



Bilaga I Årsbokslut 2020

Kommunstyrelsen avseende
exploateringsverksamhet och strategisk
stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2020	3
3	Framåtblick	4
4	Jämförelse med andra kommuner	5
5	Måluppfyllelse under 2020	5
5.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	6
5.2	Bästa utveckling för alla.....	6
5.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	7
5.4	Stark och balanserad tillväxt	9
6	Redovisning av särskilda uppdrag	11
7	Ekonomiskt resultat driftsverksamhet	11
7.1	Exploatering Nacka & Exploatering Nacka stad.....	11
7.2	Enheten för strategisk stadsutveckling	12
8	Investeringsverksamheten	12
9	Kommunövergripande åtgärdsplan	13
10	Intern kontroll	13
11	Sjukfrånvaro	13

I Verksamhetens uppdrag

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen. De är Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling (ESSU). Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar västra Sicklaön i anslutning till den kommande tunnelbanan. Exploateringsenheten Nacka ansvarar för övriga delar av kommunen. Driftresultatet för de tre enheterna ingår i kommunstyrelsens resultaträkning.

Exploateringsverksamheten i kommunen arbetar med projektutveckling och projektledning av nya bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, allmänna anläggningar och platser, välfärdsfastigheter som byggs av annan part samt VA-ledningar och ledningssamordning allmänt. I projektledningsansvaret ingår bland annat arbete avtal, affärsrelationer och genomförande av affärer kopplade till mark- och exploateringsfrågor, genomförandeplanering, ekonomisk samt kvantitativ styrning och ledning av projekten mot uppsatta mål.

Enheten för strategisk stadsutveckling ska underlätta den strategiska stadsutvecklingen och utgöra ett stöd för Nacka kommuns organisation i dess helhet. Enheten följer upp och analyserar planeringen av bland annat bostäder och arbetsplatser utifrån uppsatta mål och den strategiska utvecklingen av välfärdsfastigheter för att säkra att kommunen erbjuder samhällsservice på rätt plats och i rätt tid samt kommunens markinnehav. Enheten arbetar även med att skapa förutsättningarna för effektivare framdrift i stadsbyggnadsprojekten genom utveckling av nya arbetssätt och förvaltning av projektmodellen.

2 Hänt i verksamheten 2020

Att stadsutvecklingen är inne i en aktiv byggfas märks på flera olika ställen i kommunen. På västra Sicklaön pågår genomförandet av flera projekt i olika områden och arbete med samtliga arbetstunnlar för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är igång. Utveckling av Nackas lokala centrum och nya bostäder pågår även i andra delar av kommunen. Totalt påbörjades byggandet av cirka 1 600 nya bostäder i kommunen utöver de cirka 1 150 som färdigställdes under året. En förutsättning för att kunna uppfylla kommunens mål om nya bostäder och arbetsplatser är att ett antal nya detaljplaner antas. Under 2020 har kommunfullmäktige antagit flera detaljplaner som sammantaget skapar förutsättningar för utveckling av närmare 2 400 nya bostäder.

Kommunstyrelsen har under 2020 antagit en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön, detta för att säkra en robust och realistisk utbyggnadstakt som inte medför framtunga investeringar för kommunen. Genomförandeplanen innebär att projekttidplanerna har anpassats för att i genomsnitt 600 lägenheter om året ska kunna byggas fram till 2025, därefter 1 200 lägenheter per år inklusive en tillräckligt stor planberedskap för att göra genomförandeplanen robust över tid. Större delen av stadsbyggnadsprojekten har fått nya tidplaner, där genomförandet sträcks ut i tiden.

Ett strategiskt förändringsarbete pågår för att förenkla och effektivisera ekonomiprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Årets viktigaste utvecklingsprojekt har varit att förenkla och effektivisera ekonomihanteringen inom stadsutvecklingsprocessen. Detta är en förutsättning för berörda processer som arbetar med stadsutvecklingen ska kunna säkra en effektiv ekonomistyrning och frigöra tid till andra värdeskapande aktiviteter i projekten. Utvecklingsarbetet har bland annat resulterat i att tydliggöra roller och ansvarsfördelning inom projektorganisationen, nya arbetssätt samt utveckling av

systemstöd för att anpassa arbetet till den nya budgetprocessen för stadsbyggnadsprojekten samt nya redovisningsregler.

Från och med 2020 gäller kommunens nya strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen för alla stadsbyggnads- och fastighetsprojekt som påbörjas i Nacka. Strategin är vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt följs upp under processens olika skeden. Under hösten har ett förslag till genomförandeplan för detta tagits fram som syftar till att förtydliga strategins genomförande. Genomförandeplanen beskriver hur berörda projekt ska tillämpa strategin, förslag till åtgärder kopplat till de sex strategiska inriktningarna samt hur uppföljning är tänkt att ske. I syfte att ge en bild av utvecklingen som helhet av miljö- och klimatarbetet i projekten samt lyfta goda exempel på arbete och åtgärder kommer årliga uppföljningar att göras av hur arbetet fortgår för att uppfylla strategin. Den första uppföljningen av strategin blir en enkät till byggaktörer som planeras 2021.

Under året startades Centrala Nacka marknadsbolag AB med uppdrag att stärka kännedomen om platsen, stärka samverkan mellan kommunen och fastighetsaktörer samt bidra till att den lanserade visionen "Närhet och Naturbant" implementeras i utvecklingen av Centrala Nacka.

Förutsättningarna för distansarbete i kommunen är goda. Coronapandemin har därför haft en begränsad påverkan på stadsutvecklingsprocessen. Organisationen har snabbt ställt om till ett digitalt arbetssätt och har lyckats bibehålla framdrift och samverkan i verksamheten. På sikt riskerar dock arbetsmiljö, kompetensutveckling med mera att påverkas negativt i brist på fysiska möten som skapar andra möjligheter att dela med sig och lösa utmaningar tillsammans.

Coronapandemin bidrog initialt till osäkra marknadsförutsättningar under våren men bostadsmarknaden återhämtade sig efter sommaren och bedömningen är att de långsiktiga marknadsförutsättningarna Nacka är fortsatt goda. Hittills har framdriften i projekten inte påverkats negativt i någon större utsträckning under året. Pandemins långsiktiga effekter på arbetssätt och förändrade behov med mera är dock något som måste beaktas löpande.

3 Framåtblick

Nacka är en attraktiv kommun att bo, verka och investera i med många olika områden och delmarknader. Marknadsläget för bostäder och samhällsfastigheter bedöms som fortsatt starkt och stabilt de närmaste åren. Samverkan med olika fastighetsaktörer är god. Många kommersiella verksamheter vill fortsatt etablera sig i Nacka medan handelssegmentet har det mer utmanande generellt.

Det är för tidigt att dra några slutsatser angående framtida förändringar och behov på grund av pandemin som kan påverka stadsutvecklingen men det är något att beakta och vara lyhörd för de närmaste åren. Bedömningen är dock att Nacka har mycket goda förutsättningar att möta framtida behov genom sitt läge, växande utbud och tillgång till natur samt erbjudande av olika boendemöjligheter. Centrala Nacka marknadsbolag kan tillsammans med övriga verksamheter i kommunen bidra till att fånga upp trender samt stärka bilden av Nackas stadsutveckling och attraktivitet generellt.

Stadsutvecklingsprocessen står inför flera utmaningar de kommande åren i och med att stadsutvecklingen går in i ett mer aktivt och komplext genomförandeskede. Med många olika

stadsbyggnadsprojekt och infrastrukturprojekt på gång i olika platser i kommunen krävs ett ökat fokus på framkomlighet och strategisk kommunikation samt fortsatt utveckling av genomförandeplaneringen för att säkra en utveckling i takt med Nackaborna. Det pågår även förhandlingar kopplade till tunnelbanan, Mötesplats Nacka med mera med stor betydelse för den planerade framdriften och ekonomin. Stadsutvecklingsprocessen kommer ha fortsatt fokus på rätt ambitionsnivåer samt kostnadsoptimering i stadsbyggnadsprojekten för att över tid uppnå målet om en stadsutvecklings-ekonomi i balans samt kostnadseffektiva lösningar i driftskedet.

För driften av verksamheten gäller fortsatt återhållsamhet och fokus på effektivisering av processer och arbetssätt samt styrning och uppföljning.

Viktiga aktiviteter i det fortsatta arbetet med stadsutvecklingen är att:

- Säkerställa en god genomförandeplanering samt kostnadsoptimering i stadsutvecklingsprojekten
- Implementera klimat- och miljöambitionerna i stadsutvecklingsprojekten
- Fortsätta utveckla våra lokala centrum i Sickla, Älta och Orminge samt komma vidare i planarbetet för Ektorps och Saltsjöbadens centrum
- Utveckla och stärka den strategiska stadsutvecklingskommunikationen och i samverkan med Trafikenheten, Bygg- och anläggning, kommunikation med mera
- Säkerställa pågående förhandlingar med staten och trafikförvaltningen kopplade till tunnelbaneavtalet, bussterminalen och Mötesplats Nacka med mera
- Förbereda för genomförandet av förnyelseområdena i Sydöstra Boo och Solbrinkengrundet inför kommande antaganden av flera detaljplaner och gatukostnadsutredningar
- Fortsätta utveckling och digitalisering av projektmodellen, ekonomistyrning samt olika delprocesser och systemstöd för att effektivisera, förenkla och kvalitetssäkra verksamhetens arbetssätt

4 Jämförelse med andra kommuner

Att medverka i benchmarkingprojekt är en viktig del i utvecklingen av verksamheten och ger även möjlighet till jämförelser inom olika områden. Representanter från stadsbyggnadsprocessen deltar därför aktivt i olika externa samarbeten. Ett viktigt nätverk är bland annat Stadsbyggnadsbenchen, en sammanslutning av nio kommuner i Stockholmsregionen. Ett kontinuerligt arbete inom stadsbyggnadsbenchen är att samla in information kring handläggningstider och planprocessen i en gemensam databas. Hösten 2020 genomfördes återigen en enkät riktade mot byggaktörer för att se vad byggaktörerna tycker fungerar bra och mindre bra i kommunernas arbete gällande byggprocessen. Undersökningen har tidigare genomförts under 2012, 2014, 2016 och 2018. Resultatet av enkäten 2020 är ännu inte klart.

5 Måluppfyllelse under 2020

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samhällsplaneringen. I det ansvaret ingår bland annat att:

- Ansvara för den översiktliga planeringen av mark och vatten samt initiera övrig fysisk planering och sektorplanering

- Bevaka att det finns mark och verksamhetslokaler för kommunalt finansierade verksamheter och kommunala behov i övrigt samt bevaka tillgången till bostäder inom kommunens ansvarsområden
- Se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas
- Ansvara för ”Konsten att skapa stad och ”Konsten att skapa konst i hela Nacka” i enlighet med programmet för konst och kultur i det offentliga rummet

5.1 Maximalt värde för skattepengarna

Kommunstyrelsen har under 2020 fattat ett beslut om en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojekt för att säkra en tydligare och mer flexibel process. Förslaget innebär att kommunfullmäktige beslutar om en projektram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt i genomförande fas. Arbetssättet har implementerats under 2020 inför mål och budget 2021-2023 och den första budgetramen beslutades av kommunfullmäktige i november 2020.

Stadsutvecklingsprocessen arbetar kontinuerligt med verksamhetsutveckling för att utveckla och implementera nya arbetssätt och säkra digitala systemstöd för att öka effektiviteten. Årets viktigaste utvecklingsprojekt har varit att förenkla och effektivisera ekonomihanteringen inom stadsbyggnadsprojekten. Detta är en förutsättning för att de processer som arbetar med stadsutvecklingen ska kunna säkra en effektiv ekonomistyrning och frigöra tid till andra värdeskapande aktiviteter i projekten. Utvecklingsarbetet har bland annat resulterat i en ny ansvarsfördelning inom projektorganisationen, nya arbetssätt och utveckling av systemstöd för att anpassa arbetet till den nya budgetprocessen och nya redovisningsregler för stadsbyggnadsprojekten.

Ett annat viktigt utvecklingsprojekt är digitaliseringen av detaljplaner. Projektet samfinansieras av kommunstyrelsen samt miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Deltagarna i projektet har fortsatt att jobba med att få arbetssättet kring digitalisering av nya detaljplaner mer enhetligt, säkra en granskningsprocedur samt utveckla det nya arbetssättet. Boverkets föreskrifter om detaljplan antogs 1 oktober 2020 och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivningar trädde i kraft 1 januari. Dessa blir bindande för detaljplaner som påbörjas efter 31 december 2021.

Markanvisningar genomförs när kommunen är markägare och innebär att kommunen tilldelar eller säljer mark under eller efter det att marken är planlagd. Under 2020 har bland annat fastighetsbolagen Sveafastigheter Bostad och Botrygg förvärvat och tillträtt mark i anslutning till Nya gatan i Centrala Nacka och mark sålts i Norra Skuru. Under året har även ett antal villatomter sålts. Därutöver förbereds för ytterligare markanvisningar i olika delar av kommunen.

5.2 Bästa utveckling för alla

Stadsutvecklingsprojekten går på många håll över i byggfas under året. Stort fokus läggs på att bjuda in till dialog, kommunicera mål och syfte med utvecklingen och hur Nackaborna påverkas på lång och kort sikt. Nacka har alltid utvecklats och fortsätter att utvecklas, i takt med Nackaborna, miljö och ekonomi. I december genomförs för tredje året i rad en attitydundersökning med syfte att ta reda på i vilken utsträckning Nackaborna känner till stadsutvecklingen i kommunen, vad de tycker om den

och vilka frågor som engagerar mest. Det är ett sätt att lyssna in Nackaborna och resultatet bidrar till att utveckla kommunikationen för att bättre möta deras behov.

Att stadsutvecklingen är inne i en mer aktiv och påtaglig byggfas märks på flera sätt. Framkomligheten och trafiken påverkas på flera platser. För Nackaborna är även Region Stockholms arbete med tunnelbanan påtagligt, med bland annat sprängning för arbetstunnlar vid Nacka Forum, Järla och Sickla, liksom Trafikverkets arbete med nya Skurubron.

I september presenteras visionen för Centrala Nacka, Närhet och Naturbant – Sveriges första naturban stadsdel där naturen och det urbana möts på nya sätt. Och trivs tillsammans. Här planeras för 6 000 nya bostäder och 7 000 arbetsplatser, en stadspark och ytor för både fritidsaktiviteter och picknick. En stadsmiljö där det är nära både till naturen och stadens puls. Bakom satsningen står Nacka kommun tillsammans med fastighetsägare, byggaktörer och näringsliv i området.

Pandemin påverkar kommunikationsarbetet under året och medför ett behov av att snabbt utveckla och möjliggöra nya sätt att föra dialog och ta in Nackabornas synpunkter i projekten. Med anledning av pandemin ersätts fysiska samrådsmöten med digitala, något som tas emot väl. Arbete för att identifiera vilka andra delar av kommunikationsprocessen som kan digitaliseras pågår, och kommer att fortsätta under 2021.

Nacka kommun driver sedan år 2013 Konsten att skapa stad som står för medskapande, konst, kultur och konstnärlig kompetens som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet i stadsutvecklingen. Inom ramen för Konsten att skapa stad har Nacka under året tagit fram en egen betongsugga, producerat konst för bland annat Sigfridsborgsskolan, gjort en digital guidad busstur för Wall Street Nacka 2019 samt startat planeringen för nästa Wall Street festival med förslag om ett regionalt grepp med samverkan mellan olika kommuner. Ett grundläggande arbete kring finansiering och förbättrade interna rutiner har påbörjats och där är den långsiktiga strategiska planeringen för hållbarhet en avgörande del. Arbetet med Nacka KreatörsPool har förstärkts och uppmärksammats av forskare.

5.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Nacka ska vara en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun. Översiktsplanen och de fyra stadsbyggnadsstrategierna stödjer utvecklingen mot målen och skapar förutsättningar för en god miljö och ett rikt socialt liv för alla som bor i kommunen. De fyra stadsbyggnadsstrategierna är:

- 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

Inom stadsutvecklingsprocessen har en särskild kompetenssatsning gjorts under året för att öka fokus och kunskap om hur stadsplanering kan bidra till att den fysiska miljön karaktäriseras av trygghet och säkerhet. Satsningen finansieras av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och omfattar även ett samarbete med den externa aktören Tryggare Sverige. Samarbetet med stiftelsen Tryggare Sverige pågår mellan maj 2020 till maj 2021. Målet är att öka kunskapsnivån samt uppmärksamma förslag och konsekvenser av trygghets- och säkerhetsskapande åtgärder att tillämpa i planarbetet och bygglovsskedet. Trygg stadsplanering innefattar såväl grön- och trafikfrågor som barnperspektiv.

Under hösten 2020 har fördjupade analyser gjorts på den tidigare framtagna trafikprognosen för Sicklaön som sträcker sig till 2040. I arbetet har ett antal kritiska gatukopplingar och vägsträckningar, som riskerar att inte kunna genomföras alternativt tillkomma sent i perioden analyserats. Analyserna är klara och mynnar ut i rekommendationer och utgör ett övergripande planeringsunderlag för stadsutveckling och trafik i Nacka stad.

Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Behoven ska mötas i rätt tid och med rätt förutsättningar. Välfärdsfastigheter innefattar lokaler och bostäder inom flera nämnders ansvarsområden; utbildningsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, arbets- och företagarnämnden, kulturnämnden samt fritidsnämnden. En viktig del i arbetet är också att säkra kommunens behov och förutsättningar för idrotten genom att utveckla både nya och befintliga idrottsanläggningar. En samverkan sker mellan processerna och inom kommunen för att säkerställa planering och genomförande av välfärdsfastigheter. I nuläget pågår till exempel planering för flera nya skolor, fotbollsplaner och simhallar i kommunen.

Under året har drygt 300 nyproducerade hyresrätter tillkommit i kommunen, vilket motsvarar 27% av all nyproduktion av bostäder i kommunen under året. Totalt har cirka 900 nya hyresrätter färdigställts mellan 2014 till 2020, varav i stort sett alla har tillkommit på kommunalt markanvisad mark. Kommunens mål är att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på kommunalt anvisad mark ska utgöra hyresrätter. Av hittills färdigställda bostäder på den av kommunen markanvisade marken under perioden 2014 till 2020 har hyresrätter utgjort 68 % av bostäderna.

Några exempel på projekt med hyresrätter som färdigställts senaste året är Nybackakvarteret i Orminge, andra etappen av studentbostäderna i Alphyddan och Apelvägen i Älta. I nuläget pågår utbyggnad av fler hyresrätter i Orminge och i Älta. Inom den kommande treårsperioden kommer byggandet av fler hyresrätter påbörjas bland annat i centrala Nacka på Nya Gatan samt ytterligare hyresrätter i Orminge och Älta. Även om merparten av hyresrätter som tillkommer sker på kommunens markanvisade mark så har även ett par projekt ställts om från bostadsrätter till hyresrätter på initiativ av privata fastighetsägare både i Nacka stad och övriga Nacka de senaste åren.

Arbetet med reservatsbildning i Rensättra, Ryssbergen, Skarpnäs och Baggensstäket pågår. Reservatet Rensättra planeras att bildas under våren 2021 medan Ryssbergen är på samråd under tidig vår 2021. Kommunfullmäktige beslutade under året att avbryta arbetet med att bilda naturreservat i Skuruparken. Parken ska dock bevaras och får inte bebyggas.

Kommunen jobbar aktivt för att uppnå god status i vattenförekomsterna inom kommunen genom att ta fram lokala åtgärdsprogram. Under 2020 har fällning av fosfor utförts i Järlasjön och Sicklasjön i syfte att uppnå god status på vattenområdena. Ett pilotprojekt har startats i stadsbyggnadsprojektet Volten för att se hur man kan arbeta med ekosystemtjänster i en detaljplan. Resultatet och arbetssättet kommer att utvärderas och kan sedan användas i andra stadsbyggnadsprojekt. Under 2020 har spridningsanalyser och ekologiska samband för arter knutna till gammal ädellövskog och gammal barrskog uppdaterats.

Från och med 1 januari 2020 gäller kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen för alla stadsbyggnads- och fastighetsprojekt som påbörjas. Syftet är att byggaktörer och Nackaborna ska få en tydligare bild av kommunens ambitioner när det gäller hållbart stadsbyggande. Under hösten har ett förslag till genomförandeplan tagits fram som syftar till att förtydliga strategins genomförande. Genomförandeplanen beskriver hur berörda projekt ska

tillämpa strategin, förslag till åtgärder kopplat till de sex strategiska inriktningarna samt hur uppföljning är tänkt att ske. I syfte att ge en bild av utvecklingen som helhet av miljö- och klimatarbetet i projekten samt lyfta goda exempel på arbete och åtgärder, ska årliga uppföljningar att göras till kommunstyrelsen av hur arbetet fortgår för att uppfylla strategin.

Nacka kommuns utmärkelse för hållbar stadsutveckling tilldelades i år Aros bostad för deras arbete med att integrera social och ekologisk hållbarhet i projektet 02 i Orminge. Priset delas ut för andra året i rad och syftar till att inspirera andra fastighetsutvecklare att göra insatser för att bidra ett hållbart stadsbyggande.

5.4 Stark och balanserad tillväxt

Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och arbetsplatser över tid men även tillräcklig kapacitet i välfärdsfastigheter. Kommunens bostadsmål är att totalt 20 000 nya bostäder ska färdigställas under åren 2014 till 2030. Med den målsättningen vill Nacka kommun bidra till regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka. En blandad bebyggelse med olika typer av bostäder och upplåtelseformer eftersträvas i planeringen. En förutsättning för att bostadsmålet ska kunna nås till 2030 är att ett antal nya detaljplaner antas.

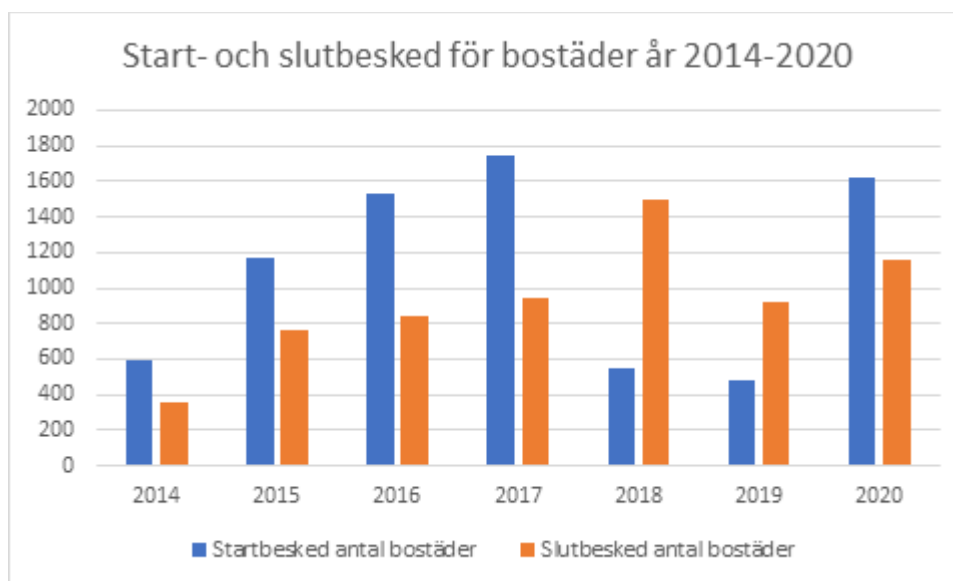
Ett omfattande arbete med nya detaljplaner pågår därför för olika platser i kommunen. Under 2020 har bland annat detaljplaner för Älta centrumkvarter, Ormingehus samt Fisksätra Norra antagits. Sammantaget skapar dessa tre detaljplaner bland annat förutsättningar för 1 700 bostäder och utgör viktiga bidrag i utvecklingen av de lokala centrumen i kommunen. Den andra detaljplanen för Nya gatan i centrala Nacka antogs av kommunfullmäktige i december. I området kommer ett nytt kvarter med 600 nya lägenheter att växa fram, varav merparten består av hyresrätter. Under 2020 har kommunfullmäktige antagit detaljplaner som sammantaget skapar förutsättningar för byggandet av närmare 2 400 nya bostäder men även verksamhetsyta. Antal kvadratmeter verksamhetsyta i antagna detaljplaner under året är cirka 40 000, varav drygt hälften i Sickla genom detaljplanen för Stationshuset.

Under åren 2014 till och med 2020 har byggandet av närmare 7 700 nya bostäder påbörjats och 6 500 bostäder färdigställts i kommunen. Under året påbörjades byggandet av ytterligare cirka 1 600 nya bostäder utöver de cirka 1 150 som färdigställdes vilket var något högre än prognosen för året. Nya bostäder har exempelvis tillkommit i form av flerbostadshus i Orminge, Tollare och Björknäs samt på Kvarnholmen, Alphyddan och i Danviken. Det har även färdigställts bostäder i andra områden i kommunen, exempelvis småhus och radhus i Älta och Saltsjö-Boo.

Att stadsutvecklingen är inne i en aktiv byggfas märks på flera olika ställen i kommunen. Förutom utveckling av bostäder pågår flera infrastrukturprojekt i bland annat Orminge, Älta och på västra Sicklaön samt ombyggnationen av Skurubron.

Byggstart av tunnelbanan ägde rum under kvartal 1 2020. Enligt den reviderade tidplanen har tunnelbanan försenats med fem år och ska nu tas i trafik år 2030. Fortfarande pågår omförhandling av tunnelbaneavtalet mellan kommunerna, staten och regionen avseende finansiering och

tidpunkt då kommunen ska ha färdigställt lägenheterna. Enligt tunnelbaneavtalet från 2014 skall 13 500 bostäder färdigställas på västra Sicklaön till 2030.



På västra Sicklaön pågår genomförandet av flera projekt i olika områden och arbete med samtliga arbetstunnlar för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är igång. Arbetet med Sickla industriväg och bostadsbyggande på Nobelberget fortsätter. Det gäller även utvecklingen av bostäder på Kvarnholmen och i Nacka strand. Våren 2020 påbörjades produktionen av de första bostäderna på Nya gatan i centrala Nacka. Under året startades den första etappen av ombyggnationen av Vikdalsvägen och Värmdövägen till Stadsgata i centrala Nacka.

I Orminge pågår utbyggnad av allmänna anläggningar och nya bostäder inom Nybackakvarteret. I kommunens förnyelseområden pågår ett arbete med att utveckla infrastrukturen, planlägga och utveckla områden. Vikingshillsvägen färdigställdes under året, en viktig del för förnyelsesom nu möjliggör en modern gatulöning för bussar, gående och cyklister.

Totalt beräknas runt 3 000 bostäder färdigställas på olika platser i kommunen under perioden 2021–2023, varav drygt hälften på västra Sicklaön. Under de kommande tre åren kommer nya bostäder tillkomma genom den fortsatta utvecklingen på Kvarnholmen och Nobelberget, men bostäder kommer även att färdigställas i Nacka strand och på Nya Gatan i centrala Nacka. Utanför västra Sicklaön kommer fler bostäder färdigställas på Telegrafberget och i Orminge. Därutöver förväntas de första bostäderna färdigställas i projekt kopplade till utvecklingen av Fisksätra samt Älta centrum. Prognosen för 2021 är cirka 500 färdigställda bostäder följt av en ökad nivå efterföljande år. Att färdigställandet tillfälligt minskar beror bland annat på bostadsmarknaden i stort och takten i antagandet av detaljplaner under de senaste åren.

Genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare beräknats. Takten i planeringen och byggandet påverkas av en rad olika faktorer så som inbromsningen på bostadsmarknaden, förseningen av tunnelbanan och senareläggningen av Östlig förbindelse.

Det är därför inte sannolikt att 13 500 bostäder kommer att kunna uppföras på västra Sicklaön under perioden 2014 till 2030 då förutsättningarna har förändrats. Även om stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid så är prognosen att det är möjligt att uppnå kommunens övergripande bostadsmål att 20 000 bostäder skall tillkomma i hela Nacka under den närmaste tioårsperioden.

Den kommande stadsutvecklingen utgör en grundläggande förutsättning för att målet om antal arbetsplatser ska nås. Förskjutningen i tidplanen för tunnelbanan påverkar tillkomsten av nya arbetsplatser på västra Sicklaön. Med nuvarande förutsättningar beräknas merparten av de nya arbetsplatserna tillkomma först efter år 2030, då delar av utbyggnaden i centrala Nacka kan ske först efter driftstart av tunnelbanan. Under de närmaste åren är det framförallt Sickla som har bäst potential för utveckling av nya arbetsplatser.

En stadsutvecklingsekonomi i balans har definierats som att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna under åren 2014–2030. Beräkningar sker på kommunens hela stadsutvecklingsportfölj, både pågående och planerade investeringsprojekt. I nuläget är prognosen att stadsutvecklingsekonomi inte är i balans till år 2030.

Kommunstyrelsen beslutade under tertiäl ett 2020 att en ny genomförandeplan för stadsutvecklingen på västra Sicklaön skulle tas fram för att säkra en robust och realistisk utbyggnadstakt. En ny genomförandeplan har tagits fram där merparten av stadsbyggnadsprojektens tidplan och genomförande sträcks ut över en längre tid. En fördjupad detaljering och kvalitetssäkring av projektens kalkyler och förutsättningar har genomförts. Ett optimeringsarbete för att minska kostnaderna och öka intäkterna i projekten har fortsatt under hösten och sker kontinuerligt framöver.

6 Redovisning av särskilda uppdrag

Stadsutvecklingsprocessen har inga särskilda uppdrag att redovisa i samband med årsbokslutet.

7 Ekonomiskt resultat driftsverksamhet

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2020			Ack budget 2020		Utfall 2019		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Exploatering Nacka	35 490	-34 575	915	0	915	33 540	-34 127	-587
Exploatering Nacka stad	33 040	-32 232	808	0	808	38 753	-37 732	1 021
ESSU	16 468	-16 719	-251	0	-251	16 642	-18 984	-2 342
Summa	84 998	-83 526	1 472	0	1 472	88 935	-90 843	-1 908

7.1 Exploatering Nacka & Exploatering Nacka stad

Exploateringsverksamheten är uppdelad i två enheter, Exploateringsenheten Nacka och Exploateringsenheten Nacka stad. Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar västra Sicklaön i anslutning till den kommande tunnelbanan. Exploateringsenheten Nacka ansvarar för övriga delar av kommunen. Båda exploateringsenheterna var under 2020 fullt ut taxefinansierade och har inte erhållit några beviljade medel.

Exploateringsenheten Nacka stads resultat för helåret 2020 visar på ett överskott på 0,8 miljoner kronor jämfört med budget. Exploateringsenheten Nackas resultat för helåret 2020 visar på ett överskott på 0,9 miljoner kronor jämfört med budget.

Intäkterna från arbete i stadsbyggnadsprojekt är klart lägre än budget för båda enheterna, vilket beror på en minskning av medarbetare till följd av naturliga avgångar. De lägre intäkterna kompenseras dock fullt ut av lägre personalkostnader och övriga kostnader. En viss kostnadsbesparingseffekt med anledning av pandemin är tydlig. Att konferenser, utbildningar och liknande inte kan genomföras leder kortsiktigt till ett bättre ekonomiskt resultat, men är ej hållbart på längre sikt.

Personalkostnaderna är lägre beroende på naturliga avgångar som inte har ersättningsrekryterats fullt ut.

Genomsyrande i verksamheten finns också en fortsatt kostnadsmedvetenhet och återhållsamhet vad gäller övriga kostnader. Den minskning av medarbetare som skett under året kommer att medföra ett visst rekryteringsbehov framöver. Enheterna har under året uppburit overheadkostnader motsvarande den högre personalstyrkan. Verksamheten har haft stort fokus på utveckling och effektivisering av ekonomiprocessen samt den uppdaterade projektmodellen som skall bidra till ett effektivare arbetssätt samt tydliggöra roller och ansvar inom projekten.

7.2 Enheten för strategisk stadsutveckling

Enhetens ekonomi bygger på beviljade medel samt interna uppdrag med särskild finansiering. Resultatet för helåret 2020 visar på ett underskott på knappt 0,3 miljoner kronor jämfört med budget. I tertialbokslut 2 prognostiserades ett resultat i linje med budget. För helåret 2019 uppvisade enheten ett underskott på drygt 2,3 miljoner kronor.

En direkt bidragande orsak till det förbättrade resultatet är en lägre bemanning än normalt vilket har påverkat personalkostnaderna. Personalkostnaderna är cirka 1 miljon kronor lägre än budgeterat och en konsekvens av att enheten har haft en lägre bemanning än normalt under året. Att bemanningen inte är på ordinarie nivåer inverkar positivt på det ekonomiska resultatet, men har fått negativa konsekvenser för enhetens möjligheter att leverera enligt uppdrag. En uppföljning av rapporterad tid visar att enhetens tid har disponerats i linje med vad de beviljade medlem räcker till. I grunden kvarstår därmed utmaningen att enheten är underfinansierad i förhållande till uppdraget och ordinarie planerad bemanning.

Enheten har därför prioriterat tillgängliga resurser för att säkra löpande leveranser. Som en konsekvens har färre timmar än planerat lagts på arbetet med det som är enhetens grunduppdrag, exempelvis arbete med en sammanhållen strategisk planering och översiktlig planering. Leveranser som prioriterats har varit sådana som varit tidsstyrda såsom remisser, motioner, yttranden över planer. Under året har enheten även haft uppdrag som fakturerats andra ansvar vilket påverkat intäkterna för enheten positivt.

8 Investeringsverksamheten

Under året uppgick realisationsvinster för försäljning av mark till 565 miljoner kronor. Den största markförsäljningen, 447 miljoner kronor, avser kvarteret Nya Gatan i Nacka stad. Inkomster och

utgifter på projekten varierar över tid, målet är att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans. För pågående exploateringsprojekt har kommunen haft inkomster på 188 miljoner kronor och utgifter på -560 miljoner kronor exklusive markförsäljning. För året är underskottet -372 miljoner kronor jämfört med budgeterat underskott på -410 miljoner kronor. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

9 Kommunövergripande åtgärdsplan

I den kommunövergripande åtgärdsplanen har fem områden lyfts fram. Inom stadsutvecklingsprocessen har en rad olika åtgärder vidtagits med anledning av åtgärdsplanen för att åstadkomma generella kostnadsbesparingar och ökad effektivitet. Kostnadsbesparingen bedöms ligga på 7 miljoner kronor för 2020. Det bör noteras att merparten av kostnadsbesparingarna även innebär intäktsbortfall för driftsverksamheten och därmed inte en direkt resultatpåverkan för enheterna. En viss kostnadsbesparing med anledning av pandemin är tydlig i verksamheten.

Som exempel på åtgärder som vidtagits kan nämnas:

- Fortsatt anpassning och optimering av organisationen. Restriktiv ersättningsrekrytering samt minskat nyttjande av konsulter 2020
- Fortsatt effektivisering och allmän kostnadsmedvetenhet i verksamheten
- Tid för konferenser och övrig verksamhetsutveckling samt utbildning har begränsats
- Utvecklingsprojekt för att förenkla och öka kvaliteten i kalkylarbetet samt effektivisera arbetet med prognos och uppföljning
- Optimeringsarbete ska genomföras i samtliga projekt
- En robust genomförandeplan för Nacka stad är framtagen där projektens tidplaner och ekonomi optimeras i samtliga projekt

10 Intern kontroll

Kommunstyrelsen antog sin internkontrollplan den 12 december 2020. Arbete pågår för att ta fram risk- och konsekvensanalys för stadsutveckling som helhet. I kommunstyrelsens internkontroll finns flera risker och konsekvenser som även är aktuella för stadsutvecklingsprocessen:

- Bristande styrning och ledning i projekt kan leda till ökade kostnader, längre tid och bristande kvalitet
- Förtroendeskadligt agerande kan leda till otillbörligt gynnande, att medarbetare drar personlig vinning
- Bristande kompetensförsörjning kan leda till att verksamheten inte kan genomföras som planerat
- Avbrott i digitala system kan leda till att verksamheten inte kan genomföras som planerat
- Bristande attestrutiner kan leda till otillbörligt gynnande, felaktig redovisning

11 Sjukfrånvaro

Det finns inga avvikelser att rapportera vad gäller sjukfrånvaron inom stadsbyggnadsprocessen. Den pågående pandemin har medfört viss korttidsfrånvaro, men sjukfrånvaron i stort har inte förändrats under året.