

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppföljning av stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder, februari 2018

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Enheten för strategisk stadsutveckling ger i detta ärende en samlad bild av läget i de pågående stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostäder, och redovisar hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges åt uppföljningen av de planerade bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. I ett övergripande perspektiv bedöms förutsättningarna för att uppnå målet om 20 000 nya bostäder, varav 13 500 på västra Sicklaön, till år 2030 vara goda.

Knappt 5 000 bostäder bedöms inrymmas i antagna planer sedan 2014 och det arbetas i dagsläget med cirka 80 detaljplaner som inrymmer drygt 12 000 bostäder. I den långsiktiga strategiska planeringen inryms drygt 8 500 bostäder i detaljplaner som ännu inte påbörjats. Dessa detaljplaner planeras antas senast år 2026.

Enhetens bedömning är att detaljplaner som inrymmer cirka 2 000 bostäder kommer att antas under 2018. Detta förutsätter bland annat att Nobelberget (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) inte förskjuts.

Ärendet

I detta ärende ges en samlad bild av läget i stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder. Rapporten sammanfattar också hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Uppföljning planeras att ske varje tertiäl. Förra rapporteringen togs upp på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 3 oktober 2017. I denna uppföljning ägnas särskild uppmärksamhet åt de bostäder som är kopplade till

tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av bland annat hyresrätter, kommande markanvisningar och välfärdsfastigheter.

Måluppfyllelse

I Nacka är prognosen för det totala antalet bostäder i den långsiktiga strategiska planeringen 26 000 med antagande år 2014–2026. Två tredjedelar av dessa bostäder finns i projekt som redan är antagna eller pågående. I det kommunala bostadsmålet ska även medräknas de 3 000 bostäder som färdigställts under åren 2014–2017 och som baserats på detaljplaner antagna före år 2014 samt ytterligare bostäder som tillkommer på äldre detaljplaner. I ett övergripande perspektiv bedöms därför förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030 vara goda.

Antalet pågående projekt samt den höga graden av komplexitet och samberoende med andra projekt medför en stor sannolikhet för att tidplaner kan komma att revideras. Ytterligare faktorer som påverkar tidplaner är exempelvis avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, oklara/förändrade direktiv, överklaganden, resurstillgång och genomförandelogistik. Det bör också påpekas att kommunen inte själv har rådighet över externa faktorer så som exempelvis konjunktur, vilken utgör en högre riskfaktor ju större andel privatägd mark som berörs.

Prognoserna kring kommunens målsättningar förutsätter att organisationen klarar det extraordinära resursbehovet, inte minst den kommande treårsperioden, samt att ovan riskfaktorer inte får allt för stor inverkan på utfallet.

Bostäder i antagna planer

Sedan 2014 har detaljplaner antagits som inrymmer 5 000 bostäder, varav cirka 1 500 bostäder detaljplanerats under 2017. I dagsläget arbetas det med cirka 80 detaljplaner som inrymmer drygt 12 000 bostäder. I den långsiktiga strategiska planeringen finns ytterligare detaljplaner som inrymmer drygt 8 500 bostäder. Arbeta med dessa detaljplaner har ännu inte påbörjats men detaljplanerna planeras att antas senast 2026.

Bedömningen är att det under 2018 kommer att antas detaljplaner som inrymmer cirka 2 000 bostäder. Detta förutsätter bland annat att Nobelberget (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) inte förskjuts.

Tunnelbaneavtalet

Det totala antalet bostäder på Västra Sicklaön inklusive den långsiktiga strategiska planeringen med antagande under åren 2014 - 2026 är drygt 18 000. Knappt två tredjedelar av dessa bostäder finns i projekt som redan är antagna eller pågår. Sett till hela perioden är planeringsreserven, det vill säga skillnaden mellan de bostäder som finns med i den

långsiktiga strategiska planeringen och målvärdet, 25 procent. Detta är lägre än i kommunen som helhet.

För att klara delmålet till år 2025 återstår detaljplaner för 4 800 bostäder som bör antas senast år 2022. Stora projekt bör dock antas tidigare för att så stor del som möjligt av projektets bostäder ska hinna färdigställas till år 2025. I dagsläget innehåller detaljplaneringen drygt 11 500 nya bostäder med planerat antagande senast 2022.

Bygg- och inflyttningsstarter

Uppföljning av start- och slutbesked visar att det under 2017 påbörjades byggande av 1 750 bostäder och att drygt 1 100 bostäder färdigställdes i kommunen. Jämfört med 2016 är det en ökning av antalet påbörjade bostäder med 14 procent. Sedan 2014 har byggandet av sammanlagt 5 000 bostäder påbörjats och drygt 3 000 bostäder färdigställts i Nacka. Av de bostäder som beräknas färdigställas åren 2014–2030 är två tredjedelar redan färdigställda eller i pågående projekt. Hälften av dessa bostäder ligger på Västra Sicklaön. I den långsiktiga strategiska planeringen, med projekt som ännu inte startat, beräknas cirka 80 procent av bostäderna tillkomma på Västra Sicklaön.

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.

I de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter sker en uppföljning av kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Arbete pågår för att utveckla uppföljningen för att särskilja typ av verksamhet eftersom det kan skilja mycket på hur många anställningar en byggrätt kan generera. En första indikation tyder på att cirka hälften av de tillkommande arbetsplatserna bedöms kunna tillkomma inom stadsbyggnadsprojekten.

För att klara målet till år 2030 måste takten i antal nya arbetstillfällen öka avsevärt.

Välfärdsfastigheter

Av den långsiktiga behovsbilden för att möta den ökade befolkningstillväxtens behov fram till 2030 framgår att det behövs ytterligare cirka 5 300 skolplatser, 3 900 förskoleplatser, 460 boenden för äldre och funktionsnedsatta. Dagens planering bedöms täcka det identifierade behovet.

Hyresrätter och markanvisningar

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



upplåtande av tomträtt. Sedan år 2014 har hittills 120 hyresrätter på kommunal mark färdigställts.

Under 2017 genomfördes 10 markanvisningar. Även under de två kommande åren kommer antalet markanvisningar som behöver göras fortsatt vara högt.

Ekonomiska konsekvenser

En prognos baserad på pågående och planerade projekt visar på en stadsutvecklings-ekonomi i balans för hela perioden 2016–2030. En stadsutvecklingsekonomi i balans innebär att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna. Den första och andra femårsperioden visar i nuläget på ett underskott medan period tre uppvisar ett överskott. Flera större infrastrukturprojekt och den fortsatta utbyggnaden av kommunens förnyelseområden där kommunens inkomster till stor del är prognosticerade till period två. Den första perioden påverkas dessutom av initiala utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett antal stadsbyggnadsprojekt.

Finansieringsformen för välfärdsfastigheter har stor effekt på den totala måluppfyllelsen. Den senaste prognosen inkluderar även ett antagande om finansiering av vissa välfärdsfastigheter inom stadsutvecklingsekonomin. Detta är en skillnad jämfört med föregående års prognos och får stor påverkan på period två. Arbetet pågår för att fastställa vilka välfärdsfastigheter som ska belasta stadsutvecklingsekonomin.

Konsekvenser för barn

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla en eller flera välfärdsfastigheter såsom skolor, förskolor eller idrottshallar. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, utgör en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. En utveckling i riktningen ovan ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i dagens och framtidens Nacka.

Bilagor

Bilaga 1: Rapport "Lägesrapport KSSU 20 februari 2018"

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk
stadsutveckling