



DELRAPPORT

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, februari 2018

KFKS 2016/108-012

2018-02-07

Enheten för strategisk stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Måluppfyllelse	3
2.1	Bostäder i antagna detaljplaner	4
2.2	Tunnelbaneavtalet	5
2.3	Bygg- och inflyttningsstarter.....	6
2.4	Arbetsplatser	8
2.5	Välfärdsfastigheter	9
3	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande	10
4	Nuläge	10
4.1	Centrala Nacka	11
4.2	Sickla-Plania.....	13
4.3	Bergs gård	15
4.4	Kvarnholmen och Gäddviken	16
4.5	Nacka strand	17
4.6	Henriksdal	18
4.7	Fisksätra.....	19
4.8	Älta centrum.....	20
4.9	Orminge centrum.....	22
4.10	Övriga kommunen.....	23
5	Hyresrätter	24
6	Markanvisningar	25
7	Stadsutvecklingsekonomi i balans.....	26
8	Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)	26

I Inledning

Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens övergripande mål inom stadsutvecklingsområdet, med särskilt fokus på bostadsbyggande. Rapporten ger också en samlad bild av nuläget i kommunens större utvecklingsområden. 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

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 år 2025.

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

Grundantagandet i den långsiktiga planeringen är en tidplan där det i genomsnitt tar drygt två år att ta fram en detaljplan och tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. För komplexa projekt med många samberoenden bedöms tidsåtgången vara längre, något som visar sig genom att tidplaner i dagsläget revideras framåt i tiden för flera pågående stadsbyggandsprojekt.

Allteftersom kunskapen om enskilda stadsbyggnadsprojekt ökar, både pågående och planerade, justeras den övergripande planeringen. En förutsättning för att göra korrekta bedömningar av nuläget är att tidplaner för projekten i stort och planprocessen i synnerhet är realistiskt utarbetade. Den etappvisa utbyggnaden för större projekt behöver också beaktas för att prognoserna ska bli så korrekta som möjligt. De tidsmässiga grundantagandena kommer därför att genomgå en översyn.

Det är angeläget att kommunen har en planeringsreserv som en viktig del i riskminimeringen, då alla projekt inte kommer att genomföras i enlighet med sina individuella tidplaner. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck inte innebär en högre planeringsgrad än vad som krävs för måluppfyllelse. Planeringsreserven utgör skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och målvärdet. Som en jämförelse kan Stockholm användas, där planeringsreserven som bedöms som nödvändig är ca 40 procent. I Nacka ligger siffran på motsvarande nivå sett över hela perioden, men på västra Sicklaön är den i dagsläget något lägre.

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 planer. 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 som konjunkturen, vilken utgör en högre riskfaktor ju större andel privatägd mark som påverkas. Enheten för strategisk stadsutveckling följer utvecklingen på marknaden i syfte att kunna analysera läget och föreslå åtgärder utifrån gjorda analyser.

Takten i planeringen och konsekvenserna för projekten skapar även en stor efterfrågan på vissa kompetenser i organisationen under olika perioder och innebär ett extraordinärt resursbehov. Kompetensförsörjningen blir en central fråga att säkra. Prognoserna för måluppfyllnad förutsätter att organisationen klarar denna stora utmaning, inte minst den kommande treårsperioden, samt att ovan riskfaktorer inte får alltför stor inverkan på utfallet.

2.1 Bostäder i antagna detaljplaner

Sedan 2014 har knappt 5 000 bostäder antagits i planer, varav cirka 1 500 tillkom under 2017. I dagsläget arbetas det med cirka 80 detaljplaner innehållandes drygt 12 000 bostäder. I den långsiktiga strategiska planeringen finns ytterligare drygt 8 500 bostäder i ännu ej startade detaljplaner med antagande senast år 2026.

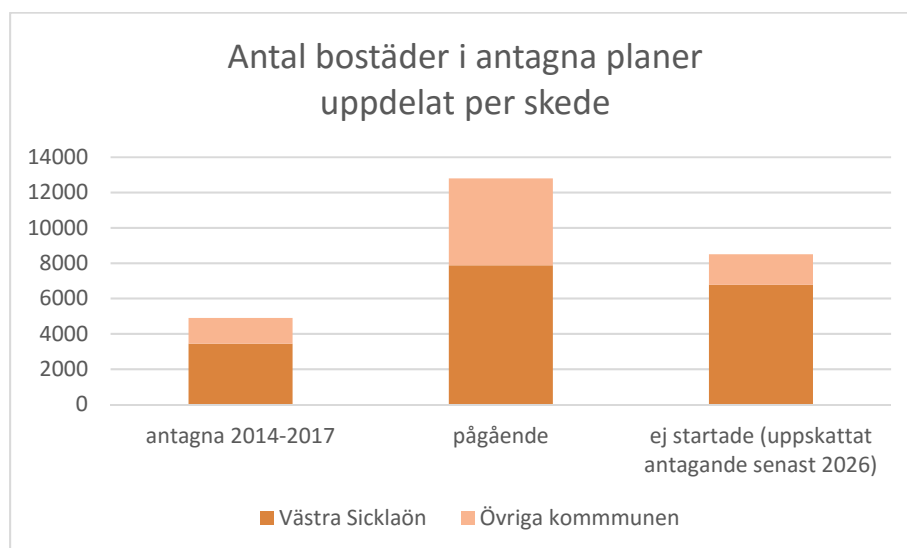


Bild 1 – Uppdelning av antal bostäder efter vilket skede projekten befinner sig i.

I och med det stora antalet bostäder i pågående planer förväntas även antalet bostäder som kommer att antas i planer de kommande åren att vara högt. Bedömningen är att det under 2018 kommer att antas detaljplaner innehållandes cirka 2 000 bostäder. Detta förutsätter bland annat att inte Nobelberget (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) förskjuts.

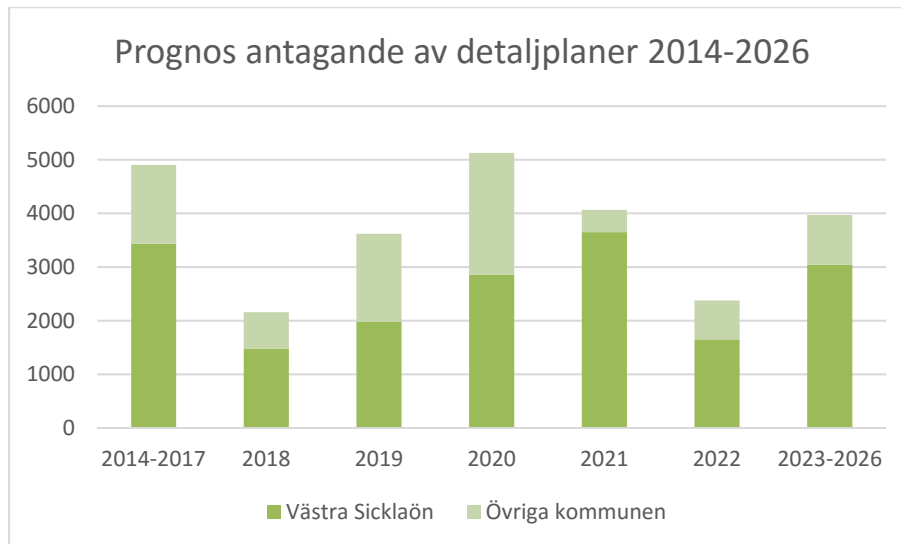


Bild 2 – Antagande av detaljplaner år 2014–2026.

Bedömningen är att det faktiska utfallet ovan med stor sannolikhet kommer att påverkas av prioriteringar och justeringar i den övergripande planeringen samt revideringar av tidplaner framåt i tiden i pågående projekt.

Om det sker en förskjutning av planerat antagande med upp till ett år för alla projekt med planerat antagande under 2019 och 2020 är bedömningen att det fortfarande finns förutsättningar att uppnå både den totala måluppfyllelsen kring kommunens övergripande bostadsmål samt åtagande inom tunnelbaneavtalet till år 2025. Kraven på att projekten verkligen färdigställs blir högre ju närmare målet kommer.

En trend som också påverkar prognosnivåerna är att exploateringsgraden ökar i många projekt under både planerings- och genomförandefasen jämfört med antaganden gjorda i den initiala planeringen.

2.2 Tunnelbaneavtalet

Särskild vikt läggs vid uppföljningen på Västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet som anger att det i Nacka kommun ska byggas 13 500 bostäder på Västra Sicklaön till år 2030, med delmål om 8 200 bostäder till år 2025. Eftersom grundantagandet är att det tar minst tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar har måluppföljningen av antagna detaljplaner kopplad till tunnelbaneavtalet delats upp i två tidsperioder; 2014–2022 och 2023–2026.

Hittills har planer innehållandes 3 400 bostäder antagits på Västra Sicklaön. För att klara delmålet till år 2025 och återstående 4 800 bostäder, innehåller planeringen detaljplaner med drygt 11 500 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022.

Organisationen arbetar även utifrån målet att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 bostäder på Västra Sicklaön ska antas inom treårsperioden 2017–2019. I dagsläget är prognosen 4 800 bostäder.

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 är antagna eller pågår, se Bild 1. Sett till hela perioden är marginalen för att klara de 13 500 bostäderna 25 procent, vilket är lägre än i kommunen som helhet.

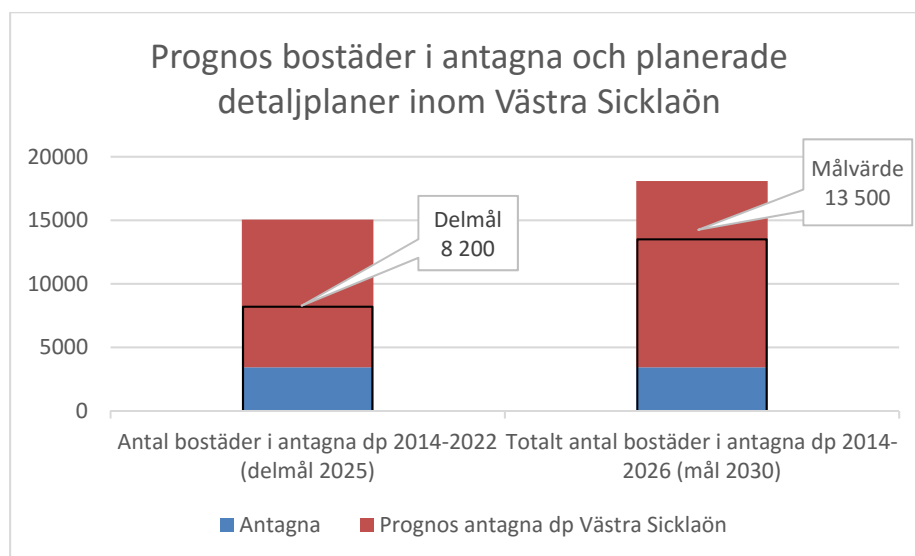


Bild 3 - Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom tunnelbaneavtalet 2014-2026.

Inom tunnelbanans upptagningsområde har flera projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar. Samtidigt har antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Justeringen av planerat antal bostäder är en viktig del i riskminimeringen för att klara målsättningen om 13 500 bostäder tom. år 2030, varav 8 200 bostäder tom. år 2025. En tendens är att projektens tidplaner revideras framåt i tiden och det behövs ytterligare insatser för att undvika detta. För projekt som antas år 2022 blir osäkerheten därför större huruvida bostäderna hinner färdigställas till år 2025. Detta gäller i synnerhet större projekt där inflyttning 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 så stor del som möjligt av projektets bostäder ska hinna färdigställas till år 2025.

2.3 Bygg- och inflyttningsstarter

Utöver uppföljning av antagande av detaljplaner följs utvecklingen av bygg- och inflyttningsstarter. 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.

Byggstart kan ske när starbesked har erhållits och en bostad räknas som färdigställd när den har fått slutbesked. I begreppet bostad inkluderas även exempelvis bostad för nyanländ, LSS-bostad och äldreboende, såvida den inte definierats som en vårdplats.

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. Av dessa utgör 900 lägenheter i flerbostadshus med fler än 10 bostäder. Jämfört med 2016 är det en ökning av antalet påbörjade bostäder med 14%. Sedan 2014 har byggandet av sammanlagt 5 000 bostäder påbörjats och drygt 3 000 bostäder har färdigställts i Nacka. Byggandet av bostäder kopplat till tunnelbaneavtalet har påbörjats och de 50 första bostäderna står färdiga. Siffrorna i bild 4 nedan avser alla nytillkomna bostäder i hela kommunen och inte endast de som tillkommit inom stadsbyggnadsprojekten.

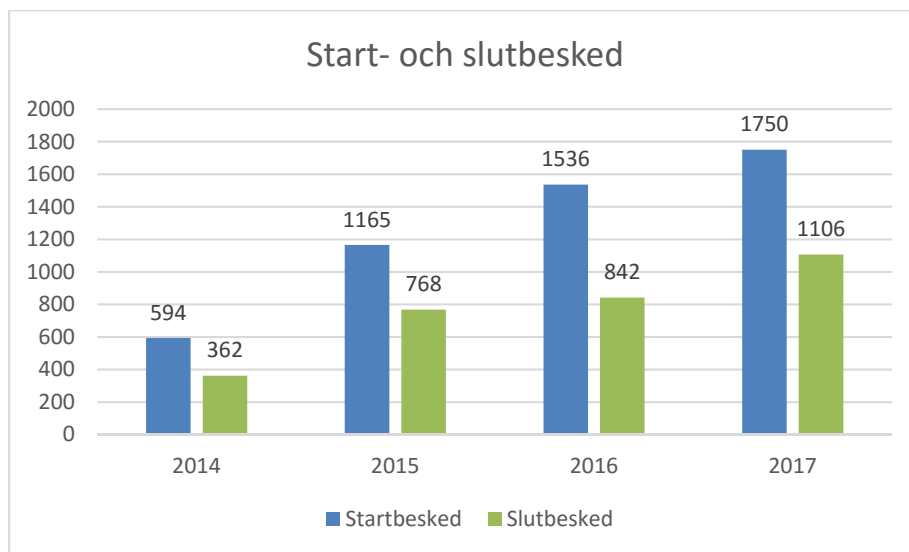


Bild 4 – Antal start- och slutbesked per år

I mål och budget 2017–2019 angavs en prognos om det planerade byggandet under perioden. Det förväntade antalet färdigställda bostäder uppskattades då till 1 000 för 2017, följt av 1 900 och 2 400 efterföljande år. Under 2017 färdigställdes 1 100 bostäder. Prognosen för 2018 och 2019 ligger under det förväntade antalet färdigställda bostäder.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2018	2 000	900	1 500
	2019	3 500	1 500	1 000
västra Sicklaön	2018	1 500	650	500
	2019	2 000	1 200	300
övriga Nacka	2018	500	250	1000
	2019	1 500	300	700

Bild 5 – Prognos – Antagande, bygg- och inflyttningsstart år 2018 och 2019

Siffrorna har sin härkomst i insamlad projektinformation. Antalet bostäder i antagna detaljplaner har därefter justerats efter att rimlighetsbedömning genomförts och antalet färdigställda bostäder har jämkats med bostadsbyggnadsprognosen som är under framtagande.

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 ännu ej startade projekt, beräknas cirka åttio procent av bostäderna tillkomma på Västra Sicklaön.

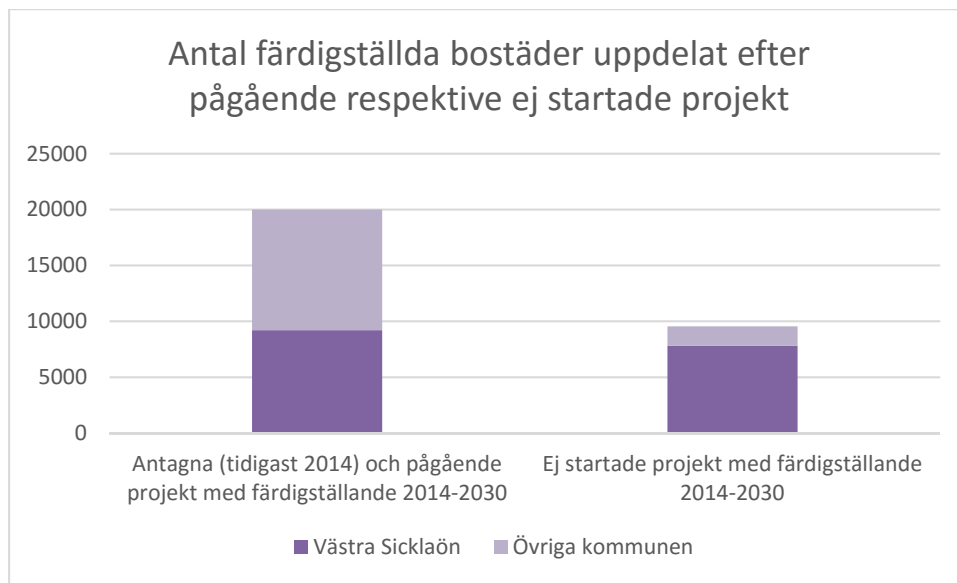


Bild 6 – Antal färdigställda bostäder uppdelat antagna och pågående respektive ej startade projekt.

2.4 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 att det kan skilja mycket på hur många anställningar en byggrätt kan generera. Det är viktigt att det finns förutsättningar för nya verksamheter i kommande detaljplaner för att målet om arbetsplatser ska nås. Hur mycket verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till uppfyllande av målet. En första indikation tyder på att cirka hälften av de tillkommande arbetsplatserna bedöms kunna tillkomma inom stadsbyggnadsprojekten. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner.

I Nacka bildas det många nya företag och tillväxten mellan 2011 och 2015 var 46%. I Sverige var siffran 38% under motsvarande tid. Under samma tid var tillväxten i antal anställda 5% medan den i Sverige låg på 11%. Mellan åren 2014-2016 har antalet sysselsatta i Nacka varit relativt konstant. För att klara målet till år 2030 måste takten i antal nya arbetstillfällen öka avsevärt.

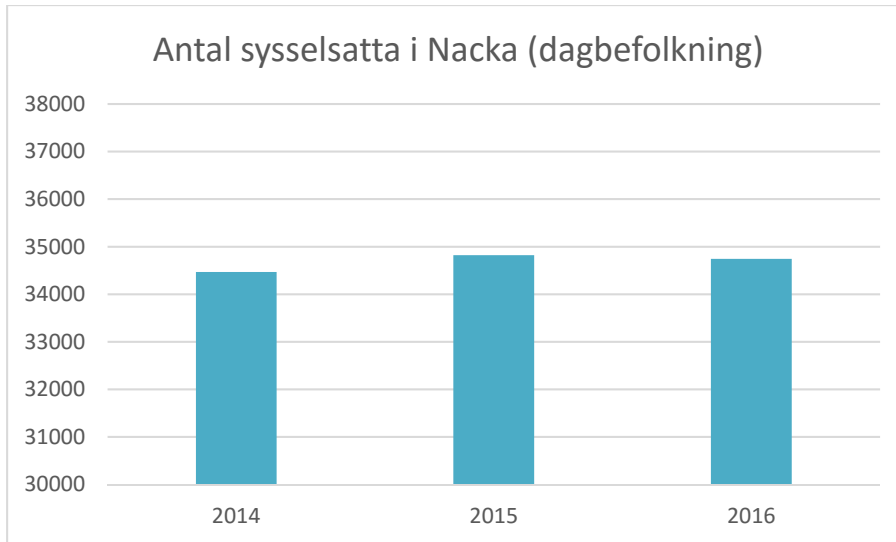


Bild 7 – Antal sysselsatta i Nacka 2014–2016.

2.5 Vårdfastigheter

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

Sedan 1 oktober 2017 ansvarar enheten för strategisk stadsutveckling för kommunstyrelsens övergripande mark-, bostads- och lokalförsörjningsplan. Rapporteringen redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder för sociala ändamål, inkluderat nya och befintliga anläggningar. Behovet bygger på befolkningsprognosen som i sin tur bygger på den senaste bostadsbyggnadsprognosen. Behovsbeskrivningarna tas fram i samverkan med respektive nämnd.

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, 460 boenden för äldre och funktionsnedsatta samt 1 100 bostäder för nyanlända och sociala kontrakt. Dagens planering bedöms täcka det identifierade behovet. Det pågår, 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 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 2017–2018. 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.

3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Uppföljningen av startbeskeden samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande. Bidraget, som handläggs av Boverket, ska sökas senast den 1 oktober varje år och räknas för perioden 1 augusti till 31 juli. Statsbidraget baseras dels på antal bostäder som fått startbesked och dels antal nyanlända som fått uppehållstillstånd samt folkbokförts i kommunen under perioden. För perioden 1 augusti 2015 - 31 juli 2016 blev kommunens byggbonus 32 Mkr, baserat på ca 1 200 givna startbesked. Under perioden 1 augusti 2016 – 31 juli 2017 har kommunen givit 1 648 startbesked. För detta fick kommunen återigen 32 Mkr.

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. 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. 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.

En aktuell fråga med stor inverkan på kommunens stadsbyggnadsutveckling är Östlig förbindelse. Den saknar i dagsläget finansiering efter att Sverigeförhandlingen avbröts och den utgår även i Trafikverkets förslag till nationell plan för transportsystemet 2018–2019 eftersom avsiktsförklaring saknas. Trafikverkets projekt Östlig förbindelse har dock fortfarande, i enlighet med gällande nationell plan, i uppdrag att utreda och planlägga för Östlig förbindelse. Gällande vägreservat/möjliga korridorer för förbindelsen (i kommande lokaliseringsutredning) kan komma att medföra svårigheter i planeringen och genomförandet av Nacka stad (främst Sickla-Plania).

4.1 Centrala Nacka

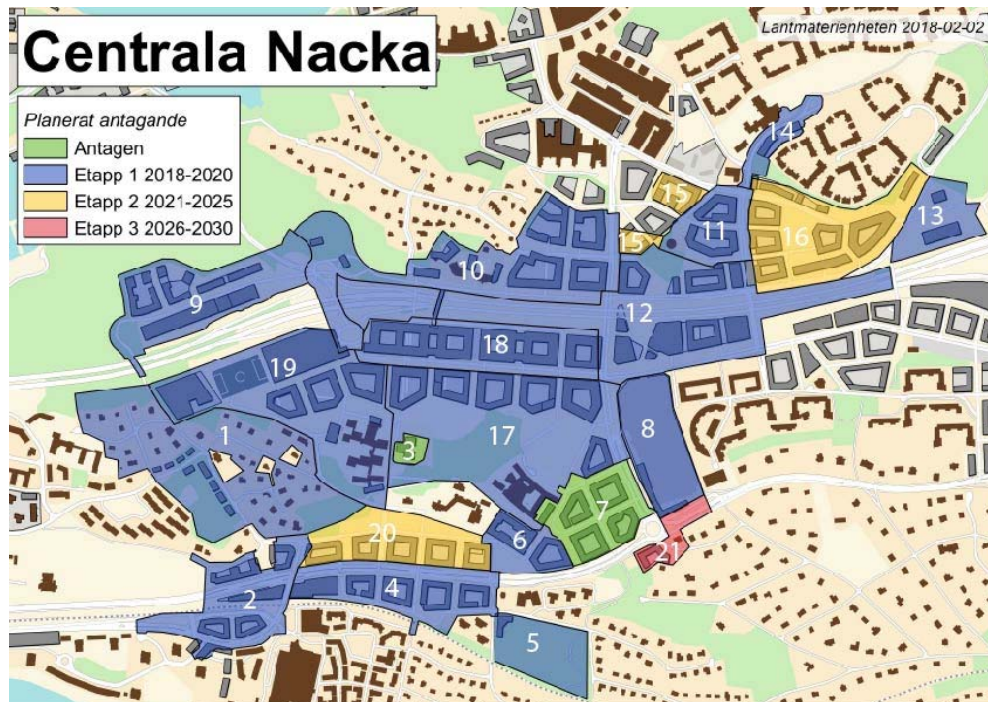


Bild 8 – Centrala Nacka

I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder än tidigare beräknat. Skillnaden beror på att exploateringen blir något tätare och lägenheterna mindre jämfört med de schabloner som använts för beräkningen av bostadspotential inom området.

Totalt inom området, inklusive ännu ej startade projekt, beräknas nu cirka 6 000–7 000 lägenheter. Icke startade projekt är dock beräknade på samma sätt som i tidigare prognos, om exploateringen blir tätare och lägenheterna mindre som i pågående planer ökar antalet lägenheter. När bebyggelse studeras i detaljplaneskedet kan byggrätternas storlek dock både minska eller öka beroende på platsens förutsättningar. Birkaområdet har givits positivt planbesked för att pröva stadsbebyggelse, i prognosen är inte en ökning av antalet bostäder inom Birkaområdet inräknat. Området kring Nacka sportcentrum och gymnasium är särskilt komplext, bland annat eftersom många av verksamheterna ska flyttas inom området samt att verksamheter i närheten ska fungera under en utbyggnation. Nu studeras i vilka etapper som området ska planeras och byggas.

	1 Birkaområdet	2 Järla stations- område (3 dp)	3. Kristallens förskola	4 Rotorfabriken
Antagande	2020, Q4	2019, Q2	2017, Q3	2019, Q1
Byggstart	2023, Q1	2020, Q2	2018, Q2	2020, Q1
Start inflyttning	2026, Q1	2022, Q1	2020, Q3	2022, Q1
Färdigställt	2028	2026	2020	2026
Bostäder	250	500	0	500

	5 Lillängens förskola	6 Nya gatan Elverkshuset	7 Nya Gatan Stadshusomr.	8 Nya Nacka Forum
Antagande	2019, Q1	2018, Q2	2017, Q4	2020, Q4
Byggstart	2020, Q1	2018, Q4	2019, Q2	2021, Q2
Start inflyttning	2021, Q4	2020, Q4	2021, Q3	2023, Q2
Färdigställt	2021	2022	2022	2030
Bostäder	0	460	630	300
	9 Ryssbergen	10 Östra Vikdalen (3 dp)	11 Enspännar- vägen	12 Mötesplats Nacka
Antagande	2019, Q1	2019, Q2	2018, Q3	2020, Q1
Byggstart	2020, Q2	2019, Q4	2019, Q4	2026, Q1
Start inflyttning	2022, Q1	2022, Q4	2020, Q3	2027, Q1
Färdigställande	2024	2026	2021	2030
Bostäder	400	550	350	450
	13 Skönviksvägens verksamhetsomr.	14 Jarlabergs vägen	15 Vattentorns kvarteren	16 Södra Jarlaberg
Antagande	2019, Q1	2018, Q2	2024	2022
Byggstart	2027, Q1	2019, Q3	2026	2023
Start inflyttning	2028, Q2	2020, Q4	2027	2025
Färdigställande	2028	2020	2028	2026
Bostäder	0	120	300	270
	17 Järlahöjden parkkvarteren	18 Järlahöjden bildnings kvarteren	19 Järlahöjden idrottskvarteren	20 Järla skolområde
Antagande	2020	2020	2020	2021
Byggstart	2022	2023	2021	2022
Start inflyttning	2024	2023	2021	2024
Färdigställande	2030	2030	2030	2030
Bostäder	750	100	300	400
	21 Busstorget och Hömvägen			
Antagande	2026			
Byggstart	2027			
Start inflyttning	2028			
Färdigställande	2030			
Bostäder	100			

4.2 Sickla-Plania

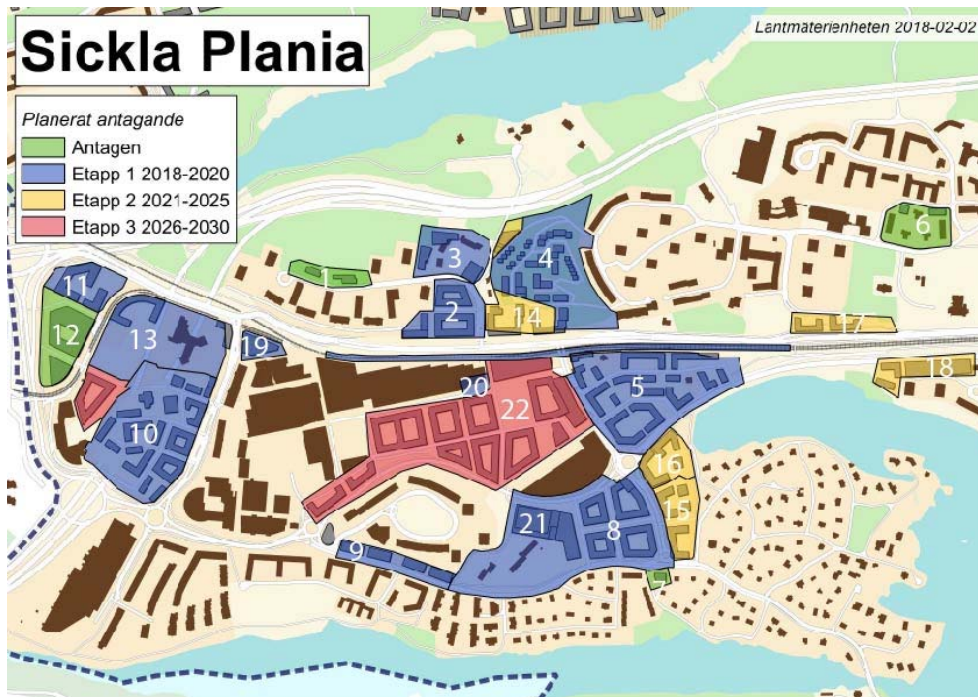


Bild 9 – Sickla-Plania

Inom Sickla-Plania antogs detaljplaneprogrammet för Planiaområdet i kommunstyrelsen i oktober 2016. För närvarande pågår arbeten med att ta fram cirka 12 detaljplaner, fyra detaljplaner är antagna. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploatörer. Utbyggnad av Sickla Industriväg påbörjas under 2018. Gillevägen detaljprojekteras, för Planiavägen-Järlaleden tas en förstudie fram och för Värmdövägen, som är ett stadsbyggnadsprojekt, ska ett start-pm tas fram under tidigt 2018.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla-Plania, framför allt vid platsen för Saltsjöbanans upphöjning. Mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Arbetet pågår för att få ihop projektens tidplaner med tidplan för tunnelbanan. Utmaningarna i byggskedet kan påverka projektens tidplaner. I delar av Sickla-Plania är marken förorenad, vilket kan påverka tidplaner och utbyggnadsetapper. För närvarande pågår förberedande arbeten för tunnelbanan och ledningsomläggningar i området vilket till viss del redan nu påverkar framkomligheten i området. En ytterligare faktor som inverkar på flera projekt utgörs av osäkerheten kring Östlig förbindelse och samverkan med Trafikverket.

	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersviks- skolan	4 Svindersberg 1 etapp 1
Antagande	2015, Q2	2020, Q1	2019, Q2	2019, Q2
Byggstart	2017, Q1	2021, Q2	2019, Q4	2020, Q1
Start inflyttning	2018, Q2	2025, Q4	2022	2022, Q2
Färdigställt	2019	2027	2022	2023
Bostäder	230	350	25	230

	5 Sodafabriken	6 Furuvägen	7 Gillevägen/ Planiavägen	8 Sydvästra Plania Verktogsfabriken
Antagande	2020, Q1	2017, Q3	2017, Q4	2019, Q2
Byggstart	2021, Q1	2019, Q1	2018, Q3	2025, Q3
Start inflyttning	2022, Q3	2020, Q1	2020, Q1	2026, Q3
Färdigställt	2024	2020	2020	2027
Bostäder	600	22	12	380
	9 Gillevägen- Atlasvägen	10 Nobelberget	11 Klinten	12 Kontor Uddvägen
Antagande	2019, Q4	2018, Q1	2020, Q2	2015
Byggstart	2020, Q4	2019, Q1	2021, Q1	2016, Q3
Start inflyttning	2021, Q4	2021, Q1	2022, Q4	2018, Q3
Färdigställt	2022	2025	2024	2019
Bostäder	100	550	300	0
	13 Norra Nobelberget	14 Svinders- berg 1, etapp 2	15 Kolfabriken 1	16 Kolfabriken 2
Antagande	2020	2025	2022	2025
Byggstart	2021	2026	2023	2026
Start inflyttning	2022	2029	2025	2028
Färdigställt	2024	2029	2026	2030
Bostäder	250	270	150	150
	17 Finntorps infart	18 Ekudden kyrkvägen	19 Sickla stationshus	20 Traversen
Antagande	2024	2025	2020	2020
Byggstart	2025	2026	2020	2020
Start inflyttning	2026	2027	2023	2022
Färdigställt	2028	2029	2023	2023
Bostäder	150	100	0	60
	21 Sickla skola	22 Sickla köp kvarter parkeringen		
Antagande	2018, Q1	2028		
Byggstart	2019, Q1	2029		
Start inflyttning	2021	2031		
Färdigställt	2021	2033		
Bostäder	0	900		

4.3 Bergs gård

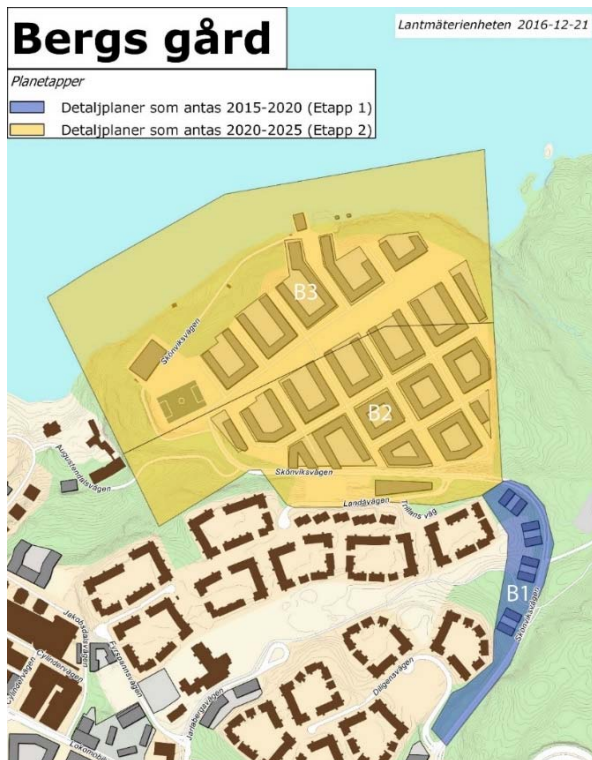


Bild 10 – Bergs gård

Program för Bergs gård har nyligen varit ute på samråd och nu pågår sammanställning av inkomna synpunkter.

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 uppsägning 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.

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

4.4 Kvarnholmen och Gäddviken

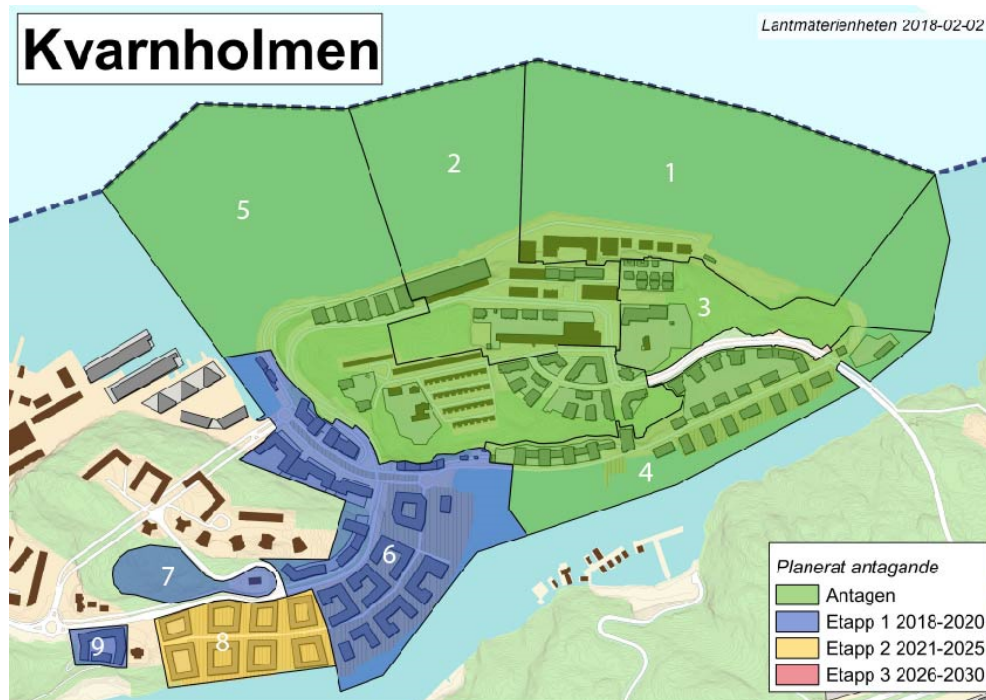


Bild 11 – Kvarnholmen

	1 Norra kajområdet	2 Centrala Kvarnområdet	3 Östra Kvarnholmen	4 Södra Kvarnholmen
Antagande	2009	2010	2011	2015
Byggstart	2011	2011	2015	2018, Q3
Start inflyttning	2012	2013	2017	2019, Q4
Färdigställt	2015	2018	2017	2023
Bostäder	300	430	220	700
	5 Kvarnholmsplatån	6 Hästhalmssundet och Gäddviken	7 Södra Finnberget	8 Gäddviken 1 (Vasakronan)
Antagande	2015	2020	2021	2021
Byggstart	2017	2022	2022	2024
Start inflyttning	2018	2023	2024	2026
Färdigställt	2022	2027	2026	2030
Bostäder	580	1 200	300	500
	9 Gäddviken 2			
Antagande	2020			
Byggstart	2022			
Start inflyttning	2024			
Färdigställt	2026			
Bostäder	150			

4.5 Nacka strand



Bild 12 – Nacka strand

I Nacka strand är 6 av 7 projekt startade. Sammanlagt innehåller området cirka 1 700 bostäder, varav ca 1 150 redan har vunnit laga kraft. Utbyggnaden pågår i två projekt, första inflytt sker i ett av projekten.

	1	2	3	4
Antagande	2015	2015	2017, Q4	2017, Q4
Byggstart	2016, Q4	2015	2019, Q4	2019, Q1
Start inflyttning	2018, Q3	2017, Q3	2020, Q4	2021, Q1
Färdigställt	2020	2019	2023	2024
Bostäder	270	200	320	365
	5	6	7	
Antagande	2019, Q2	2019, Q1	2020	
Byggstart	2020, Q1	2021, Q1	2022	
Start inflyttning	2021, Q1	2022, Q3	2023	
Färdigställt	2022	2024	2026	
Bostäder	200	110	250	

4.6 Henriksdal

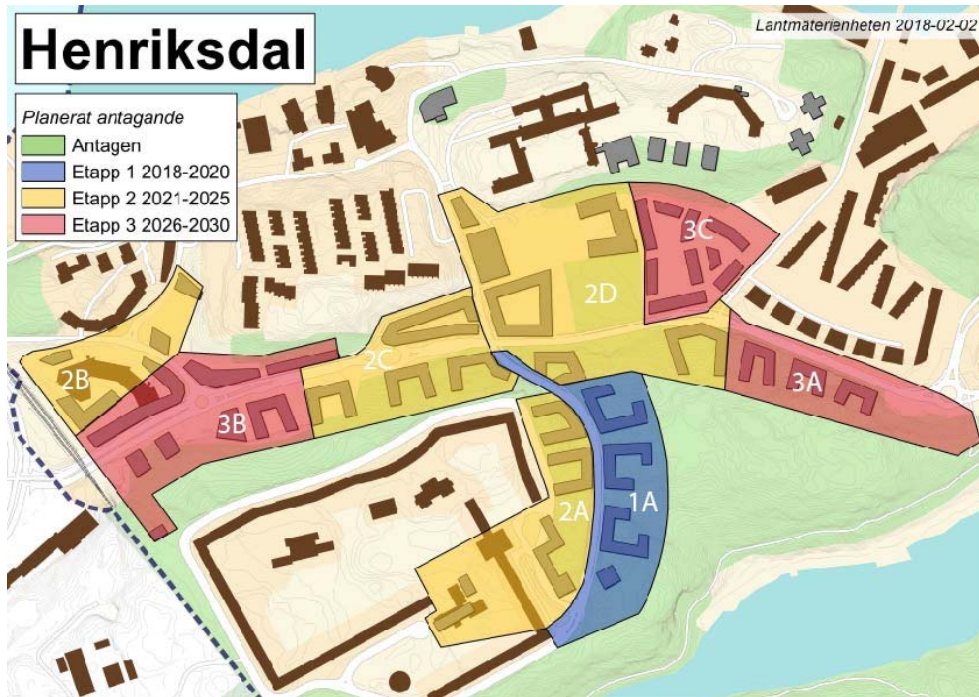


Bild 13 – Henriksdal

Programmet för Henriksdal antogs av Kommunstyrelsen den 15/1 2018. Enligt programmet kan området förtätas med nya bostäder och lokaler för handel, kontor och fritid. Planprogrammet innebär även nya förskolor och förändring av befintligt skolområde. Totalt föreslår programmet 1900 bostäder varav 1250 på kommunal mark. Arbetet med de första detaljplanerna (i ettapp 1A och 2A) påbörjas under 2018 och kommer tillsammans att innehålla cirka 500 bostäder.

	1A	2A	2B	2C
Antagande	2020	2021	2022	2024
Byggstart	2022	2023	2023	2026
Start inflyttning	2023	2023	2024	2027
Färdigställt	2025	2026	2027	2028
Bostäder	250	250	100	300
	2D	3A	3B	3C
Antagande	2025	2026	2027	2028
Byggstart	2027	2027	2029	2029
Start inflyttning	2028	2028	2030	2030
Färdigställt	2029	2029	2030	2031
Bostäder	300	150	200	300

4.7 Fisksätra

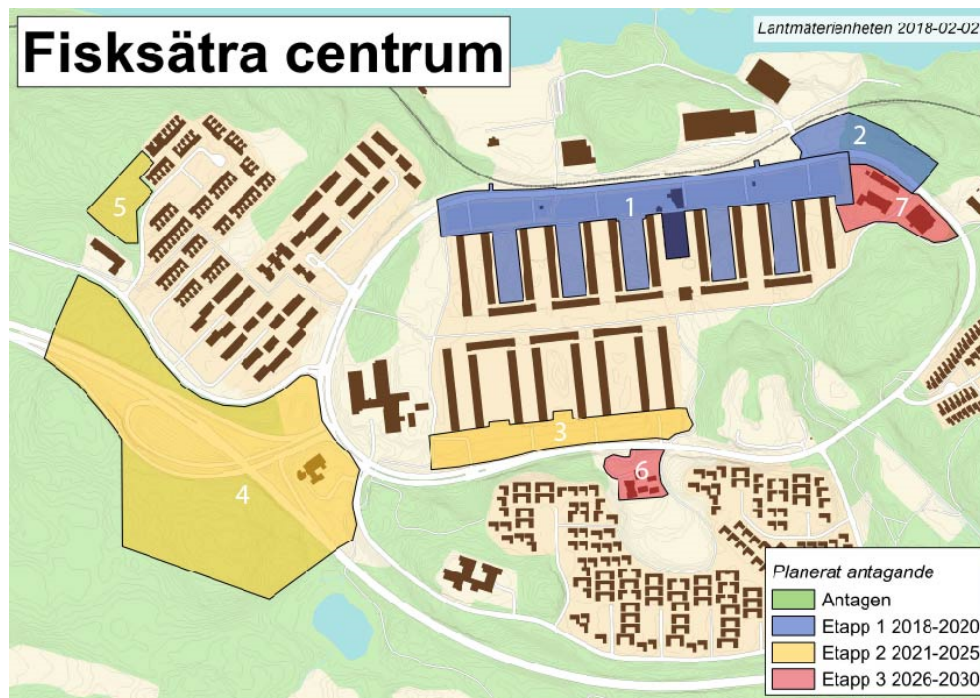


Bild 14 – Fisksätra

I Fisksätra pågår stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra entré (tidigare Norra centrum) och Hamnvägen. För Fisksätra entré planeras samråd Q1 2018. Stadsbyggnadsprojekt för Hamnvägen pågår och föreslås innehålla cirka 80 bostäder och en multihall. Inom projektet finns dock en rad risker och osäkerheter. Ett nytt projekt startas innehållande ny detaljplan för Fisksätra station och Tattby station. Trafikförvaltningen har beslutat att dessa stationer ska bli mötesstationer för att få 12 minuters trafik på Saltsjöbanan. Detaljplanerna bör vara klara senast 2020 för att ombyggnationen av anläggningarna ska kunna göras tidsperioden 2021–2022 då Saltsjöbanan stängs av för upphöjning mm. Parallellt med stadsbyggnadsprojekten pågår investeringsprojekt med projektering av gång- och cykelväg runt Fisksätra, ny trafikplats vid Saltsjöbadsleden samt utrustning av Fisksätra idrottsplats.

	1 Fisksätra entré	2 Hamnvägen	3 Södra centrum	4 Trafikplats, verksamheter
Antagande	2019, Q1	2019, Q4	2021	2021
Byggstart	2021, Q2	2020, Q1	2022	2022
Start inflyttning	2022, Q3	2022, Q1	2023	2023
Färdigställt	2026	2023	2024	2025
Bostäder	430	80	150	0
	5 Metrevsgatan	6 Fidrplatån	7 Panncentralen	
Antagande	2023	2026	2028	
Byggstart	2024	2027	2029	
Start inflyttning	2025	2028	2030	
Färdigställt	2025	2028	2032	
Bostäder	20	15	150	

4.8 Älta centrum

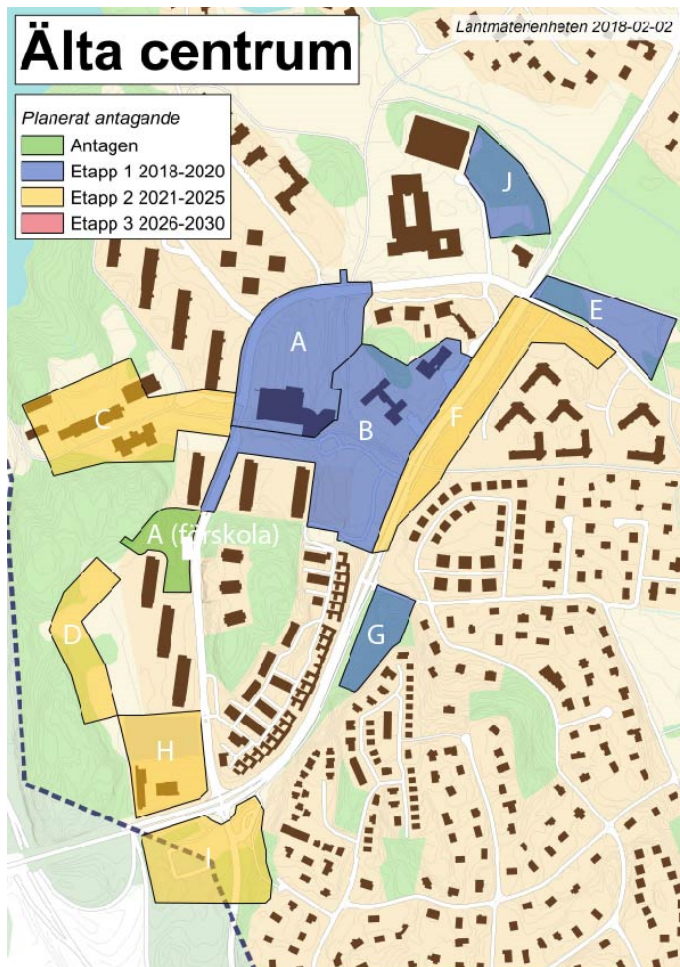


Bild 15 – Älta centrum

I Älta Centrum planeras för en kommunal förskola för drygt 200 barn på Oxelvägen. Antagande skedde under 2017. Stadsbyggnadsprojektet Älta centrum etapp A och B, innehållandes drygt 950 bostäder, har nyligen varit ute på samråd och sammanställning av inkomna synpunkter pågår. Ett yttrande som kommer att påverka tidplanerna för flera av projekten är trafikverkets krav på framtagande av en åtgärdsvalsstudie. Hemsö, ny ägare av Stavsborgsskolan, avser att bygga ny skola inom gällande detaljplan. Ny detaljplan tas fram för idrottshallar i etapp J. Teknisk förstudie har genomförts 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 Stensborgs skolan)	D Parken bakom skivhusen
Antagande	2018, Q4	2018, Q4	2022	2024
Byggstart	2019, Q1	2019, Q1	2023	2025
Start inflyttning	2021, Q1	2021, Q1	2025	2026
Färdigställt	2024	2024	2027	2026
Bostäder	500	450	250	75

	<i>E Solvägen (förskola)</i>	<i>F Ältavägen norra</i>	<i>G Ältavägen södra</i>	<i>H Södra Stensö</i>
Antagande	2018, Q4	2021	2021	2023
Byggstart	2019, Q1	2021	2021	2024
Start inflyttning	2020, Q1	2023	2023	2026
Färdigställt	2020, Q1	2025	2025	2029
Bostäder	0	100	75	250
	<i>I Gränskvarter</i>	<i>J Bollhallar Stavsborgs skolan</i>	<i>A (förskola) Oxelvägen</i>	
Antagande	2023	2020	2017	
Byggstart	2024	2021	2018	
Start inflyttning	2025	2022	2018	
Färdigställt	2026	2023	2019	
Bostäder	200	0	0	

4.9 Orminge centrum

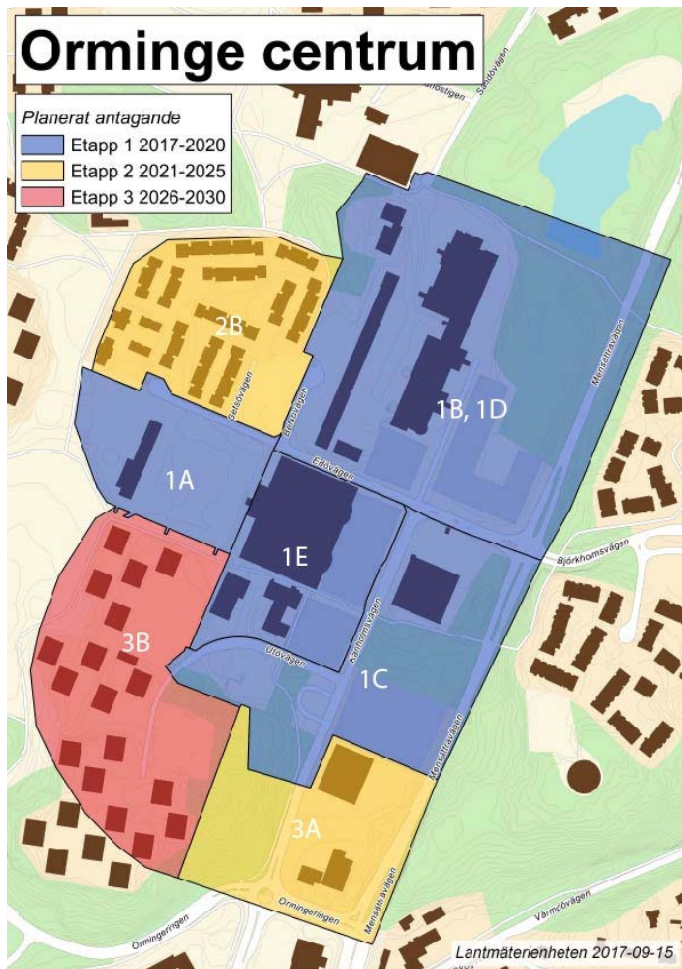


Bild 16 – Orminge

I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. Nybackakvarteret var under hösten 2017 utställt för granskning och ett antagande är aktuellt kvartal 1, 2018. Samråd för detaljplanerna Knutpunkten och Sarvträsk/Ormingehus kommer att ske under våren 2018 och planeras att ligga för antagande ett år därefter. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 1 100 bostäder. Ett parkeringshus för infartsparkering med handel och bostäder har markanvisats till Gotska Fastigheter AB. En teknisk förstudie har genomförts under 2017 och kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförande. Under 2018 påbörjas projekteringen av allmänna anläggningar samt en upphandling av byggentreprenad för allmänna anläggningar gemensamt med Nacka vatten och avfall.

Projektet har fört en aktiv dialog med verksamhetsaktörerna Centrumhuset, Kyrkans hus och Boo Folkets hus om ny detaljplan för detta område. Det pågår även ett proaktivt arbete 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
Antagande	2018, Q1	2019, Q2	2019, Q1
Byggstart	2018, Q4	2020, Q1	2019, Q2
Start inflyttning	2020, Q1	2021, Q3	2021, Q2
Färdigställt	2021	2023	2023
Bostäder	330	410	450
	3A <i>Kanholmsvägen</i>	3B <i>Utövägen</i>	2B <i>Edövägen/Betsövägen</i>
Antagande	2022	2026	2023
Byggstart	2023	2026	2024
Start inflyttning	2027	2028	2026
Färdigställt	2029	2029	2027
Bostäder	250	80	40
	1E Ormingetorg		
Antagande	2020		
Byggstart	2020		
Start inflyttning	2022		
Färdigställt	2023		
Bostäder	80		

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.

	Östra Gräsvägen	Telegrafberget	Dalvägen/ Gustavsviksv.	Ektorps- rondellen
Antagande	2019, Q1	2015, Q3	2018, Q4	2015, Q1
Byggstart	2019, Q2	2018, Q1	2021	2017, Q3
Start inflyttning	2021, Q1	2019, Q1	2023	2018, Q4
Färdigställt	2021	2022	2030	2019
Bostäder	80	315	500	60

	Studentbost. Ektorp	Södra Hedvigslund	Danvikshem	Graninge stiftsgård
Antagande	2015	2007, Q2	2015, Q4	2015, Q4
Byggstart	2017	2008, Q1	2018, Q1	2017, Q2
Start inflyttning	2018	2009	2020, Q1	2019, Q1
Färdigställt	2019	2017	2020	2021
Bostäder	200	470	110	210

	Tollare 1-3	Tollare 4	Talluddsv.	Saltsjöbadens centrum
Antagande	2010-2013	2014:2	2019, Q2	2020, Q1
Byggstart	2011, Q3	2017, Q4	2019, Q4	2021, Q1
Start inflyttning	2013, Q1	2018, Q3	2020, Q3	2022, Q4
Färdigställt	2020	2019	2020	2024
Bostäder	1100	50	50	300

5 Hyresrätter

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 120 hyresrätter på kommunal mark färdigställts, och under 2018 startar inflyttningen i delar av studentbostäderna på Alphyddan och i Ektorp.

Nedanstående diagram visar planeringen för antalet färdigbyggda hyresrätter per halvår på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 600 hyresrätter som planeras byggas på kommunal mark. 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. I princip innebär detta att vi i områden med låg andel hyresrätter planerar för fler hyresrätter och tvärtom, för att jämna ut fördelningen i de olika kommundelarna.

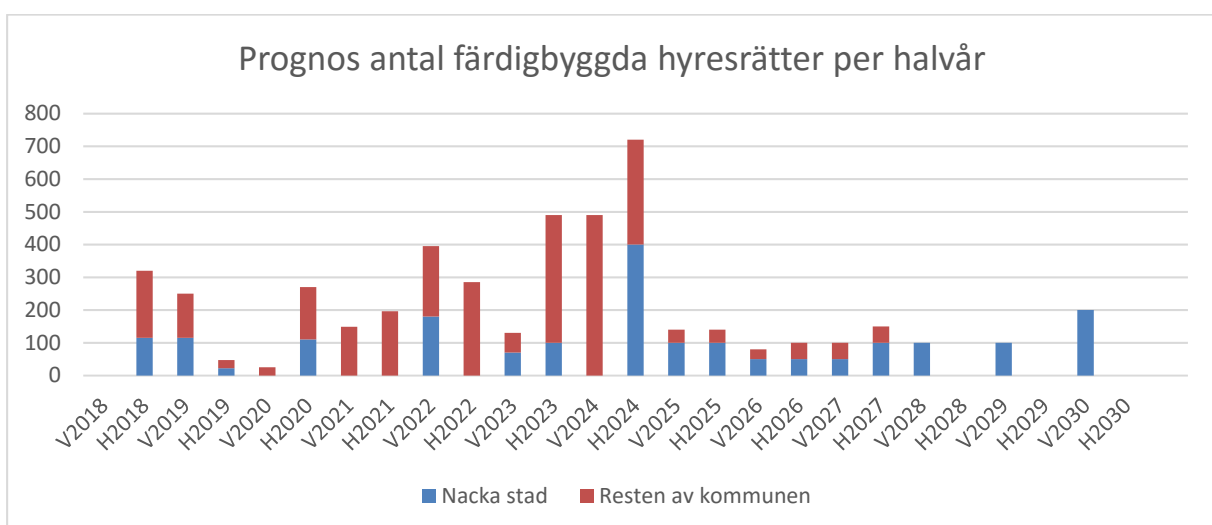


Bild 17 – Prognos antal färdigbyggda hyresrätter per halvår.

6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar har genomförts under 2017, se diagrammet nedan.

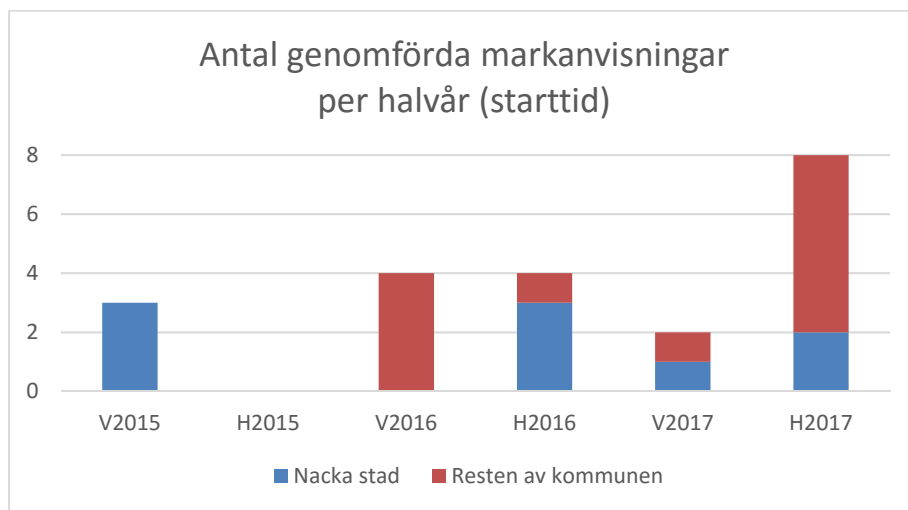


Bild 18 – Antal genomförda markanvisningar per halvår.

Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen vara effektiv.

Sedan 2017 har därför antalet direktanvisningar ökat, 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 eller andra kriterier göras för att få en mer varierad arkitektur eller ta mer hänsyn till t.ex. miljöaspekter.

Även de kommande åren kommer antalet markanvisningar som behöver göras vara fortsatt högt.

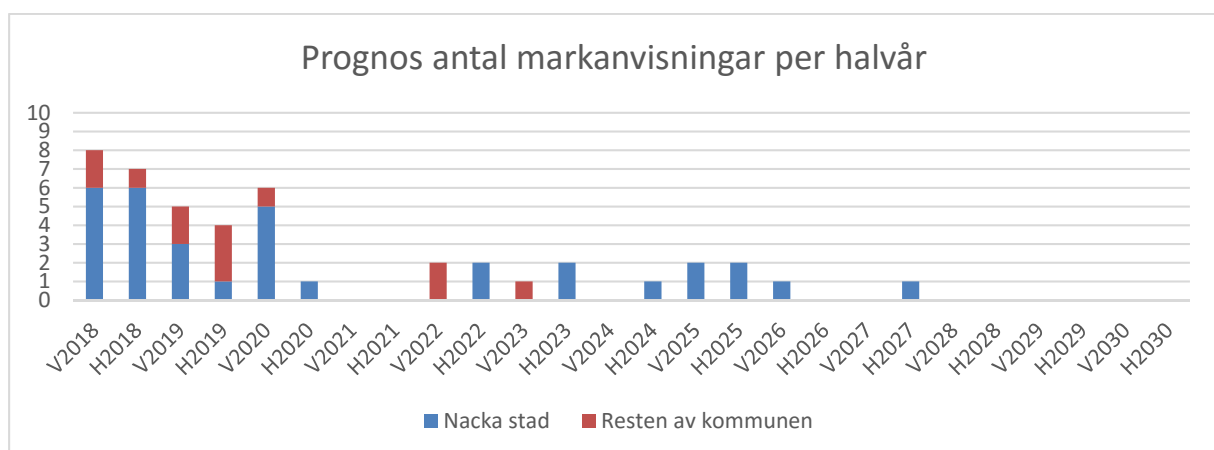


Bild 19 – Prognos antal kommande markanvisningar per halvår.

7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

En prognos baserad på pågående och planerade projekt visar på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016–2030. En stadsutvecklingsekonomi i balans innebär att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna. Beräkningar sker på hela stadstutvecklingsportföljen, både pågående och planerade projekt. Andelen planerade projekt och projekt i ett tidigt skede är jämfört med pågående projekt i genomförandefas fortfarande stor. Förändringar i tidplan samt marknadsläge och uppdaterad kunskap om enskilda projekt kan påverka prognosen. Prognosen uppdateras därför regelbundet för att säkra dess aktualitet.

Prognosen har brutits ned i tre femårsperioder. Den första och andra femårsperioden visar i nuläget på ett underskott medan period tre uppvisar ett överskott. Flera större infrastrukturprojekt så som mötesplats Nacka inklusive överdäckningen, utbyggnad av Värmdövägen samt upphöjningen av Saltsjöbanan påbörjas under den första perioden 2016–2020. Prognosen för period ett påverkas också av 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 måluppfyllnaden. Den senaste prognosen inkluderar även ett antagande om finansiering av vissa välfärdsfastigheter inom stadsutvecklingsekonomi. 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 stadsutvecklingsekonomi.

8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i KSSU. Fokus ligger i nuläget på tillstyrkan av planer på väg till antagande under 2018. Tabellen nedan visar antagande av detaljplaner per kvartal.

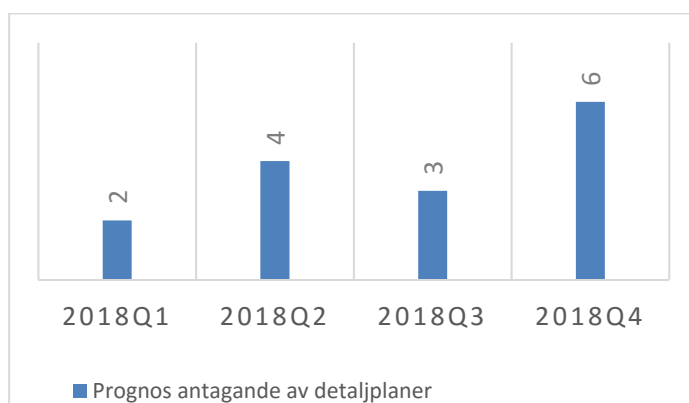


Bild 19 – Prognos ärenden avseende antagande av detaljplaner 2018.

Öppenhet och mångfald

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