



## DELRAPPORT

---

# Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, maj 2017

KFKS 2016/108-012

2017-05-10

Enheten för strategisk stadsutveckling

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Måluppfyllelse .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bostäder .....	3
2.2	Uppföljning av tunnelbaneavtalet .....	6
2.3	Arbetsplatser .....	7
2.4	Välfärdsfastigheter .....	8
<b>3</b>	<b>Statsbidrag för ökat bostadsbyggande .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Nuläge .....</b>	<b>9</b>
4.1	Centrala Nacka .....	10
4.2	Sickla-Plania.....	12
4.3	Bergs gård .....	14
4.4	Kvarnholmen .....	15
4.5	Nacka strand .....	16
4.6	Henriksdal .....	17
4.7	Fisksätra.....	18
4.8	Älta centrum.....	19
4.9	Orminge centrum.....	21
4.10	Övriga kommunen.....	22
<b>5</b>	<b>Hyresrätter .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Markanvisningar .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Stadsutvecklingsekonomi i balans.....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) .....</b>	<b>24</b>
	25	

# I Inledning

Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens mål går, med särskilt fokus på bostadsbyggande. Rapporten ger också en samlad bild av nuläget samt kommande steg i ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. En regelbunden rapportering och uppföljning ska skapa bättre förutsättningar för framdrift i projekten och att kommunen når de övergripande målen kring bostadsbyggande, arbetsplatser och välfärdsfastigheter

## 2 Måluppfyllelse

### 2.1 Bostäder

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 nybyggda bostäder till och med år 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön. I tunnelbaneavtalet finns ett delmål om att Nacka kommun ansvarar för att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön senast 2025.

I denna uppföljning ligger fokus på när detaljplaner förväntas antas samt när byggnation och inflyttning planeras att ske. I målet om 20 000 nya bostäder kan alla bostäder som tillkommit från och med 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.

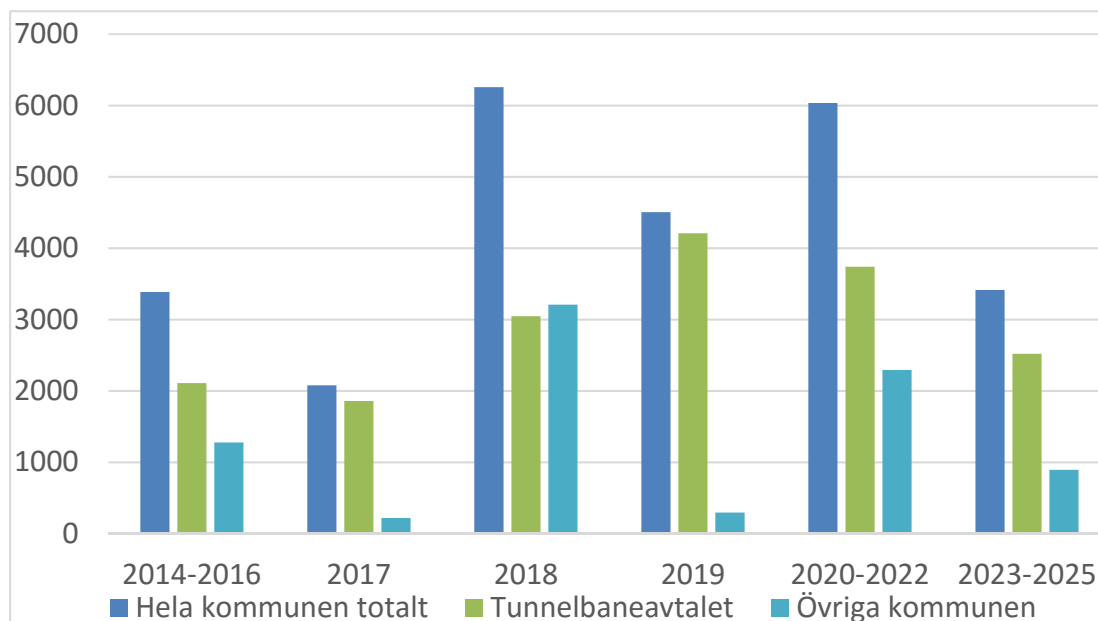
Grundantagande i den långsiktiga planeringen är en tidplan med utgångspunkt att det tar drygt två år att ta fram en detaljplan och ca tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. I dessa antaganden har ej tiden för överklaganden och etapputbyggnad i större projekt tagits med. Allteftersom kunskapen om enskilda projekt ökar, både pågående och planerade, justeras den individuella tidplanen. För komplexa projekt med många samberoenden bedöms tidsåtgången vara längre, något som visar sig genom att tidplaner i dagsläget revideras framåt i tiden för många pågående stadsbyggnadsprojekt. Bedömningen i nuläget är att det är viktigt att det utarbetas realistiska tidplaner för stadsbyggnadsprojekten i stort och planprocessen i synnerhet så att det på en aggregerad nivå inte ger betydande avvikelser från aktuell prognos.

För att klara det totala bostadsmålet om 20 000 bostäder har det uppskattade årsgenomsnittliga behovet av bostäder i antagna detaljplaner bedömts ligga på närmare 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen bedöms årssnittet i nuläget ligga på drygt 2 200. Ur ett övergripande perspektiv visar detta att förutsättningarna är mycket goda för att uppnå kommunens mål om 20 000 bostäder till år 2030. Detta förutsatt att organisationen klarar den stora utmaningen den kommande treårsperioden under vilken planer för ett stort antal bostäder, välfärds-, och infrastrukturprojekt behöver antas. Parallellt kommer ett större antal markanvisningar genomföras.

Det är angeläget att kommunen har en planeringsreserv. Planeringsreserven är en viktig del i riskminimeringen, då alla projekt inte kommer att genomföras i enlighet med prognosen. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck kan leda tankarna till onödigt hög planeringsgrad, men egentligen skulle man också kunna använda sig endast av uttrycket planering. Utan en planeringsreserv är risken stor att bostadsmålet inte kan uppnås. Planeringsreserven är skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och målvärdet. Som

en jämförelse kan Stockholm användas. Planeringsreserven som bedöms som nödvändig av ansvariga i Stockholm är ca 40 procent. I Nacka ligger siffran på motsvarande nivå sett över hela perioden.

### **PROGNOS - Bostäder i antagna och planerade detaljplaner, totalt i hela kommunen samt uppdelat på västra Sicklaön och övriga kommunen (år 2014-2025)**



Enligt den nuvarande prognosen förväntas detaljplaner som möjliggör närmare 13 000 bostäder antas under åren 2017-2019 i kommunen som helhet. Det är troligt att tidplanen för vissa projekt revideras framåt i tiden och att antagande kommer att ske senare än vad som ligger till grund för nuvarande prognos. Antalet projekt ökar och i vissa projekt som pågår finns en hög grad av komplexitet och samberoende med andra projekt. Detta medför en ökad sannolikhet för revideringar i tidplaner framöver.

En åtgärd för att balansera upp revideringar av tidplaner framåt i tiden har varit och är att fler projekt startats upp under 2016 och kommer att startas upp under 2017 jämfört med vad som var tänkt från början och i förhållande till tidigare år. En ökad prioritering mellan projekt kommer också att behöva ske. Samtidigt har även exploateringsgraden i ett antal projekt ökat.

Allt eftersom planerade projekt startar kommer kvaliteten i prognoserna för de enskilda projekten att förbättras. För att säkra att den övergripande tidplanen håller har vissa riskbedömningar gjorts. Om en förskjutning av planerat antagande görs med ett kvartal för de detaljplaner som beräknas antas under perioden 2018 kvartal 3 till och med 2019 kvartal 4 blir antalet bostäder i antagna planer under åren 2017-2019 istället 11 800, varav 8 000 på västra Sicklaön. Skulle förskjutningen bli två kvartal blir totalen istället 10 700, varav 6 850 på västra Sicklaön. Bedömningen är att en förskjutning med upp till två kvartal inte påverkar den totala måluppfyllelsen kring kommunens övergripande bostadsmål samt åtagande inom tunnelbaneavtalet till år 2025.

## Bostäder kopplade till antagna detaljplaner, byggstarter och inflyttningsstarter under åren 2017 och 2018.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2017	2 050	1 100	700
	2018	6 250	2 000	700
västra Sicklaön	2017	1 850	230	700
	2018	3 050	1 300	230
övriga Nacka	2017	200	870	0
	2018	3 200	700	470

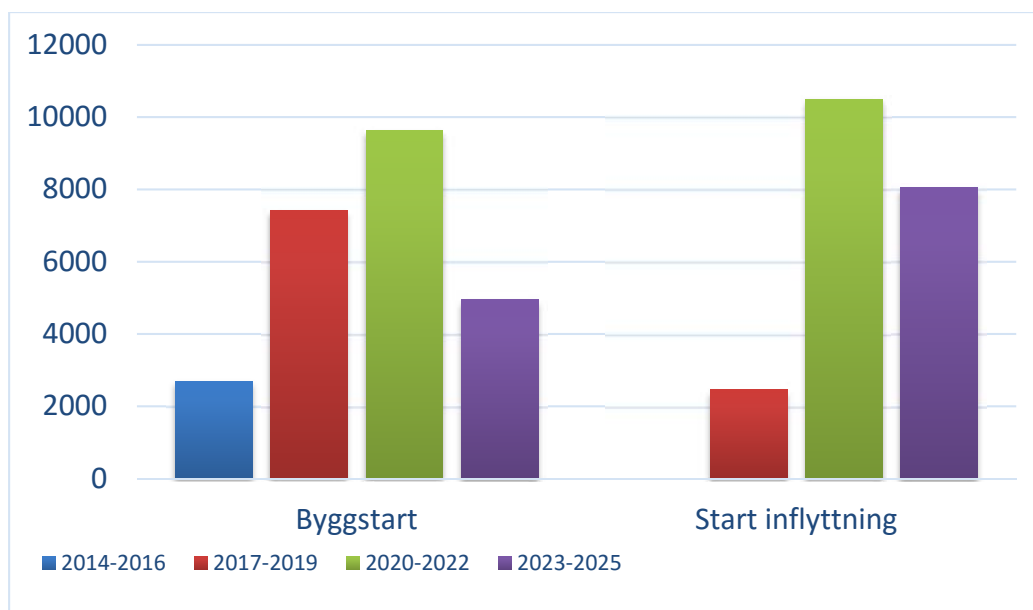
Under 2016 fick cirka 20 detaljplaner planuppdrag eller start-PM. Cirka 20 detaljplaner antogs: två förnyelseplaner och i övrigt främst mindre detaljplaner för verksamheter. I dagsläget pågår planarbete med 70–75 detaljplaner (här ingår även de detaljplaner som ligger överklagade).

Under 2017 förväntas detaljplaner innehållandes drygt 2 00 bostäder att antas. Jämfört med föregående uppföljning i januari har antalet bostäder minskat med 350, vilket kan härledas till två s.k. förnyelseplaner som förskjutits till 2018. Majoriteten av de inräknade projekten har förväntat antagande under sista kvartalet 2017. För att klara det förväntade antal antagna bostäder förutsätts bland annat att inget av följande stora projekt förskjuts: Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder), Nobelberget (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder).

I tabellen ovan visas bostäder i av KF antagna planer. Utöver dessa förväntas ytterligare 1 300 bostäder tillstyrkas i MSN under 2017, dvs med antagande i KF kvartal 1 2018.

Under 2018 förväntas detaljplaner innehållandes 6 250 planer att antas. Jämfört med föregående uppföljning i januari har antalet bostäder ökat med 1 450, vilket kan härledas till att flera projekt har förskjutits både från 2017 och 2019 till 2018, samtidigt som antalet bostäder ökat i fler projekt. Närmare 4 000 av bostäderna ligger för antagande under det sista halvåret 2018. Bedömningen är att siffran 6 250 kommer att revideras nedåt igen, då komplexiteten och samberoendet mellan projekten inom framförallt västra Sicklaön kommer att öka framöver, vilket medför revideringar av tidplaner framåt i tiden. En översyn av de s.k. förnyelseplanerna kan också komma att inverka.

## Bygg- och inflyttningsstart bostäder (år 2014-2025)



Prognosen visar ett stort antal projekt som startar att byggas och blir inflyttningsklara under den kommande tiden. Prognosen är en naturlig följd av att fler detaljplaner har startats och kommer att antas under den närmaste tiden.

Takten i planeringen och konsekvenserna för projekten skapar en stor efterfråga på vissa resurser i organisationen under olika perioder. Överlag innebär det ett extraordinärt resursbehov i organisationen där kompetensförsörjningen blir en central fråga att säkra.

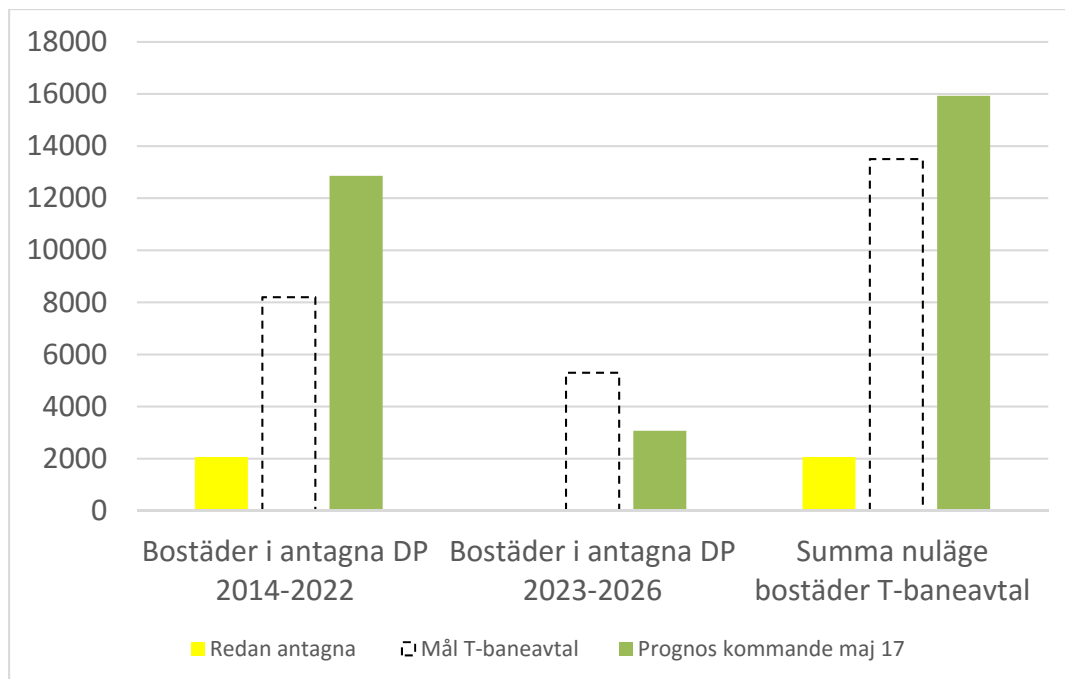
Arbete pågår med att vidare analysera effekten av nuläget i planeringen samt kvalitetssäkra prognosen kring byggstartar och inflyttning. I detta ärende har en större beaktning av etapputbyggnad gjorts i jämförelse med tidigare versioner av uppföljningsärendet. Underlaget kring etappindelningar behöver utvecklas ytterligare för att höja precisionen i tabellen ovan.

## 2.2 Uppföljning av tunnelbaneavtalet

Särskild vikt läggs vid uppföljningen på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet som anger att Nacka kommun ska bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030, med delmål om 8 200 bostäder till år 2025. Måluppföljningen av antagna detaljplaner kopplad till tunnelbaneavtalet har därför delats upp i två perioder: år 2014-2022 och år 2023-2026. För större projekt där inflyttning pågår under flera år bör detaljplanerna ha antagits tidigare än tre år före planerat färdigställande.

Sedan 2014 har drygt 2 000 bostäder antagits i detaljplaner på Västra Sicklaön. För att klara återstående 6 200 bostäder bör dessa ha antagits i detaljplaner senast år 2022. Bedömningen är att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 av dessa borde antas inom den kommande treårsperioden 2017-2019. För att möjliggöra detta innehåller den strategiska planeringen för västra Sicklaön i nuläget detaljplaner med drygt 12 500 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022, varav drygt 9 000 t.o.m. år 2019.

## Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom T-baneavtalet 2014-2026



Som tidigare nämnts har ytterligare projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar. Parallellt har antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Uppskrivningen av prognosen är en viktig del i riskminimeringen för att klara målsättningen om 13 500 bostäder tom år 2030, varav 8 200 bostäder tom år 2025. Eftersom en tendens är att projektens tidplaner revideras, behöver ytterligare arbete för att undvika detta göras. En bättre bild av etapputbyggnad av större projekt är också nödvändig då inflyttningen oftast pågår under flera år. För dessa projekt blir hypotesen om tre år från antagande till inflyttningsstart missvisande. Stora projekt bör därför antas tidigare än år 2022 för att kunna räknas med i tunnelbaneavtalet.

### 2.3 Arbetsplatser

Inom stadsutvecklingsprocessen följs kommunens mål om tillkommande arbetsplatser upp. Målet är 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Totalt är målet 50 000 arbetsplatser i kommunen år 2030. Det bör i sammanhanget noteras att det inte endast är genomförandet av detaljplaner som medför att nya arbetsplatser tillkommer i kommunen. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner. Antalet nya arbetsplatser hämtas på årsbasis från SCB.

I de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter anges kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Uppgifterna finns tillgängliga och kommer att synliggöras i kommande uppföljningar. Hur mycket total verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen.

## 2.4 Valfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av välfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. I den övergripande planeringen finns noterat vilka stadsbyggnadsprojekt som innehåller välfärdsfastigheter, samt vilken typ av välfärdsfastighet det rör sig om. Det pågår ett löpande arbete med att synkronisera tidplanerna för respektive välfärdsfastighet med stadsbyggnadsprojektet som helhet, inklusive beroenden med andra stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen tar via fastighetsprocessen fram en mark-, bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommunedel. Rapporteringen redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder under perioden 2017-2030. Behoven, inkluderat nya och befintliga anläggningar, kommer från respektive nämnd och är baserad på Nacka kommuns befolkningsprognos.

Den långsiktiga behovsbilden för att möta den ökade befolkningstillväxtens behov fram till 2030 anger att det behövs ytterligare ca: 5 300 skolplatser, 3 900 förskoleplatser, 780 boenden för äldre och funktionsnedsatta samt 1 100 bostäder för nyanlända och sociala kontrakt. Det pågår i praktiken, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanen.

På grund av det stora omedelbara behovet av bostäder för sociala ändamål ligger ett särskilt fokus på hur dessa bostäder kan tillskapas i samband med genomförandet av kommande stadsbyggnadsprojekt. Att få fram fler bostäder av den typen är avgörande för att kommunen ska klara av sitt åtagande att ta emot nyanlända, uppskattningsvis ca 1 000 personer under 2017 och 2018. Huvuddelen av tillskapandet av sociala bostäder måste på kort sikt ligga utanför stadsbyggnadsprojekten, men under perioden 2017 till 2022 skulle ungefär 280 bostäder för socialt ändamål kunna tillskapas inom stadsbyggnadsprojekt.

Fastighetsprocessen har nyligen omorganiserats med tydligare roll- och ansvarsfördelning avseende välfärdsfastigheter och bostadsförsörjning. Förhoppningen är att kommande rapporteringar kommer att ha en tydligare uppföljning av välfärdsfastigheter.

## 3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Det är först i samband med beslut om bygglov, inklusive påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp hur många bostäder som verkligen har kommit till under en viss tidsperiod. En genomgång av dessa visar att det i Nacka tillkommit 1 505 bostäder under 2016.

Uppföljningen av startbeskeden samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande. Bidraget, som de två första åren fördelar 3,6 miljarder, ska sökas senast den 1 oktober varje år och räknas för perioden 1 augusti till 31 juli. Bidraget, som handläggs och administreras av Boverket, kommer senare att fördelas mellan bidragsberättigade kommuner. För perioden 1 augusti 2015 - 31 juli 2016 blev kommunens byggbonus 32 Mkr, baserat på ca 1 200 givna startbesked. Antalet givna startbesked för perioden 1 augusti 2016 - 30 april 2017 är ca 1 100.



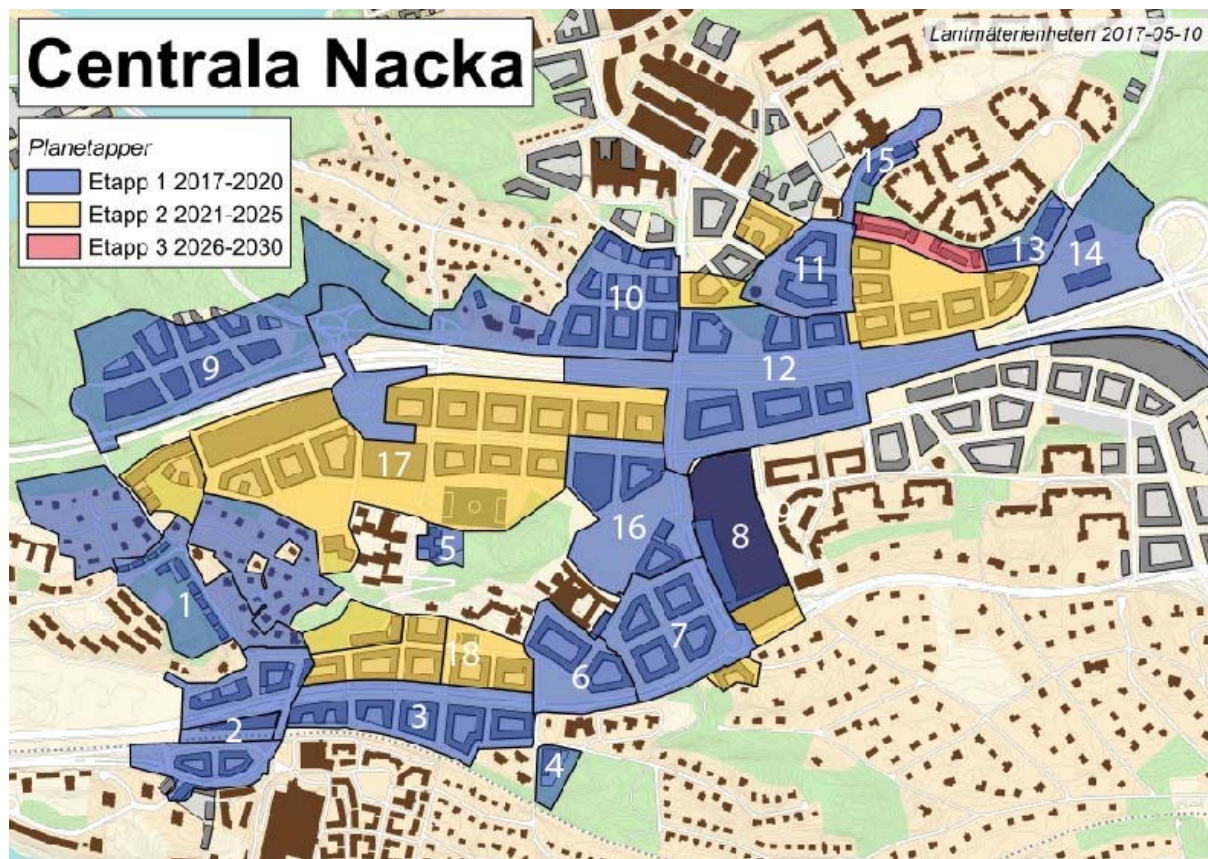
## 4 Nuläge

Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Fokus har legat på att få fram uppgifter för antagande av detaljplan, byggstart, inflyttningsstart, färdigställande samt antal bostäder. En samlad bedömning av alla de uppgifter som framgår i tabellerna under detta avsnitt är att tidsangivelserna är optimistiska. Parallellt med sammanställningen av denna uppföljningsrapport med tillhörande bedömningar har det löpande kommit fram uppgifter som i förlängningen indikerar revideringar av tidplanerna framåt i tiden för ett antal större projekt. I något enstaka projekt har tidplanen reviderats bakåt i tiden. Det är viktigt att påpeka att de uppgifter som syns i tabellerna nedan är de senaste som finns knutna till respektive projekt och att alla antaganden är prognoser, vilka har en större osäkerhet desto längre fram i tiden de avser.

I tabellerna visas även ett urval av ej startade projekt, vilka har ytterligare dimensioner av osäkerhet, varför tidplanerna ej anges med kvartalsprecision. För att ytterligare skilja pågående och ej startade projekt åt visas de ej startade projekten i kursiv text.

Kartor, där läget i respektive projekt framgår, har tagits fram för följande områden: Centrala Nacka, Sickla-Plania, Bergs gård, Kvarnholmen, Nacka strand, Henriksdal, Fisksätra, Älta centrum och Orminge centrum. En karta för Saltsjöbadens centrum, innehållandes ca 750-950 bostäder enligt kommunens reviderade översiktsplan som är under framtagande, kommer på sikt även att finnas.

## 4.1 Centrala Nacka



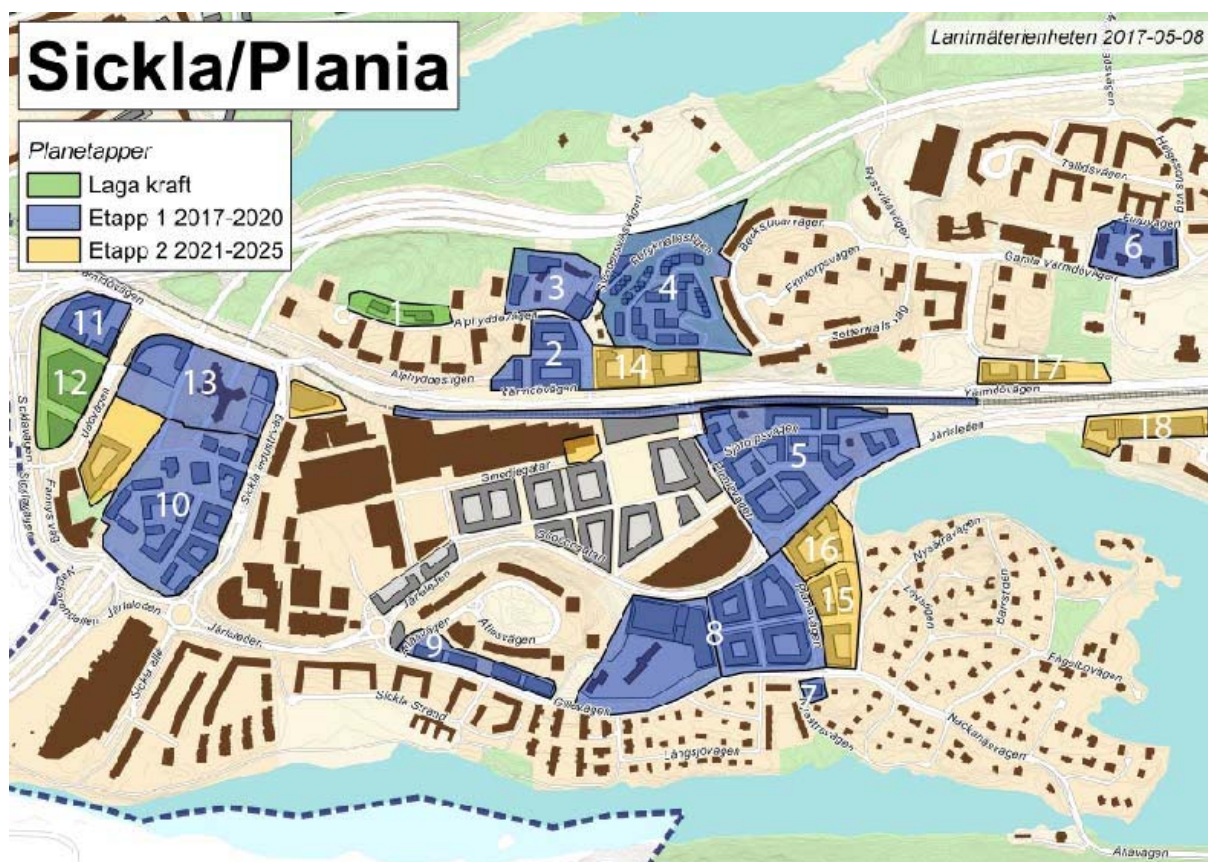
I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt, under 2017 planeras ett flertal plansamråd. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten över 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder i startade projekt än tidigare planerat.

Området kring Nacka sportcentrum och gymnasium är särskilt komplext eftersom många av verksamheterna ska flyttas inom området samt att verksamheter i närheten ska fungera under en utbyggnation. I vilka etapper som området ska planeras och byggas ut är därför osäkert.

	1 Birkavägen	2 (tre dp) Järla stationsområde	3 Rotorfabriken	4 Lillängens förskola
<b>Antagande</b>	2019, Q4	2018, Q3	2018, Q4	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2019, Q1	2019, Q1	2019 Q4
<b>Start inflyttning</b>	2023, Q2	2022, Q1	2020, Q2	2021, Q3
<b>Färdigställt</b>	2024	2025	2023	2021
<b>Bostäder</b>	250	500	450	0

	<b>5 Kristallens förskola (nya)</b>	<b>6 Nya gatan Elverkshuset</b>	<b>7 Nya Gatan Stadshusområdet</b>	<b>8 Nya Nacka Forum</b>
<b>Antagande</b>	2017, Q3	2018, Q2	2017, Q4	2019, Q2
<b>Byggstart</b>	2017, Q4	2019, Q1	2018, Q2	2019, Q4
<b>Start inflyttning</b>	2019, Q2	2021, Q1	2021, Q1	2021, Q2
<b>Färdigställt</b>	2019	2022	2022	2030
<b>Bostäder</b>		500	600	200
	<b>9 Ryssberget</b>	<b>10 Östra Vikdalen</b>	<b>11 Enspännare- vägen</b>	<b>12 Överdäckning Värmdöleden</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q3	2019, Q1	2018, Q2	2020, Q1
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2019, Q4	2019, Q3	2026, Q1 (avser bostäderna)
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q1	2022, Q4	2020, Q2	2027, Q1
<b>Färdigställande</b>	2024	2026	2021	2030
<b>Bostäder</b>	400	550	350	350
	<b>13 Fördelningsst. Jarlaberg</b>	<b>14 Skönviksvägen</b>	<b>15 Jarlabergsvägen</b>	<b>16 Kulturcentrum &amp; stadspark (stadsparksområdet)</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2019, Q1	2018, Q1	2019
<b>Byggstart</b>	2020, Q1	2026	2019, Q2	2019
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q2	2028	2020, Q4	2021
<b>Färdigställande</b>	2021	2028	2020	2022
<b>Bostäder</b>	0	0	120	100
	<b>17 Nacka sportcentrum &amp; gymnasium</b>	<b>18 G:a Kristallen</b>		
<b>Antagande</b>	2020-2025	2022		
<b>Byggstart</b>	2020-2030	2023		
<b>Start inflyttning</b>	2021-2030	2024		
<b>Färdigställande</b>	2030	2025		
<b>Bostäder</b>	750	200		

## 4.2 Sickla-Plania



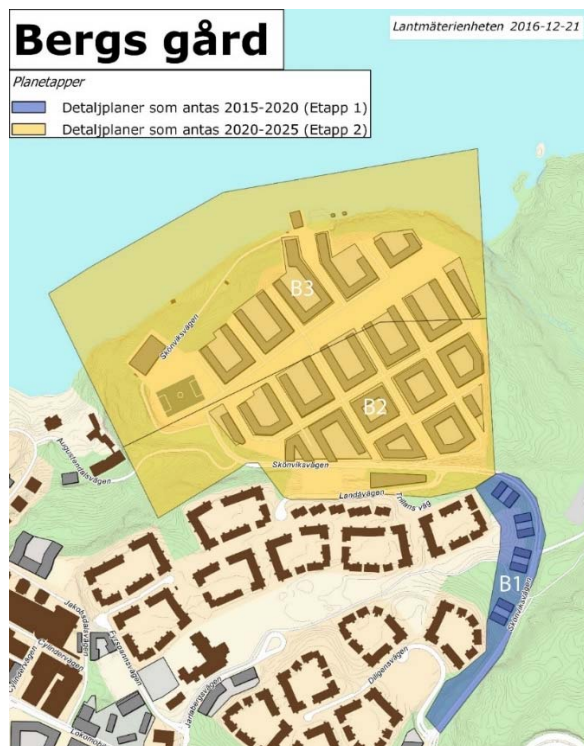
Inom Sickla-Plania är detaljplaneprogrammet för Plania nu antaget. Många projekt pågår, de flesta i detaljplaneskede men det pågår även utbyggnad. Ett antal plansamråd planeras under 2017. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploatörer, när avtalen är klara kommer flera nya projekt att kunna startas.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla-Plania, framför allt vid platsen för Saltsjöbanans upphöjning. Mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Arbete pågår för att få ihop projektens tidplaner med tidplan för tunnelbanan. På denna plats utreds även möjligheten att bygga Östlig förbindelse. Utmaningarna i byggskedet kan påverka projektens tidplaner. I Planiaområdet är marken förorenad, vilket kan påverka tidplaner och utbyggnadsetapper.

	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersviks- skolan	4 Svindersberg 1
<b>Antagande</b>	2015, Q2	2019, Q2	2018, Q1	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2020, Q2	2019, Q1	2019, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q2	2024, Q4	2021, Q2	2022, Q1
<b>Färdigställt</b>	2018	2025	2022	2023
<b>Bostäder</b>	230	350	0	230

	<b>5 Sodafabriken</b>	<b>6 Furuvägen</b>	<b>7 Gillevägen/ Planiavägen</b>	<b>8 Sydvästra Plania</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2017, Q4	2018, Q1	2018, Q1
<b>Byggstart</b>	2020, Q1	2018, Q3	2018, Q3	2022, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2020, Q1	2020, Q1	2025, Q3
<b>Färdigställt</b>	2023	2020	2020	2026
<b>Bostäder</b>	650	22	18	380
	<b>9 Gillevägen- Atlasvägen</b>	<b>10 Nobelberget</b>	<b>11 Klinten</b>	<b>12 Kontor Uddvägen</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q2	2017, Q4	2019, Q4	2015
<b>Byggstart</b>	2019, Q2	2019, Q1	2021, Q2	2016, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q4	2021, Q1	2022, Q4	2018, Q3
<b>Färdigställt</b>	2021	2025	2024	2019
<b>Bostäder</b>	100	550	200	0
	<b>13 Quality Hotel</b>	<b>14 Svindensberg 2</b>	<b>15 Kolfabriken 1</b>	<b>16 Kolfabriken 2</b>
<b>Antagande</b>	<i>2019, Q4</i>	<i>2025</i>	<i>2021, Q1</i>	<i>2025, Q1</i>
<b>Byggstart</b>	<i>2021, Q1</i>	<i>2026</i>	<i>2022, Q2</i>	<i>2026, Q2</i>
<b>Start inflyttning</b>	<i>2022, Q4</i>	<i>2029</i>	<i>2024, Q2</i>	<i>2028, Q2</i>
<b>Färdigställt</b>	<i>2024</i>	<i>2029</i>	<i>2026</i>	<i>2030</i>
<b>Bostäder</b>	<i>250</i>	<i>270</i>	<i>150</i>	<i>150</i>
	<b>17 Finntorps infart</b>	<b>18 Ekudden mot kyrkvägen</b>		
<b>Antagande</b>	<i>2024</i>	<i>2025</i>		
<b>Byggstart</b>	<i>2025</i>	<i>2026</i>		
<b>Start inflyttning</b>	<i>2026</i>	<i>2027</i>		
<b>Färdigställt</b>	<i>2028</i>	<i>2029</i>		
<b>Bostäder</b>	<i>150</i>	<i>100</i>		

### 4.3 Bergs gård



Tidplanen följer i allt väsentligt startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K Sverige AB. Tidplanen kan dock komma att förskjutas med anledning av den pågående rättsprocessen mellan kommunen och Circle K avseende uppsägningen av tomträttsavtalet. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen har vunnit laga kraft.

Vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Olika aktörer kan behöva viss tid för omställning och avveckling. Planeringen av området kommer att ta hänsyn till detta behov och säkerställa att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten möjliggörs parallellt med stadsbyggandet och omvandlingen av området till bostäder och verksamheter. Detta kan få viss påverkan på tidplanen, den etappvisa planeringen och vilka områden som bäst ianspråkats för bebyggelse först.

	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>B3</b>
<b>Antagande</b>	2020	2022	2024
<b>Byggstart</b>	2021	2023	2027
<b>Start inflyttning</b>	2022	2024	2028
<b>Färdigställt</b>	2024	2028	2030
<b>Bostäder</b>	150	700	1150

## 4.4 Kvarnholmen



	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Antagande</b>	2009	2010	2011	2015
<b>Byggstart</b>	2010	2011	2015	2018, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2012	2013	2017, Q2	2019, Q4
<b>Färdigställt</b>	2015	2018	2017	2023
<b>Bostäder</b>	240	330	220	700
	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Antagande</b>	2015	2019	2021	2019
<b>Byggstart</b>	2016, Q1	2020	2023	2020
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2024	2024	2024
<b>Färdigställt</b>	2022	2028	2030	2026
<b>Bostäder</b>	550	1 000	500	100

## 4.5 Nacka strand

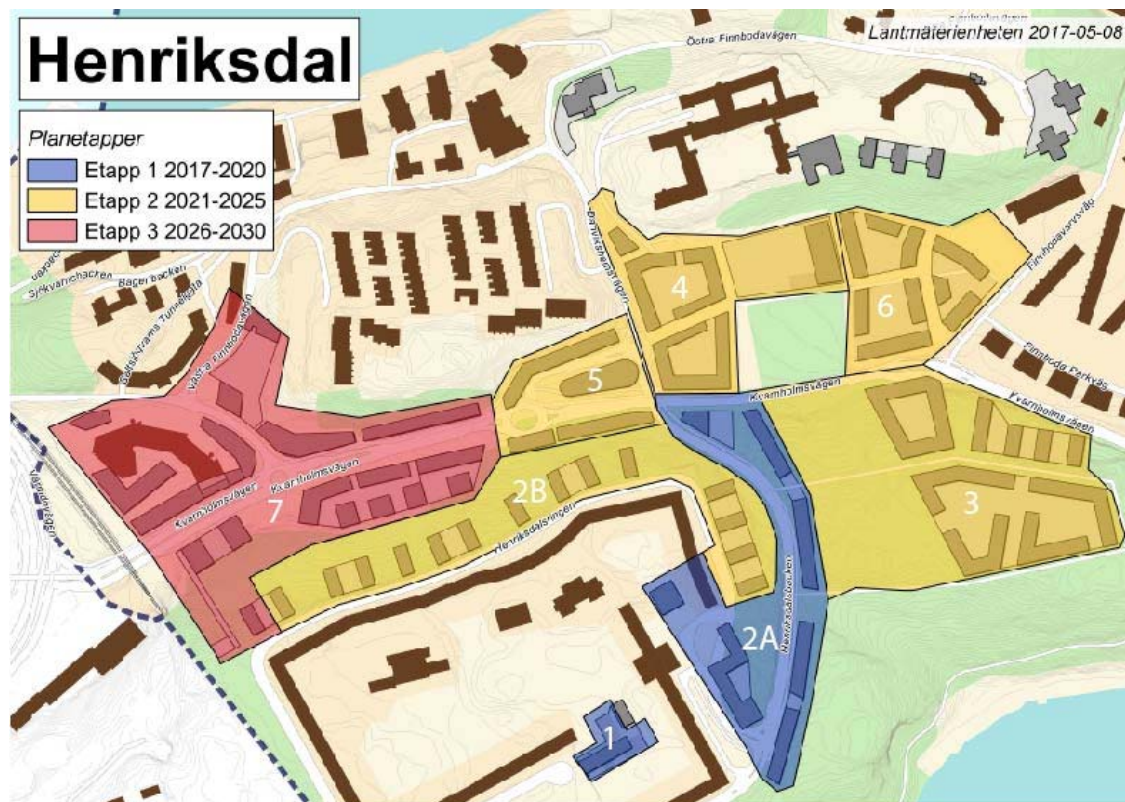


I Nacka strand är 5 av 7 projekt startade och prognosen är att de sista två projekten startas upp under 2017. Under 2017 fortsätter utbyggnaden i två projekt, första inflytt sker i ett av projekten, antagande beräknas ske för två detaljplaner och en detaljplan beräknas gå ut på plansamråd under året. Sammanlagt innehåller Nacka strand cirka 1 700 bostäder, varav ca 500 bostäder redan har vunnit laga kraft och ca 700 bostäder antas under 2017.

	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2015	2015	2017, Q4	2017, Q4
<b>Byggstart</b>	2016, Q4	2015	2019, Q4	2019, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q3	2017, Q3	2020, Q4	2021, Q1
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2023	2024
<b>Bostäder</b>	270	200	320	365
	5	6	7	
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2019, Q3	2019, Q3	
<b>Byggstart</b>	2020, Q1	2021, Q1	2021, Q1	
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2022, Q3	2022, Q3	
<b>Färdigställt</b>	2022	2024	2023	
<b>Bostäder</b>	200	110	250	



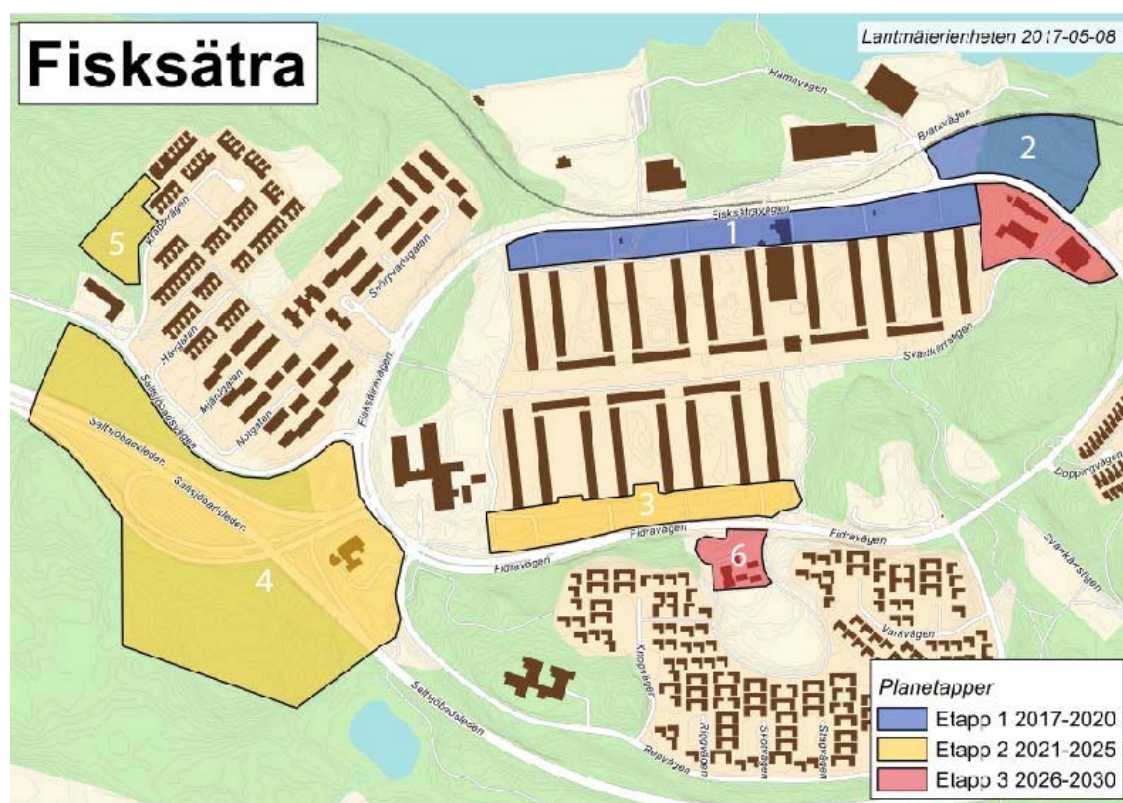
## 4.6 Henriksdal



Programmet för Henriksdal har under våren 2017 varit ute på samråd. Under samrådet kom det in cirka 450 synpunkter. Arbetet med programförslaget fortsätter under sommaren och hösten 2017 och kommer troligen att innebära förändringar i utformning och etappindelning.

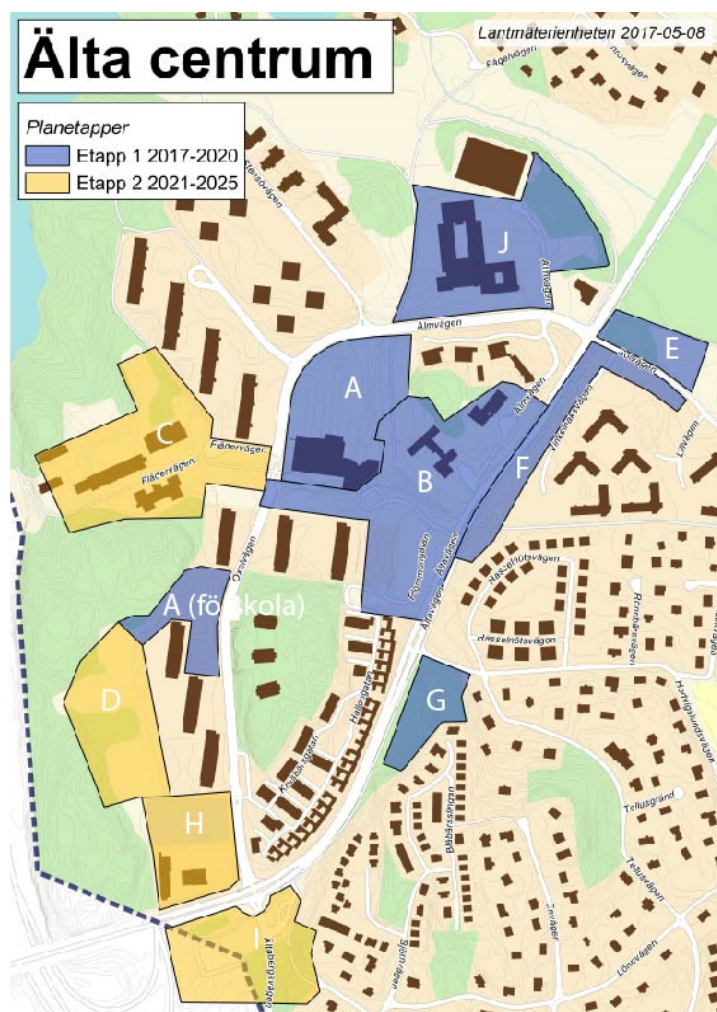
	<b>1</b>	<b>2A</b>	<b>2B</b>	<b>3</b>
<b>Antagande</b>	2020	2020	2021	2022
<b>Byggstart</b>	2022	2022	2022	2023
<b>Start inflyttning</b>	2024	2024	2023	2024
<b>Färdigställt</b>	2025	2025	2025	2026
<b>Bostäder</b>	40	300	250	350
	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Antagande</b>	2022	2022	2022	2026
<b>Byggstart</b>	2023	2024	2024	2027
<b>Start inflyttning</b>	2024	2025, Q2	2025	2028
<b>Färdigställt</b>	2025	2025	2026	2029
<b>Bostäder</b>	200	100	300	100

## 4.7 Fisksätra



	1 Norra centrum	2 Hamnvägen	3 Södra parkeringen	4 Trafikplats, verksamheter
Antagande	2019, Q1	2019, Q2	2021	2021
Byggstart	2021, Q2	2020, Q1	2022	2022
Start inflyttning	2022, Q3	2021, Q3	2023	2023
Färdigställt	2026	2022	2024	2025
Bostäder	350	80	150	0
	<b>5 Metrevsgatan</b>	<b>6 Fidraplåtån</b>		
Antagande	2023	2026		
Byggstart	2024	2027		
Start inflyttning	2025	2028		
Färdigställt	2025	2028		
Bostäder	20	15		

## 4.8 Älta centrum



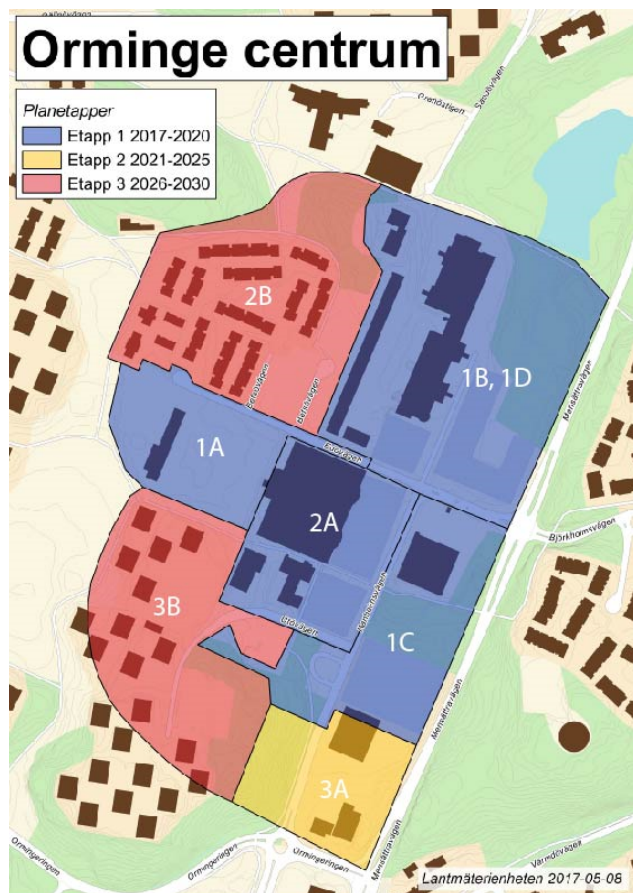
I Älta Centrum har ett första plansamråd hållits och avser en kommunal förskola om 8-10 avdelningar på Oxelvägen. Stadsbyggnadsprojektet i centrum har startat och går framåt, under 2017 planeras plansamråd. Stadsbyggnadsprojektet innehåller cirka 980 bostäder.

Teknisk förstudie genomförs för närvarande och kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	A Älta centrum dpl 1	B Älta centrum dpl 2	C Fläderparken (fd Stensborgsskolan)	D Parken bakom skivhusen
<b>Antagande</b>	2018, Q3	2018, Q3	2022	2023
<b>Byggstart</b>	2018, Q3	2018, Q3	2023	2024
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q3	2020, Q3	2025	2026
<b>Färdigställt</b>	2025	2025	2027	2026
<b>Bostäder</b>	520	460	250	75

	<i>E Solvägen (förskola)</i>	<i>F Ältavägen norra</i>	<i>G Ältavägen södra</i>	<i>H Södra Stensö</i>
<b>Antagande</b>	2019	2020	2020	2023
<b>Byggstart</b>	2020	2021	2021	2024
<b>Start inflyttning</b>	2022	2023	2023	2026
<b>Färdigställt</b>	2022	2024	2024	2029
<b>Bostäder</b>	0	100	75	250
	<i>I Gränskvarter</i>	<i>J Stavsborgsskolan</i>	<i>A (förskola) Oxelvägen</i>	
<b>Antagande</b>	2023	2020	2017	
<b>Byggstart</b>	2024	2020	2017	
<b>Start inflyttning</b>	2026	2021	2018	
<b>Färdigställt</b>	2029	2022	2019	
<b>Bostäder</b>	200	0	0	

## 4.9 Orminge centrum



I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. Under april/maj var det plansamråd för Nybackakvarteret och övriga planeras att ske under 2017. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 1 100 bostäder. Ett parkeringshus för infartsparkering med handel och bostäder har markanvisats till Gotska Fastigheter AB. Teknisk förstudie kommer att genomföras under första halvåret och sedan ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar. Projektet för en aktiv dialog med verksamhetsaktörerna Centrumhuset, Kyrkans hus och Boo Folkets hus om ny detaljplan för detta område. Projektet arbetar även proaktivt med att förbereda etappen Kanholmsvägen för detaljplanearbete genom att, i samråd med OKQ8 och Toyota, omlokalisera verksamhetsaktörerna till Verksamhetsområdet Orminge trafikplats.

	1A Nybacka	1B, 1D Ormingehus, Sarvträsk	1C Knutpunkten
<b>Antagande</b>	2017, Q4	2019, Q1	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2018, Q4	2020, Q1	2019, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q1	2021, Q3	2021, Q2
<b>Färdigställt</b>	2021	2023	2023
<b>Bostäder</b>	329	410	400

	<b>3A Kanholmsvägen</b>	<b>2B, 3B Utövägen, Edövägen</b>	<b>2A Ormingetorg</b>
<b>Antagande</b>	2022	2027	2019
<b>Byggstart</b>	2023	2027	2020
<b>Start inflyttning</b>	2027	2029	2022
<b>Färdigställt</b>	2029	2029	2023
<b>Bostäder</b>	250	120	

#### 4.10 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår ett antal projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Ett urval av projekt, som genererar drygt 3 300 bostäder, visas i tabellform nedan. I Tollare och Södra Hedvigslund har inflyttningen pågått under ett antal år.

	<b>Östra Gräsvägen</b>	<b>Telegrafberget</b>	<b>Dalvägen/ Gustavsviksv.</b>	<b>Ektorps- rondellen</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q3	2015, Q3	2018, Q1	2015
<b>Byggstart</b>	2019, Q1	2017, Q4	2020	2017, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2019, Q1	2022	2018, Q2
<b>Färdigställt</b>	2020	2021	2022	2018
<b>Bostäder</b>	185	300	250	60

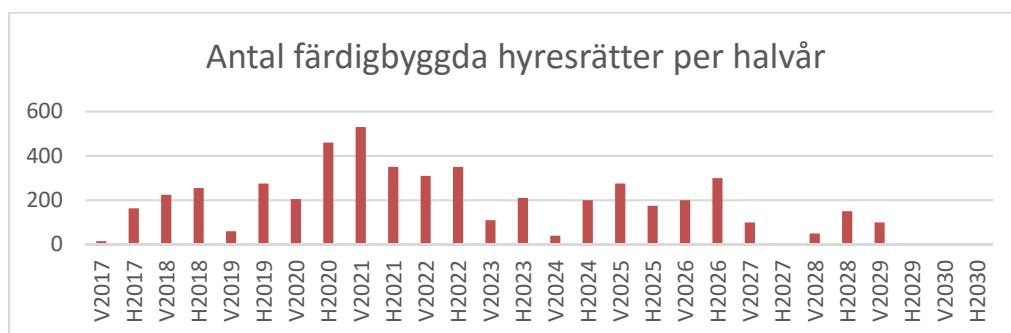
	<b>Studentbostäder Ektorps</b>	<b>Södra Hedvigslund</b>	<b>Danvikshem</b>	<b>Graninge stiftsgård</b>
<b>Antagande</b>	2015	2007, Q2	2015, Q4	2015, Q4
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2008, Q1	2017, Q4	2017, Q4
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q1	2009	2020, Q1	2018, Q4
<b>Färdigställt</b>	2019	2017	2020	2020
<b>Bostäder</b>	200	468	110	190

	<b>Tollare 1-3</b>	<b>Tollare 4</b>	<b>Talluddsv.</b>	<b>Ektorps centrum</b>
<b>Antagande</b>	2010-2013	2014	2018, Q2	2020, Q1
<b>Byggstart</b>	2011, Q3	2017, Q4	2019, Q4	2021, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2012, Q5	2018, Q4	2020, Q3	2022, Q4
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2020	2024
<b>Bostäder</b>	1075	50	50	450

## 5 Hyresrätter

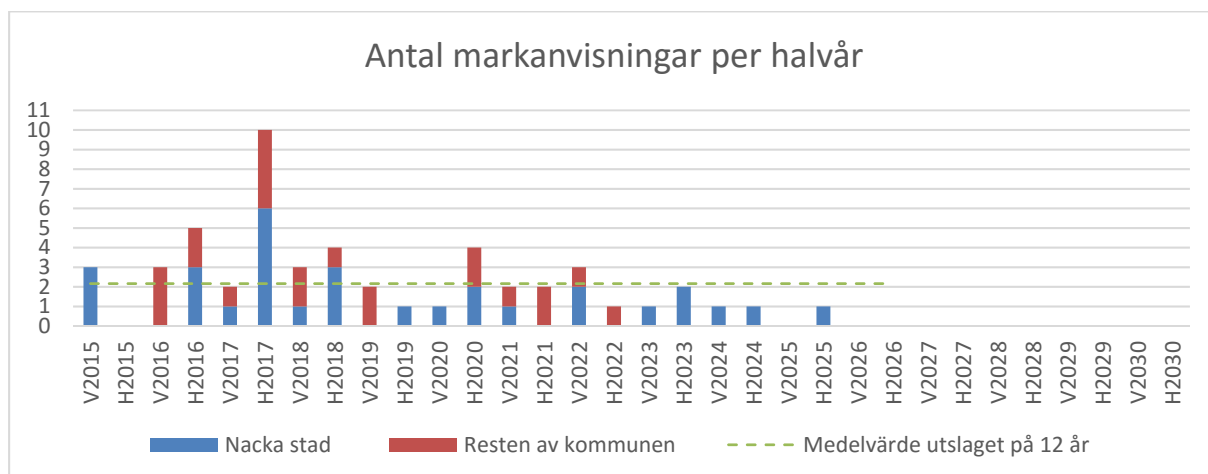
Kommunen har ett mål att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska vara hyresrätter. Hyresrätter på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt.

Nedanstående diagram visar det kommande antalet färdigbyggda hyresrätter på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 800 hyresrätter som planeras byggas. Planeringsinriktningen kommer att revideras under 2017. Fördelningen av hyresrätterna har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen och de ekonomiska fördelar som finns med att upplåta relativt billigare mark för hyresrätter. Markpriserna i de lokala centrumen är sannolikt mindre höga än i Nacka Stad.



## 6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar ska enligt nu gällande planering genomföras under 2017, se diagrammet nedan. Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen påskyndas. Under 2017 kommer därför antalet direktanvisningar öka, för att på detta sätt spara tid. I enlighet med kommunens program för markanvändning utförs i varje område först en markanvisningstävling med utvärdering endast på pris, s.k. anbudstävling. På det viset tas ett referenspris på markvärdet fram. Därefter kan direktanvisningar samt markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning göras för att få en mer varierad arkitektur.



## 7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

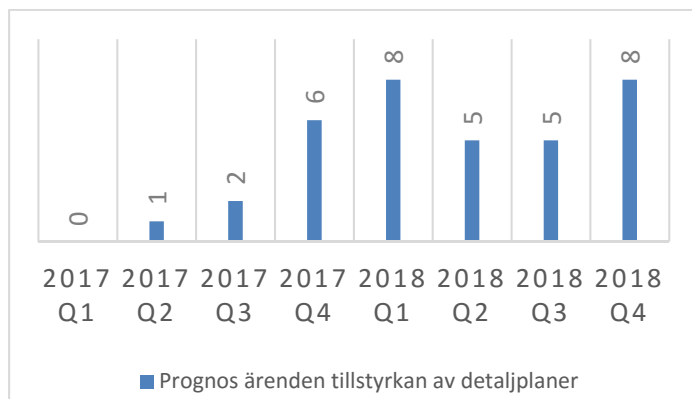
En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Prognoser har även gjorts för tre femårsperioder. Den första femårsperioden som avser år 2016-2020 visar i nuläget på ett underskott. Period två och tre genererar ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt så som överdäckning av Värmdöleden och en upphöjning av Saltsjöbanan. Även fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden ingår i den första perioden. Dessa projekt har en stor negativ påverkan på prognosen för perioden.

För att möjliggöra en stadsutvecklingsekonomi i balans för perioden 2017-2020 kan flera åtgärder vidtas. Ett alternativ är att göra förändringar i tidplanen och skjuta vissa projekt framåt till nästkommande femårsperiod. En förskjutning i tidplanen av infrastrukturprojekten kan medföra att bostäder färdigställs senare än beräknat och att det blir mer komplicerat att genomföra dessa projekt. Inte minst kan utbyggnaden av tunnelbanan komma att försvåras. Att skjuta på förnyelseplaneringen innebär att bostäder får vänta på kommunalt vatten och avlopp och att miljöproblem med individuella VA-lösningar kvarstår en längre tid. Nya byggrätter inom planerade förnyelseområden skjuts även framåt i tiden. Ambitionen att alla förnyelseplaner ska antas inom mandatperioden kommer inte att kunna klaras om planerna skjuts bortåt i tiden. Att göra förändringar i tidplanen får därmed konsekvenser för kommunens måluppfyllnad om 20 000 bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Ett annat alternativ för att säkerställa en ekonomi i balans är att göra generella kostnadsbesparingar inom projekten. Under 2017 kommer en genomgång av möjligheterna att minska kostnaderna samt att öka intäkterna, för att säkerställa en ekonomi i balans, genomföras för den aktuella perioden.

## 8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i KSSU samt när de planeras att tas upp för beslut. Fokus ligger i nuläget på tillstyrkan av planer på väg till antagande under 2017 och 2018.

### Prognos ärenden till KSSU avseende antagande av detaljplaner 2017-2018





## ***Öppenhet och mångfald***

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*