

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppföljning av stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder, maj 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.

Cirka två tredjedelar av de planerade bostäderna som ska uppfylla målet finns i projekt som redan är antagna eller pågående. I ett övergripande perspektiv bedöms därför förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030, varav 13 500 på Västra Sicklaön, vara goda.

Enhetens bedömning är att detaljplaner som inrymmer cirka 2 000 bostäder kommer att antas under 2018. Detta förutsätter bland annat att detaljplaner för Nobelberget (antagen KF 23/4) (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) antas under året.

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 20 februari 2018. I denna uppföljning ägnas särskild uppmärksamhet åt de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av bland annat arbetsplatser, hyresrätter, kommande markanvisningar och välfärdsfastigheter.

Måluppfyllelse

Den långsiktiga strategiska planeringen, avseende bostäder med beräknat färdigställande senast år 2030, innehåller cirka 30 000 bostäder. Två tredjedelar av de planerade bostäderna finns i projekt som redan är antagna eller pågående. I ett övergripande perspektiv bedöms därför förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030 vara goda.

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. Det finns även en hög grad av komplexitet och samberoenden mellan projekt. Ytterligare faktorer som påverkar tidplaner är exempelvis avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, förändrade direktiv, överklaganden, resurstillgång och genomförandelogistik. Det bör också påpekas att kommunen inte själv har rådighet över vissa externa faktorer.

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 och bygg- och inflyttningsstarter

Sedan 2014 har detaljplaner antagits som inrymmer 5 000 bostäder. Enhetens bedömning är att detaljplaner som inrymmer cirka 2 000 bostäder kommer att antas under 2018. Detta förutsätter bland annat att detaljplaner för Nobelberget (antagen KF 23/4) (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) antas under året.

I dagsläget arbetas det med cirka 90 detaljplaner som inrymmer drygt 14 000 bostäder. I den långsiktiga strategiska planeringen finns ytterligare detaljplaner som ännu ej startats men som inrymmer drygt 7 500 bostäder med färdigställande senast år 2030.

Sedan 2014 och fram tills april 2018 har byggandet av sammanlagt 5 160 bostäder påbörjats och 3 380 bostäder har färdigställts i Nacka.

Tunnelbaneavtalet

Det totala antalet bostäder på Västra Sicklaön inklusive den långsiktiga strategiska planeringen med färdigställande senast år 2030 är drygt 18 000. Två tredjedelar av dessa bostäder finns i projekt som är antagna eller pågår. Marginalen för att klara målet om de 13 500 bostäderna till 2030 är lägre än marginalen för att klara bostadsmålen i kommunen som helhet.



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. En uppskattning är att det i pågående stadsbyggnadsprojekt ges utrymme för verksamheter som bedöms kunna generera cirka 9 000 nya arbetsplatser, varav 7 000 på västra Sicklaön. I den långsiktiga strategiska planeringen bedöms möjligheter för ytterligare drygt 5 000 arbetsplatser, varav cirka 2 000 på västra Sicklaön, att tillskapas. Det tillkommer årligen också ett stort antal arbetsplatser som genereras av bygget av nya välfärdsfastigheter eller som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner.

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 250 hyresrätter på kommunal mark färdigställt. Utöver detta har sedan 2014 startbesked givits för ytterligare 350 hyresrätter där utbyggnation pågår.

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 stadsutvecklingsökonomi i balans för hela perioden 2016–2030. En stadsutvecklingsökonomi 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. Detaljplaneringen av flera större infrastrukturprojekt så som mötesplats Nacka inklusive överdäckningen, utbyggnad av Värmdövägen samt upphöjningen av Saltsjöbanan har påbörjats under den första perioden. Prognosen för period ett påverkas även 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 för stadsutvecklingsekonomi i balans. Prognosen inkluderar även ett antagande om finansiering av vissa välfärdsfastigheter inom stadsutvecklingsekonomin. 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 maj 2018”

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör
Stadsledningskontoret

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk
stadsutveckling