalitetsbrister hos en tidigare leverantör. Dessa kostnader

har främst påverkat etapp 3 samt delar av etapp 4. Samtidigt har förändringar av ytskikt i övriga delar av etapp 4 och i etapp 5 genomförts, vilket sammantaget har varit kostnadsneutralt för dessa delar.

- Inom etapp 3:2 pågår projekteringsförändringar med målsättningen att undvika en förlängning av snedkabelbron. Åtgärden bedöms kunna medföra en kostnadsbesparing om upp till 6 miljoner kronor. Förankring med berörda parter pågår och ett slutligt ställningstagande förväntas under 2025.
- Den totala utgiftsprognosen har ökat med 7,2 miljoner kronor jämfört med prognosen i Tertial 2 2025. Ökningen beror främst på ökade kommunikationskostnader samt högre tjänstemannakostnader i etapp 5:2. Den totala inkomstprognosen har samtidigt ökat med 1,3 miljoner kronor, vilket är en följd av pågående förhandlingar med ledningsägare.

Det ackumulerade nettoutfallet för perioden januari–december 2025 avviker från årsbudgeten med 14,6 miljoner kronor.

- Utgiftsutfallet avviker från årsbudgeten med 7,7 miljoner kronor, främst till följd av uppskjuten utbyggnadsstart för etapp 3:2 samt justeringar i periodiseringen kopplade till den avbrutna upphandlingen av etapp 4:3.
- Inkomstutfallet avviker från årsbudgeten med 6,9 miljoner kronor, vilket beror på att fakturering till ledningsägare avseende arbeten utförda under 2024 har senarelagts.

Jarlaberg Enspännarvägen

I projektet planeras det för cirka 350 nya bostadsrättslägenheter i två kvarter. I närheten av de nya kvarteren byggs en uppgång från den nya tunnelbanestationen Nacka och ombyggnationer av omkringliggande gator samt anpassningar av ledningar. Projektet i sin helhet beräknas vara klar slutet av år 2029.

I april månad beviljade KF en reviderad genomförande budget som netto uppgår till 2,0 miljoner kronor fördelade på 134,5 miljoner kronor i inkomst och 132,5

miljoner kronor i utgifter. Den nya beviljade budgeten baseras på en ekonomisk genomlysning av kostnadsbedömningar av entreprenaden, förändrade förutsättningar kring utbyggnadsordning samt en underskattad omfattning av utbyggnaden. Aktuell prognos har förändrats både i intäkter och utgifter jämfört med budget. Tillkommande uppskattad intäkt för ledningsarbeten om 9,5 miljoner kronor har tillkommit vilket tidigare inte varit med i prognosen, samt att ytterligare 2,7 miljoner kronor i vidarefaktureringskostnader av upparbetade kostnader. Prognos för utgifter har ökat med 3,5 miljoner kronor på grund av ökade utbyggnadskostnader och projektleddning. Det har medfört att totalt nettot för aktuell prognos har ökat till 10,7 miljoner kronor.

- Inkomsterna utgör fakturering av uppkomna utgifter för allmänna anläggningar i projektet som bland annat del av ledningsarbeten, mindre post av markförsäljning till exploatören samt exploateringsersättning.
- Utgifterna består av plankostnader, utbyggnadskostnader, projektering, byggprojekt- och byggledning, övrig administrativ tid kring byggprojektet samt huvudprojektleddning.

Mot bakgrund av projektets samordningsbehov, entreprenaduppdelning och framkomlighet för fordons- och kollektivtrafik har utbyggnaden delats upp i flertalet etapper som ej tagits höjd för i tidigare genomförandebeslut. Vidare har projektet omfattande samordningsbehov med interna grannprojekt så som exploatör, Förvaltningen för utbyggnad tunnelbana (FUT) och med kringliggande intressenter och fastighetsägare. Arbetet har överlag försenats för att projekteringen har krävt mer omfattande arbete än ursprunglig bedömning. Projektet har tillsatt mer resurser för att klara tidplanen.

För helåret är nettoutfallet -19,6 miljoner kronor jämfört med nettobudget om 11,3 miljoner kronor. Intäkternas utfall är 25,2 miljoner kronor lägre samt att utgifterna har ökat med 5,7 miljoner kronor jämfört med årsbudget. Avvikelsen kan förklaras av:

- För övergripande exploateringsersättning pågår det en dialog med exploatören. Därav förklaring till lägre intäktsprognos än årsbudget. Intäkterna består av fakturering av utbyggnadskostnader om 7,0 miljoner kronor samt vidarefakturering av ledningsarbeten om 10,3 miljoner kronor som tillkommit med anledning av förändrat arbetssätt avseende redovisning av prognos för dessa.
- Jämfört med årsbudget för utgifter har prognosen ökat med 5,7 miljoner kronor. Merparten av utgifter består av utbyggnadskostnader, byggprojekt- och byggledning samt administrativ tid för byggprojektet.

Älta Centrumkvarter

Projektet omfattar utbyggnad av ett nytt torg och en park samt lokaler för verksamheter, förskolor och äldreboende, i kombination med cirka 950 bostäder.

Projektet är indelat i flera entreprenader med följande status:

Entreprenad 1 – Parken: Den östra delen av parken färdigställdes och invigdes under våren 2024.

Entreprenad 3: Entreprenaden är till största delen färdigställd. Återstående arbeten avser återställning, justeringar och viss plantering. Entreprenaden slutfördes under 2025.

Entreprenad 2, option till entreprenad 2 samt entreprenad 4: Dessa entreprenader har ännu inte påbörjats. Nästkommande entreprenad planeras att starta under senare delen av 2026.

Under 2025 har arbeten genomförts på Magnoliavägen samt på delar av torget. Marksten har lagts och planteringar har genomförts på torget, runt eken samt längs östra sidan av kvarter 1 mot Ältavägen. Under året etablerade sig flera verksamheter i kvarter 1, däribland livsmedelsbutik, apotek och vårdcentral. På Almvägen, mellan Stensövägen och Ältavägen, har arbeten slutförts med en förbättrad gång- och cykelbana samt nya busshållplatslägen.

Vidare har Wallenstams entreprenör under 2025 rest stommen till det kommande kulturkvarteret, kvarter 2, samt påbörjat markarbeten inom kvarter 6. På torget

och i parken har konstverk uppförts inom ramen för konstfestivalen Wallstreet 2025. Det samlade värdet av konstverken uppgår till 2,0 miljoner kronor. Den första entreprenaden, som genomfördes fram till 2024, har driftsöverlämnats under 2025.

	Tilldelade medel	Total projektbudgetram	Kvarstående medel i projektbudgetram
Inkomster	299,1	413,0	113,9
Utgifter	-254,2	-409,0	-154,8
Netto	44,9	4,0	-40,9

Projektets totala prognos överstiger den fastställda projektbudgetramen. De förväntade inkomsterna är oförändrade och uppgår till 413,0 miljoner kronor, medan utgifterna har ökat från 409,0 miljoner kronor till 473,0 miljoner kronor. Kostnadsökningen kan främst hänföras till fördyringar i flera entreprenader, däribland entreprenad 3.

I mars 2024 beslutade kommunfullmäktige att utöka den totala projektbudgetramen. Den reviderade projektbudgeten uppgår över tid till 4,0 miljoner kronor netto, varav 413,0 miljoner kronor avser inkomster och 409,0 miljoner kronor avser utgifter. Vid det ursprungliga genomförandebeslutet år 2022 uppgick de beräknade utgifterna till 309,5 miljoner kronor.

Hittills har projektet tilldelats medel motsvarande 44,9 miljoner kronor netto. Projektets inkomster består främst av markförsäljningar, men även av exploateringsersättningar och vidarefakturerings till ledningsägare. Utgifterna avser kommunens kostnader för utbyggnad av området.

I samband med det reviderade genomförandebeslutet i mars 2024 tilldelades projektet 28,0 miljoner kronor för genomförandet av entreprenad 3 samt viss projektering. I november 2024 tilldelades projektet ytterligare 27,0 miljoner kronor i utgifter för att slutföra entreprenad 3 och förbereda upphandlingen av entreprenad 2.

Den aktuella totalprognosen för projektet uppgår till -59,6 miljoner kronor netto, där utgifterna beräknas till 473,0 miljoner kronor och inkomsterna till 413,4 miljoner kronor.

- Den totala utgiftsprognosen avviker från projektbudgeten med 218,8 miljoner kronor. Avvikelsen beror på att projektet har tilldelats en övergripande genomförandebudgetram, medan medel tilldelas etappvis. Nästa budgetärende planeras till början av 2026, då projektet avser att ansöka om ett reviderat genomförandebeslut samt om medel för genomförande och upphandling av entreprenad 2, som planeras att starta under senare delen av 2026.

Projektet avser att ansöka om tilldelning av medel inom befintlig projektbudgetram motsvarande 113,9 miljoner kronor i inkomster och 154,8 miljoner kronor i utgifter, samt om en utökad budget för återstående delar motsvarande 64,0 miljoner kronor i utgifter.

- Den totala utgiftsprognosen har ökat med 38,0 miljoner kronor jämfört med prognosen vid Tertial 2 2025. Ökningen beror på justeringar av utbyggnadskostnader och riskhantering, baserat på erfarenheter från tidigare entreprenader samt identifierade risker i kommande entreprenader som inte bedöms kunna hanteras inom ordinarie riskpåslag.
- Den totala inkomstprognosen avviker från projektbudgeten med 114,3 miljoner kronor. Jämfört med Tertial 2 2025 har inkomstprognosen ökat med 22,9 miljoner kronor, vilket beror på en justering av markvärdet för kvarter 8.

Det ackumulerade nettoutfallet för perioden januari–december 2025 avviker från årsbudgeten med -20,5 miljoner kronor.

- Utgifterna överstiger årsbudgeten med 24,0 miljoner kronor, till följd av bland annat utökad omfattning av arbeten såsom gång- och cykelbana för Trafikverket (vilka vidarefaktureras), tidigareläggande av arbeten inom kommande entreprenader, förändrad upparbetningsgrad mellan åren, justering av markmaterial samt ökad samordning.
- Inkomsterna överstiger årsbudgeten med 3,5 miljoner kronor, vilket beror på ersättning från Trafikverket för gång- och cykelbanan samt

vidarefakturerings av ledningsarbeten avseende kostnader upparbetade under 2024.

Nya gatan, Centrala Nacka 1a

I projektet sker byggnation av bostadskvarter där merparten har färdigställts och boenden flyttat in samt bebyggelse med ändamål centrum, kontor, parkering, utbildning och fritidsverksamhet. Kommunens pågående arbete omfattar bland annan finplanering av torg och gator. De större kvarvarande arbetena för exploatörer omfattar utveckling av kvarter "Limpan" och Elverkshuset. Exploatörens markarbeten för kvarteret Elverkshuset har avslutats. De inväntar bygglov innan arbetet kan startas på nytt. En planbeskedsansökan har inkommit för att ändra markanvändningen för lamellbyggnader från centrum, kontor, utbildning och fritidsverksamhet till bostäder med lokaler och parkering i bottenplan.

Total aktuell nettoprognois uppgår till 325,4 miljoner kronor vilket är densamma som nettobudget. Den totala inkomst- och utgiftsprognosen för anläggningsarbeten har ökat med cirka 5 miljoner kronor vardera på grund av att nya anläggningar tillkommit och en ny kostnadsbedömning har gjorts för de tillkomna arbetena. Nettoeffekten blir i stort sett den samma eftersom genomförda arbeten ska vidarefaktureras. Ytterligare utgifter om cirka 5 miljoner kronor har tillförts prognosen från NTN projektet Kyrkviksparken vilket inte har funnits med i tidigare kalkyl.

Nettoprognosen i Tertial 2 uppgick till 356,6 miljoner kronor vilket var felaktigt och nu är justerad. Utbetalning till exploatör i samband med slutfört åtagande kopplat till klassicistiskt utförande låg med dubbelt i prognosen.

- Den totala prognosen för inkomster uppgår till 786,9 miljoner kronor och utgörs främst av markintäkter men även vidarefakturerings av upparbetade kostnader till byggherrar. I december återbetalades 26,4 miljoner kronor för slutfört åtagande kopplat till klassicistiskt utförande.

- Den totala prognosen för utgifter uppgår till 461,5 miljoner kronor och motsvarar kommunens utbyggnadsarbeten för gator och torg. I juli har projektet erhållit utgifter om cirka 4,8 miljoner kronor från NTN projektet Kyrkviksparken vilket inte har funnits med i prognosen för Tertial 2.

Projektet är beroende av exploatörernas produktionsstarter och färdigställande vilket kan påverka tidplanen negativt av kommunens arbete med finplanering, det kan i sin tur ha verkan på utgång av avtalstiden för entreprenadkontrakten och ökade kostnader i och med det. Projektet har dialog med exploatörer för att ta fram ett tilläggsavtal för att sätta förutsättningarna kring tidplaner. Projektet ser löpande över möjliga optimeringar för att göra kostnadsbesparingar. Troligen kommer ny budget behöva sökas genom ett reviderat genomförandebeslut. Medel finns fram till år 2030.

Årets nettoutfall uppgår till -51,8 miljoner kronor jämfört med nettobudget om -57,5 miljoner kronor.

- Utfall inkomster uppgår till netto -24,7 miljoner kronor varav 1,7 miljoner kronor avsåg vidarefakturerings av utbyggnadsarbeten samt -26,4 miljoner kronor för återbetalning av överenskommelse i samband med markförsäljningen och slutfört åtagande kopplat till klassicistiskt utförande.
- Utfall utgift uppgår till 27,1 miljoner kronor. Projektet arbetar med finplanering av ytor, bland annat Agnestigs torg som har en anknytning till kvarteret.

Järla Stationsområde

Totalt förväntas projektet bidra med cirka 600 nya bostäder i Centrala Nacka genom utveckling av både kommunal- och privatägd mark. Projektet är beläget i en viktig knutpunkt invid Saltsjöbanan Saltsjö-Järla, busshållplatser och nya tunnelbanestation Järla. Kontinuerliga samordningsmöten med Förvaltningen för utbyggnad tunnelbana (FUT) och exploatör hålls. Projektet omfattar arbete med tre detaljplaner (norr, syd, mitt) varav två är vilande (syd, mitt) i samband med kommunstyrelsens beslut i mars månad 2020 om ny genomförandeplan för detaljplan norr. Om utbyggnad av tunnelbanan blir försenade kan det påverka projektets tidplan.

Pågående detaljplan norr, vann laga kraft i augusti 2024. Arbete med detaljplanen har tagit längre tid och fört med sig ökade kostnader på grund av motstridiga intressen på ett komplicerat geografiskt läge. Här planeras cirka 400 bostäder. Ökade kostnader för detaljplanen ryms inom huvudprojektets budget. Budget täcker prognostiserade kostnader fram till sommaren 2026 och rymmer bygghandlingsprojektering. Projektet behöver begära utökad genomförandebudget för produktion av delområde norr under Q2 2026 för fortsatt genomförande hösten 2026 och framåt. Utbyggnaden av allmän plats och de nya bostadskvarteren inom område norr är beroende av att Regionen frånträder delar av ytorna inom projektområdet.

Aktuell total prognos uppgår netto till 86,1 miljoner kronor jämfört med prognosen i Tertial 2 om netto 99,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror på:

- Merparten av intäkter utgör markförsäljning av kommunal mark. Jämfört med prognosen i Tertial 2 har intäkterna minskat med 11,7 miljoner kronor som till största delen utgjorde fakturering av ledningsarbeten.
- Större utgifter omfattar bland annat utbyggnad, ledningsarbeten, marksanering, förprojektering, finplanering, system- och bygghandling. Jämfört med prognosen i Tertial 2 har utgifterna ökat med endast 1,3

miljoner kronor.

Helårets nettoutfall uppgår till -28,6 miljoner kronor jämfört med nettobudget om -35,7 miljoner kronor.

- För årets ackumulerade inkomster är utfallet negativt om 4,4 miljoner kronor jämfört med intäktsbudget om 2,2 miljoner kronor. Det beror på en felaktig bokning av exploateringsersättning på 5 miljoner kronor som rör år 2024. Intäkter för helåret utgör fakturering av utbyggnadskostnader.
- För årets ackumulerade utgift är utfallet 24,2 miljoner kronor jämfört med utgiftsbudget om 37,8 miljoner kronor. Avvikelsen beror på en lägre utbyggnadstakt än budgeterat för året. Upparbetade kostnader består till stor del av utbyggnadskostnader.

Norra Nacka Strand dp3

I projektet bygger exploatören cirka 300 bostäder med lokaler för verksamheter samtidigt som kommunen bygger ut allmänna platser. Projektet i sin helhet beräknas vara klar slutet av år 2031.

Projektet har en beviljad nettobudget om -7,7 miljoner kronor där inkomsterna utgör fakturering av uppkomna utgifter för allmänna anläggningar i projektet som kommunen utför. Aktuell prognos är betydligt högre än budget. Utredning av möjliga åtgärder pågår för att göra besparingar. Kan inte besparingar göras behöver en reviderad genomförande budget sökas.

Total aktuell nettoprognois uppgår till 8,4 miljoner kronor. Jämfört med nettobudget om -7,7 miljoner kronor har utgifterna ökat med 79,7 miljoner kronor samt att prognos för inkomsterna har ökat med 95,9 miljoner kronor vilket har medfört att differensen netto är 16,1 miljoner kronor högre jämfört med budget. En stor del av kostnadsökningen och intäktsökningen utgör riskpåslag som tidigare saknats i projektet.

- Prognosen för inkomstökningen inkluderar en tidig uppskattad av vidarefakturerings av ledningsarbeten, offentliga bidrag samt indexuppräknings för exploateringsersättning.
- Under 2024 gjordes en ekonomisk genomlysning av kostnadsbedömningar vilket återspeglar sig i differensen mellan total budget och total aktuell prognos. Utgifterna har ökat till följd av generella kostnadsuppräknings och identifierade tillkommande arbeten. Ytterligare genomlysning och dialog med exploatör kommer att ske kopplat till vidarefakturerings av utökade kostnader. Projektområdet i sig är komplext då det ska ske byggnationer inom ett trafikerat område där det dagligen vistas många människor.

Nettoutfallet för helåret är -11,8 miljoner kronor jämfört med årets nettobudget om -33,1 miljoner kronor. Avvikelsen kan förklaras av:

- Utfallet för inkomster uppgår till 4,2 miljoner kronor. Utbyggnaden på kvartersmark har förskjutits i tid varför prognosen för betalning av exploateringsersättning enligt överenskommen betalplan också har förskjutits i tid. En mindre del av intäkterna utgör del av de tidigare prognostiserade inkomsterna för året. En mindre markintäkt om 3,2 miljoner kronor har inkommit.
- Utfallet för utgifter uppgår till 16 miljoner kronor. Årets prognos för utgifter är väsentligt lägre på grund av senarelagd och framflyttat arbete främst förknippad med förseningar i upphandlingarna för pontonbryggan samt utbyggnad av allmän platsmark inklusive ledningsomläggningar i området kring norra delen av Augustendalsvägen.

Område W (Lännersta 2)

I projektet planeras utbyggnad och upprustning av kommunalt vatten och avlopp, vägar samt allmänna ytor, för att skapa förutsättningar för permanentboende.

I november 2025 fattades beslut i de tre lantmäteriförrättningar som kommunen har initierat för området. Två av förrättningarna har överklagats och handläggs för närvarande av mark- och miljödomstolen. För den tredje förrättningen har överklagandetiden ännu inte löpt ut. Processerna har visat sig vara mer komplexa och tidskrävande än vad som ursprungligen bedömdes, vilket har lett till förseningar i projektet. Även projekteringsarbetet har varit mer omfattande än initialt planerat.

Upphandling av entreprenad planeras till kvartal 2 år 2026, med planerad tilldelning av entreprenör under kvartal 3 år 2026. Detta förutsätter att avtal kan tecknas med vägföreningen Lännersta ga:4, med anledning av att en av lantmäteriförrättningarna har överklagats. Preliminär byggstart är planerad till kvartal 1 år 2027.

Projektet beviljades full genomförandebudget under våren 2024. Den aktuella utgiftsprognosen understiger budgeten med 12,8 miljoner kronor. Samtidigt har inkomstprognosen justerats ned och ligger för närvarande 16,2 miljoner kronor under budget. Justeringarna är en följd av en reviderad projektkalkyl som togs fram i augusti 2025, där både utgifter och inkomster har anpassats utifrån uppdaterade förutsättningar.

Jämfört med Tertial 2 2025 har den totala utgiftsprognosen ökat med 4,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på högre beräknade kostnader för markinlösen samt ökade utbyggnadskostnader. Den totala inkomstprognosen är oförändrad.

Det ackumulerade nettoutfallet för perioden januari–december 2025 avviker från årsbudgeten med 38,6 miljoner kronor. Avvikelsen speglar främst de ovan beskrivna justeringarna i utgifts- och inkomstprognoserna.

- En betydande del av utbyggnadskostnaderna har senarelagts till 2026 och framåt till följd av förseningar i lantmäteriförrättningarna. Dessa har dragit ut på tiden och delvis överklagats, vilket i sin tur har försenat den planerade byggstarten. Även intäkter kopplade till markförsäljning har senarelagts. Dessa intäkter är svåra att tidsmässigt prognostisera, då de i

hög grad är beroende av när fastighetsägare väljer att genomföra köp av tillkommande mark.

Henriksdalsbacken

I projektet har en markanvisningstävling med klimatprofil genomförts. Där ska cirka 400 nya bostäder uppföras med gemensam mobilitetsanläggning/garage samt förskola. Bebyggelse föreslås ske på båda sidor om Henriksdalsbacken, öster om Henriksdalsringen utmed Henriksdalsbacken som leder upp till Henriksdalsringen. Lokaler med centrumändamål möjliggörs i bebyggelsens bottenvåning i anslutning till torget och för del av Henriksdalsbacken. Projektet är inne i detaljplanefas och har sökt medel för inriktningsbeslut. Beslut om antagande av detaljplanen planeras i KF den 16 februari 2026. I september 2024 beviljades projektet reviderat utgiftsmedel om 10 miljoner kronor för att slutföra detaljplanarbetet och arbete med byggherrekonsult och markanvisning. I februari 2025 sökte och beviljades projektet ytterligare utgiftsmedel om 8,8 miljoner kronor för att slutföra och ta fram systemhandling för utbyggnad av allmän plats samt övrigt arbete och utredningar fram till antagen detaljplan och genomförandebeslut. Detta på grund av att området är komplext och kräver tekniska lösningar och fler resurser än vad som var planerat. I samma ärende lämnades en intäktsbudget om 7,2 miljoner kronor tillbaka då tidigare upparbetade plankostnader kommer att täckas av framtida markförsäljningar. Beviljad nettobudget är -33,9 miljoner kronor.

- Inkomsterna om 7,1 miljoner kronor utgör fakturering av plankostnader och projektledning.
- Utgifterna utgör 41,0 miljoner kronor så som plankostnader, projektledning, olika naturvärdesinventeringar, systemhandling samt framtagande av samrådsförslag.

I Tertial 1 uppgick nettoprognosen till 230 miljoner kronor. Den totala aktuella nettoprognosen uppgår till 191,3 miljoner kronor jämfört mot prognos Tertial 2

om 135,3 miljoner kronor. Nettoresultatet har minskat sedan prognosen i Tertial 1 övervägande på grund av ökade utbyggnadskostnader trots att intäkterna har ökat för bland annat till följd av prognostiserade intäkter från fakturering av ledningsarbeten samt högre markintäkter. Utgifterna har ökat med anledning av att en ny kalkyl har tagits fram avseende kostnader för allmänna anläggningar baserad på framtagna systemhandlingar. De fördjupade kunskaperna om områdets komplexitet, bedömd högre åtgång av mängden bygg- och schaktmaterial samt högre produktionskostnader är några av skälen till att den nya kalkylen är högre.

- Merparten av inkomster kommer från markförsäljning och fakturering av ledningsarbeten.
- Större utgifter omfattar utbyggnad, ledningsarbeten, förprojektering, system- och bygghandling. Även utgifter som uppstår vid arbete kring markförsäljning.

Helårets totala utgift uppgår till 11,4 miljoner kronor jämfört med årets budget om 7,9 miljoner kronor. Totala inkomster uppgår till 2,3 miljoner kronor jämfört med årsbudget om 0,5 miljoner kronor.

- Årets utfall för inkomster har ökat något jämfört med årsbudget då upparbetat arbete under året har vidarefakturerats.
- Årets utfall för utgifter har ökat på grund av utökade kostnader i projektets komplexa utförande. Utfall utgörs bland annat av kostnader från projektledning, framtagande av systemhandling och antagandehandlingar.

7.3 Tabell 3 Övriga projekt med störst avvikelse

Tabellen visar övriga projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året samt för utgifter och/eller inkomster).

Projekt	Total för projekt					
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos T2 2025	Aktuell prognos	Avvikelse progn budg
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Ink	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Utg	-102,1	-102,9	-83,4	-102,3	0,6
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Netto	-102,1	-102,9	-83,4	-102,3	0,6
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Ink	4,9	26,9	30,0	29,9	2,9
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Utg	-15,3	-28,6	-33,5	-37,2	-8,7
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Netto	-10,4	-1,6	-3,5	-7,4	-5,7
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Ink	0,6	0,6	235,6	235,6	235,0
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Utg	-27,5	-36,2	-497,3	-497,3	-461,1
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Netto	-26,9	-35,6	-261,7	-261,7	-226,1

Projekt	Året			
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Avvikelse
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Ink	0,0	0,0	0,0
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Utg	-31,3	-61,1	29,8
99924100 - HP Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	Netto	-31,3	-61,1	29,8
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Ink	0,1	0,2	0,0
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Utg	-3,0	-19,6	16,6
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Netto	-2,9	-19,5	16,6
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Ink	0,0	0,0	0,0
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Utg	-6,4	-21,2	14,8
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Netto	-6,4	-21,2	14,8

Upphöjning av Saltsjöbanan

I projektet planerades det bland annat en bro för att lyfta upp Saltsjöbanan och på så vis skapa en sammanhängande passage och stadsmiljö mellan Sickla och Alphyddan/Svindarsberg. Projektet avbröts i april månad (Tertial 1) 2024 på grund av översyn av ökade kostnader i utbyggnad. Projektet utgörs endast av kostnader. Prognosen har reviderats efter nya förhållanden. Projektavslut prognostiseras till Q1 2026.

I samband med prognosrevidering har utgiftsprognosen sänkts i tre steg;

- Tertiäl 2 år 2023, från 1 014 miljoner kronor till 612 miljoner kronor.
- Tertiäl 2 år 2024, från 612 miljoner kronor till att i september samma år uppgå till 239 miljoner kronor.
- Vid utgången av år 2024 hade utgiftsprognosen sänkts ytterligare från 239 till 88,5 miljoner kronor motsvarande en avvikelse om 150 miljoner kronor varav 120 miljoner kronor i utgifter flyttades över till Värmdövägen. Flytt av prognos till Värmdövägen omfattade arbeten så som projektering och utförande av skyfallspassage under spåret samt utredning kring en tillgänglighetsanpassning för befintlig gångtunnel.

I december månad söktes och beviljades utgiftsmedel om 24,5 miljoner kronor och relateras till överenskommelsen med Trafikförvaltningen i samband med att projektet om att höja upp Saltsjöbanan avbröt samt uppförande av temporär vändstation i Saltsjö Järla. Ny totalbudget utgifter uppgår till 102,9 miljoner kronor.

Den ekonomiska överenskommelsen uppgår till 30 miljoner kronor i utgifter varav 5,5 miljoner kronor var sedan tidigare prognostiserad och budgeterad i projektet. Således har den totala utgiftsprognosen ökat ytterligare med 24,5 miljoner kronor och uppgår till 102,3 miljoner kronor.

- Utgiftsprognosens har minskats med 11 miljoner kronor varav 5 miljoner kronor avser arbeten kopplat till nedmontering och flytt av Nacka stationshus som har frångått projektet vilket har påverkat prognosen samtidigt som utgiftsprognosen har ökat med 24,5 miljoner kronor kopplat till överenskommelsen med Trafikförvaltningen. Övriga kostnader utgör detaljplanearbete enligt ursprungliga inriktningen, lov och tillstånd, systemhandling samt projektledning.

Ackumulerat utfall utgifter för helåret uppgår till 31,3 miljoner kronor jämfört med budget om 61,1 miljoner kronor. Den högre budgetposten utgör arbeten som ännu inte hade pausats därav den högre avvikelsen.

- Årets utfall utgifter om 30 miljoner kronor utgör överenskommelsen med Trafikförvaltningen i samband med att projektet om att höja upp Saltsjöbanan avbröts.

Verksamhetsområde Orminge trafikplats

Projektet är beläget i norra Boo, direkt norr om väg 222 och öster om Ormingeleden. Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att:

- skapa attraktiva ytor för verksamheter om cirka 15 000 kvadratmeter,
- ansluta området till befintliga trafik-, vatten- och avloppssystem, samt
- utforma lösningar som fungerar väl tillsammans med närliggande bostadsbebyggelse och som stärker platsens funktion som entré till Orminge från Värmdöleden.

Efter att detalplanen varit överklagad vann den laga kraft den 12 maj 2025. Därefter har exploitören påbörjat markarbeten. I samband med dessa arbeten har ett tidigare okänt behov av marksanering på kommunens mark identifierats. Kommunen har därför arbetat vidare med att omförhandla avtal och förbereda genomförandet av sina åtaganden i projektet.

Projektering av den föreslagna infartslösningen har genomförts och uppdaterade kostnads kalkyler har tagits fram. För närvarande pågår fortsatt utredning av infartslösningen i syfte att identifiera möjliga kostnadsbesparingar.

Projektets budget för genomförandet beslutades den 18 april 2016 och bekräftades av kommunstyrelsen den 7 mars 2024 i samband med genomförandebeslut. Den aktuella prognosen visar att de totala utgifterna beräknas överstiga genomförandebudgeten med 8,7 miljoner kronor. Samtidigt bedöms inkomsterna överstiga budget med 2,9 miljoner kronor.

- Den ökade utgiftsprognosen beror främst på förväntade kostnadsökningar i genomförandeskedet.

- Ökningen av inkomstprognosen beror på att tidigare osäkerheter kring inkomstnivåer nu har kunnat klarläggas.
- Jämfört med prognosen vid Tertial 2 2025 har både inkomst- och utgiftsprognosen förändrats till följd av ovanstående faktorer.

Utfallet för perioden januari–december 2025 avviker från årsbudgeten 2025 med ett negativt netto om 16,6 miljoner kronor. Avvikelsen beror huvudsakligen på att utbyggnadsstarten har skjutits upp till följd av överklagandeprocessen.

Planiavägen Järlaleden

Projektet ska säkerställa avledning av dagvatten och skyfall från projektområdet till Kyrkviken, möjliggöra uppdimensionering av ledningsinfrastruktur samt förbättra framkomligheten för fotgängare och cyklister. Projektet hade nära kopplingar till det avbrutna projektet Upphöjning av Saltsjöbanan. Målsättningen är att projektet, som består av en övergripande allmän anläggning, till stor del kommer finansieras genom uttag av övergripande exploateringsersättning från exploatörer i stadsutvecklingsprojekt inom Sickla i enlighet med program för markanvändning samt genom intäkter från försäljning av omkringliggande kommunal mark.

I mål och budget för åren 2025 till 2027 har projektet fått ett särskilt uppdrag av kommunstyrelsen att under året omstarta Planiavägen Järlaleden utifrån nya förutsättningar och med särskild ambition om att minska kostnaderna. En besparingsutredning med fokus på stadsbyggnadsprojektets ambitionsnivå och utformning av anläggningarna har tagits fram. Besparingsutredningen pekade på enbart en relativt begränsad möjlighet till besparing av anläggningskostnaderna främst kopplat dagvattenhanteringen.

Ytterligare en besparingsutredning har därför utförts, dels för att få ett andrahandsutlåtande över den slutförda utredningen, dels för att utreda möjligheten till ökad kostnadseffektivitet under utbyggnadsfasen.

Besparingsutredningen resulterade inte i några ytterligare besparingsförslag men lyfter produktionsplanering som en viktig del för att hitta eventuella kostnadsbesparingar i utförandeskedet.

Den totala utgiftskostnaden ökade i april från 380,0 miljoner kronor till 502,5 miljoner kronor. Anledningen till den ökade totalkostnadsprognosen var att en uppdaterad kalkyl baserad på ett mer omfattande behov av tekniska åtgärder för ledningsförläggning tagits fram. I Tertial 2 minskade totalprognosen för utgifterna med 4,7 miljoner kronor på grund av minskad prognos för utrednings- och projekteringskostnader samtidigt som inkomster om 235,0 miljoner kronor tillkommit avseende ledningsförläggningen med anledning av förändrat arbetssätt avseende redovisning av prognos för dessa. Den totala aktuella utgiftsprognosen uppgår till 497,3 miljoner kronor samt den totala inkomstprognosen om 235,6 miljoner kronor. Totalt prognosnetto uppgår till -261,7 miljoner kronor. Resultatet från kostnadsbesparingsutredningen är ännu inte inarbetade eftersom det först behöver verifieras i projekteringsarbetet. Ny totalkostnadsprognos kommer att redovisas vid genomförandebeslut som planeras till andra kvartalet 2026.

Nuvarande budget uppgår till 36,2 miljoner kronor i utgifter och 0,6 miljoner kronor i inkomster, det vill säga netto -35,6 miljoner kronor. Projektet sökte och beviljades nya utgiftsmedel genom reviderat inriktningsbeslut i juni 2025 om 12,0 miljoner kronor fram till genomförandebeslut för att återuppta systemhandlingsprojekteringen, inarbeta resultatet av utredningsarbetet samt att slutföra systemhandlingen.

De totala upparbetade kostnaderna uppgår till 27,5 miljoner kronor i utgifter och 0,6 miljoner kronor i inkomster, netto -26,9 miljoner kronor.

- Total upparbetad nettokalkyl uppgår till -26,9 miljoner kronor och utgör till största delen kostnader för utredningsarbete och systemhandlingsprojektering.

Utfallet för helåret består enbart av utgifter om netto -6,4 miljoner kronor jämfört med årsbudget om netto -21,2 miljoner kronor. Under året har prognosen sänkts på grund av att tidplanen har flyttats fram vilket kan förklara avvikelsen mot årsbudget.

- Utfallet kan hänföras till utredningsarbete med syfte att minska stadsbyggnadsprojektets totalkostnad samt slutförande av systemhandling.

7.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

Tabellen visar färdigställda/aktiverade projekt under perioden. I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

Projekt	Total för projekt				Året
	Ink/ Utg	Utfall	Budget	Aktiverat	Aktiverat
93104288 - HP Samordning SOBOO	Ink	71,9	342,0	0,0	0,0
93104288 - HP Samordning SOBOO	Utg	-396,3	-652,9	-8,4	-8,4
93104288 - HP Samordning SOBOO	Netto	-324,5	-310,8	-8,4	-8,4
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Ink	273,8	299,1	1,2	1,2
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Utg	-252,5	-254,2	-154,5	-37,7
99963000 - HP Älta Centrumkvarter	Netto	21,3	44,9	-153,3	-36,5
93102387 - HP Samordning Orminge C	Ink	167,8	250,9	17,3	1,2
93102387 - HP Samordning Orminge C	Utg	-515,5	-580,3	-407,7	-62,4
93102387 - HP Samordning Orminge C	Netto	-347,7	-329,4	-390,4	-61,2
93101896 - HP Värmdövägen	Ink	260,2	194,7	17,3	0,0
93101896 - HP Värmdövägen	Utg	-1 187,1	-1 339,2	-186,9	-16,3
93101896 - HP Värmdövägen	Netto	-926,9	-1 144,5	-169,6	-16,3
99925600 - HP Ryssberget [9256]	Ink	26,0	40,8	0,0	0,0
99925600 - HP Ryssberget [9256]	Utg	-21,1	-22,6	-2,0	-2,0
99925600 - HP Ryssberget [9256]	Netto	5,0	18,2	-2,0	-2,0

Delaktivering av **Samordning Sydöstra Boo, Mark F1**. Utbyggnaden avser stabiliseringsåtgärd bestående av kalkcementpelare i gatan Galärvägen. Anläggningsvärdet uppgår till cirka 8,4 miljoner kronor.

Delaktivering av **Älta Centrumkvarter, Entreprenad 3**. Utbyggnaden avser finplanering av del av torg mot Magnoliavägen och gång- och cykelbana längs Almvägen. Anläggningsvärdet uppgår till cirka 36,5 miljoner kronor.

Delaktivering av **Samordning Orminge C, etapp 4:2**. Utbyggnaden avser del av Kanholmsvägen, del av Länsmansvägen samt Helenebergsvägen. En ny gång och cykelväg längs Edövägen, gångväg längs Sarvträsk samt skyddsåtgärder för naturliv. Projektet har även innefattat en anläggning av regnbäddar för rening av vatten och en ny dagvattenledning ut i Sarvträsk. Aktiveringen av etapp 4:2 avser en del av Samordning Orminge C och budgetsiffrorna avser hela

projektet. Anläggningsvärdet uppgår till cirka 61,2 miljoner kronor.

Delaktivering av **Värmdövägen, etapp 3** har skett. Arbete kopplat till finplanering av gatan har genomförts på den nora delen av Värmdövägen. Anläggningsvärdet uppgår till 16,3 miljoner kronor.

I projektet **Ryssberget** har markinlösen om cirka 30 hektar mark aktiverats som markreserv. Markvärdet uppgår till 2 miljoner kronor.

8 Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut

Bidrag som beviljats/erhållits 2025 mnkr	Sökt belopp	Erhållet/re serverat belopp	Kostnad	Netto
Samordning Orminge C, etapp 4	2,2	1,1	-2,2	-1,1
Älta Centrumkvarter	1,5	1,2	-1,5	-0,3
Värmdövägen	14,5	14,5	-14,5	0,0
Norra Nacka strand dp3	14,1	0,0	0,0	0,0
Sickla industriväg	3,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	35,3	16,8	-18,2	-1,4

Samordning **Orminge Centrum, etapp 4.2** har under 2023 ansökt om statlig medfinansiering från Trafikverket om cirka 2,2 miljoner kronor och har beviljats 1,1 miljoner kronor till byggnation av nya gångbanor och förbättrade dagvattenhantering. Bidraget har betalats ut under 2025.

Älta centrumkvarter har under 2024 ansökt om statlig medfinansiering från Trafikverket om 1,5 miljoner kronor och hela beloppet har beviljats för att anlägga gång- och cykelbanor inklusive belysning. Det beviljade beloppet fördelas mellan två projekt: Östra Almvägen Älta (5,8 miljoner kronor) som tillhör Natur- och Trafiknämnden och Älta centrumkvarter (1,5 miljoner kronor) som är ett stadsutvecklingsprojekt. Bidraget kommer att betalas ut under 2025.

I projektet **Värmdövägen för etapp1 och 2** har 14,5 miljoner kronor erhållits från Trafikverket och Myndigheten för civilt försvar (MSB) avseende gång- och cykelstråk.

Norra Nacka strand dp3 har sökt 14,1 miljoner kronor från Trafikverket och har beviljats 13,7 miljoner kronor till ny brygga för sjötrafik, gångbanor, belysning samt stödmurar. Arbetet har förskjutits ett år och halva bidraget förväntas erhållas under 2026 och resterande under 2027.

Sickla industriväg har beviljats bidrag från Trafikverket med totalt 13 miljoner kronor. Den större delen har betalats ut under projektets aktiva fas och resterande 3 miljoner kronor hade prognostiserats under år 2025 men är framflyttat till år 2028.

9 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond mnkr	Projekt	Startdatum	Slutdatum	Ack utfall	Budget	Prognos
Strategisk stadsutvecklingskommunikation	20000401	2022-01-01	2026-12-31	2,3	2,9	2,9
Nytt gröstrukturprogram	20000418	2023-01-01	2025-12-31	2,0	2,0	2,0
Särskild satsning på kompetenslyft för att stärka projektledning och effektivare arbetssätt inom anläggningsenheten	20000436	2024-01-31	2025-12-31	2,0	2,0	2,0
Ny översiktsplan	20000429	2023-05-23	2026-12-31	5,9	6,5	6,5
Wallstreet 2025	20000433	2024-03-01	2026-12-31	2,6	3,7	3,7
Totalt				14,8	17,1	17,1

Strategisk stadsutvecklingskommunikation

En satsning genomförs i syfte att stärka det strategiska kommunikationsarbetet och i det löpande arbetet sker en förskjutning från enskild projektkommunikation till ett bredare kommunikationsperspektiv där helheten synliggörs – med betoning på den förväntade nyttan och det upplevda värdet utifrån målgruppers behov och perspektiv. Projektet har bidragit till etableringen och den fortlöpande uppdateringen av Nackarummet i Nacka Forum. En uppdatering av den fysiska modellen över västra Sicklaön har pågått under vår-sommar där modellen försetts med nytt podium, takförsedda skyddsskärmar samt återställts med tidigare saknad vegetation och byggnadsvolymer. Kostnaden för dessa åtgärder uppgår till cirka 0,3 miljoner kronor. Den förnyade modellen finns i Nackarummet i Nacka Forum sedan slutet av augusti. Fortsatta uppdateringar av modellen kommer att genomföras när beslut finns för ny struktur och inriktning för berörda områden. Projektet har också bekostat framtagande av visionsbilder för bland annat Sicklaområdet. Projektet har tilldelats 2,9 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden. Kostnaderna i projektet uppgår till och med december 2025 till 2,3 miljoner kronor.

Grön- och blåstrukturprogram

Grön- och blåstrukturprogrammet antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Programmet är ett vägledande dokument för att säkra gröna och blå samband, ekosystemtjänster samt närhet till natur och vatten, i linje med

målbilden i översiktsplan 2050 och klimat- och miljöprogrammet 2025–2040.

Programmet har beviljats 2,0 miljoner kronor ur Miljö- och klimatfonden.

Särskild satsning på kompetenslyft för att stärka projektledning och effektivare arbetssätt inom anläggningsenheten

Anläggningsenheten har gått från utmaningar med komplexitet, kostnader och otydliga arbetssätt till en mer enhetlig och professionell organisation. Genom kompetenskartläggning, riktade utbildningar och Framtidsfondsprojektet har medarbetare och konsulter fått en gemensam bild av hur projekten ska drivas. Otydligheter i processer har förtydligats i verksamhetsplanen 2025, samverkan med andra enheter har stärkts och effekterna märks redan i form av större enhetlighet, tydligare roller och ökad projektförmåga.

Ny översiktsplan

Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Den nya översiktsplanen utgör kommunens långsiktiga inriktning för en hållbar utveckling, med fortsatt fokus på Västra Sicklaön och lokala centrum. Digital publicering av kartmaterial är en del av arbetet mot en fullt digital översiktsplan. I samband med antagandet upphävdes även grönstruktur-, kust- och kulturmiljöprogram.

Wallstreet festival 2025

Wallstreet festival 2025 genomfördes i Nacka mellan den 4 juni och 31 augusti och var den tredje upplagan av festivalen. Årets evenemang präglades av ett effektivt genomförande tack vare tidigare erfarenheter och samarbeten. Festivalen tillförde över 40 nya offentliga konstverk i Nacka i varierande format och innehöll även satsningar på barn och unga genom samarbete med Dieselverkstan, där professionella konstnärer inspirerade till skapande inom bland annat fotografi, performance och street art. En nyhet var Public Art Games, där 17 konstnärliga förslag presenterades och tre vinnare kommer att förverkligas som permanenta verk med kommunalt stöd på 1,5 miljoner kronor. Dessutom växte initiativet Wallstreet Sticker, med över 100 deltagande Nackabor som bidrog med verk i sin egen närmiljö - både individuellt och i grupp, även spridning utanför kommunen, vilket bidrog till ökad gemenskap och delaktighet.

Av de beviljade medlen om 3,7 miljoner kronor har hittills 2,6 miljoner upparbetats. Utöver ovan har medlen främst använts till kommunikativa insatser, barn och unga, finansiering av festivalens "Ticket" samt medlemskap i den externa förening som fungerar som plattform för projektet. Resterande medel är nyttjade för dokumentation och kommunikation under hösten 2025.

Kvarvarande medel kommer nyttjas till vidare kommunikation, invigningen av konstfontänen i Stadshusparken och de tre vinnarna verken i Publik Art Games under kvartal 1 och kvartal 2 2026.

10 Framåtblick

Nacka står inför en stark tillväxt fram till 2030 men i långsammare takt än tidigare, med cirka 1 100 nya invånare per år enligt den senaste befolkningsprognosen. Detta innebär fortsatt behov av nya bostäder, arbetsplatser och samhällsservice men med större krav på att utbyggnadstakten anpassas till marknadsläge, befolkningsutveckling och kommunens ekonomi.

Under 2026–2028 behöver stadsutvecklingen i Nacka drivas vidare med hög kvalitet samtidigt som kommunen håller en stabil och långsiktigt hållbar ekonomi. Det handlar om att klara både stora investeringar och ökade löpande kostnader till exempel drift och underhåll. Kommunen behöver också följa kostnadsutvecklingen i genomförandet, eftersom kostnadsutvecklingen har ökat de senaste åren.

En viktig prioritering kopplat till ekonomin är att välja vilka projekt som ska starta. Projekten behöver bedömas utifrån vad kommunen långsiktigt har råd med och hur stort intresset och betalningsförmågan är på marknaden.

Efter den organisationsöversyn som genomförts inom stadsutveckling fortsätter arbetet under 2026. Stadsutvecklingsprocessen ser då över stödet till verksamheten, samt vem som ansvarar för kommunikationen i olika skeden och hur projekten leds och följs upp. Målet är att göra arbetssätten effektivare så att det blir lättare att fatta beslut i rätt tid och hålla ihop helheten.

Stadsutveckling behöver också minska sårbarheten i bemanningen. I dag används

många konsulter, vilket kan bli dyrt och innebär risk att viktig kunskap försvinner. Därför är inriktningen fortsatt att öka andelen egen personal och bygga upp mer intern kompetens.

För att undvika förseningar och onödiga kostnader behöver planeringen bli mer sammanhållen och ha längre tidsperspektiv. Processerna behöver därför utvecklas med uppdaterad planering för större geografiska områden, samt tydligare planer för i vilken ordning saker ska göras. Byggaktörer behöver också ges möjlighet att påverka när viktiga tekniska planeringsunderlag tas fram, så att arbetet inte görs för tidigt och måste göras om.

II Särskilda uppdrag

Nedan redovisas status för de särskilda uppdrag som kommunfullmäktige tilldelat stadsutveckling:

Uppdrag: Att påbörja en process för försäljning av fastigheter med färdig byggrätt i Knutpunkten/Hantverkshuset i Orminge och kvarter 7 i Älta Centrum

Status: Arbetet fortskrider enligt plan och markanvisningstävlingarna i Orminge och Älta är genomförda och utvärdering av inkomna anbud pågår. Tilldelning beräknas ske under första kvartalet 2026, med tidigast möjligt tillträde under 2026.

Uppdrag: Att genomlysna styrning, organisation och ekonomi inom stadsutvecklingsprocessen i syfte att skapa bättre efterlevnad av fattade beslut samt kontroll över projekten vad gäller ekonomi, tid och kvalitet

Status: Under 2025 har stadsutvecklingsprocessen genomfört en översyn av organisation, roller och ansvar för att stärka styrning, ekonomisk kontroll och samordning mellan plan, exploatering och anläggning. Från och med 1 januari 2026 införs en gemensam geografisk struktur med fem områden (Norra Kusten, Förnyelseområdena, Sickla Järta, Centrala Nacka och Östra Nacka) samt samordningsgrupper per område för tidig avvikelsehantering och bättre beslutsunderlag. En styrgrupp med stadsutvecklingsdirektör är etablerad och har veckovisa möten för att hantera beslut i projekten. Samarbetet med NVOA har

fortsatt inom Ledstången; en gemensamt framtagna handbok för ansvar, arbetssätt och kostnadsfördelning är beslutad. Under 2026 startar en gemensam förvaltningsgrupp och utbildningar för införande. Portföljrapporteringen utvecklas för att ge en samlad bild av ekonomi per område; utkast finns och målet är första formella rapportering i samband med årsbokslutet.

Uppdrag: Kommunstyrelsen får i uppdrag att omstarta stadsbyggnadsprojektet Planiavägen/Järlaleden utifrån nya förutsättningar och med särskild ambition att minska kostnaderna

Status: En besparingsutredning med fokus på stadsbyggnadsprojektets ambitionsnivå och utformning av anläggningarna har tagits fram. Besparingsutredningen pekade på enbart en relativt begränsad besparing av anläggningskostnaderna främst kopplat dagvattenhanteringen. Ytterligare en besparingsutredning pågår därför, dels för att få ett andrahandsutlåtande över den slutförda utredningen, dels för att utreda möjligheten till ökad kostnadseffektivitet under utbyggnadsfasen.

Ny totalkostnadsprognos kommer att redovisas vid genomförandebeslut som planeras till andra kvartalet 2026.

Uppdrag: Ta fram en ny Översiktsplanen för Nacka kommun

Status: Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Den nya översiktsplanen utgör kommunens långsiktiga inriktning för en hållbar utveckling, med fortsatt fokus på Västra Sicklaön och lokala centrum. Digital publicering av kartmaterial är en del av arbetet mot en fullt digital översiktsplan. I samband med antagandet upphävdes även grönstruktur-, kust- och kulturmiljöprogram.

Uppdrag: Uppvakta regeringen med begäran att den återstartar planeringen och projekteringen av en Östlig förbindelse

Status: Kommunen skrev under en avsiktsförklaring om Östlig förbindelse, som tydliggör inriktningen för en möjlig framtida vägförbindelse mellan Sickla och Ropsten. Avsiktsförklaringen klargör att staten styrprocessen i den nationella

planeringen och att en eventuell finansiering främst ska ske med statliga medel, vilket förbättrar planeringsförutsättningarna utan att kommunen tar på sig nya kostnader i detta skede.

Uppdrag: Ta fram ett nytt grön- och blåstrukturprogram i syfte att säkra de gröna och blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen. De blåa strukturerna som inte täcks av Kustprogrammet ska lyftas in i detta arbete och en översyn och uppdatering av dagens Kustprogram från 2011 ska göras. Programmet ska knytas till arbetet med en ny översiktsplan.

Status: Grön- och blåstrukturprogrammet antogs av kommunfullmäktige i december 2025. Programmet är ett vägledande dokument för att säkra gröna och blå samband, ekosystemtjänster samt närhet till natur och vatten, i linje med målbilden i Översiktsplan 2050 och klimat- och miljöprogrammet 2025–2040.