



---

## **Bilaga I. Tertialbokslut 2 2020**

Kommunstyrelsen avseende  
exploateringsverksamhet och strategisk  
stadsutveckling

## Innehållsförteckning

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sammanfattning</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Verksamhetsresultat T2 2020</b> .....                           | <b>5</b>  |
| 2.1      | Maximalt värde för skattepengarna .....                            | 5         |
| 2.2      | Bästa utveckling för alla.....                                     | 5         |
| 2.3      | Attraktiva livsmiljöer i hela .....                                | 6         |
| 2.4      | Stark och balanserad tillväxt .....                                | 7         |
| <b>3</b> | <b>Ekonomiskt resultat, drift</b> .....                            | <b>8</b>  |
| <b>4</b> | <b>Investeringar</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>5</b> | <b>Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare</b> ..... | <b>10</b> |
| <b>6</b> | <b>Åtgärdsplan</b> .....   | <b>10</b> |

## I Sammanfattning

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen; Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling. Driftsresultatet för enheterna ingår i kommunstyrelsens resultaträkning. Utfallet för perioden är en utfallet för de tre enheterna en negativ avvikelse jämfört med budget på 0,6 miljoner kronor. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

Stadsutvecklingen är inne i en mer aktiv och påtaglig byggfas. På västra Sicklaön pågår genomförandet av flera projekt i olika områden och arbetet med samtliga arbetstunnlar är igång för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka men det byggs även på fler platser i övriga Nacka. Under 2020 har hittills 1 080 bostäder påbörjats och 660 färdigställt i kommunen. Arbeta pågår med flera större detaljplaner för nya bostäder men även för arbetsplatser och verksamhetsområden, viktiga bidrag till den framtida utvecklingen av Nacka.

Kommunstyrelsen beslutade under tertiäl ett att en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön skulle tas fram för att säkra en robust och realistisk utbyggnadstakt som inte medför framtunga investeringar för kommunen. En ny genomförandeplan finns nu framtagen där merparten av stadsbyggnadsprojektens tidplan och genomförande sträcks ut över en längre tid. Planen är framtagen utifrån de förutsättningar som gavs avseende bland annat prioritering och marknadsdjup i beslutet i mars. En fördjupad detaljering och kvalitetssäkring av projektens kalkyler och förutsättningar har genomförts. Ett optimeringsarbete för att minska kostnaderna och öka intäkterna i projekten fortsätter under hösten och kontinuerligt framöver. En skriftlig lägesredovisning har gjorts till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 september och ärendet kommer även att behandlas av kommunstyrelsen.

Ett strategiskt förändringsarbete pågår för att förenkla och effektivisera ekonomiprocessen för stadsbyggnadsprojekten, vilket medför förändrade arbetssätt och utveckling av systemstöd för att anpassa arbetet till den nya budgetprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Arbetet med prognos och budget för projekten har utvecklats för att säkra ett bättre utnyttjande av resurser och en högre kvalitet i budget och prognoser samt en ny projektstruktur som beräknas implementeras under hösten 2020.

Coronapandemin har haft en begränsad påverkan på verksamheten inom stadsutvecklingsområdet. Verksamheten har snabbt ställt om till ett digitalt arbetssätt och har lyckats bibehålla framdrift och samverkan i verksamheten med nuvarande bemanning. Verksamheten prioriterar pågående entreprenader och projekt i anslutning till tunnelbanan i enlighet med genomförandeplaneringen och utvecklingen av våra lokala centrum samt projekt med intäkter under 2020. Några ytterligare prioriteringar har ännu ej behövt göras.

Trots Coronapandemin och osäkra marknadsförutsättningar är intresset för Nackas stort och utvecklingen fortsätter. Under tertiäl två har marköverlåtelse skett i centrala Nacka och i Skuru. Bostadsmarknaden har återhämtat sig något under sommaren och bedömningen är att de långsiktiga marknadsförutsättningarna i Nacka är goda. Utvecklingen och pandemins effekter på den ekonomiska utvecklingen och dess konsekvenser för bostadsmarknaden följs upp kontinuerligt. Hittills har framdriften i projekten överlag inte påverkats i någon större utsträckning under

perioden. I vissa fall har fastighets- och tomtköpare önskat ett senare tillträde och avtalsförhandlingar fördröjts med risk för senarelagda intäkter till kommunen än vad som tidigare prognosticerats. I dagsläget bedöms risken för detta lägre än i föregående bokslut.

## 2 Verksamhetsresultat T2 2020

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samhällsplaneringen. I det ansvaret ingår bland annat att:

- Ansvara för den översiktliga planeringen av mark och vatten samt initiera övrig fysisk planering och sektorplanering.
- Bevaka att det finns mark och verksamhetslokaler för kommunalt finansierade verksamheter och kommunala behov i övrigt samt bevaka tillgången till bostäder inom kommunens ansvarsområden.
- Se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas.
- Ansvara för ”Konsten att skapa stad och ”Konsten att skapa konst i hela Nacka” i enlighet med programmet för konst och kultur i det offentliga rummet.

### 2.1 Maximalt värde för skattepengarna

Stadsutvecklingsprocessen arbetar kontinuerligt med verksamhetsutveckling för att utveckla och implementera nya arbetssätt och säkra digitala systemstöd för att effektivisera processen. Ett strategiskt förändringsarbete har genomförts för att förenkla och effektivisera ekonomiprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Exempelvis har förändrade arbetssätt införts och utveckling av systemstöd gjorts för att anpassa arbetet till den nya budgetprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Arbetet med prognos och budget för projekten har utvecklats för att säkra ett bättre utnyttjande av resurser och en högre kvalitet i budget och prognoser samt förslag till ny projektstruktur som beräknas implementeras hösten 2020.

Under tertial två har mark med två tomter för bostadsutveckling sålts i Norra Skuru efter en anbudstävling. Fastighetsbolaget Botrygg har förvärvat och tillträtt mark i anslutning till Nya gatan i Centrala Nacka. Byggnationen av de 137 bostadsrätterna startar i september och färdigställs etappvis med inflyttningsstart under andra delen av 2022.

### 2.2 Bästa utveckling för alla

Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Behoven ska mötas i rätt tid och med rätt förutsättningar. Välfärdsfastigheter innefattar lokaler och bostäder inom flera nämnders ansvarsområden; utbildningsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, arbets- och företagarnämnden, kulturnämnden samt fritidsnämnden. En samverkan sker mellan processerna och inom kommunen för att säkerställa planering och genomförande av välfärdsfastigheter. I nuläget pågår till exempel planering för flera nya skolor och simhallar i kommunen.

Inom stadsutvecklingsprocessen görs en särskild kompetenssatsning under året för att öka fokus och kunskap om hur stadsplanering kan bidra till att den fysiska miljön karaktäriseras av trygghet och säkerhet. Årets insatser ska visa hur frågor om trygghet och säkerhet kan inkluderas och beaktas i detaljplanearbetet. Satsningen finansieras via Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och omfattar även ett samarbete med den externa aktören Tryggare Sverige.

Nacka kommun driver sedan år 2013 Konsten att skapa stad som står för medskapande, konst, kultur och konstnärlig kompetens som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet i stadsutvecklingen. Ett aktuellt projekt är utformning av en Nackaspecifika betongsugga där kommunen bjudit in olika konstnärer som bidrar med olika förslag. Betongkonsten ska fånga Nackas karaktär, bidra till en positiv känsla och förmedla platsens själ. Det vinnande förslaget utses i december 2020. Efter sommaren släpptes en digital busstur med möjlighet att ta del av muralmålningfestivalen Wall Street på distans.

Den pågående pandemin har påverkat stadsutvecklingskommunikationen. Kommunen gick under våren över till att hålla digitala samrådsmöten istället för fysiska, en förändring som tagits emot på ett överlag positivt sätt. Målet är att säkra fortsatt dialog med Nackaborna, öka förståelse och skapa acceptans för utvecklingen av Nacka. Att stadsutvecklingen är inne i en mer aktiv och påtaglig byggfas märks på flera sätt. Framkomligheten och trafiken har påverkats på flera platser. I Orminge, runt Skurubron, Centrala Nacka, Järta och Sickla är det mest märkbart. Kommunikationsinsatser görs på flera håll och i olika kanaler för att informera och underlätta för Nackaborna

## **2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela**

Nacka ska vara en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun. Översiktsplanen och de fyra stadsbyggnadsstrategierna stödjer utvecklingen mot målen och skapar förutsättningar för en god miljö och ett rikt socialt liv för alla som bor i kommunen. Ett övergripande strategiskt fokus är därför att styra mot en hållbar stadsutveckling ur ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är nu igång och arbete pågår med samtliga arbetstunnlar. Enligt den reviderade tidplanen ska tunnelbanan tas i trafik år 2030. Nacka kommun har enligt nuvarande avtal ansvar för att 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön mellan åren 2014 till 2030. En förutsättning för att dessa bostäder ska kunna byggas är bland annat att ett antal nya detaljplaner antas som planeras. Hittills har detaljplaner antagits som skapar förutsättningar för drygt 4 200 nya bostäder i området.

Genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare beräknats. Takten i planeringen och byggandet påverkas av en rad olika faktorer så som inbromsningen på bostadsmarknaden, förseningen av tunnelbanan och senareläggningen och av Östlig förbindelse. Det är inte sannolikt att 13 500 bostäder kommer att kunna uppförs på västra Sicklaön under perioden 2014 till 2030 då förutsättningarna har förändrats.

Region Stockholm kommer inte att uppfylla sitt åtagande i avtalet om en driftsstart av tunnelbana till Nacka till 2026 vilket får direkt effekt på Nacka kommuns möjlighet att uppnå bostadsåtagandet enligt avtalet till 2030. Överenskommelsen mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB gällande Bergs gård gör att kommunen inte får tillgång till marken i området förrän efter 2030, vilket även det påverkar Nacka kommuns förutsättningar att uppfylla bostadsåtagandet. Därutöver riskerar även den pågående riksintresseprecisering för att säkra en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse begränsa den möjliga utbyggnaden av bostäder i vissa planerade projekt på västra Sicklaön. Därför finns det skäl för att tidplanen för Nackas åtagande justeras och att ett nytt avtal mellan berörda parter tecknas.

Från och med 1 januari 2020 gäller kommunens Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen för alla stadsbyggnads- och fastighetsprojekt som påbörjas. Syftet är att byggaktörer och Nackaborna ska få en tydligare bild av kommunens ambitioner när det gäller hållbart stadsbyggande. Uppföljning av resultat inklusive goda exempel ska ske årligen till kommunstyrelsen. Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling tilldelades i år Aros bostad för deras arbete med att integrera social och ekologisk hållbarhet i projektet 02 i Orminge. Priset delas ut för andra året i rad och syftar till att inspirera andra fastighetsutvecklare att göra insatser för att bidra ett hållbart stadsbyggande.

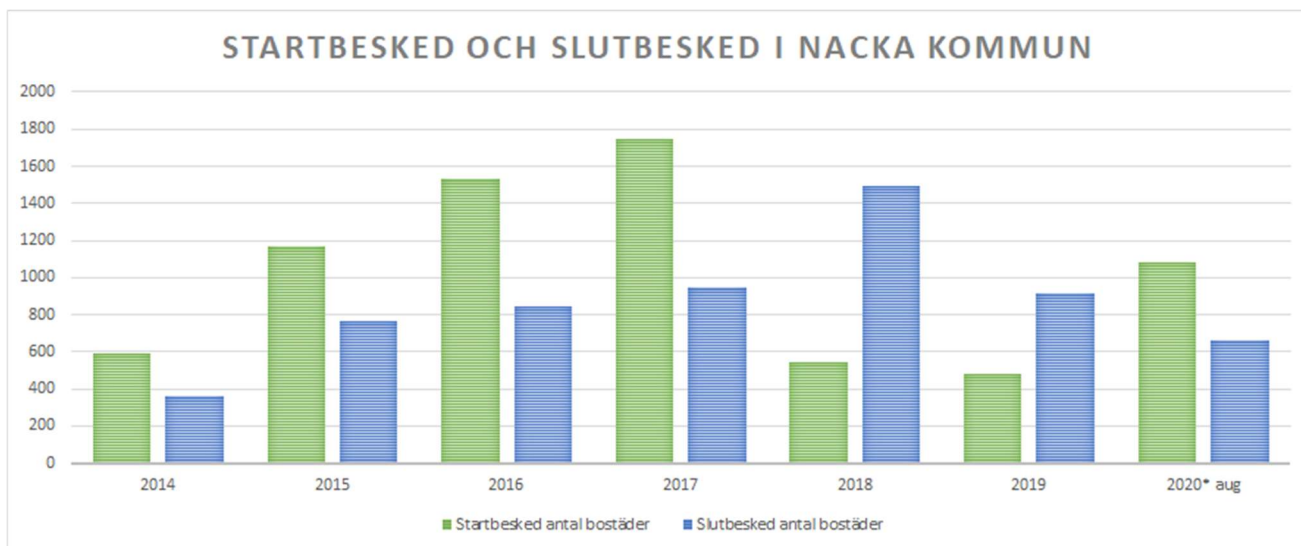
## 2.4 Stark och balanserad tillväxt

Kommunens mål är att 20 000 nya bostäder ska färdigställas mellan åren 2014 och 2030. Med den målsättningen vill kommunen bidra till regionens bostadsförsörjning och därmed även möta den efterfrågan som finns på att investera, utveckla och bo i Nacka. En majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående stadsutvecklingen, men tillkommer även kontinuerligt inom befintliga detaljplaner.

En förutsättning för målet om 20 000 nya bostäder ska uppnås till 2030 är att ett stort antal nya detaljplaner antas. Detaljplanen för Ormingehus med tillhörande exploateringsavtal är antagen och har vunnit laga kraft under tertiäl två. Detaljplanen innehåller cirka 320 bostäder, lokaler för verksamheter och förskolor i Orminge centrum norr om torget. Fler detaljplaner, främst för bostäder utanför västra Sicklaön, beräknas antas innan årets slut. Detaljplanen för Fisksätra entré med tillhörande exploateringsavtal har antagits men är överklagad. Detaljplanen innehåller cirka 375 bostäder, ett äldreboende och förskola.

På västra Sicklaön pågår genomförandet av flera projekt i olika områden och arbete med samtliga arbetstunnlar igång för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. Arbetet med Sickla industriväg och bostadsbyggande på Nobelberget fortsätter. Det gäller även utvecklingen av bostäder på Kvarnholmen, just nu byggs exempelvis bostadshus vid norra kajens västra del. I Nacka strand pågår markarbeten för cirka 200 bostäder som ska byggas på höjden vid Lokomobilvägen. Våren 2020 påbörjades produktionen av de första bostäderna på Nya gatan i centrala Nacka. I Orminge pågår utbyggnad av allmänna anläggningar och nya bostäder inom Nybackakvarteret. I kommunens förnyelseområden pågår ett arbete med att utveckla infrastrukturen, planlägga och utveckla områden så att fler får möjlighet till boende året om, samtidigt som unika karaktärsdrag och kvaliteter bevaras

Som grund för uppföljningen av det faktiska antalet tillkommande bostäder följs antalet start- och slutbesked i kommunen. Under året har hittills 1 080 bostäder påbörjats och 660 färdigställts. Startbesked har beviljats för bostäder exempelvis i Orminge, Nacka strand och på Nya Gatan vid i centrala Nacka. Under årets andra tertiäl har cirka 200 bostäder färdigställts bland annat i Finnboda, på Telegrafberget och i Tollare. Prognosen för 2020 är att 1 250 bostäder påbörjas och drygt 950 bostäder färdigställs i kommunen vilket är i linje med tidigare prognoser för året.



Den kommande stadsutvecklingen utgör en grundläggande förutsättning för att målet om antal arbetsplatser ska nås. Förskjutningen i tidplanen för tunnelbanan påverkar tillkomsten av nya arbetsplatser på västra Sicklaön. Med nuvarande förutsättningar beräknas merparten av de nya arbetsplatserna tillkomma först efter år 2030, då delar av utbyggnaden i centrala Nacka kan ske först efter driftsstart av tunnelbanan. Under de närmaste åren är det framförallt Sickla som har bäst potential för utveckling av nya arbetsplatser.

En stadsutvecklingsekonomi i balans har definierats som att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna under åren 2014–2030. Beräkningar sker på kommunens hela stadsutvecklingsportfölj, både pågående och planerade investeringsprojekt. Målet ställer höga krav på ledning, styrning och affärsmässiga lösningar. Prognosen visar på att det alltjämt är en stor utmaning att uppnå målet fram till 2030. I nuläget är prognosen att stadsutvecklingsekonomi inte är i balans till år 2030. Genomförandeplanering bidrar till att jämna ut kommunens kassaflöde och undvika en framtung belastning men det krävs ett fortsatt optimeringsarbete och besparingar för att minska kostnaderna och öka intäkterna i projekten.

Kommunstyrelsen beslutade under tertiäl ett en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön skulle tas fram för att säkra en robust och realistisk utbyggnadstakt som inte medför framtunga investeringar för kommunen. En ny genomförandeplan finns nu framtagen där merparten av stadsbyggnadsprojektens tidplan och genomförande sträcks ut i över en längre tid. Planen är framtagen utifrån de förutsättningar som gavs avseende bl a prioritering och marknadsdjup i beslutet i mars. En fördjupad detaljering och kvalitetssäkring av projektens kalkyler och förutsättningar har genomförts. Ett optimeringsarbete för att minska kostnaderna och öka intäkterna i projekten fortsätter under hösten och kontinuerligt framöver. En skriftlig lägesredovisning har gjorts till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 15 september och ärendet kommer även att behandlas av kommunstyrelsen.

### **3 Ekonomiskt resultat, drift**

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen; Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling.



Driftsresultatet för enheterna ingår i kommunstyrelsens resultaträkning. Sammanlagt är utfallet för de tre enheterna en negativ avvikelse jämfört med budget på 0,6 miljoner kronor.

| Augusti 2020  |               |              |                  |                   |
|---|---------------|--------------|------------------|-------------------|
| Verksamhet, tkr                                     | Ack utfall    | Ack budget   | Ack.             | Helår             |
| Kostnader (-) Intäkter (+)                          | Utfall netto  | Budget netto | Budget-avvikelse | Prognos avvikelse |
| Ansvar 24210 Exploateringsenheten drift Nacka       | 11            | -254         | 265              | 0                 |
| Ansvar 24211 Exploateringsenheten drift Nacka stad  | -985          | -411         | -573             | 0                 |
| Ansvar 24700 Enheten för strategisk stadsutveckling | -338          | -37          | -301             | 0                 |
| <b>Summa</b>  | <b>-1 312</b> | <b>-702</b>  | <b>-610</b>      | <b>0</b>          |

Enheten för strategisk stadsutveckling ska underlätta den strategiska stadsutvecklingen och utgöra ett stöd för Nacka kommuns organisation i dess helhet. Enheten följer upp och analyserar planeringen av bostäder och arbetsplatser utifrån uppsatta mål samt med den strategiska utvecklingen av välfärdsfastigheter för att säkra att kommunen erbjuder samhällsservice på rätt plats och i rätt tid. Enheten arbetar även med att skapa förutsättningarna för effektivare framdrift i stadsbyggnadsprojekten genom samordning av strategiska frågor samt utveckling av nya arbetssätt och förvaltning av projektmodellen.

Enheten för strategisk stadsutveckling uppvisar en negativ avvikelse mot budget på 0,3 miljoner kronor. Som tidigare har nämnts, exempelvis i samband med mål och budget 2020, så har enheten inte full finansiering för det arbete som utförs. Sannolikheten för ett underskott 2020 är fortfarande överhängande, men för tillfället lämnas prognosen oförändrad gentemot budget.

Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar västra Sicklaön i anslutning till den kommande tunnelbanan. Exploateringsenheten Nacka ansvarar för övriga delar av kommunen. Exploateringsverksamheten i kommunen arbetar med utveckling och projektledning av nya bostäder, arbetsplatser, gator, parker, välfärdsfastigheter som byggs av annan part samt VA-ledningar och ledningssamordning i allmänhet. I utvecklings- och projektledningsarbetet arbetar enheten med avtal, affärsrelationer, genomförande av affärer, genomförandeplanering, ekonomisk samt kvantitativ styrning och ledning mot uppsatta mål.

Exploateringsenheten Nacka stad uppvisar en negativ avvikelse mot budget på knappt 0,6 miljoner kronor. Intäkterna från stadsbyggnadsprojekt är lägre än budget för perioden, vilket dels beror på färre medarbetare dels på en något lägre debitering i augusti månad än budgeterat. Även kostnaderna är lägre för enheten än budgeterat, men kompenserar inte fullt ut för de minskade intäkterna. Personalkostnaderna är totalt sett lägre beroende på naturliga avgångar som inte har ersättningsrekryterats. Exploateringsenheten Nacka uppvisar ett resultat som är 0,3 miljoner kronor högre än budget. Intäkterna från stadsbyggnadsprojekt är lägre än budget, vilket i huvudsak beror på ett färre antal medarbetare än budgeterat. De lägre intäkterna kompenseras dock av lägre kostnader, varav personalkostnaderna står för merparten.

Generella kostnadsbesparingar och aktiviteter i åtgärdsplanen har medfört en betydande kostnadsbesparing under 2020 jämfört med budget. Verksamheten arbetar aktivt med fortsatt kostnadsmedvetenhet och återhållsamhet vad gäller övriga kostnader. Utbildningar och konferenser

har inte kunnat genomföras i normal omfattning på grund av Corona-pandemin inom exploateringsverksamheten. Restriktivitet har även tillämpats gällande ersättningsrekryteringar. Personalminskningen innebär kostnadsbesparingar men även ett intäkts- och kompetensbortfall. Färre medarbetare ska bära de fasta kostnaderna för innevarande år. Det finns behov av att se över och säkertställa en hållbar bemanning över tid kopplat till bl a genomförandeplaneringen. Prognosen för exploateringsverksamheterna för helåret är oförändrad gentemot budget.

#### **4 Investeringar**

Inkomster och utgifter på projekten kan variera över tid, målet är en stadsutvecklingsekonomi i balans. För pågående exploateringsprojekt har kommunen haft inkomster på 119 miljoner kronor och utgifter på 390 miljoner kronor exklusive markförsäljning under tertial 2. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

#### **5 Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare**

Coronapandemin har hittills haft en begränsad påverkan på sjukfrånvaron. Ingen avvikande sjukfrånvaro att kommentera i övrigt för tertialet.

#### **6 Åtgärdsplan**

I den kommunövergripande åtgärdsplanen har fem områden lyfts fram. Inom stadsutvecklingsprocessen har en rad olika åtgärder vidtagits med anledning av åtgärdsplanen för att åstadkomma generella kostnadsbesparingar och ökad effektivitet. Som exempel kan nämnas:

- Fortsatt anpassning och optimering av organisationen.
- Fortsatt effektivisering och allmän kostnadsmedvetenhet i verksamheten.
- Restriktiv ersättningsrekrytering samt minskat nyttjande av konsulter 2020.
- Tid för konferenser och övrig verksamhetsutveckling 2020 har minskat för att säkra ett resultat i balans.
- Utvecklingsprojekt för att förenkla och öka kvaliteten i kalkylarbetet samt effektivisera arbetet med prognos och uppföljning.
- Optimeringsarbete ska genomföras i samtliga projekt.
- En robust genomförandeplan för Nacka stad är framtagen där projektens tidplaner och ekonomi optimeras i samtliga projekt.