

2025-01-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00070

## Årsbokslut 2024 stadsutveckling

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2024 avseende stadsutvecklingsprocessen under kommunstyrelsen.

### Sammanfattning av ärendet

Stadsutvecklingsprocessens totala resultat är ett underskott om 4,3 miljoner kronor mot budget (33,1 miljoner kronor mot budgeterade 28,8 miljoner kronor). Den ordinarie driftsverksamhetens resultat är ett överskott om 1,3 miljoner kronor medan de projektrelaterade kostnaderna utgör ett underskott om 5,6 miljoner kronor.

Nettoutfall för stadsutvecklingsprojekten under 2024 uppgår till -351,6 miljoner kronor (463,3 miljoner kronor i inkomster och intäkter och 814,6 miljoner kronor i utgifter och kostnader). Årsbudgeten var +159,3 miljoner kronor och avvikelsen beror i huvudsak av försenade markförsäljningar liksom projekt som inte kommit igång som planerat.

Årets byggstarter uppgår till 1100 stycken och 840 bostäder har färdigställts.

Under året har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomiska balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden, en historiskt hög kostnadsutveckling och en minskad befolkningsprognos för hela regionen. Detta påverkar hela kommunens ekonomi och kassaflöde på grund av lägre och förskjutna intäkter samt högre kostnader de närmaste åren.

## Ärendet

### Ekonomi

Stadsutvecklingsprocessens totala resultat är ett underskott om 4,3 miljoner kronor mot budget (33,1 miljoner kronor mot budgeterade 28,8 miljoner kronor). Den ordinarie driftsverksamhetens resultat är ett överskott om 1,3 miljoner kronor medan de projektrelaterade kostnaderna utgör ett underskott om 5,6 miljoner kronor. Hela beloppet består av ersättning till privatpersoner för markanläggningar som stått på ytor kommunen löst in i projektet Soboo, såsom träd, grindstolpar och buskage. Nettoutfall för stadsutvecklingsprojekten under 2024 uppgår till -351,6 miljoner kronor (463,3 miljoner kronor i inkomster och intäkter och 814,6 miljoner kronor i utgifter och kostnader). Årsbudgeten var +159,3 miljoner kronor och avvikelsen beror i huvudsak av försenade markförsäljningar liksom projekt som inte kommit igång som planerat.

### Hänt i verksamheten och framåtblick

Årets byggstarter uppgår till 1100 stycken och 840 bostäder har färdigställts.

Under året har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomiska balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden, en historiskt hög kostnadsutveckling och en minskad befolkningsprognos för hela regionen. Detta påverkar hela kommunens ekonomi och kassaflöde på grund av lägre och förskjutna intäkter samt högre kostnader de närmaste åren.

Två av kommunens mest omfattande stadsutvecklingsprojekt, Mötesplats Nacka och höjningen av Saltsjöbanan, har pausats respektive avbrutits på grund av betydligt ökade kostnader.

Flera projekt har färdigställts under våren och sommaren. Den stora granittrappan i Centrala Nacka har invigts, liksom parkstråket i Älta. I förnyelseområdet Bågvägen/Åbroddsvägen i norra Boo har ombyggnationen till kommunala gator och avloppssystem slutförts. I maj månad togs ett första spadtag i den kommande utbyggnaden inom Sydöstra Boo. Utöver det har också flera detaljplaner vunnit laga kraft och ger möjlighet till fortsatt framdrift inom stadsutvecklingen, exempelvis inom Järla stationsområde norr och Idrottshallarna i Ektorp. Under december började Saltsjöbanan trafikera Nacka igen mellan stationerna Saltsjöbaden och Saltsjö-Järla.

Det är fortfarande god framdrift i stadsutvecklingen men osäkert hur takten kommer påverkas på grund av osäkerheter i vår omvärld. Det finns dock fortsatt stor anledning att hålla tempo i stadsutvecklingen då många anläggningsprojekt och planer löper under lång tid.

Arbetet med den nya översiktsplanen fortsätter för att tydliggöra kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen har varit ute på samråd.

Under året har kommunen sålt mark till Wallenstam för bostadsbyggande i Älta Centrum. En markanvisningstävling med fokus på låg klimatpåverkan i Henriksdalsbacken har genomförts, där Klöverns förslag ”Träklippan” vann med ett klimatavtryck på 95 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> BTA. Dessutom har markanvisningsavtal tecknats med Snellman Sverige i Kummelberget, och tidigare avtal har förlängts i Orminge och Älta.

Planering för arbetsplatser och bostäder pågår för olika platser i kommunen.

Merparten av de planerade arbetsplatserna utvecklas i Sickla och Centrala Nacka i takt med tunnelbanans utbyggnad. Nya marknadsförutsättningar med lägre marknadsdjup i kombination med en betydligt lägre befolkningsprognos kommer att påverka takten i stadsutvecklingen de närmaste åren.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet medför inga ekonomiska konsekvenser utan redovisar årets resultat.

### **Konsekvenser för barn**

Kommunstyrelsens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Årsbokslutet bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025

Bilaga 1. Årsbokslut 2024 stadsutveckling

Bilaga 2. Årsbokslut 2024 stadsutveckling investering

Bilaga 3. Internkontrollplan 2024 stadsutveckling

Mathias Forsberg  
Tf stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

Eva Rehnström  
Controller  
Controllerenheten