



DELRAPPORT

Bilaga I. Uppföljning av stadsutvecklingen i Nacka

mars 2019

KFKS 2016/108-012

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och syfte med rapporten.....	3
2	Stadsutveckling i Nacka	3
3	Utveckling av den gröna och blå strukturen.....	3
4	Planering och utbyggnad av bostäder	5
4.1	Bostäder i antagna detaljplaner	5
4.2	Byggstarter och färdigställda bostäder 2019–2021	6
4.3	Tillkommande hyresrätter till 2030.....	8
4.4	Uppföljning av Stockholmsöverenskommelsen	9
4.5	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....	11
5	Planering och utbyggnad av arbetsplatser	11
6	Planering och utbyggnad av välfärdsfastigheter.....	13
6.1	Skolor och förskolor	13
6.2	Idrott och fritid	14
7	Stadsutvecklingsekonomi i balans.....	15
8	Kommande ärenden 2019.....	16
8.1	Samråd och antagande av detaljplaner.....	16
8.2	Markanvisningar	17
9	Uppföljning av tidplaner i pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt	18
9.1	Centrala Nacka	18
9.2	Sickla.....	20
9.3	Kvarnholmen	22
9.4	Nacka strand	23
9.5	Henriksdal	24
9.6	Bergs gård	26
9.7	Fisksätra.....	26
9.8	Älta	27
9.9	Orminge centrum.....	29
9.10	Övriga kommunen.....	31

1 Bakgrund och syfte med rapporten

Syftet med uppföljningsrapporten är att ge en översiktlig bild av hur arbetet fortskrider med måluppfyllelsen av kommunens övergripande mål inom stadsutvecklingsområdet. En regelbunden rapportering och uppföljning kring stadsutvecklingen och byggandet ska skapa bättre förutsättningar för prioritering av projekt för bästa effektiva framdrift och styrning i linje med de övergripande målen.

2 Stadsutveckling i Nacka

Översiktsplanen stödjer utvecklingen mot målen och skapar förutsättningar för en god miljö och ett rikt socialt liv för alla som bor i kommunen. Kommunfullmäktige antog en revidering av översiktsplanen i maj 2018. Planen består av ett huvuddokument, en karta över lämplig användning av mark och vatten, underlag och en beskrivning av miljö- och hälsokonsekvenser. Genomförandet bygger på fyra stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

För att nå målet om nya bostäder och arbetsplatser fram till år 2030 krävs ett högt tempo i planeringen och att ett stort antal nya detaljplaner antas. En detaljplan reglerar hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område. I nuläget pågår arbete med närmare 80 detaljplaner i kommunen. Under de kommande åren beräknas flera detaljplaner antas som skapar förutsättningar för stadsutveckling på västra Sicklaön. Ambitionen är att ge Nackaborna en levande stad med urbana offentliga rum och mötesplatser – en plats att bo, arbeta, vistas och trivas i. Detaljplaner beräknas även antas som stödjer en utveckling av de lokala centrumen i kommundelarna och en utbyggnad av välfärdsfastigheter. Parallellt med detta pågår fortfarande planering och genomförande av flera förnyelseområden, främst i Boo.

3 Utveckling av den gröna och blå strukturen

Kommunstyrelsens mål är att säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Tillgängligheten till grönområden, både stora och små, är viktig för Nackaborna. I takt med att kommunen växer och utvecklas ska även den gröna och blå strukturen planeras, förvaltas och utvecklas. Den politiska inriktningen är att Nackaborna även i framtiden ska ha god tillgång till parker, grönområden och natur för fysisk aktivitet och rekreation. Utvecklingen följs bland annat upp genom indikatorn *Andel bostäder i föreslagna planer med högst 300 meter till park eller naturområde*. Beräkningar görs årligen på detaljplaner som under året tillstyrks av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Grönstrukturen på västra Sicklaön kommer att omvandlas på flera platser när bebyggelsen blir tätare. En av utmaningarna är att på begränsad yta få plats med stadens funktioner och samtidigt

behålla och göra plats för grönska. I den täta staden måste såväl den bebyggda miljön som parkmarken vara mångfunktionell, det vill säga rymma flera funktioner samtidigt. Grönska, vatten, lek, avkoppling, mötesplatser och många andra funktioner behöver rymmas på samma gröna ytor. Dessa ytor ska samtidigt behålla en god kvalitet för boende och besökare.

Vissa platser på västra Sicklaön som idag är gröna kommer att utvecklas med bebyggelse och infrastruktur, medan det på andra platser tillkommer ny grön struktur i form av bl.a. parker och trädplanteringar. En mindre del av Ryssbergen planläggs för bostäder och verksamheter och flera mindre naturområden planeras att bebyggas. Samtidigt skapas nya parker och gröna offentliga rum. Den nya stadsparken på Järlahöjden är ett exempel på tillskapad grönska i den framtida täta bebyggelsestrukturen i centrala Nacka. Andra exempel är Kyrkviksparken och arbetet med att planera för gator med träd.

För att säkerställa att större sammanhängande naturområden förblir gröna pågår reservatsbildning och arbete med att skydda natur- och kulturmiljöer i Rensättra, Ryssbergen, Skarpnäs, Skuruparken och Baggensstaket. Arbete pågår nu med att upprätta tidplaner, budget och resurser för dessa fem områden. Arbete med Skuruparken och Rensättra prioriteras i detta arbete.

Område	Start	Planerat antagande
Rensättra	Pågår	2019, Q4
Ryssbergen	Pågår	2020, Q4
Skuruparken	Pågår	2020, Q1
Baggensstaket	2019, Q2	2020, Q2
Skarpnäs	2019, Q3	2020, Q2

Tabell 1. Översikt pågående och planerat arbete med reservatsbildning och skydd av natur- och kulturmiljöer.

Även vattnet är en viktig tillgång för Nackas invånare. Målet i översiktsplanen är att tillgängligheten till strand- och vattenområden ska förbättras. Utbyggnaden av strandpromenaden vid Svindersvik och den pågående upprustningen av Sickla strandbad ett exempel på hur tillgängligheten och möjligheten till rekreation vid vatten ökar. Samtidigt som människors nyttjande av kust och sjöar samt stränder utvecklas är målet att vattenkvaliteten i våra vattenförekomster ska vara god. I linje med vattendirektivet ska samtliga vatten ha god ekologisk och kemisk status 2027. Kommunen och Nacka vatten och avfall AB driver därför ett arbete med lokala åtgärdsprogram för att uppnå god status för vattenförekomsterna Sicklasjön, Järlasjön, Ältasjön, Neglingemaren, Vårdgårdssjön och Baggensfjärden.

De strukturer som planeras för idag kommer att vara kvar under en lång tid framöver. I och med klimatförändringarna kan längre perioder med höga temperaturer och kraftigare skyfall bli vanligare men även långa perioder utan nederbörd. I stadsmiljöer kan effekterna av förändringarna i klimatet bli extra påtagliga eftersom de gröna och blå strukturer som i en obebyggd miljö dämpar värme och tar hand om regnvatten till stor del är ersatta av hårdgjorda ytor. I planeringsprocessen måste hänsyn tas till ett framtida förändrat klimat och dess effekter.

4 Planering och utbyggnad av bostäder

Kommunens mål är att 20 000 nya bostäder ska färdigställas mellan åren 2014 och 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön och ingår i kommunens åtagande kopplat till utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. I det avtalet ingår även ett delmål om 8 200 färdigställda bostäder i området till år 2025. Den långsiktiga planeringen av bostäder i kommunen innehåller även projekt med beräknat färdigställande efter 2030.

I det övergripande målet om 20 000 nya bostäder till 2030 i Nacka kommun räknas alla bostäder som färdigställt från och med den 1 januari 2014. I uppföljning av kommuns åtagande kopplat till tunnelbaneavtalet kan endast bostäder som bygger på en detaljplan som är antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt inom tunnelbanans influensområde inkluderas. Bostadsmålet innebär att detaljplaner som skapar förutsättningar för i genomsnitt cirka 1 700 bostäder bör antas varje år. För att bostäderna i ett projekt ska hinna färdigställas innan 2030 bör detaljplanen ha antagits senast år 2026.

Kommunen har inte rådighet över samtliga faktorer som påverkar takten i utbyggnaden av nya bostäder och arbetsplatser. Ambitionen att göra vad som är möjligt inom ramen för kommunens rådighet för att skapa förutsättningar för utvecklingen. Prioriteringar och justeringar i den övergripande planeringen samt revideringar av tidplaner i pågående projekt har en stor betydelse för takten i planeringen. Det finns en hög grad av komplexitet och samberoenden mellan olika projekt vilket också kan påverka tidplanerna och genomförande av enskilda projekt. Andra faktorer som inverkar på projektens tidplaner är bland annat marknadsläge, avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, förändrade direktiv och överklaganden.

En aktuell fråga med stor inverkan på kommunens stadsutveckling är Östlig förbindelse. Trafikverket har fattat beslut om att göra en precisering riksintresset Östlig förbindelse. Nacka kommun har bidragit i arbetet med att ta fram beslutsunderlag som utöver de tekniska och trafikabla aspekterna även beaktar kommunens planering. Kommunen har bland annat framfört att Tunnelbaneavtalet bör utgöra en fast förutsättning för riksintresset, och att man genom samverkan kan minimera påverkan på kommunens stadsutveckling. Att få till Östlig förbindelse är viktigt för kommunen, men samtidigt får inte preciseringen av riksintresset leda till att vissa för kommunen viktiga projekt inte kan genomföras.

De vägreservat/möjliga korridorer för förbindelsen som ingår i den kommande riksintressepreciseringen kan komma att begränsa bostadsbebyggelsen och medföra utmaningar i planering och genomförande av Nacka stad, främst i Sickla, men även i mindre utsträckning på Henriksdal och i centrala Nacka. Omfattningen av bostäder som eventuellt inte kan byggas beror på hur stor yta den kommande riksintressepreciseringen av Östlig förbindelse kommer att uppta. Trafikverket planerar att fatta beslut om riksintresset i slutet av 2019.

4.1 Bostäder i antagna detaljplaner

Kommunen arbetar långsiktigt med planeringsarbetet. I kommunens projektportfölj ingår ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Det är angeläget att kommunen har en god planberedskap och arbetar med en planeringsreserv. Planeringsreserven utgör skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och förväntat antal

färdigställda bostäder under en viss period. Planeringsreserven är en viktig del i riskhanteringen då alla projekt i portföljen inte beräknas att färdigställas i enlighet med nuvarande tidplaner. Två tredjedelar av bostäderna i projektportföljen beräknas tillkomma på privat mark och en tredjedel på kommunal mark. Det pågår i nuläget arbete med cirka 80 detaljplaner i kommunen. Antalet bostäder i dessa detaljplaner uppskattas till 12 000. Därutöver finns ett antal påbörjade stadsbyggnadsprojekt där det pågår ett aktivt planarbete.

Sedan 2014 har detaljplaner antagit för närmare 5 800 bostäder, varav cirka 4 100 bostäder på västra Sicklaön. Det genomsnittliga antalet bostäder i antagna detaljplaner är drygt 1 100, vilket är lägre än det fastställda målet om 1 700 bostäder i antagna detaljplaner per år. Under den senaste treårsperioden har fokus varit på att starta nya stadsbyggnadsprojekt och ta fram nya detaljplaner. Antal bostäder i antagna detaljplaner bedöms öka under de närmsta åren jämfört med de senaste åren.

Område	2014–2017	2018	2019	2020	2021
Västra Sicklaön	3 579	575	960	1 895	2 670
Övriga kommunen	1 295	342	1 670	1 675	315
Summa Nacka kommun	4 874	917	2 630	3 570	2 985

Tabell 2. Antal bostäder i antagna detaljplaner år 2014–2018 samt prognos för perioden 2019–2021.

Under perioden 2019–2021 beräknas detaljplaner att antas som skapar förutsättningar för över 9 000 nya bostäder. Det är troligt att prognosen för 2020 men framförallt för 2021 kommer att revideras nedåt då arbete med dessa detaljplaner i vissa fall ännu inte påbörjats eller befinner sig i ett tidigt skede. I beräkningarna för 2021 ingår exempelvis flera detaljplaner för sydvästra Kvarnholmen och centrala Nacka.

De planmässiga förutsättningarna bedöms som goda för att 20 000 nya bostäder ska kunna färdigställas i kommunen som helhet under åren 2014–2030. Utvecklingen av kommunens planberedskap bedöms som positiv. Överklagande av enskilda detaljplaner medför att antal bostäder i detaljplaner som vinner laga kraft blir lägre än antalet bostäder i antagna detaljplaner. Områden med stor betydelse för måluppfyllnaden, men där planering endast har påbörjats i viss omfattning är Henriksdal och delar av sydvästra Kvarnholmen. Den nuvarande bostadsmarknaden kommer att påverka genomförandet av vissa projekt.

4.2 Byggstarter och färdigställda bostäder 2019–2021

Att detaljplaner antas som möjliggör bostäder är inte en garanti för att takten i bostadsbyggandet blir lika högt efterföljande år. Utöver uppföljning av antagande av detaljplaner följs därför utvecklingen av byggstarter i kommunen. Under 2019–2021 fortsätter utbyggnaderna på Kvarnholmen, i Nacka strand och Tollare. Nya bostäder beräknas även färdigställas i bland annat centrala Nacka och Sickla, Älta, Orminge och Ektorp. Därutöver tillkommer även bostäder som byggs inom befintliga detaljplaner.

Byggande och färdigställande av bostäder i kommunen har en bred geografisk spridning. En betydande majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående

stadsutvecklingen. En fortsatt geografisk spridning kan bidra positivt till marknadsdjupet för nyproduktion i kommunen.

Det är först i samband med beslut om bygglov samt påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp det faktiska antalet bostäder som verkligen tillkommer. Innan dess bygger beräkningarna kring antal bostäder på schabloner kring storlek på en bostad. I uppföljningen av bostäder i kommunen används startbesked som beräkningsgrund för påbörjade bostäder och en bostad räknas som färdigställd när den har fått slutbesked. I begreppet bostad inkluderas även exempelvis bostad för nyanländ och LSS-bostad. Även äldreboende ingår i beräkningarna, såvida dessa bostäder inte har definierats som en vårdplats.

Målsättningen är att 1 300 bostäder ska färdigställas i kommunen årligen varav 550 på kommunalt anvisad mark. Under 2018 påbörjades byggandet av cirka 550 nya bostäder och det färdigställdes närmare 1 500 nya bostäder i kommunen. Sedan 2014 har byggandet av drygt 5 600 bostäder påbörjats och närmare 4 550 bostäder färdigställts i kommunen. Under de första två månaderna 2019 har 38 nya bostäder påbörjats och 127 färdigställts.

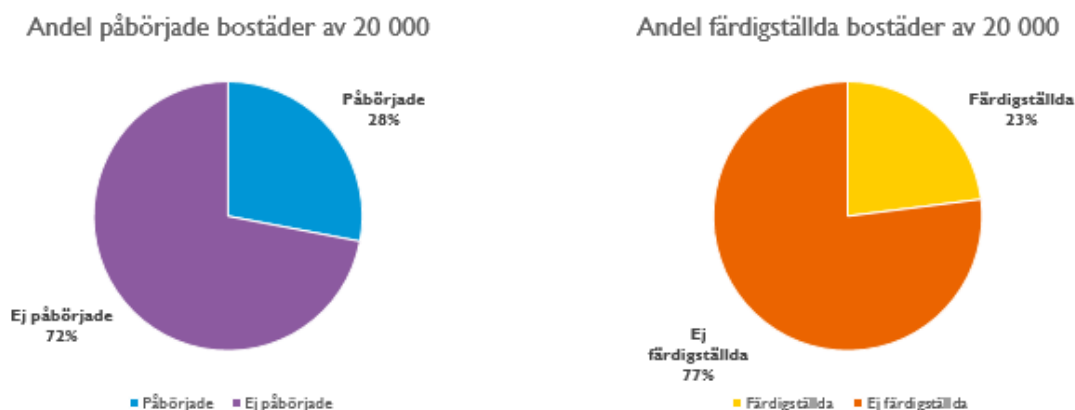


Bild 1. Andel påbörjade och färdigställda bostäder av bostadsmålet 20 000 nya bostäder till år 2030 (feb 2019).

I mål och budgetärendet för 2019–2021 angavs en prognos om det planerade byggandet under perioden. Det förväntade antalet påbörjade bostäder uppskattades då till 4 500 och antalet färdigställda bostäder till totalt 3 500. Utifrån nuläget vad gäller projektens framdrift och marknadsläget har denna prognos justerats ned. Merparten av justeringen beror på förändringar i genomförandeplaneringen av centrala Nacka och för Kvarnholmen delar vilket lett till lägre nivåer för perioden. Ny prognos är för de kommande tre åren 3 410 byggstartade och 2 735 färdigställda bostäder.

År	Antal påbörjade bostäder (startbesked)	Antal färdigställda bostäder (slutbesked)
2014–2018	5 591	4 408
2019	610	685
2020	1 300	1 000
2021	1 500	1 050

Tabell 3. Prognos antal start- och slutbesked för bostäder per år fram till 2021

4.3 Tillkommande hyresrätter till 2030

En ambition i planeringen är att i områden med låg andel hyresrätter idag skapa förutsättningar för fler hyresrätter och tvärtom för att jämna ut fördelningen i de olika kommundelarna. Kommunen har rådighet att styra över upplåtelseformen på de bostäder som byggs på kommunal mark medan upplåtelseformen på privat mark bestäms av den privata markägaren. I likhet med planeringsreserven för det totala bostadsbyggandet finns en planeringsreserv i de fall förskjutningar i tidplanen görs för vissa projekt.

Av det totala antalet bostäder i projektportföljen beräknas för närvarande närmare 5 000 utgöra hyresrätter. Cirka 70 % av dessa hyresrätter beräknas tillkomma på kommunal mark och 30 % på privat mark. Kommunen har ett mål om att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. I den övergripande planeringen utgör hyresrätter för närvarande cirka 36% av beräknat antal tillkommande bostäder på den kommunalt anvisade marken. Utifrån den nuvarande planeringen beräknas en tredjedel av dessa hyresrätter tillkomma i Nacka stad. Prognosen visar även att nya hyresrätter beräknas tillkomma årligen i kommunen.

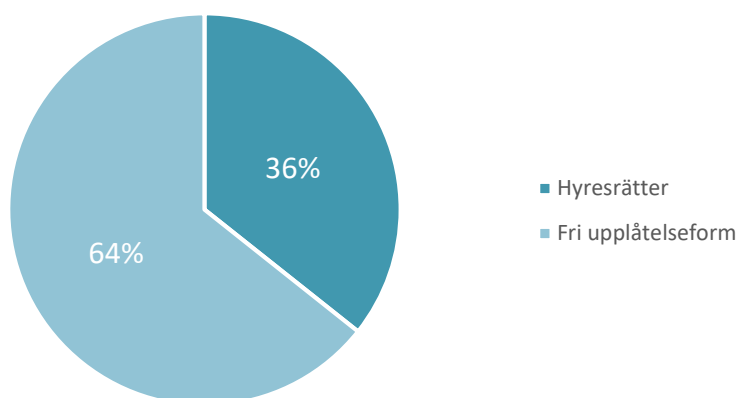


Bild 2. Upplåtelseform för de planerade bostäderna på kommunal mark.

Sedan 2014 har 432 hyresrätter tillkommit i Nacka. Fyra projekt på mark som markanvisats har beviljats slutbesked sedan 2014; Oxelbacken i Älta, Lokomobilvägen i Nacka strand, Tollare Port och första delen av studentbostäderna på Alphyddan. Dessa projekt innehåller totalt cirka 400 hyresrätter. Slutbesked för 39 hyresrätter på privat mark har även givits efter påbyggnad av ett flerbostadshus i Finntorp. Utöver detta pågår utbyggnaden av hyresrätter på mark som

markanvisats i Nybackakvarteret i Orminge, fler studentbostäder i Alphyddan, studentbostäder och hyresrätter i Ektorpsvägen och sju stycken hyresrätter på privat mark i Björknäs.

Fastighet/adress	Antal bostäder	Startbesked	Slutbesked	Mark-anvisning	Typ av bostad
Oxelbacken	129	Före 2014	2015	Ja	Hyresrätter
Lokomobilvägen	122	2014	2016	Ja	Hyresrätter
Gamla Värmdövägen	39	Före 2014	2018	Privat mark	Hyresrätter
Alphyddevägen	93	2017	2018	Ja	Studentbostäder
Tollare Port	49	2017	2019	Ja	Hyresrätter
Ektorpsvägen	207	2017	Utbyggnad pågår	Ja	Studentbostäder och hyresrätter
Paviljongvägen	7	2017	Utbyggnad pågår	Privat mark	Hyresrätter
Alphyddevägen	113	2018	Utbyggnad pågår	Ja	Studentbostäder
Nybackakvarteret	113	2018	Utbyggnad pågår	Ja	Hyresrätter

Tabell 4. Sammanställning av utbyggnaden av hyresrätter

Utöver fri upplåtelseform, hyresrätter i flerbostadshus och studentbostäder diskuteras i dagsläget även andra typer av boenden eller boendeformer. Exempel på sådana boendeformer är hyresvillor och byggemaskiner. Sammantaget är bedömningen att Nacka kommun har möjlighet att uppfylla målet om en tredjedel hyresrätter på den kommunalt anvisade marken. Det rådande marknadsläget förväntas i nuläget inte ha några negativa effekter på byggnationen av hyresrätter. Inom stadsutvecklingen i kommunen syns tecken på att aktörer som tidigare var inriktade på bostadsrätter nu vill satsa på hyresrätter istället.

4.4 Uppföljning av Stockholmsöverenskommelsen

År 2013 träffades en överenskommelse genom Stockholmsförhandlingen om utbyggnad av Stockholms tunnelbana, bland annat till Nacka. Nacka Kommun har ansvar för att 13 500 bostäder uppförs på Västra Sicklaön från 2014 till 2030. Endast bostäder som ingår i detaljplaner som antagits efter första januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen. Ett delmål finns även i överenskommelsen om 8 200 färdigställda bostäder till år 2025.

Antagna detaljplaner med bostäder inom tunnelbanans influensområde 2014–2019

- Kvarnholmen DP 5 (580)
- Kvarnholmen DP 4 (700)
- Nacka strand DP 1 (260)
- Nacka strand DP 2 (200)
- Danvikshem (140)
- Alphyddan studentbostäder (230)
- Marinstaden (45)
- Furuvägen (22)
- Nacka strand DP 3 (320)
- Nacka strand DP 4 (375) (upphävd)
- Nya gatan stadshusområdet. (630)
- Gillevägen/Planiavägen (12)
- Nobelberget (550)
- Östra Finnbodavägen (25) (överklagad)
- Jarlabergsvägen (110)

Tabell 5. Antagna detaljplaner med bostäder inom tunnelbanans influensområde 2014–2019. Prognos för antal tillkommande bostäder anges inom parantes.

Under åren 2014–2018 har 13 nya detaljplaner antagits som skapar förutsättningar för drygt 4 100 nya bostäder. Under 2019 har hitintills en detaljplan antagits: Jarlabergsvägen med totalt 110 bostäder. I nuläget pågår arbete med detaljplaner innehållandes cirka 11 000 bostäder. I projektportföljen finns därutöver cirka 5 000 bostäder i ännu ej påbörjade projekt.

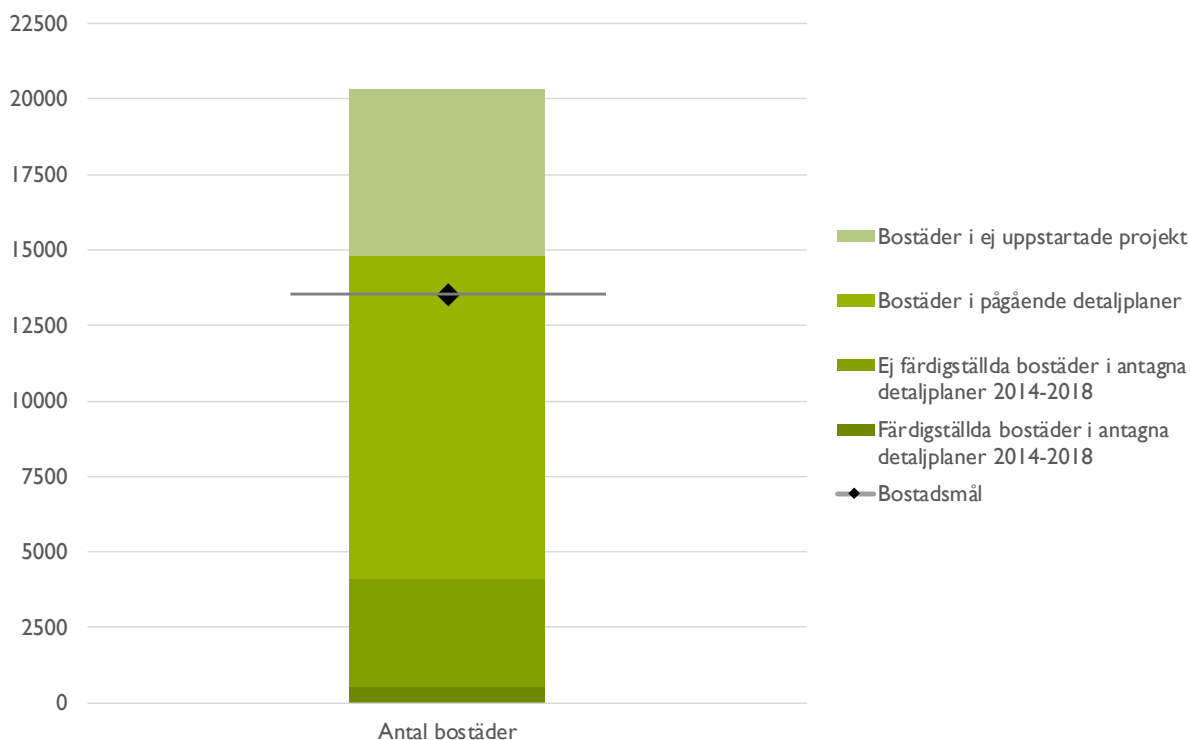


Bild 3. Uppföljning av bostäder i projektportföljen för tunnelbanans influensområde uppdelat efter projektskede.

Till och med februari 2019 har 534 bostäder med koppling till tunnelbaneavtalet färdigställts som Nacka kommun kan tillgodoräkna sig i bostadsåtagande enligt avtal. Bostäder har främst tillkommit i Nacka strand, på Kvarnholmen och i Alphyddan. Utbyggnaden fortsätter i dessa områden och nya bostäder kommer att färdigställas under de kommande åren. Därutöver pågår även utbyggnad vid Danvikshem och på Nobelberget.

Uppföljning bostäder västra Sicklaön	2014–2017	2018	Prognos 2019–2021
Påbörjade bostäder	993	193	2 000
Färdigställda bostäder	48	469	1 100
Bostäder i antagna detaljplaner	3 538	575	5 525

Tabell 6. Bostäder i antagna detaljplaner samt bygg- och inflyttningsstart år 2014 – 2021.

En aktualiserad prognos för perioden 2014–2021 har gjorts vad gäller antalet bostäder i de planer som förväntas att antas för västra Sicklaön. Även prognosen för påbörjade och färdigställda bostäder i området har uppdaterats. Takten i planeringen och byggandet påverkas av en rad olika faktorer som kommunen följer noggrant. Det aktuella marknadsläget påverkar tidplaner och framdriften i ett antal stadsbyggnadsprojekt och utgör en av flera utmaningar i arbetet med att uppnå bostadsåtagandet i avtalet.

För detaljplaner som antas år 2022 och framåt ökar risken för att bostäderna inte hinner färdigställas till år 2025. I synnerhet gäller detta för större projekt där byggandet sker etappvis och inflyttning oftast pågår under flera år. Stora projekt bör därför antas senast år 2021 för att så stor del som möjligt av projektets bostäder ska hinna färdigställas till år 2025.

Genomförandet av projekt på västra Sicklaön kommer att vara komplext. För att säkra måluppfyllelse krävs en planeringsreserv och en hög takt i stadsutvecklingen de närmaste åren. Marginalen för att klara målet om de 13 500 bostäderna till 2030 inom tunnelbanans influensområde är lägre än marginalen för att klara bostadsmålen i kommunen som helhet.

Circle K Sverige AB och Nacka kommun har även i november 2018 slutit en överenskommelse angående Bergs gård. Överenskommelsen innebär att Circle K Sverige AB kommer att vara verksam på Bergs drivmedelsdepå fram till 2036. Förskjutningen i tidplanen försvårar för kommunen att uppnå bostadsmålet om 13 500 färdigställda bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2030. Kommunen har inlett en dialog med staten kring Nackas åtagande.

4.5 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Uppföljningen av startbeskeden har tidigare samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande. Statsbidraget baserades dels på antal bostäder som fått startbesked och dels antal nyanlända som fått uppehållstillstånd samt folkbokförts i kommunen under perioden. I samband med beslut om statens budget för 2019 beslutades att avveckla vissa av de bostadspolitiska stöden, däribland statsbidrag för ökat bostadsbyggande. Beslutet innebär att det inte blir någon sökomgång för 2019.

5 Planering och utbyggnad av arbetsplatser

Arbete pågår för att skapa förutsättningar för kommunen att uppnå målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Den kommande stadsutvecklingen utgör en central förutsättning för måluppfyllelse. Därtill beräknas även

arbetsplatser tillkomma i kommunen som inte har en direkt koppling till genomförandet av nya detaljplaner.

Under 2014–2017 beräknas närmare 1 100 arbetsplatser ha tillkommit i Nacka. I Sicklaområdet pågår utbyggnad inom flera områden, bland annat Curanten och Tapetfabriken, som förväntas bidra med ett större antal arbetsplatser framöver. Vissa delar av denna utveckling ingår inte i några stadsbyggnadsprojekt utan utbyggnaden sker inom befintlig detaljplan.

Arbete pågår med att utveckla uppföljningen och särskilja typ av verksamhet eftersom att det kan skilja mycket på hur många arbetsplatser en byggrätt kan generera. Inom de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter sker en uppföljning av kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. För närvarande används en schablon som anger att 30 kvm BTA verksamhetsyta genererar en ny arbetsplats. Hur mycket verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till uppfyllande av målet. Arbetstillfällen som genereras av välfärdsfastigheter beräknas separat.

I Nacka kommuns översiktsplan finns ett tiotal områden utpekade som ”arbetsplatsområden och tekniska anläggningar”. Under vintern 2019 har start-PM tagits för utvecklingen av Kils verksamhetsområde och utökandet av Kummelbergets verksamhetsområde. Utöver detta pågår också stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen och Orminge trafikplats där mark kommer att anvisas för verksamheter och detaljplanen har varit på samråd under hösten 2018.

Arbetsplatsområde	Uppskattat antal arbetsplatser	Markägare
Prästkragens väg (DP klar, säljs HT 19)	70-100	Nacka kommun
Dalkarlsängen	200–500	Nacka kommun
Västra Kil	230–280	Privat
Kummelberget utvidgning	130–170	Nacka kommun
Orminge trafikplats	Ingen uppgift	Nacka kommun
Dalvägen-Gustavsviksvägen	Ingen uppgift	Privat
Solbrinken-Grundet	Ingen uppgift	Privat

Tabell 7. Översikt ej utbyggda arbetsplatsområden och antal arbetsplatser

I pågående stadsbyggnadsprojekt fortgår arbete med nya detaljplaner som beräknas skapa förutsättningar för cirka 9 000 nya arbetsplatser, varav 7 000 på västra Sicklaön. I den långsiktiga strategiska planeringen bedöms ytterligare drygt 5 000 arbetsplatser, varav cirka 2 000 på västra Sicklaön, att tillskapas. Kommunens planering och utbyggnad av nya välfärdsfastigheter uppskattas därutöver att generera cirka 2 400 arbetsplatser.

Utifrån nuvarande planering är bedömningen att det finns planmässiga förutsättningar att uppnå det övergripande målet om 15 000 nya arbetsplatser i kommunen till år 2030. En grundläggande förutsättning för att uppnå målet om nya arbetstillfällen är att Nacka kommun är en attraktiv

kommun att bedriva verksamhet i. För att bidra till ett starkt näringslivsklimat i kommunen är det även viktigt att planera för olika typer av verksamheter. Två viktiga strategiska frågor är planering av kontorsyta främst i Nacka stad och planering av nya verksamhetsområden för småindustri. Att planera för kontor genererar flest arbetsplatser per yta i jämförelse med till exempel småindustri som är mer ytkrävande.

6 Planering och utbyggnad av välfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Välfärdsfastigheter spänner över ett brett spektrum av fastigheter och allt rymms inte inom denna rapport. Välfärdsfastigheter innefattar lokaler och bostäder inom flera nämnders ansvarsområden; utbildningsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, arbets- och företagarnämnden, kulturnämnden samt fritidsnämnden.

De senaste årens höga takt i stadsutvecklingen har medfört ett tryck på utvecklingen av välfärdsfastigheter för att kunna möta en ökad efterfrågan i takt med Nackas befolkningsutveckling. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av välfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. Behoven ska mötas i rätt tid och med rätt förutsättningar. Tillkommande fastigheter ska vara klara precis när behoven finns. En förskjutning i tidplanerna för stadsbyggnadsprojekten har gjort att arbetet med välfärdsfastigheterna hunnit ikapp stadsutvecklingen. Planeringen av välfärdsfastigheter bedöms överlag ligga i fas med behovet vad gäller skolor, förskolor, särskilda boende för äldre, LSS-boenden samt boenden för nyanlända. Inom kultur- respektive fritidsnämndens ansvar pågår arbete med aktualisering av kapacitetsutredningen.

6.1 Skolor och förskolor

Planeringen av skol- och förskoleplatser sker i samverkan mellan berörda processer och enheter i kommunen. I de tidiga skedena i planeringen utreds hur ett utökat behov av förskole- och skolplatser kan tillgodoses i det aktuella området. Då bestäms om det behövs helt nya lokaler, var de i så fall kan byggas samt om det finns befintliga lokaler som kan byggas till eller om för att utöka kapaciteten. Syftet är att säkerställa att de utökade platserna finns på plats exakt när de behövs. Nyproducerade bostäder genererar i genomsnitt cirka 20 förskolebarn per 100 bostäder, vilket används som nyckeltal vid planeringen av förskoleplatser.

Huvuddelen av de tillkommande förskolorna inom Nacka stad planeras i bottenvåningarna på flerbostadshus för att uppnå en tät och blandad stad. Förskolor i bottenvåning möjliggör bostadsnära förskolor och en bra geografisk spridning. En sådan planering kan i vissa fall ge utmaningar främst vad gäller barnens utemiljö och ljus, men även vad gäller samverkan mellan verksamheten och de boende i fastigheten samt logistik. Som komplement till de i kvarteren integrerade förskolorna planeras för tre fristående förskolor i Nacka stad för att hantera hela det förväntade behovet inom Nacka stad.

Förskoleplaneringen behöver uppdateras kontinuerligt då tidplanerna för stadsbyggnadsprojekten förändras. Tidplaner förskjuts, antalet bostäder förändras samtidigt som även fördelningen mellan mindre och större lägenheter växlar beroende av vad marknaden efterfrågar. Medvetenheten inom stadsbyggnadsprojekten vad gäller förskoleplaneringen är hög och frågan

bevakas fortlöpande för att säkra bästa möjliga lösning för barnen. Parallellt med planeringen pågår ett samordnande arbete med att hitta lösningar som ger den bästa långsiktiga kommunala ekonomin.

Skolkapaciteten sett över hela kommunen är i nuläget i balans. Efterfrågan av skolplatser i Nacka stad är dock större än utbudet på grund av många boende längre ut i kommunen, framförallt för årskurs 7–9, söker sig centralt på västra Sicklaön. I dagsläget behövs en överkapacitet på cirka 600 skolplatser i detta område för att klara av målsättningen om att 90% ska få sitt förstaval i skolvalet.

I Boo har Myrsjöskolans reovering och tillbyggnad under 2018 slutförts tillsammans med invigning av ytterligare en sporthall. Beslut att utöka skolplatser för årskurs 7–9 finns för Johannes Petri och Boo gård vilket kommer täcka behovet under de närmaste åren. Ökat framtida behov inom området planeras att lösas genom nybyggnation av skola F-6 vid Dalkarsängen, detaljplanen har varit på samråd, samt genom utbyggnad av Orminge skola.

På Sicklaön, öster om Saltsjöbadsleden, finns ett litet överskott av skolplatser. Kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden har ett relativt stort överskott av skolplatser vilket för med sig både risker och möjligheter. På Västra Sicklaön, Nacka Stad, där de största stadsutvecklingsplanerna finns råder ett intensivt arbete med utvecklingen av välfärdsfastigheterna för att tillgodose nya medborgares behov.

På Kvarnholmen öppnade Ebba Brahe F-9 skola i tillfälliga lokaler i Makaronifabriken hösten 2017 för att ta hand om nyinflyttade. Enligt avtal mellan kommunen och Kvalitena AB ska en ny skolbyggnad vara uppförd hösten 2020 med 250 platser för grundskola och 70–80 förskoleplatser. Behovet av skolplatser är idag tillgodosett genom platserna i Makaronifabriken, utmaningen är att tillgodose förskoleplatser för närområdet. Om den nya skolbyggnaden inte kommer på plats i tid kan behovet av förskoleplatser behöva lösas i tillfälliga lokaler tills nya skolan är uppförd.

Stadsutvecklingen i Sickla medför att två befintliga skolor, Sickla skola och Svindersviks skola, behöver utvecklas med ökad kapacitet. För Sickla skola pågår detaljplaneläggning, projektering och genomförandeplanering i syfte att möjliggöra en utökning från ca 500 till drygt 1000 skolplatser. Förhandlingar pågår med Atrium Ljungberg som äger Svindersviks skola.

I Älta har skolkapaciteten varit ansträngd en längre tid. Sigfridsborgs skola har utökats med paviljonger. Idag rymmer skolan nästan 700 elever men är byggd för 250. Byggstart för den nya skolan skedde den 4 mars och beräknas stå klar till höstterminen 2021. Stavsborgs skola ska utvecklas på samma sätt, ny skola på samma plats, men med ökad kapacitet. Dels för att inrymma elever som idag går på Strandparksskolan, som kommer rivas, dels för att skapa skolplatser som behövs kopplat till bostadsutvecklingen i Älta Centrum.

6.2 Idrott och fritid

Fritidsnämnden bevakar att medborgarnas behov av motion, rörelse, rekreation, fritidsaktiviteter och mötesplatser tillgodoses. För att synliggöra dessa behov pågår för närvarande ett arbete att

aktualisera den kapacitetsutredning som togs fram 2016. Kommunstyrelsen beslutar därefter om ambitionsnivå utifrån fritidsnämndens utpekade behov.

Den pågående stadsutvecklingen påverkar idrottslivet. Många skolor utvecklas för att möta ökat behov av skolplatser, vilket även i flera fall kräver större idrottshallar. En utbyggnad av hallar kommer även föreningslivet tillgodo. Närmast förestående är utveckling av Sigfridsborg, Boo gård, Stavsborg och Sickla skola.

För att tillgodose behovet från den växande befolkningen invigdes 2018 ytterligare en sporthall i Myrsjö, Björknäs islada isolerades och nya omklädningsrum har uppförts. Konstgräs har anlagts på befintliga grusfotbollsplaner i Gröna dalen, Saltängen, Älta och Orminge. Just fotbollsplaner och i synnerhet 11-spelareplaner är en utmaning, dels då det är den anläggningstyp det råder störst brist på i förhållande till antalet medborgare och dels då kommunen har en varierad topografi som gör det svårt att finna platser att anlägga fotbollsplaner till rimliga kostnader.

7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

Målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans har definierats som att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna. Beräkningar sker på hela stadsutvecklingsportföljen, både pågående och planerade projekt som ännu ej startat. Andelen planerade projekt och projekt i ett tidigt skede är fortfarande stor jämfört med projekt i genomförandefas. Den senaste prognosen, baserad på pågående och planerade projekt, visar på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016–2030. Prognosen har även brutits ned i tre femårsperioder. Den första femårsperioden (2016–2020) och den andra (2021–2025) visar på ett underskott medan period tre (2026–2030) uppvisar ett överskott.

Detaljplaneringen av flera större infrastrukturprojekt så som mötesplats Nacka inklusive överdäckningen och upphöjningen av Saltsjöbanan har påbörjats under den första perioden. Prognosen för period ett påverkas även av den fortsatta utbyggnaden av kommunens förnyelseområden där kommunens utgifter faller ut inom period ett och inkomster till stor del är prognosticerade till period två. Därutöver belastas den första perioden av initiala utgifter för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett antal större stadsbyggnadsprojekt, t ex projektering av Värmdövägen och utbyggnad av allmänna anläggningar vid Nya gatan.

För att stadsutvecklingsekonomi ska vara i balans över hela perioden krävs ett aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra i så stor utsträckning som möjligt och att ekonomin totalt sett är i balans fram till år 2030. Justeringar i tidplaner och uppdaterad kunskap om enskilda projekt samt rådande marknad djup komma att påverka prognosen vad gäller inkomster och utgifter framöver. En inbromsning av bostadsmarknaden i stort gällande nyproduktion har skett. Motsvarande avmattning på kontorsarbetsplatser har inte noterats.

Nacka kommuns marknadssituation bedöms vara bättre än för många andra kommunen i regionen men en lägre takt i bostadsutvecklingen kan medföra förskjutningar i inkomster för kommunen. Takten i utbyggnaden av nya bostäder påverkar befolkningstillväxten och därmed skatteintäkterna. Av försäljningsstatistiken framgår att andelen osålda lägenheter vid

färdigställande har ökat. Detta påverkar inte bostadsmålet omedelbart, däremot kan det göra det i förlängningen, men det får däremot en direkt effekt på skatteunderlaget.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar i form av bland annat vatten och avlopp, el och vissa större infrastrukturprojekt, är en förutsättning för den planerade stadsutvecklingen i Nacka. Reinvesteringar och utbyggnad av kapaciteten av ledningar beräknas överstiga behovet i närtid men utgör nödvändiga förutsättningar för en långsiktig utveckling i kommunen. Enligt den senaste långtidsprognosen utgör utbyggnaden av byggnader för välfärdsproduktion en betydande del av investeringsvolymen. Ambitionen och takten i att färdigställa byggnader och anläggningar för välfärdsproduktion går att i hög utsträckning takta i linje med befolkningsutvecklingen.

Det har gjorts prognoser för årskostnaderna fram till år 2035 för de anläggningar och byggnader som uppförs för välfärdsproduktion och för de allmänna anläggningar som kommunen har direkt ansvar för inom ramen för skattekollektivets finansiering. De förväntade årskostnaderna har relaterats till kommunens prognostiserade skatteintäkter justerade för utjämning och statliga bidrag. Dessa beräkningar kan användas som grund för att sätta ekonomiska mål för styrning av kostnader för byggnader och anläggningar för välfärdsproduktionen och allmänna anläggningar.

Kommunen är ytterst ansvarig för att obligatorisk välfärd levereras till nackaborna. Alla kostnader för välfärdsproduktionen inom kommunens ansvar betalas av skattemedel. Oavsett vem som bedriver eller äger de byggnader och anläggningar som behövs för verksamheten finansieras den generellt sett via checksystemet i Nacka kommun. Det är därför viktigt att följa förutsättningar för både kommunala och privata aktörer noga. För att uppnå de övergripande målen om balanserad tillväxt och maximalt värde för skattepengarna behövs både en styrning med fokus på likviditeten inom stadsutvecklingsekonomin och på de långsiktiga ekonomiska effekterna av tillväxten för kommunen.

8 Kommande ärenden 2019

8.1 Samråd och antagande av detaljplaner

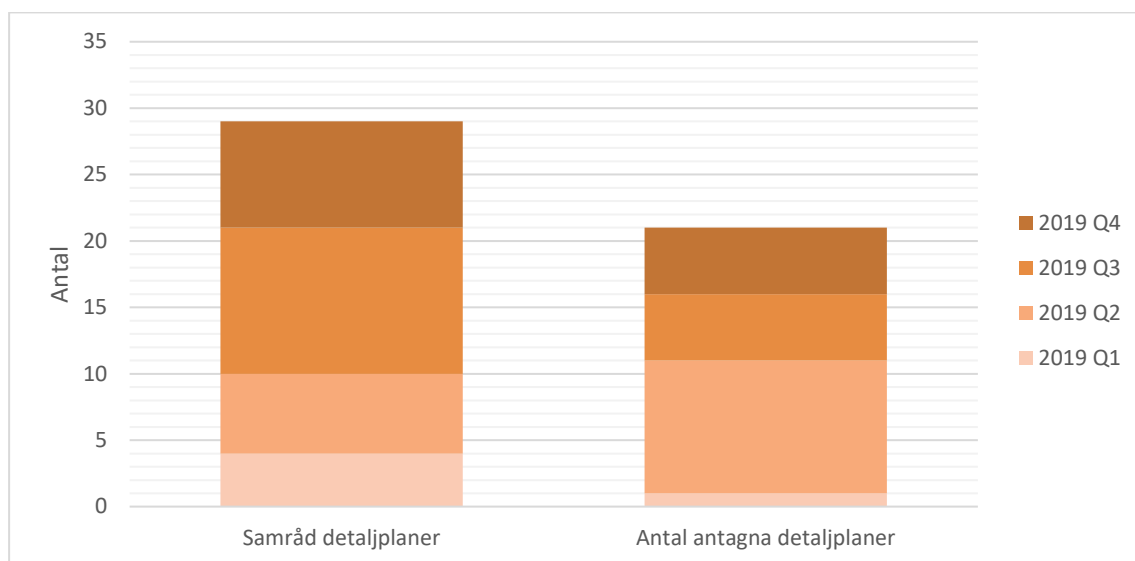


Bild 4 – Prognos ärenden avseende samråd eller antagande av detaljplaner 2019

I planeringen för 2019 beräknas 29 detaljplaner komma ut på samråd och 21 detaljplaner för stadsbyggnadsprojekt och planprojekt att antas i kommunen. Dessa detaljplaner beräknas skapa förutsättningar för cirka 2 500 nya bostäder och 34 000 kvm verksamhetsyta.

8.2 Markanvisningar

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggelse. Mark kan anvisas för olika ändamål men vanligast är bostäder, verksamheter eller välfärdsfastigheter. En markanvisning avslutas först när tilldelning sker eller när marken är tillträdd.

Cirka 40 % av marken som planeras för bostadsbebyggelse i Nacka är kommunalt ägd. Genom markanvisningar kan kommunen styra över exempelvis upplåtelseformen på bostäderna i markanvisningen; fri upplåtelseform, hyresrätter eller studentbostäder. Kommunen kan därigenom styra över markanvändning och bostadsbyggande genom markanvisningen.

I enlighet med kommunens program för markanvändning ska anbudstävling användas för att kommunen ska få kunskap om marknadsvärdet i ett specifikt område. Därefter kan direktanvisningar eller markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning eller andra kriterier genomföras för att exempelvis få en mer varierad arkitektur. Markanvisningstävling med utvärdering på gestaltning har gjorts exempelvis i Orminge, Svindersberg och Sydöstra kvarteret på Nya gatan Stadshusområdet.

Under hösten 2017 och våren 2018 påbörjades ett stort antal markanvisningar. Tre av dessa avslutades under hösten 2018, övriga pågår fortfarande. De tre markanvisningar som avslutats var två tidiga markreservationer till Svea fastigheter, dels för byggnaden Discus i Nacka stad och dels för norra delen av detaljplanen Sarvträsk i Orminge. Även direktanvisningen av Jarlabergsvägen till ALM Equity har avslutats.

Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen vara effektiv. Anbud- och markanvisningstävlingarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Enligt exploateringsenheternas planering för 2019 förväntas 19 stycken markanvisningar påbörjas under året. Tidplanerna för en del av dessa markanvisningar kan komma att påverkas av förändringar i genomförandeplaneringen och att tidplanen för markanvisningen kan förskjutas. Även marknadsläget kan komma att påverka hur många markanvisningar som genomförs.

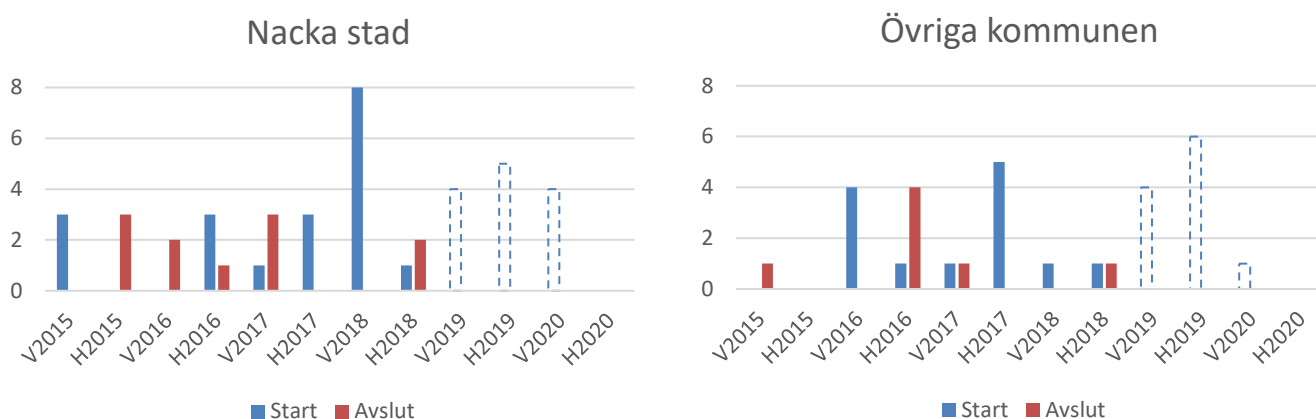


Bild 5 – Antal startade och avslutade markanvisningar per halvår

9 Uppföljning av tidplaner i pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt

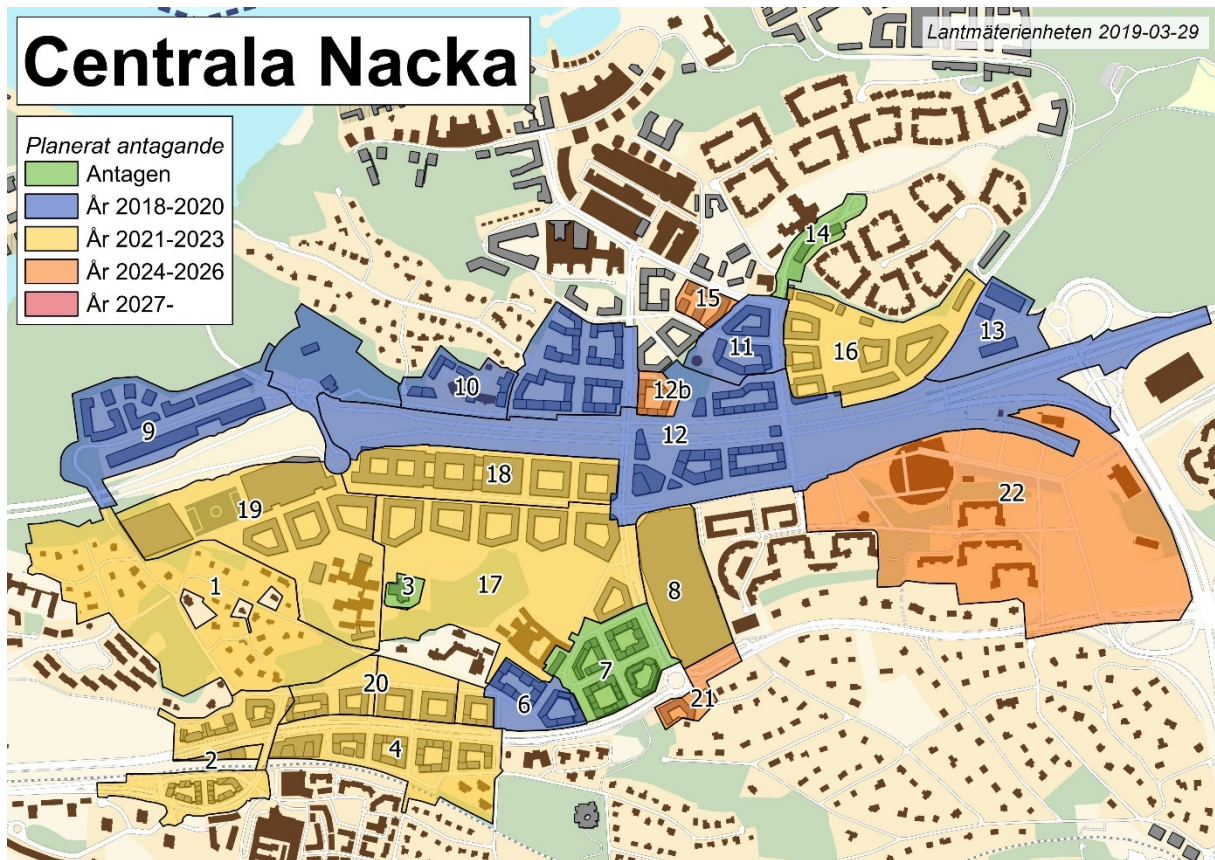
Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett urval av de pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt med koppling främst till bostadsproduktionen. Sammanställningen bygger på de senast uppdaterade tidplanerna för varje projekt. En översyn av tidplanerna, främst i Nacka stad, pågår och beräknar vara klar under hösten 2019. Tidplanen som angavs i senaste uppföljningsärendet (december 2018) anges inom parantes.

9.1 Centrala Nacka

Centrala Nacka är den nya stadsdel som byggs från Järlahöjden i väster till Skvaltán i öster. I området planeras det för både bostäder, nya arbetsplatser och verksamheter. Förutom nya butiker, kultur och service kommer idrott, gymnasier och den nya gallerian för högre utbildning, Vercity, att ligga här. En helt nyanlagd stadspark och nya torg ska skapas som bidrar till en välkomnande känsla i kvarteren runt stadshuset och tunnelbanans nya station. En del av Värmdövägen och Vikdalsvägen ska byggas om till en stadsgata som är trygg för gående och cyklister. Gatan ska utformas på ett sätt som inbjuder till stadsliv, bl.a. genom grönska, affärer och restauranger längs vägen.

I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och arbetet går framåt. Nya gatan Stadshusområdet har nått genomförandefasen och sprängningar för allmänna anläggningar pågår sedan hösten 2018. Detaljplanen för Ryssbergen har varit på samråd under sommaren 2018. Detaljplanerna Nya gatan Elverkshuset och Enspännarvägen har tillstyrkts av MSN och väntar nu på antagande av KF. Jarlbergsvägen har tillstyrkts under början av 2019. Inom projektet Järlahöjden har en undersökning av marknadens behov och förutsättningar genomförts 2018 och en paketering förbereds nu inför kommande markanvisningar. Inom projektet Mötesplats Nacka planeras samråd om förslag till detaljplan och vägplan under senare delen av 2019.

Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten i centrala Nacka drygt 4 600 bostäder. Totalt inom området, inklusive ännu ej startade projekt, beräknas cirka 7 000 bostäder och 7 000 arbetsplatser ha tillkommit när området är utbyggt.



	1 Birkaområdet	2 Järla stationsområde, syd	2 Järla stationsområde, mitt	2 Järla stationsområde, norr
Antagande	2022	2021, Q2 (2021, Q1)		2021, Q2 (2021, Q1)
Bostäder	600	570		
	3 Kristallens förskola (ny förskola)	4 Rotorfabriken	5 Lillängens förskola	6 Nya gatan Elverkshuset
Antagande	2017	2021, Q3 (2021, Q2)	Avslutad	2019, Q3 (2019, Q2)
Bostäder	0	500	0	600 (460)
	7 Nya Gatan Stadshusområdet	8 Nya Nacka Forum	9 Ryssberget	10 Östra Vikdalen
Antagande	2017	2023 (2021, Q3)	2020, Q4	2020, Q1
Bostäder	630	300	550	550

	11 Enspännarvägen	12 Mötesplats Nacka	13 Skönviksvägens verksamhetsområde	14 Jarlabergsvägen
Antagande	2019, Q4	2020, Q4 (2020, Q2)	2019, Q2	2019
Bostäder	350	450	0	110
	15 Vattentorns-kvarteren	16 Södra Jarlaberg	17 Järlahöjden parkkvarteren	18 Järlahöjden bildningskvarteren
Antagande	2024	2022	2022 (2021, Q4)	2023 (2022)
Bostäder	200	400	750	100
	19 Järlahöjden idrottskvarteren	20 Järsla skolområde		
Antagande	2023	2022		
Bostäder	300	400		
	21 Busstorget och Hörnvägen	22 Skvaltån		
Antagande	2026	2025 (2022)		
Bostäder	100	1 300		

Områdets utmaningar är många då stora infrastrukturprojekt som Mötesplats Nacka, utbyggnad av tunnelbanan, Värmdövägens ombyggnad och Värmdöledens nya trafikplats ska samordnas med övriga projekt. Genomförandefasen för vissa delar av projektet har påbörjats och utbyggnaden beräknas pågå till och med 2030. Under 2018 påbörjades sprängningsarbete för allmänna anläggningar vid Nya gatan Stadshusområdet. Kommunikation och säker framkomlighet under byggtiden är viktiga frågor att hantera under hela byggfasen. Vissa projekt inom området är beroende av färdigställande av infrastrukturprojekten vilket innebär en risk för förskjutningar i tidplanen.

9.2 Sickla

Inom Sickla antogs detaljplaneprogrammet för Planiaområdet av kommunstyrelsen oktober 2016. Programområdet är en del av västra Sicklaön som ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där tvärbanan, tunnelbanan och Saltsjöbanan möts. Området ska karaktäriseras av en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser, samtidigt som områdets blå och gröna värden lyfts fram och där områdets rika kulturhistoria förblir en viktig del av stadsdelens själ. Finntorp ingår numera i samordningsprojektet Sickla. Totalt planeras för cirka 4500 nya bostäder i området.

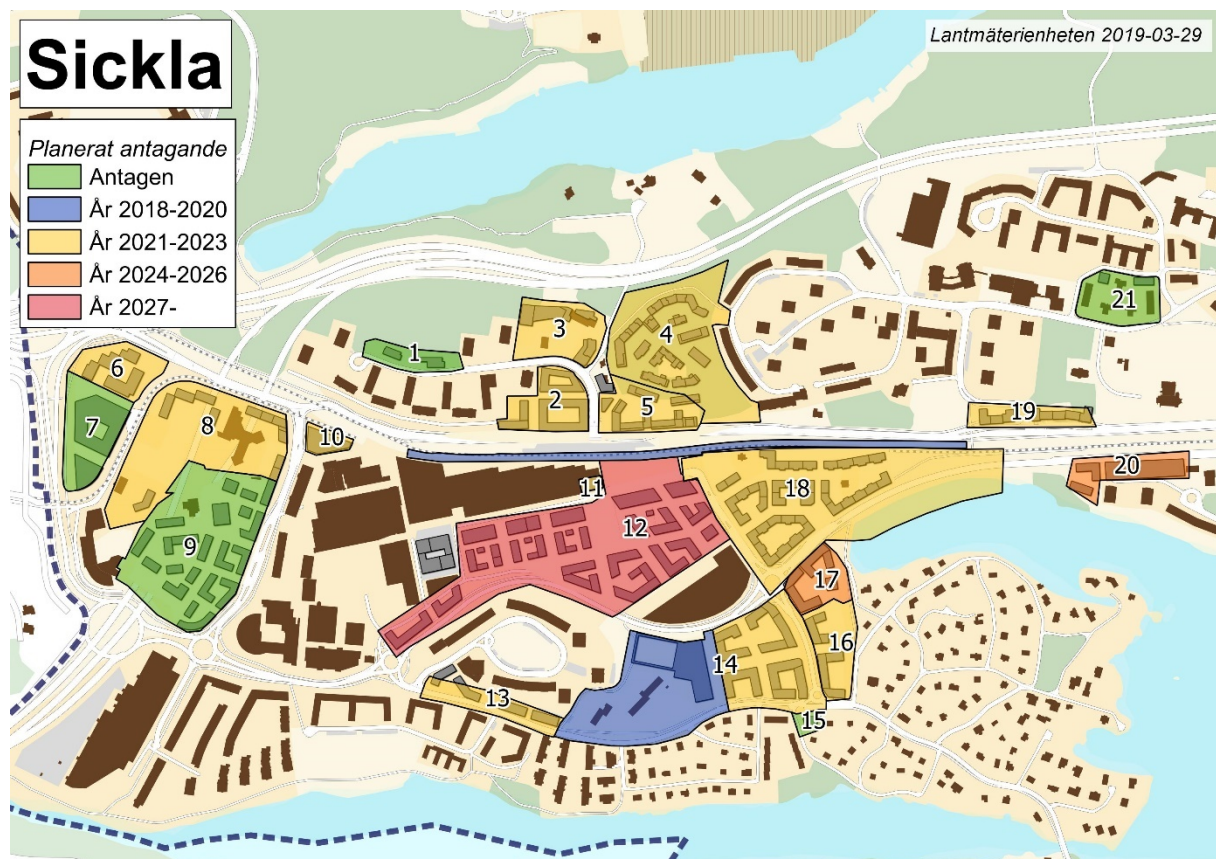
För närvarande pågår arbeten med att ta fram ett flertal detaljplaner. Fem detaljplaner är antagna och fyra har vunnit laga kraft, varav senast detaljplanen för Nobelberget. Inflyttning i den första etappen av bostadsprojektet, studentbostäderna på Alphyddan, påbörjades i september 2018. Den andra utbyggnadsetappen av studentbostäder har påbörjats under hösten. Utbyggnad av Sickla industriväg påbörjas januari 2019. För Planiovägen-Järslaleden studeras framtida utformning

och för delar av sträckan tas en åtgärdsvalsstudie fram av Trafikverket. I stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen har start-pm beslutats och detaljprojektering pågår. Projektet Sydvästra Plania har delats upp i två detaljplaner, dels skolan och dels bostäderna. Detta har gjorts för att utbyggnad av skolan ska kunna påbörjas så tidigt som möjligt.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla då mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Detta kan påverka projektens tidplaner och arbete pågår därför för att synkronisera projekten med tidplanen för tunnelbanans utbyggnad och Saltsjöbanans upphöjning. I delar av området krävs även visst saneringsarbete innan marken kan bebyggas. Detta kan komma att påverka tidplaner och utbyggnadsetapper. För närvarande pågår förberedande arbeten för tunnelbanan och ledningsomläggningar i området vilket till viss del redan nu påverkar framkomligheten.

Viktiga faktorer som inverkar på flera projekt utgörs av riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse, Trafikverkets åtgärdsvalsstudie och Kyrkvikens reningsanläggning.

Riksintressepreciseringen förutses vara klar kring årsskiftet 2019/2020. Åtgärdsvalsstudien har inletts under 2018 och förväntas pågå till våren 2020.



	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersviksskolan	4 Svindersberg etapp 1
Antagande	2015	2021, Q4 (2021, Q2)	2021 Q1 (2020, Q2)	2021, Q1 (2021, Q4)
Bostäder	230	350	25	280
	5 Svindersberg, etapp 2	6 Klinten	7 Kontor Uddvägen	8 Norra Nobelberget
Antagande	2021, Q1 (2021, Q4)	2021, Q3	2015	2021, Q4
Bostäder	220	370	0	250
	9 Nobelberget	10 Sickla stationshus	11 Traversen	12 Sickla köpkvarter parkeringen
Antagande	2018	2021, Q2 (2021, Q1)	2021, Q2 (2021, Q1)	2028
Bostäder	550	0	60	450
	13 Gillevägen- Atlasvägen	14 Sickla skola	14 Verktygsfabriken	15 Gillevägen/ Planiavägen
Antagande	Projekt pausat	2019, Q4	2021, Q3	2018
Bostäder	100	0	380	10
	16 Kolfabriken, södra	17 Kolfabriken, norra	18 Sodafabriken	19 Finntorps entré
Antagande	2023 (2022)	2025	2022 (2021, Q1)	2022
Bostäder	150	150	600	100
	20 Ekudden kyrkvägen	21 Furuvägen		
Antagande	2025	2017		
Bostäder	100	22		

9.3 Kvarnholmen

I projektområdet Kvarnholmen kommer det enligt nuvarande planering att tillkomma cirka 3 400 nya bostäder och cirka 30 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Området kommer även innehålla en grundskola, strandpromenader, stora lokaler för kultur och evenemang, kajer och båtplatser. Många av de gamla industribyggnaderna bevaras och får ny användning. En stor del bostäder är redan inflyttade och andra delar byggs ut. I den sydvästra delen av området pågår planeringen för Hästholmsundet och Gäddviken. Jämfört med föregående ärende har planerna väster om Hästholmsundet och Gäddviken flyttats till projektområdet för Henriksdal.

Kvarnholmen

Lantmäterienheten 2019-03-29



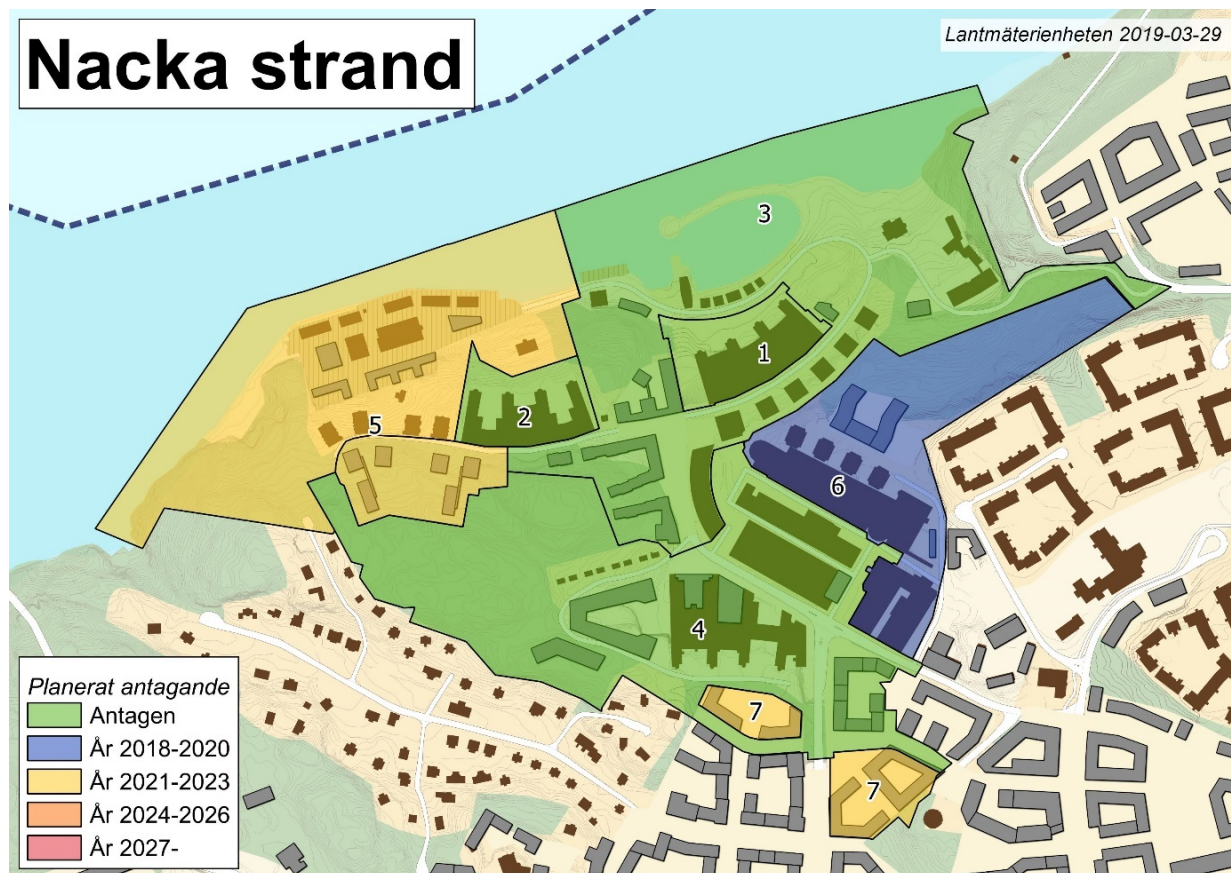
	1 Norra kajområdet	2 Centrala Kvarnområdet	3 Östra Kvarnholmen	4 Södra Kvarnholmen
Antagande	2009	2010	2011	2015
Bostäder	300	430	220	700
	5 Kvarnholmsplatån	6 Hästhalmssundet och Gäddviken (K6)		
Antagande	2015	2021, Q4		
Bostäder	580	1 200		

9.4 Nacka strand

Nacka strand blir en del av Nacka stad, en kort promenad från tunnelbanans nya station Nacka. Nacka strand ska utvecklas till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service - med en tydlig egen karaktär. Förändringen sker genom förtätning men även att kontorsytor omvandlas till bostäder. Det behövs nya lösningar för båt- och busstrafik, hantering av dagvatten och parkering när området förtätas.

I Nacka strand är sex av sju projekt startade. Sammanlagt innehåller området cirka 1 800 bostäder. Utbyggnaden pågår i två projekt, där ett projekt kommer att vara färdiginflyttat under 2018 och första inflyttning pågår i det andra projektet. Utbyggnad av allmänna anläggningar i detaljplan 3 kommer att påbörjas under 2019. Detaljplan 4 upphävdes av Mark- och

miljödomstolen, men kommunen har fått prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Domslut beräknas till kvartal 1 2019.



	1 Norra branten	2 Norra branten	3 Norra Nacka strand	4 Södra Nacka strand
Antagande	2015	2015	2017	2019
Bostäder	270	210	320	375
	5 Kajen (DP 5)	5 Branten (DP 5)	6 Östra Nacka strand	7 Entré Nacka strand
Antagande	2021, Q2	2021, Q2	2020, Q4 (2020, Q1)	2022
Bostäder	85	90	80	250

9.5 Henriksdal

Henriksdal ligger på västra Sicklaön och gränsar till Stockholm stad. Nacka växer och Henriksdal blir en del av Nacka stad på västra Sicklaön. Området sträcker sig mellan Henriksdals trafikplats och Finnboda park. Ett detaljplaneprogram har tagits fram för området och detta antogs av Kommunstyrelsen i januari 2018. Enligt programmet ska området förtätas med nya bostäder och lokaler för handel, kontor och fritid. Programmet innebär även nya förskolor och förändring av befintligt skolområde. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden vid utbyggnaden. Totalt föreslår programmet 1 600 till 1 900 bostäder varav cirka 1 250 på kommunal mark. Förutsättningarna för en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla ska även utredas.



	1A	2A	2B	2C
Antagande	2022 (2021, Q3)	2022	2023	2025
Bostäder	250	250	100	300
	2D	3A	3B	3C
Antagande	2026	2027	2028	2029
Bostäder	300	200	200	300
	4 Danvikshem	5 Östra Finnbodavägen	7 Södra Finnberget K7)	
Antagande	2015	2018 (överklagad)	2021, Q3	
Bostäder	160	25	300	
	8 Gäddviken 1	9 Gäddviken 2		
Antagande	2022	2022		
Bostäder	500	150		

Utmaningarna i utvecklingen av området ligger främst i hantering av dagvatten, den kuperade terrängen och att bygga ut området utan alltför mycket störningar i framkomlighet och för befintliga boende och verksamma i området. Då området ligger inom tunnelbaneavtalets influensområde och innehåller ett större antal bostäder är Henriksdals utbyggnad viktig för att

kunna uppnå tunnelbaneavtalet. Det är därför av hög vikt att planerna startas i tid och att de följer tidplanerna. De första detaljplanerna (etapp 1A och 2A) kommer att påbörjas under hösten 2019 och innehåller tillsammans cirka 500 bostäder. Jämfört med föregående ärende har området utökats med tre detaljplaner för Södra Finnberget och Gäddviken. Dessa detaljplaner ingår inte i programmet för Henriksdal.

9.6 Bergs gård

Vid Saltsjön, mellan Nacka Strand och Nyckelviken, vill Nacka skapa en stadsmiljö med cirka 2 000 bostäder och nya verksamheter som en del av det nya Nacka stad. Circle K och Nacka kommun har slutit en överenskommelse om nyttjanderätten till marken. Överenskommelsen innebär att Circle K:s tomträttsavtal upphör den 31 december 2018 och ersätts med ett arrendeavtal. Överenskommelsen innebär att Circle K kommer att vara verksamma på Bergs drivmedelsdepå fram till 31 december 2036.

9.7 Fisksätra

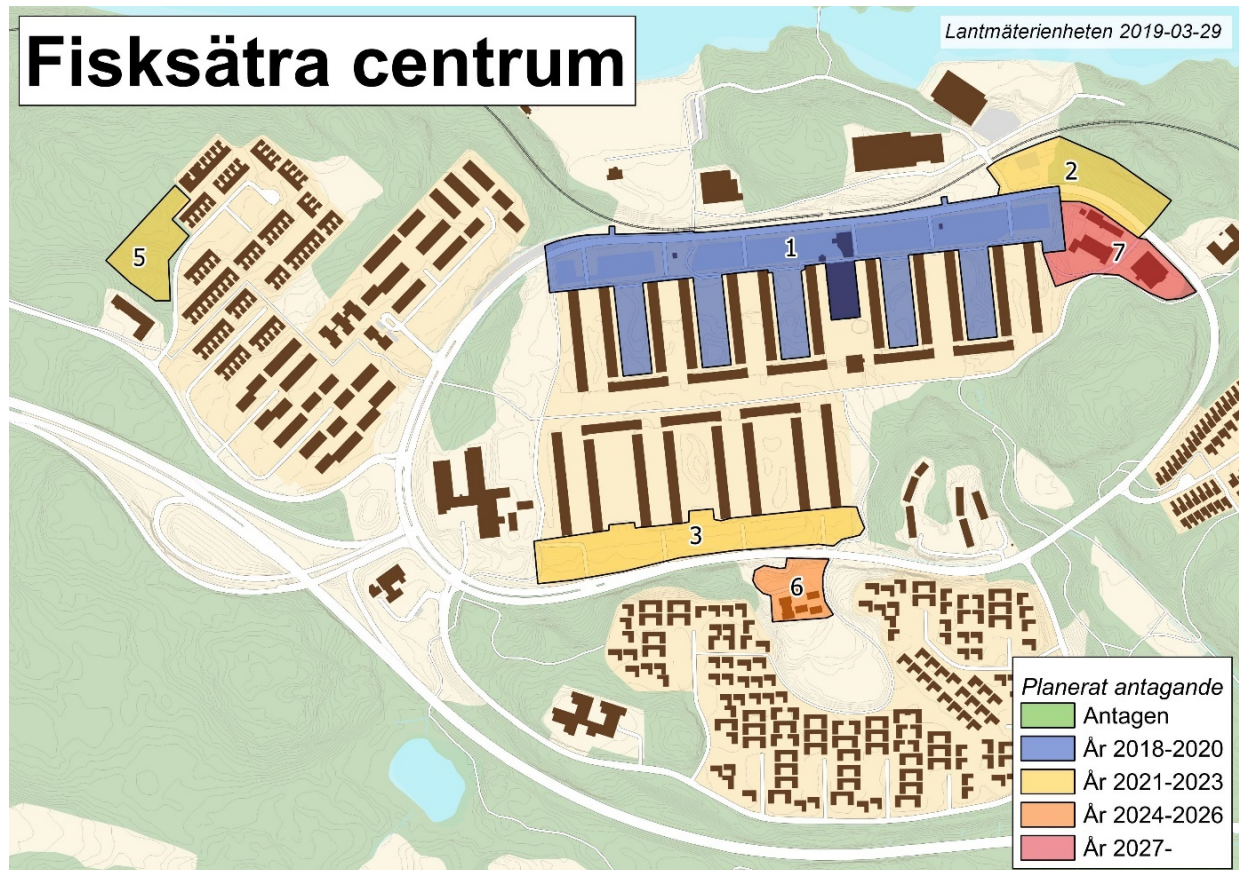
År 2013 antogs ett detaljplaneprogram för Fisksätra. Syftet med programmet är att ge en samlad bild av utvecklingen i hela Fisksätra och ta ställning till områdets övergripande struktur. Den dialog som sedan 2008 förts med Fisksätraborna ligger till grund för programmet. Syftet är också att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de boendes erfarenheter och synpunkter.

Programmet föreslår en utveckling av Fisksätra genom förtätning på bland annat parkeringsytor, utvecklat stations- och centrumområde och förbättrade gång- och cykelstråk. Totalt planeras för drygt 800 nya bostäder varav cirka 500 bostäder ingår i planer som redan startat. Inom programområdet planeras även för verksamhetsytor, antalet arbetsplatser som dessa kommer att generera beror på vilken typ av verksamhetsområde som tillskapas.

Trafikförvaltningen har beslutat att det ska tillkomma två mötesstationer, en i Fisksätra och en i Tattby, för att möjliggöra högre turtäthet på Saltsjöbanan. Detaljplanerna ska vara klara senast 2020 för att ombyggnationen av anläggningarna ska kunna samordnas med tidsperioden då Saltsjöbanan stängs av för renovering.

Parallellt med stadsbyggnadsprojekten pågår investeringsprojekt med projektering av gång- och cykelväg runt Fisksätra samt upprustning av Fisksätra idrottsplats. Utöver pågående stadsbyggnadsprojekt arbetar även Stena Fastigheter med att utveckla sitt befintliga bostadsbestånd. På befintliga flerfamiljshus i centrum finns det i gällande detaljplan möjlighet att bygga på en till två våningar, vilket skulle kunna resultera i ytterligare cirka 500 nya lägenheter i området.

I Fisksätra pågår stadsbyggnadsprojekten Fisksätra entré (tidigare Norra centrum) och Hamnvägen. Fisksätra entré har varit på samråd våren 2018. Arbetet med detaljplanen för Hamnvägen har försenats. Inom projektet finns en del risker och osäkerheter, främst kopplade till möjligheten till att placera en multihall inom projektet.



	1 Fisksätra entré	2 Hamnvägen	3 Fisksätra södra centrum	5 Metrevsgatan
Antagande	2020, Q1	2022	2021, Q2	2023
Bostäder	430	80	150	20
	6 Fidraplåtån	7 Panncentralen		
Antagande	2026	2028		
Bostäder	15	150		

9.8 Älta

Älta centrum utvecklas med nytt torg och fler mötesplatser, nya bostäder, ny förskola, äldreboende och verksamhetslokaler. Ett program med en vision för framtidens Älta, Ännu mera Älta 2025, har tagits fram tillsammans med politiker, boende, föreningar och fastighetsägaren Wallenstam och ligger till grund för den utveckling som nu sker.



	A Älta centrum dpl 1	B Älta centrum dpl 2	C Fläderparken	D Parken bakom skivhusen
Antagande	2020, Q2 (2020, Q1)	2020, Q2 (2020, Q1)	2024	2023
Bostäder	500	450	250	75
	E Solvägen förskola	F Ältavägen norra	G Ältavägen södra	H Södra Stensö
Antagande	2021, Q1 (2020, Q1)	Utgår	2024 (2021, Q4)	2023
Bostäder	0		75	250
	I Gränskarver	J Bollhallar Stavsborgsskolan	A (förskola) Oxelvägen	
Antagande	2026 (2024)	2020, Q2	2017	
Bostäder	50	0	0	

På Oxelvägen byggs för närvarande en kommunal förskola för cirka 160 barn, 8 avdelningar, med preliminär invigning sommaren 2019. Stadsbyggnadsprojektet Älta centrum etapp A och B, innehållandes drygt 950 bostäder, har varit ute på samråd. Hemsö som äger Stavsborgsskolan avser att bygga ny skola inom gällande detaljplan. Teknisk förstudie har genomförts och kommer att ligga till grund för detaljplanearbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

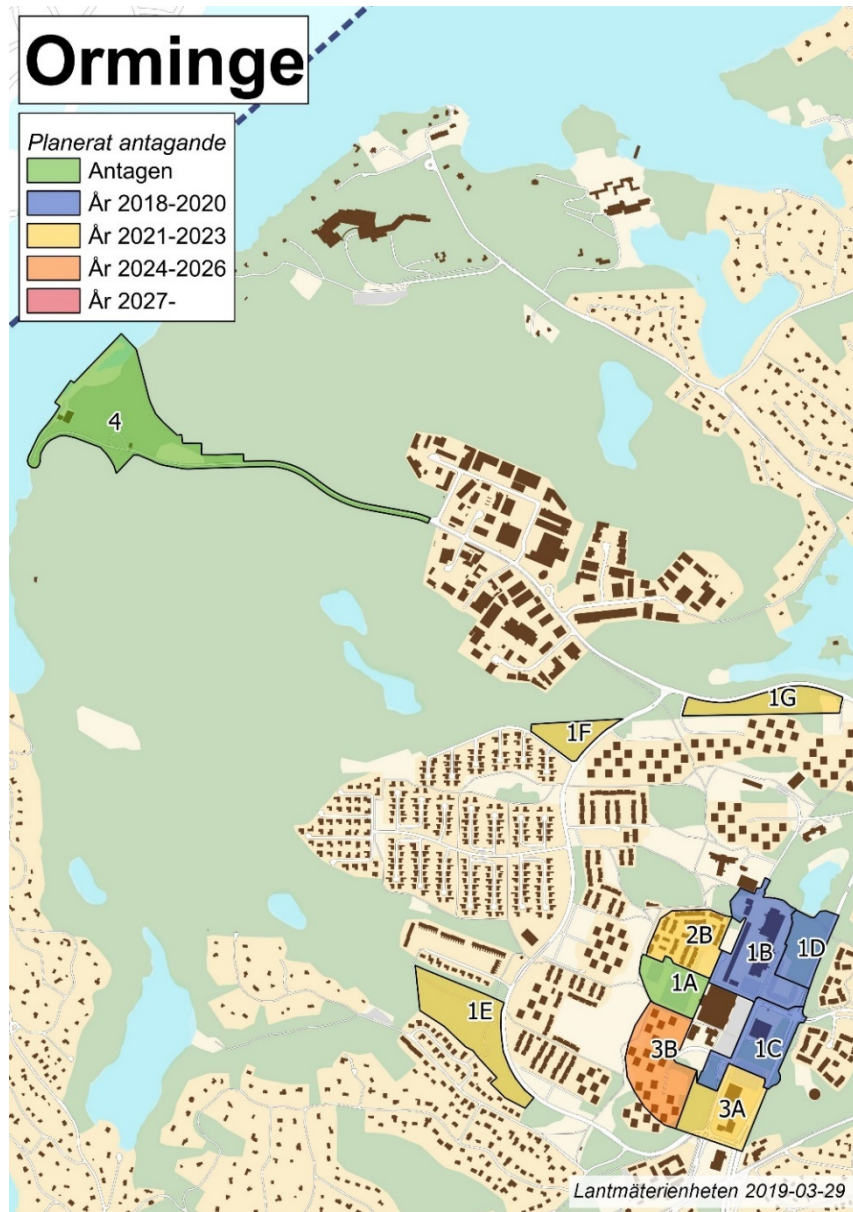
Några av utmaningarna inom programområdet är tidplanernas förskjutningar i och med Trafikverkets åtgärdsvalsstudie och behovet av plats för evakuering under byggtiden för både skolornas elever och parkeringsplatser inom centrum.

9.9 Orminge centrum

Detaljplaneprogrammet för Orminge centrum antogs av kommunfullmäktige hösten 2015. Den nya bebyggelsen ska utveckla Orminges karaktär och identitet. Inom planerna ingår nya bostäder, platser för rekreation och att lokaler för handel samt andra verksamheter utvecklas. Därtill ska bussgatan förnyas och ett parkeringshus uppföras. Utanför centrum planeras även för ett utökat sportcentrum i Myrsjö, bostäder vid Telegrafberget och nedgrävning av kraftledningen. Strax utanför Orminge centrum pågår planeringen av tre projekt utmed kraftledningstråket (Volten, Amperen och Pylonen).

I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. Under mars 2018 hölls samråd för detaljplanen Knutpunkten som planeras bli antagen under 2019. Detaljplan för Ormingehus och Sarvträsk har varit på samråd under 2018. Planområdet har nu delats upp och kommer drivas vidare som två separata detaljplaner med planerat antagande mot slutet av 2019 respektive 2020. För Nybackakvarteret, som markanvisats till två olika byggherrar, har detaljplanen vunnit laga kraft i juli 2018 och första spadtaget togs i augusti 2018. Detaljprojektering för de första delarna rörande allmän plats i centrum har pågått under året. Samtidigt har även en upphandling av en samverkanentreprenad genomförts där kommunstyrelsen beslutade om tilldelning i augusti 2018. Detta är en förutsättning för framtida bebyggelse.

Ett av projektområdes utmaningar är hanteringen av infartsparkeringar. Flera av platserna som kommer att byggas är i dagsläget parkeringsplatser och dessa kommer delvis att ersättas av 400 parkeringsplatser i det planerade parkeringshuset. Tillfälliga infartsparkeringar kommer att skapas i området och arbete pågår för att säkra långsiktiga lösningar.



	1A Nybacka	1B Ormingehus	1C Knutpunkten	1D Sarvträsk
Antagande	2018	2019, Q2	2019, Q4 (2019, Q2)	2020, Q4
Bostäder	380	485	450	115
	1E Amperen	1F Volten	1G Pylonen	2B Edövägen /Betsövägen
Antagande	2021, Q4	2021, Q4	2021, Q4	2023
Bostäder	40	75	135	40
	3A Kanholmsvägen	3B Utövägen	4 Telegrafberget	
Antagande	2022	2026	2015	
Bostäder	250	80	300	

9.10 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår ett antal projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Bostäder som är viktiga för den totala måluppfyllelsen kring nya bostäder i kommunen.

	Östra Gräsvägen	Dalvägen/ Gustavsviksvägen	Ektorpsrondellen	Studentbostäder Ektorp
Antagande	2020, Q1	2019, Q4	2015	2015
Bostäder	127	270–390	60	200
	Ältadalen	Danvikshem	Graninge stiftsgård	Saltsjöbadens C
Antagande	2015	2015	2015	2021, Q4 (2021, Q1)
Bostäder	330	175	190	300
	Tollare 1-5	Talluddsvägen	Myrsjö Sportcentrum	Morningside Marina
Antagande	2010–2014	2020, Q2 (2019, Q2)	2020, Q1 (2019, Q4)	2019, Q2
Bostäder	1 190	50	0	40
	Mjölkudden	Solbrinken	Björknäs, Värmdövägen	
Antagande	2019, Q4	2019, Q4	2021, Q1	
Bostäder	70	100	250	

Öppenhet och mångfald

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