



---

# **Tertialbokslut I 2021**

Kommunstyrelsen avseende  
exploateringsverksamhet och strategisk  
stadsutveckling

---

## **Tertial I 2021**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhetsresultat .....</b>	<b>4</b>
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
2.2	Bästa utveckling för alla.....	4
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	5
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	5
<b>3</b>	<b>Ekonomiskt resultat .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Investeringar.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Sjukfrånvaro .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Åtgärdsplan .....</b>	<b>10</b>
6.1	Kommunövergripande åtgärdsplan .....	10
<b>7</b>	<b>Intern kontrollplan.....</b>	<b>11</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, liksom en del av övergripande kostnader för stadsutvecklingsprocessen. Utfallet för perioden är en positiv avvikelse på 1,6 miljoner kronor jämfört med budget. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

Nacka kommun har nått en överenskommelse med staten, Region Stockholm och övriga tre kommuner som den nya tunnelbanan ska trafikera om hur fördyringen av utbyggnaden ska finansieras. Avtalet slår också fast att utbyggnaden av bostäder i Nacka kan genomföras i ett lugnare tempo. Tunnelbanan till Nacka planeras nu vara klar 2030. Tidplanen för Nackas bostadsåtagande justeras så att av de 13 500 bostäder som Nacka kommun ska bygga, ska 11 300 vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder till 2040.

Under tertialet har flera remisser av stor vikt för kommunens stadsutveckling hanterats. I remissen *Nytt utpekande av riksintressen för trafikslagets anläggningar* har Trafikverket föreslagit stora förändringar av riksintressen i Nacka. Kommunen har därför yttrat sig mycket skarpt för att förhindra en negativ påverkan på Nackas stadsutveckling. I remissen inför revidering av *länsplan för regional transportinfrastruktur 2022-2033/2037* har kommunen lämnat viktig information om brister och behov i den regionala infrastrukturen för att möjliggöra att dessa kan finnas med i kommande plan. Ytterligare en remiss som har stor påverkan på kommunens stadsutveckling är betänkandet *Tillgängliga stränder – ett mer differentierat strandskydd (SOU 2020:78)*. I yttrandet framhåller kommunen att ett välfungerande strandskydd förutsätter en god lokal kännedom om platsens förutsättningar och att det därför är på den kommunala nivån som beslut bör fattas.

Detaljplanerna för Mjöludden och Dalvägen-Gustavsviks gård antogs i början av året av kommunfullmäktige. Nu återstår bara antagandet av detaljplan för Galärvägen i sydöstra Boo innan samtliga förnyelseplaner är antagna enligt arbetsmodell 2008 i områden som saknar kommunalt VA. Förberedelser pågår för upphandling av entreprenör/-er för utbyggnaden av allmänna anläggningar i området. Även i Bågvägen-Åbroddsvägen och Fågelstigen pågår förberedelser för utbyggnad.

Personalen är i nuläget 25 % färre i antal jämfört med för ett år sedan, vilket är en konsekvens av naturliga avgångar som inte har ersättningsrekryterats för att anpassa organisation till det nya läget med lägre utbyggnadstakt. Kalibrering av organisationen och rekrytering pågår men det finns en risk för förseningar i framförallt uppstart av projekt samt i leveranser till politiken vad gäller beslutsunderlag, motioner med mera.

Coronapandemin har haft en begränsad påverkan på stadsutvecklingsprocessen. Förutsättningarna för distansarbete i kommunen gör att det har funnits goda möjligheter att bibehålla framdrift i verksamheten. På sikt riskerar dock arbetsmiljö, kompetensutveckling med mera att påverkas negativt i brist på fysiska möten som skapar andra möjligheter att dela med sig och lösa utmaningar tillsammans. Pandemins långsiktiga effekter på arbetssätt och förändrade behov med mera är dock något som måste beaktas löpande.

Coronapandemin bidrog initialt till osäkra marknadsförutsättningar under våren 2020, men bostadsmarknaden återhämtade sig efter sommaren och bedömningen är fortsatt att de långsiktiga marknadsförutsättningarna i Nacka är goda. Det finns även ett stort intresse av att bygga hyresrätter och småhus på olika ställen i kommunen. Segment som kontor och handel har dock större utmaningar men det är för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna ur ett marknadsperspektiv.

## 2 Verksamhetsresultat

### 2.1 Maximalt värde för skattepengarna

Att följa hur kunderna, både privatpersoner och företag, upplever servicen inom myndighetsutövning är viktig återkoppling till verksamheten i det systematiska förbättringsarbetet. Nöjd-Kund-Index (NKI) är en etablerad modell för att mäta kundnöjdhet och möjliggör jämförelser både med andra kommuner och branscher och inte minst utvecklingen över tid. Nacka kommun deltar bland annat i servicemätningen Insikt. Resultatet för undersökningen publicerades i april och i årets mätning får Nacka kommun bäst NKI-resultat i riket för kommuner som har över 100 000 medborgare.

Sex myndighetsområden mäts; brandskydd, bygglov, markupplåtelse, miljö- och hälsoskydd, livsmedelskontroll och serveringstillstånd. Årets mätning visar att nöjdheten bland företagarna ökar i samtliga områden med undantag av miljö. Ett område som särskilt uppmärksammas är myndighetsutövningen av serveringstillstånd, där företagens betyg ger Nacka kommun ett totalt indexvärde på 96 på en 100-gradig skala, vilket är ett mycket gott omdöme.

### 2.2 Bästa utveckling för alla

Att stadsutvecklingen är inne i en aktiv byggfas märks på många ställen i kommunen. På västra Sicklaön pågår genomförandet av flera projekt i olika områden och arbete med samtliga arbetstunnlar för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är igång. I Centrala Nacka tar de naturbana kvarteren form på Nya gatan medan flera nya bostadsprojekt växer fram i Nacka strand. I Sickla fylls det nybyggda hälsohuset Curanten med service inom vård och hälsa och de historiska byggnaderna Fannyudde och Formalinfabriken öppnar med verksamheter för allmänheten. Samtidigt fortsätter ombyggnationen av Värmdövägen-Vikdalsvägen till stadsgata, den nya Skurubron kommer allt närmare färdigställande och bygget av tunnelbanan hörs och syns på flera ställen i kommunen. Utveckling av Nackas lokala centrum och nya bostäder pågår även i andra delar av kommunen. Om allt detta, och mer, arbetar kommunen för att kommunicera gentemot Nackabor och verksamheter. Engagemanget är stort, det märks inte minst på kommunens Facebooksida dit många Nackabor vänder sig med frågor och reaktioner på stadsutvecklingen.

På uppdrag av Nacka kommun har Demoskop genomfört en kännedoms- och attitydundersökning som syftar till att undersöka i vilken utsträckning Nackaborna känner till stadsutvecklingen i Nacka och vad de tycker om den, engagemanget i utvecklingen, i vilken grad de känner oro, hur de tror att de kommer att beröras under byggtiden samt att ge en bild av hur Nackaborna ser på framkomligheten i kommunen. Det är tredje gången undersökningen genomförs. Resultatet används för att utveckla kommunikationen och förstärka dialogen med Nackaborna, så att den bättre möter behoven och ger en sammanhållen bild av vad stadsutvecklingen i Nacka ska åstadkomma och bidra med till Nackaborna.

Undersökningen visar att allt fler blir positiva till att Nacka växer och bygger en sammanhängande stadsmiljö. En knapp majoritet tror att västra Sicklaön med tät och blandad bebyggelse kommer att bli bättre än idag, och svaren är generellt mer positiva bland yngre. När medborgarna får välja en fråga som engagerar dem mest toppas listan av "grönområden" följt av skol- och utbildningsfrågor samt trafik och framkomlighet.

## 2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan som ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande, men den ska ge vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas. Den ska även ge vägledning om hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Det innebär att översiktsplanen har stor betydelse vid detaljplanering av olika områden och vid andra strategiska beslut som rör stadsbyggandet.

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. De fyra stadsbyggnadsstrategierna är:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen

Översiktsplanen redovisar ett antal åtgärder som beskriver hur respektive stadsbyggnadsstrategi kan genomföras. En uppföljning av åtgärderna för översiktsplanens fyra stadsbyggnadsstrategier har gjorts under tertial ett. Uppföljningen är inte att betrakta som en utvärdering av översiktsplanen.

Att bygga en hållbar framtid i en kommun som växer innebär både utmaningar och möjligheter. Kommunens *Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka* antogs i juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Strategin samlar kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen i kommunen. Kommunfullmäktige beslutade att en genomförandeplan skulle tas fram för hur strategin praktiskt ska genomföras i projekten samt hur uppföljning ska ske. En sådan plan har nu tagits fram med syfte att förtydliga hur strategin ska tillämpas i projekten. Kommunen och byggaktören ska gemensamt enas kring projektspecifika ambitionsnivåer för strategins sex strategiska inriktningar och vad som kan göras för att uppnå ambitionerna.

För att ta ytterligare steg i arbetet med att reducera utsläppen i kommunen och påskynda omställningen deltar Nacka kommun i utlysningen *Klimatneutrala städer 2030 2.0*. Utlysningen utgår från Viable Cities och är inriktat på systeminnovation för hållbara och klimatneutrala städer. Utlysningen syftar till att svenska städer ska kunna gå före i att snabba på klimatomställningen till 2030 i linje med Agenda 2030 och Parisavtalet samt svenska klimat- och hållbarhetsmål.

För tredje året i rad delar Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd ut utmärkelsen för Hållbar stadsutveckling. Utmärkelsen delas ut till ett projekt som inspirerar, bidrar eller bidragit till att skapa socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Utlysning pågår och priset delas ut i juni.

## 2.4 Stark balanserad tillväxt

Nacka är en attraktiv kommun att bo, verka och investera i med många olika områden och delmarknader. Goda kommunikationer och bra handelsutbud i kombination med närhet till naturen samt skolor och idrottsmöjligheter av hög kvalitet bidrar till attraktiviteten. Tunnelbanan är en strategisk satsning som stärker hela kommunen, men särskilt utvecklingen av Nacka stad på västra Sicklaön där ett stort antal bostäder och många arbetsplatser kommer att utvecklas och etableras under den kommande 20-årsperioden. Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och arbetsplatser över tid men även

tillräcklig kapacitet i välfärdsfastigheter. Fram till 2030 är kommunens mål att 20 000 nya bostäder byggs och 15 000 nya arbetsplatser skapas.

Det pågår därför arbete med nya detaljplaner för olika platser i kommunen. Under 2021 har hittills antagits detaljplaner som skapar förutsättningar för cirka 500 bostäder men även ett antal nya arbetsplatser. Därutöver har även kommunfullmäktige antagit två detaljplaner för upprustning av Saltsjöbanan: Tattby station och Fisksätra station. Planernas syfte är att möjliggöra utbyggnad av dubbelspår vid dessa två stationer. Detta skapar förutsättningar för att kunna öka turtätheten på Saltsjöbanan, och är en del av arbetet med att möjliggöra en upprustning och modernisering av hela Saltsjöbanan.

Hur många bostäder som påbörjas och färdigställs följs kontinuerligt upp via antalet start- och slutbesked för bostäder. En majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående stadsutvecklingen, men bostäder tillkommer även kontinuerligt inom befintliga detaljplaner. Sedan 2014 har hittills cirka 7 800 bostäder påbörjats och 6 800 färdigställts i kommunen, varav det påbörjades 200 och färdigställdes drygt 300 nya bostäder under det första tertialet 2021.

Nacka kommun har nått en överenskommelse med staten, Region Stockholm och övriga tre kommuner som den nya tunnelbanan ska trafikera om hur fördyringen av utbyggnaden ska finansieras. Tidplanen för Nackas bostadsåtagande justeras så att av de 13 500 bostäder som Nacka kommun ska bygga, ska 11 300 vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder till 2040. Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkänns av regeringen, och fastställs av beslutande församlingar i Region Stockholm, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun.

### 3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2021			Ack budget 2021		Helår 2021		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos-avvikelse
Miljö- och stadsbyggnad	2 336	-2 501	-166	99	-264	0	0	0
Exploatering Nacka	13 056	-12 747	308	-608	916	-2 500	-2 500	0
Exploatering Nacka stad	10 427	-10 092	335	-613	948	-3 500	-3 500	0
ESSU	5 494	-5 194	299	274	26	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>31 312</b>	<b>-30 535</b>	<b>778</b>	<b>-848</b>	<b>1 626</b>	<b>-6 000</b>	<b>-6 000</b>	<b>0</b>

**Miljö och stadsbyggnad** är direktörsansvaret som delas mellan miljö- och bygglovdirektören samt stadsutvecklingsdirektören. Här ingår en del av övergripande kostnader för stadsutvecklingsprocessen. Det handlar exempelvis om kostnader för stödtjänster, remissarbete, verksamhetsutveckling, strategisk kommunikation, särskilda projekt med mera. Intäkterna fördelas i jämna tolfte delar. Här redovisas ett underskott för första tertialet vilket beror på ett omfattande remissarbete samt arbete med verksamhetsutveckling med mera.

**Exploateringsenheten Nackas** resultat för perioden visar på ett överskott på 0,9 miljoner kronor jämfört med budget. Personalkostnader är mycket lägre än budget till följd av vakanser. Trots det är intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt i linje med budget. En mindre del av överskottet kommer från övriga kostnader, som hittills har varit lägre än budgeterat.

**Exploateringsenheten Nacka stads** resultat för perioden visar på ett överskott på 0,9 miljoner kronor jämfört med budget. Det förklaras främst av lägre konsultkostnader än budgeterat för tunnelbaneavtalets driftsprojekt, där istället intern personal har klivit in. Trots det är intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt i linje med budget eller till och med något högre än budgeterat. Personalkostnader är något under budget tack vare en vakans som dock tillsätts under året.

**Enheten för strategisk stadsutvecklings** resultat för perioden är i linje med budget. Detta är möjligt tack vare att enheten har en lägre bemanning än normalt till följd av föräldraledighet och vakant enhetschefstjänst. Att bemanningen inte är på ordinarie nivåer inverkar positivt på det ekonomiska resultatet, men har fått negativa konsekvenser för enhetens möjligheter att leverera enligt uppdrag. Enheten har fått prioriterat tillgängliga resurser för att säkra löpande leveranser. Som en konsekvens har färre timmar än planerat lagts på arbetet med det som är enhetens grunduppdrag, exempelvis arbete med en sammanhållen strategisk planering och översiktlig planering.

**Prognosen för helåret** behålls **oförändrad gentemot budget**. De hittills lägre konsult och personalkostnaderna väntas kunna ge positiv effekt på årets resultat, men med den osäkerhet som råder kring främst pandemins utveckling är det för tidigt att justera prognosen. Vissa kostnader för verksamhetsutveckling samt ersättningsrekryteringar väntas också tillkomma under året.

## **4 Investeringar**

Under tertial I har inga realisationsvinster för försäljning av mark redovisats. Inkomster och utgifter på projekten varierar över tid, målet är att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans. För pågående exploateringsprojekt har kommunen under tertial I 2021 haft investeringsinkomster på 86,1 miljoner kronor och investeringsutgifter på -258,7 miljoner kronor exklusive markförsäljning. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.



## **5 Sjukfrånvaro**

Stadsutvecklingsprocessen har haft och har några korttidssjukskrivningar, men inget att rapportera i övrigt.

## 6 Åtgärdsplan

### 6.1 Kommunövergripande åtgärdsplan

**Tabell: Kommunövergripande åtgärder**

Åtgärder	Tidplan	Utfall T1 uppskattat tkr	Förväntad effekt 2021 tkr
Generell besparing 5 procent			
Effektivare processer			
Systemrensning och digitalisering			
Konsultprövning			
Att leva som vi lär			
Robust och realistisk genomförandeplanering (exploatering Nacka stad)			

#### Analys

Verksamheternas medarbetare har minskat med över 25 % i antal, jämfört med början av 2020. Vissa vakanser tillsätts under året. Stadsutveckling har inga ytterligare besparingar än de som rapporterades under 2020 i och med att jämförelse nu görs mot budget 2021 och inte 2020. Stadsutveckling fortsätter att arbeta för att effektivisera sina verksamheter.

## **7 Intern kontrollplan**

Stadsutvecklingsprocessen är del av KS internkontrollplan. Det finns ett visst arbete avseende risk- och konsekvensanalyser gjorda på exploateringsverksamheterna, men ingenting specifikt är gjort för stadsutveckling som helhet. Det arbetet behöver bli klart under året för att utgöra underlag inför kommande års internkontrollplan.