



Tertialbokslut 2 2021

Kommunstyrelsen avseende
exploateringsverksamhet och strategisk
stadsutveckling

Tertial 2 2021

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
2.2	Bästa utveckling för alla.....	4
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	4
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	6
3	Ekonomiskt resultat	7
4	Investeringar.....	8
5	Riktade statsbidrag	9
6	Sjukfrånvaro	10
7	Åtgärdsplan	11
8	Intern kontrollplan.....	12
9	Uppföljning av medel ur framtidsfond.....	13

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 ett överskott på 0,6 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för helåret för stadsutveckling som helhet är i linje 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 till 2040.

Nu har alla detaljplaner i sydöstra Boo antagits, men vissa ligger för närvarande överklagade. Alla förnyelseområden har nu antagna detaljplaner enligt arbetsmodell 2008 i områden som saknar kommunalt VA. Alla planer har dock inte vunnit laga kraft. Förberedelser pågår för upphandling av entreprenör/-er för utbyggnaden av allmänna anläggningar i sydöstra Boo, Bågvägen-Åbroddsvägen och Fågelstigen. Planeringen av Ektorp centrum fortsätter. I Fisksätra har arbetet med Fisksätra södra startat upp och i Saltsjöbadens centrum gör fastighetsägaren ett omtag i planeringen. Under 2021 har lokalisering av en kretsloppscentral i Boo utretts. Kommunstyrelsen har fattat beslut om en permanent anläggning i Dalkarlsängen strax intill den plats där den tillfälliga centralen ligger.

Detaljplanen Elverkshuset är en del av projektet Nya gatan och vann laga kraft i januari 2021. 500 nya bostäder är säkrade genom detaljplanen. Kungsvåningen och OBOS kommer att bygga bostäderna på Elverkshuset. Fastighetsaktörerna planerar för byggstart under året. Dessutom kan nämnas att kommunen har förhandlat fram ett markanvisningsavtal med Wallenstam för ett klassicistiskt kvarter inom Nya gatan. En markanvisningstävling för nya bostäder kommer att ske under hösten 2021, vid 2:ans fritidsgård, mitt emot Nacka Forum. Temat för markanvisningstävlingen är Naturban, ett samspel mellan naturen och det urbana.

Personalen är i nuläget 30 % färre i antal jämfört med för ett och ett halvt år sedan, vilket är en konsekvens av naturliga avgångar som till stor del inte har ersättningsrekryterats för att anpassa organisation till det nya läget med lägre utbyggnadstakt. Kalibrering av organisationen och rekrytering av nyckelpositioner pågår, men det finns en risk för förseningar i framförallt uppstart av projekt samt i leveranser till politiken vad gäller beslutsunderlag, motioner med mera. Pandemin har haft en begränsad påverkan på stadsutvecklingsprocessen. Förutsättningarna för distansarbete i kommunen har inneburit 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. Pandemins långsiktiga effekter på arbetssätt och förändrade behov med mera är dock något som måste beaktas löpande. Pandemin 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. 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.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Marken ska nyttjas effektivt och på bästa sätt med avseende på användning och markvärden. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal utgör grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Under 2021 har flera markanvisningar för markområden som kommunen äger genomförts, bland annat en markanvisningstävling för Sydvästra Stensö. Efter sommaren bjuder Nacka kommun in till Sveriges första naturbana markanvisningstävling. Arbeta med uppdatering av riktlinjerna pågår.

2.2 Bästa utveckling för alla

Att stadsutvecklingen är inne i en aktiv byggfas märks på många ställen i kommunen, både på och utanför västra Sicklaön. 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. 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. Särskilda projektmedel har avsatts i kommunens framtidsfonder för att växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen i takt med stadsutvecklingsprocessen och Nackaborna.

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. Olika aktiviteter och insatser har gjorts under åren. I februari 2021 korades det vinnande förslaget till Nackas unika betongssugga. Betongssuggan kommer att ställas ut på offentliga platser och som trafikhinder runt om i kommunen. Nacka kommuns kommunstyrelse har fattat beslut om att vidare utreda möjligheten att initiera och delta i en regional festival för modern offentlig konst under juni 2022, "Wall Street Stockholm 2022".

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. 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.

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

Centrala Nacka utvecklas till en stadsdel med kontraster och variation. De sju första kvarterna, på Nya gatan, är markanvisade. I juni 2021 fattade kommunstyrelsen beslut om en direktanvisning till Wallenstam för ett kvarter i klassicistisk stil. Markanvisningen är ett resultat av det uppdrag som gavs i samband med tidigare mål- och budgetärendet om att anvisa kvarter med klassicistisk arkitektur i syfte att bidra till kommunens mål om att skapa varierad bebyggelse. Några hus börjar bli klara vid stadshusområdet och fastighetsaktörerna planerar för byggstart under året vid Elverkshuset. Nästa steg är att skapa ett torg samt en bred trappa upp mot den tillkommande stadsparken.

Utvecklingen i övriga kommun fortsätter. En viktig del är utvecklingen av de lokala centrumen i kommunen. Exempelvis pågår planeringen av Ektorps centrum och i Fisksätra har arbetet med Fisksätra södra startat upp. Förberedelser pågår för att handla upp entreprenör för utbyggnaden av allmänna anläggningar i Älta centrum när detaljplanen för Älta centrum vinner laga kraft. Planläggningen har också påbörjats för sydvästra Stensö. I Orminge fortsätter utbyggnaden, dels av allmänna anläggningar, dels för bostäder där Aros bygger ytterligare bostäder. Samtliga detaljplaner i sydöstra Boo har nu antagits, alla planer har dock inte vunnit laga kraft. Förberedelser pågår för upphandling av entreprenör/-er för utbyggnaden av allmänna anläggningar i sydöstra Boo, Bågvägen-Åbroddsvägen och Fågelstigen.

En lokaliseringsutredning för en ny mottagningsstation för el inom Nacka stad har slutförts och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fattat ett inriktningsbeslut om att den fortsatta planeringen. Mottagningsstationen är en förutsättning för att säkra framtida elförsörjning och effektbehov för tillkommande bebyggelse i Nacka stad efter 2028. Under 2021 har även en utredning för lokalisering av en kretsloppscentral i Boo genomförts. Kommunstyrelsen har fattat beslut om en permanent anläggning i Dalkarlsängen strax intill den plats där den tillfälliga centralen ligger.

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. Hittills har cirka 10 stadsbyggnadsprojekt påbörjats som tillämpar strategin inom projekten. För att ta ytterligare steg i arbetet med att reducera utsläppen i kommunen och påskynda omställningen har kommunen ansökt om medlemskap i Viable Cities. Kommunen har även deltagit i utlysningen *Klimatneutrala städer 2030 2.0*. Utlysningen utgår från Viable Cities och är inriktat på systeminnovation för hållbara och klimatneutrala städer.

För tredje året i rad har Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd delat ut utmärkelsen för Hållbar stadsutveckling ut i juni. Utmärkelsen delas ut till ett projekt som inspirerar, bidrar eller bidragit till att skapa socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Årets pris tilldelades bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån. Föreningen uppmärksammas för sitt ambitiösa arbete med installation av solceller och energieffektiviseringsåtgärder.

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.

Det pågår därför arbete med nya detaljplaner för olika platser i kommunen. Under 2021 har hittills detaljplaner antagits, vilka skapar förutsättningar för närmare 1 000 bostäder, men även ett antal nya arbetsplatser. 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 arbetet med cirka 7 950 bostäder påbörjats och 6 950 nya bostäder färdigställts i kommunen, varav drygt 250 har påbörjats och 450 har färdigställts under 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	4 523	-4 635	-112	195	-307	0	-250	-250
Exploatering Nacka	22 608	-24 183	-1 575	-1 921	346	-2 500	-2 000	500
Exploatering Nacka stad	18 303	-19 639	-1 336	-2 502	1 166	-3 500	-2 750	750
ESSU	9 673	-10 104	-431	154	-586	0	-1 000	-1 000
Summa	55 107	-58 561	-3 454	-4 074	620	-6 000	-6 000	0

Miljö och stadsbyggnad är direktörsansvaret som delas mellan miljö- och bygglovdirektören samt stadsutvecklingsdirektören. Intäkterna fördelas i jämna tolfedelar. Här redovisas ett **underskott** vilket främst beror på en god framdrift i processens verksamhetsutveckling, ett omfattande remissarbete samt arbete med kommunens ansökan till Viable Cities. Här kan lyftas att både verksamhetsutvecklingen och remissarbetet i många fall är till gagn för andra processer inom kommunen.

Exploateringsenheten Nackas resultat för perioden visar på ett **överskott på 0,3 miljoner kronor** jämfört med budget. Intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt är lägre än budgeterat, men kompenseras av klart lägre personalkostnader till följd av vakanser. De flesta kommer inte att tillsättas förrän 2022.

Exploateringsenheten Nacka stads resultat för perioden visar på ett **överskott på 1,2 miljoner kronor** jämfört med budget. Det förklaras främst av lägre konsultkostnader än budgeterat för tunnelbaneavtalets driftsprojekt, där istället intern personal har klivit in. Intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt är något lägre än budgeterat, men kompenseras av lägre personalkostnader.

Enheten för strategisk stadsutvecklings resultat för perioden visar på ett **underskott på 0,6 miljoner kronor** jämfört med budget. Enheten är inte bemannad på ordinarie nivå. Personalkostnaderna är drygt 0,4 miljoner kronor lägre än budgeterat. 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**. Enhetens leverans blir i större omfattning remiss-, motionsvar och tjänsteutlåtanden än strategiska underlag för planering och processutveckling. I grunden kvarstår utmaningen att enheten är underfinansierad i förhållande till uppdraget och ordinarie planerad bemanning.

Prognosen för helåret för stadsutveckling som helhet behålls **oförändrad gentemot budget**. De lägre konsult- och personalkostnaderna väntas ge positiv effekt på årets resultat, förutsatt att debiteringen kan upprätthållas. Överskottet täcker det underskott som uppstår för arbete med verksamhetsutveckling, remisser, Viable cities och strategisk planering i processen.

4 Investeringar

Inkomster och utgifter på projekten varierar över tid, målet är att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans. För pågående exploateringsprojekt inom Nacka stad har kommunen till och med tertial 2 2021 haft investeringsinkomster på 134 miljoner kronor och investeringsutgifter på 255 miljoner kronor exklusive markförsäljning. För Nacka är motsvarande utfall 75 miljoner kronor i inkomster och 163 miljoner kronor i utgifter. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

5 Riktade statsbidrag

Tre projekt har under året fått statliga bidrag. Det är Värmdövägen, Dagvattenrening i Kyrkviken samt Nya gatan som av Naturvårdsverket beviljats bidrag för vattenvårdande åtgärder. Värmdövägen beviljades 10 miljoner, Dagvattenreningen 14 miljoner och Nya gatan 4,5 miljoner kronor. Till projekt inom Exploateringsenheten Nacka har inga statliga bidrag betalats ut under 2021.

6 Sjukfrånvaro

Inget att rapportera annat än att frånvaro för vård av barn har ökat med anledning av pandemin.

7 Åtgärdsplan

Stadsutveckling som helhet räknar med ett resultat i linje med budget.

8 Intern kontrollplan

Stadsutvecklingsprocessen är del av KS internkontrollplan. Det finns en övergripande internkontrollplan inom kommunstyrelsen. Stadsutveckling som helhet har tagit fram en preliminär risk- och konsekvensanalys, och har som ambition att slutföra den under hösten för att den ska mynna ut i en gemensam internkontrollplan.

9 Uppföljning av medel ur framtidsfond

Kommunstyrelsen har för stadsutvecklingsprocessens räkning erhållit medel ur framtidsfonderna för nedan två projekt:

1) Wall Street Stockholm 2022

Belopp: 2 miljoner kronor

2) Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen

Belopp: 2,85 miljoner kronor över tre år

Inget av projekten har än så länge något utfall. En lägesrapport kommer i årsbokslutet.