



# **Internbudget 2026-2028**

## **Stadsutveckling**

**2026**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Ansvar och uppgifter .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kortfattad beskrivning av utgångsläge .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Nämndens fokusområden och indikatorer 2026-2028.....</b>	<b>5</b>
3.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3.2	Bästa utveckling för alla.....	5
3.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	6
3.4	Stark och balanserad tillväxt.....	6
<b>4</b>	<b>Agenda 2030 .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Klimat- och miljömål .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Resursfördelning .....</b>	<b>10</b>
6.1	Nämndyttrande.....	10
<b>7</b>	<b>Checkar och avgifter .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Investeringar.....</b>	<b>13</b>
8.1	Tabell 1 Investerings-/projektbudget 2026-2028.....	13
8.2	Tabell 2 Största projekten .....	14
<b>9</b>	<b>Riktade statsbidrag .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030 .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Särskilda uppdrag.....</b>	<b>20</b>

## **I Ansvar och uppgifter**

Stadsutvecklingsprocessen ansvarar för kommunens översiktliga planering, detaljplanering, exploatering och genomförande av stadsutvecklingsprojekt. Genom planering, avtalsskrivningar och samordning med kommunens verksamheter säkerställs att Nacka växer hållbart med en balans mellan bostäder, arbetsplatser och service.

## 2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Nacka har en väl etablerad position inom stadsutveckling med långsiktig planering, hög kompetens och strukturerade samarbeten med byggaktörer och näringsliv. Kostnaderna per invånare för fysisk planering är högre än i jämförbara kommuner, men en stor del av kostnaderna finansieras genom intäkter från exploatörer, ledningsägare och andra aktörer. Nettokostnaden per invånare är därför en av de lägre i jämförelsen, vilket bidrar till god ekonomisk balans.

Befolkningstillväxten förväntas fortsätta men i lägre takt än tidigare, cirka 1 100 nya invånare per år fram till 2040 jämfört med 1 600 historiskt. Bostadsbyggandet har minskat till följd av högre bygg- och finansieringskostnader, minskad köpkraft och ett svagare konjunkturläge, vilket påverkar intäktsutvecklingen. Detta medför behov av att anpassa ambitionsnivå och investeringstakt. Tunnelbanans utbyggnad till Nacka, planerad att stå klar 2030, innebär nya planeringsförutsättningar särskilt för Sicklaön.

## 3 Nämndens fokusområden och indikatorer 2026-2028

### 3.1 Maximalt värde för skattepengarna

#### Arbete för att nå målet

#### Stadsutvecklings fokusområde

#### Effektiv och serviceinriktad stadsutvecklingsprocess

Genom tydliga tidplaner, digitala verktyg och effektiva arbetsätt ska stadsutvecklingen säkerställa att rätt saker görs i rätt tid. Detta ska bidra till att hålla kostnaderna nere och skapar största möjliga värde för Nackabornas skattepengar. Arbetet ska präglas av långsiktig ekonomisk hållbarhet, hög självfinansieringsgrad och effektiv resursanvändning, där kommunens medel nyttjas till prioriterade investeringar och arbetstid i projekt. Stadsutvecklingen ska ha god ekonomisk styrning och stark internkontroll med en projektportfölj i balans med marknadsläge, befolkningsprognoser och kommunens investeringsförmåga.

Indikatorer	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Fokusområde från:
Andel projekt som följer beslutad budget	25 %	26 %	60 %	65 %	70 %	KS
Andel projekt som följer beslutad tidsplan	21 %	22 %	60 %	65 %	70 %	KS
Andel projekt som följer beslutad produkt	75 %	79 %	60 %	65 %	70 %	KS
Andel detaljplaner som följer beslutad budget **						Nämnd
Andel detaljplaner som följer beslutad tidsplan **						Nämnd
Andel entreprenadprojekt som följer beslutad budget **						Nämnd
Andel entreprenadprojekt som följer beslutad tidsplan **						Nämnd

Fotnot: \*\*Målvärdet kommer att fastställas utifrån utfallet för 2025.

### 3.2 Bästa utveckling för alla

#### Arbete för att nå målet

#### Stadsutvecklings fokusområde

#### Hållbar stadsutveckling med service, kvalitet och kompetens

Stadsutvecklingen i Nacka ska skapa planeringsförutsättningar för bebyggelse med bostäder, arbetsplatser och mötesplatser som bidrar till attraktiva och inkluderande livsmiljöer. Processens service till företag och exploitörer ska präglas av enkelhet, tydlighet, transparens och effektivitet, med korta handläggningstider och förutsägbara tidplaner.

För att möta framtidens behov ska kompetensförsörjningen stärkas och medarbetare ges goda möjligheter till utveckling, lärande och delaktighet

Indikatorer	Utfall 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Fokusområde från:
Nöjd-kund-index (NKI) från byggaktörsenkäten**					Nämnd
Medarbetarengagemang (HME)-Styrningsindex**					Nämnd
Medarbetarengagemang (HME) totalt SU**					Nämnd

Fotnot: \*\*Målvärdet kommer att fastställas utifrån utfallet för 2025.

### 3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

#### Arbete för att nå målet

#### Stadsutvecklings fokusområde

#### Strategisk planering för hållbara och varierade livsmiljöer

Stadsutvecklingen i Nacka ska präglas av långsiktig planering som säkerställer balans mellan bostäder, arbetsplatser och mötesplatser. Minst halva Nacka ska förbli grönt och tillgängligt med närhet till natur, vatten och rekreativa miljöer, samtidigt som hållbarhet och god gestaltning genomsyrar utvecklingen. För att möta de kommande årens tillväxt ges särskild prioritet till de större stadsutvecklingsprojekten: tunnelbana till Nacka, ombyggnationen av Värmdövägen och bytespunkt för buss, utvecklingen av Järlahöjden och centrala Nacka samt arbeta för den framtida Östliga förbindelsen.

Indikatorer	Utfall 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Fokusområde från:
Fördelning verksamheter/bostäder i större utvecklingsområden (mål 30–70)**					Nämnd
Andel invånare med max 300 meter till park, natur eller vatten**					Nämnd
Nöjdhet i medborgarundersökningen kring livsmiljö och tillgång till grönområden**					Nämnd
Andel av kommunens yta som är grön/blå (mål: minst 50 %)**					Nämnd

Fotnot: \*\*Målvärdet kommer att fastställas utifrån utfallet för 2025.

### 3.4 Stark och balanserad tillväxt

#### Arbete för att nå målet

#### Stadsutvecklings fokusområde

#### Ekonomiskt hållbar stadsutveckling

Exploateringsprojekten ska analyseras med fokus på självfinansiering. Synliggöra exploateringskostnader i förhållande till drift- och underhållskostnader. Särskild vikt läggs vid att förhandla fram avtal som säkrar kommunens intäkter över tid och minska risker. En central del i exploateringsekonomin är att säkerställa att stadsutvecklingsprojekt bidrar till kommunens långsiktiga ekonomiska hållbarhet. Detta görs genom

Stadsutveckling, Internbudget 2026-2028

systematiska ekonomiska analyser, uppföljning av självfinansieringsgrad och tydliga beslutsunderlag som inkluderar drift- och underhållskostnader. Utbyggnaden av Värmdövägen är central för Nackas utveckling och kräver samordning för att minimera störningar och säkra framkomlighet. Beslutet att inte höja upp Saltsjöbanan påverkar framtida framkomlighet främst i Järlaområdet och behöver beaktas i kommande planering. En översyn av strukturen kring Järlabro är viktig för att säkerställa både god framkomlighet och säkerställa framtida byggrätter






Indikatorer	Utfall 2025	Mål 2026	Mål 2027	Mål 2028	Fokusområde från:
Akkumulerat antal färdigställda bostäder i förhållande till tunnelbaneavtalet (13 500) **					Nämnd
Antal bostäder i antagna detaljplaner kopplade till tunnelbaneavtalet**					Nämnd

Fotnot: Målvärdet kommer att fastställas utifrån utfallet för 2025

## 4 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige. Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet. Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Nedan presenteras kommande mål och aktiviteter som på sikt bidrar till de globala målen i Agenda 2030.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 <b>11. Hållbara städer och samhällen</b>	 Pågående	<p><b>Aktivt arbete för att ta fram en ny översiktsplan.</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b>            Det har hänt mycket på klimatområdet sedan översiktsplanen arbetades fram och det angelägna i strävan mot en begränsad global uppvärmning har lyfts globalt. Nacka kommun har tagit fram en koldioxidbudget som bör kunna vara en viktig grund för översiktsplanens utformning.</p> <p><b>Övergripande mål</b>            Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p>
	 Pågående	<p><b>Kompensationsåtgärder vid exploatering. Kommunen arbetar redan idag med kompensationsåtgärder men nästa steg blir att i en större geografi där vi tar hänsyn till områdesplanen för att i olika delar av kommunen identifiera rätt insatser och åtgärder för att mildra negativa effekter på miljön eller samhället som uppstår till följd av exploateringsprojekt. Det kan vara vid nybyggnation, infrastrukturutveckling eller andra förändringar i den fysiska miljön.</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b>            Ekologisk hållbarhet genom att kompensera på annan plats än där vi exploaterar, till exempel genom att förstärka de ekologiska sambanden.            Fortsatt arbete av mer områdesspecifika grönytefaktorer för olika delar av Nacka.</p> <p><b>Övergripande mål</b>            Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p>
 <b>16. Fredliga och inkluderande samhällen</b>	 Pågående	<p><b>Tydliga, objektiva och kompletta beslutsunderlag. En ny mall för Genomförandebeslut är framtagen och kommer att lanseras under 2025. Motsvarande förbättring kommer ske med mallen för Inriktningsbeslut.</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b>            Bidrar till rättssäkerhet och trovärdighet i beslutsprocessen.</p> <p><b>Övergripande mål</b>            Bästa utveckling för alla            Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p>



## 5 Klimat- och miljömål

Den 17 mars fattade kommunfullmäktige beslut om nya klimat- och miljömål för Nacka. För att integrera de nya målen i mål och budgetprocessen har ett nytt samlat fokusområde med tillhörande resultatindikatorer lagts till för Kommunstyrelsen, under det övergripande målet "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka".

Fokusområdet innebär: *Hålla hög takt i arbetet för att minska klimatpåverkan, möta klimatförändringarna och skydda Nackas livs- och naturmiljöer. Säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten.*

Stadsutveckling har en nyckelroll i genomförandet av Nackas klimat- och miljöprogram 2025–2040. Genom planering, markanvisningar och exploatering kan processen påverka flera av kommunstyrelsens indikatorer, särskilt de som rör växthusgasutsläpp, tillgång till grönområden, biologisk mångfald och klimatanpassning.

Arbetet sker främst genom att:

- främja klimat- och miljöhänsyn i detaljplaner, markanvisningar och exploateringsavtal
- främja återbruk, cirkulära materialflöden och energieffektiva byggnader
- planera för hållbar mobilitet och klimatsmarta lokaliseringar
- säkerställa tillgång till grönområden och utveckla sammanhängande grön- och blåstrukturer,
- bevara naturvärden och stärka biologisk mångfald
- integrera naturbaserade lösningar som skyfallsytor, regnbäddar och gröna tak för att möta klimatförändringarna

## 6 Resursfördelning

### 6.1 Nämndyttrande

Stadsutvecklingsprocessens budget inför 2026 ökar med 2,0 miljoner kronor från 2025 års -45,8 miljoner kronor till -47,8 miljoner kronor inklusive projektrelaterade driftposter.

En minskning föreslås för ordinarie driftverksamhet om 7,0 miljoner kronor och en ökning om 9,0 miljoner kronor föreslås för de projektrelaterade driftposter.

#### Ordinarie driftverksamhet

Som en konsekvens av de av kommunstyrelsen beslutade förändringarna kring interndebitering (KFKS-2025-00236), minskar stadsutvecklingsprocessen sin budgetram med 6,3 miljoner kronor. Motsvarande belopp ökar kommunstyrelsens budgetram vilket ger en nettoeffekt om noll kronor för kommunen som helhet.

Vidare minskar budget för ny strukturplan för centrala Nacka med 7,0 miljoner kronor och ersätts år 2026 med Strukturplan Nacka med 2,0 miljoner kronor som hanterar kvarstående kostnader från MPN(Mötesplats Nacka) avseende IT-system, hyra av maskiner med mera kopplat till lokalerna i tornet Nacka Forum. Avtalen är avslutade men kostnader kvarstår under år 2026.

Anläggningsenheten minskar sin driftbudget med 1,0 miljoner kronor med anledning av en avyttrad lokal.

Verksamheten väntar ökade licenskostnader om 0,1 miljoner kronor.

Satsningar inom ordinarie driftverksamhet inkluderar följande:

- Modellen för exploateringsersättning till övergripande infrastruktur på Sicklaön uppdateras för att skapa ökad förutsägbarhet för både kommunen och byggherrar. Satsningen omfattar juridiskt stöd och intern analys, med en budget på 0,2 miljoner kronor. Insatsen bidrar till maximalt värde för skattepengarna genom att stärka transparensen, förbättra beslutsunderlagen och säkerställa en rättvis och långsiktigt hållbar kostnadsfördelning (ettåriga medel)
- Genom förstärkt overheadtid för chefer kan ledning, styrning, uppföljning och riskhantering i större projekt säkras. Det frigör tid för rekrytering och minskar behovet av konsulter, vilket ökar effektiviteten och sänker kostnaderna. Satsningen innebär en årlig kostnad på 1,0 miljoner kronor och bidrar till maximalt värde för skattepengarna genom att resurser används mer ansvarsfullt och skapar större nytta för Nackaborna (årligt återkommande medel)
- Uppdatering av planeringsverktyget för grönytefaktor, strategi för cirkulär masshantering, ajourhålla GIS-underlag. Satsningen är ettårig och omfattar 0,6 miljoner kronor och skapar enhetliga och hållbara arbetssätt som minskar klimatpåverkan, stärker kvaliteten i stadsutvecklingen och bidrar till attraktiva och hållbara livsmiljöer i Nacka (ettåriga medel)
- Ett medlemskap i Rättvist byggande säkerställer kontroll av entreprenörer och arbetsplatser för att motverka oseriösa aktörer och gängkriminalitet. Det innebär att skattemedel används ansvarsfullt och att kommunen får seriösa leverantörer som levererar kvalitet. På så sätt bidrar satsningen direkt till målet om maximalt värde för skattepengarna genom trygghet, sund konkurrens och effektiv resursanvändning. Satsning på 0,2miljoner kronor (årligt återkommande medel)
- 3,0 miljoner kronor föreslås för tidiga skeden inom stadsutveckling som används till projektdirektiv (utredningsbeslut) i tidigt skede, avgränsade utredningar, värderingar, förhandlingar, markanvisningsavtal samt framtagande av start-PM för detaljplaner och tillhörande inriktningsbeslut. Satsningen ger möjlighet att utveckla arbetssätt och ta fram relevanta underlag för nya projekt inför politiska beslut. Genom att stärka beslutsunderlagen minskar risken för felinvesteringar och resurserna används mer effektivt. Detta bidrar till maximalt värde för skattepengarna och lägger samtidigt grunden för attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. (årligt återkommande medel)

## Projektrelaterade driftposter

Inför kommande ramperiod föreslås det beviljade underskottet för stadsutvecklingsprocessens projektrelaterade driftkostnader öka från 2025 års -14,0 miljoner kronor till -23,0 miljoner kronor. Projektrelaterade intäkter budgeteras till 92 miljoner kronor. Projektrelaterade kostnader prognostiseras till 115 miljoner kronor vilket resulterar i ett negativt netto om -23 miljoner kronor. Detta för att täcka prognostiserade kostnader för provisorier, rivning och sanering under år 2026. Medel finns även i denna ram för förnyelse av detaljplaner i Björknäs.

## Nämndens resursfördelning förändring

Verksamhet (mnkr)	Utfall	Budget	Prognos	Förändring		Budget 2026			Skillnad budget 2025 och 2026	
	2024	2025	2025 T2	Volym	Satsning	Intäkt	Kostnad	Netto	mnkr	%
Övergripande SU	0,9	-5,5	-3,5	-1,4	-3,0	10,8	-20,7	-9,9	-4,4	80%
Anläggningsenheten	-8,6	-5,9	-8,4	1,6	-0,7	0,0	-5,0	-5,0	0,9	-15%
Exploateringsenheten	-5,6	-4,8	-7,8	6,7	-0,7	24,0	-23,0	1,0	5,8	-121%
Enh för strategisk stadsutv ESSU	-6,8	-8,6	-8,6	0,3	-0,6	2,2	-11,1	-8,9	-0,3	3%
Bytespunkt / Strukturplan Nacka	-7,5	-7,0	-7,0	7,0	-2,0	0,0	-2,0	-2,0	5,0	-71%
Projektrelaterade driftposter	-5,6	-14,0	-23,6	-9,0	0,0	92,0	-115,0	-23,0	-9,0	64%
<b>Summa</b>	<b>-33,2</b>	<b>-45,8</b>	<b>-58,9</b>	<b>5,2</b>	<b>-7,0</b>	<b>129,0</b>	<b>-176,8</b>	<b>-47,8</b>	<b>-2,0</b>	<b>4%</b>

## 7 Checkar och avgifter

### Taxa planbesked

Om handläggning av planbeskedet påbörjas utgår avgift. För enkla planbesked utgår en fast avgift om ~~25 000~~ 45 000 kronor. Ett planbesked bedöms som enkelt om förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten. För mer komplexa planbesked utgår en fast och en rörlig avgift. Den fasta avgiften är ~~50 000~~ 60 000 kronor, därefter utgår en rörlig avgift per timme enligt kommunens timtaxa för planarbeten upp till maxbeloppet ~~100 000~~ 120 000 kronor

## 8 Investeringar

Investeringsbudget per nämnd/enhet beslutas av Kommunfullmäktige (KF) i Mål och Budget (MoB) för aktuell planperiod. I detta ingår både budget för enskilda projekt och vissa rambudgetposter. I undantagsfall kan projektbudget samt rambudget beslutas i samband med Tertialbokslut I (TI), ifall behov av reviderad/tillkommande budget påverkar innevarande år.

I nämndens/enhetens yttrande inför MoB 2026-2028 ingår redan beslutade projekt/investeringar i en aktuell årsfördelad prognos, samt förslag på tillkommande/reviderade projekt/investeringar. De tillkommande/reviderade projekten/investeringarna föreslås i enskilda tjänsteskrivelser som nämndbehandlas samtidigt som yttrandet inför Mål och budget.

### 8.1 Tabell I Investerings-/projektbudget 2026-2028

Tabellen visar nämnden/enhetens budget för investeringar/projekt som beslutats av KF i MoB 2026-2028. Utgifter/inkomster avser *investering* (en framtida tillgång för kommunen). Kostnader/intäkter avser *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs) samt *exploaterings- och gatukostnadsersättning* (intäkter som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara).

	2025		2026	2027	2028
	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
Investeringsinkomster	16,0	5,4	27,5	12,3	0,0
Investeringsutgifter	-566,0	-570,3	-607,5	-572,3	-760,0
Driftsintäkter	268,0	255,0	452,0	664,2	604,8
Driftskostnader	-150,0	-225,6	-151,0	-154,7	-120,8
<b>Summa</b>	<b>-432,0</b>	<b>-535,5</b>	<b>-281,0</b>	<b>-50,5</b>	<b>-276,0</b>

Föreslagen budget för planeringsperioden 2026-2028 utgår från projektspecifika prognoser. En genomförandegrad om 75% har budgeterats för år 2026 och en genomförandegrad om 65% för åren 2027 och 2028. Investeringsutrymmet är fortsatt ansträngt och prioriteringen ligger på att slutföra redan pågående åtaganden samt att fasa om genomförandetakten i de största projekten för att hålla utgifterna inom beslutade ramar.

Osäkerheterna kopplade till tunnelbaneutbyggnaden kvarstår efter att förhandlingarna om finansiering och ansvar avslutades utan överenskommelse den 30 juni 2025. Detta påverkar planering, tid och risk i anslutande projekt, särskilt Värmdövägen och bytespunkten i Centrala Nacka (ny lösning för beslut och projektstart tidigast 2026 efter pågående förhandling om kostnadsfördelning). Värmdövägen planeras färdig 2029 och har ökade inkomster från ledningsarbeten men kostnadsbilden är svårbedömd till följd av beroenden till Saltsjöbanan. Planiavägen–Järlaleden har fått höjd totalkostnad efter uppdaterade tekniska krav; en åtgärdsutredning för kostnadsbesparingar pågår och tidplanen är framflyttad. I Samordning Sydöstra Boo och Samordning Orminge centrum påverkar förskjutna utbyggnader och reviderade kalkyler både utgifts- och inkomstprognoser; i Orminge kan utökad budget behöva sökas vid årsskiftet 2025/2026. Älta centrumkvarter planerar nästa större entreprenad till senare delen av 2026. Område W har planerat byggstart, kvartal 2 2026, vilket innebär att intäkter förskjuts till ramperioden.

För att skapa handlingsutrymme prioriteras (i) justerad genomförandetakt i de mest kapitalkrävande projekten, (ii) att undvika eller senarelägga kostnadsdrivande moment i Planiavägen–Järlaleden, (iii) förstärkt intäktsgenerering via plan- och ledningsersättningar samt markförsäljning, bl.a. genom markanvisningstävlingar i Orminge och Älta med tidigast möjliga tillträde från 2026, och (iv) interna effektiviseringar med minskad andel konsulter och stärkt intern tidrapportering, där full effekt väntas först under 2026. En långsiktig

portföljstyrning över flera ramperioder är nödvändig för att stadsutvecklingen ska vara ekonomiskt hållbar över tid.

## Projektrelaterade driftsposter

Budgeterad post	Budget 2025	Budget 2026	Budgeteras övergripande	Budgeteras hos SU
Exploateringsersättning, likvida medel	50,0	156,5	156,5	
Markförsäljning inkl. KSM	100,0	203,5	203,5	
Gatukostnadsersättning	18,0	0,0	0,0	
Inkomster av vidarefakturerings	60,0	50,0		50,0
Planintäkter	40,0	42,0		42,0
Intäkter	268,0	452,0	360,0	92,0
Provisorier ÖV	-36,0	-36,0	-36,0	
Provisorier SU	0,0	-0,8		-0,8
Samordning tunnelbana	-3,0	-3,0		-3,0
Rivning/sanering	-6,0	-11,2		-11,2
Kostnader som ska vidarefaktureras	-60,0	-50,0		-50,0
Plankostnader	-45,0	-50,0		-50,0
Kostnader	-150,0	-151,0	-36,0	-115,0
Total driftbudget	118,0	301,0	324,0	-23,0
varav drift övergripande KS	132,0	324,0	324,0	
varav drift Stadsutveckling	-14,0	-23,0		-23,0
(Investeringsinkomster)	16,0	16,0		
(Investeringsutgifter)	-566,0	-566,0		
Total investeringsbudget	-550,0	-550,0		
Total projektbudget	-432,0	-249,0		

För de projektrelaterade driftposterna avser budgeten en schablon för eventuella rivningskostnader som kan uppstå under året, inklusive demontering av Nacka stationshus. Vidare omfattar budgeten 42 mnkr i intäkter från debiterbara planprojekt samt 50 mnkr i kostnader kopplade till dessa projekt. Den samlade debiteringsgraden för planprojekten är beräknad till 84 procent, varav cirka 8 mnkr avser arbete inom planprojekt på kommunal mark som inte kan vidarefaktureras. Därutöver budgeteras 50 mnkr i intäkter och motsvarande kostnader för vidarefakturerbara poster inom stadsutvecklingsprojekten, främst relaterade till anläggnings- och infrastrukturåtgärder som samordnas inom projekten.

## 8.2 Tabell 2 Största projekten

Största projekten	Total för projekt				Årsbudget		
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos	2026	2027	2028
93101896 - HP Värmdövägen	Ink	238,4	194,7	338,3	25,5	6,9	5,3
93101896 - HP Värmdövägen	Utg	- 1 092,5	- 1 335,7	- 1 990,8	- 303,0	- 210,4	- 128,1
93101896 - HP Värmdövägen	Netto	- 854,2	- 1 141,0	- 1 652,5	- 277,5	- 203,5	- 122,8
93104288 - HP Samordning SOBOO	Ink	57,9	342,0	1 065,1	30,4	29,5	28,5
93104288 - HP Samordning SOBOO	Utg	- 346,4	- 652,9	- 1 963,0	- 151,6	- 208,6	- 229,0
93104288 - HP Samordning	Netto	- 288,5	- 310,8	- 897,9	- 121,2	- 179,0	- 200,5

SOBOO							
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Ink	69,4	259,6	317,8	31,9	40,9	30,1
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Utg	- 103,4	- 267,3	- 313,0	- 77,8	- 52,7	- 39,6
99924000 - HP Norra Nacka Strand dp3 etapp I [9240]	Netto	- 34,0	- 7,6	4,8	- 46,0	- 11,7	- 9,5
93102387 - HP Samordning Orminge C	Ink	167,5	250,9	266,8	-	5,5	-
93102387 - HP Samordning Orminge C	Utg	- 498,9	- 580,3	- 648,3	- 44,9	- 11,1	- 26,3
93102387 - HP Samordning Orminge C	Netto	- 331,4	- 329,4	- 381,6	- 44,9	- 5,7	- 26,3
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Ink	1,8	160,0	144,3	10,2	24,0	5,3
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Utg	- 52,9	- 300,0	- 283,0	- 44,5	- 86,8	- 49,3
9242931900 - HP Område W (Lännersta 2) [9319]	Netto	- 51,1	- 140,0	- 138,7	- 34,3	- 62,8	- 44,0
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Ink	58,0	134,5	144,7	36,6	19,7	8,1
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Utg	- 58,9	- 132,5	- 132,3	- 27,7	- 21,3	- 4,5
99924700 - HP Jarlaberg Enspännarvägen	Netto	- 0,8	2,0	12,3	8,9	- 1,6	3,6
93106188 - HP Bytespunkt Nacka	Ink	-	-	600,0	-	-	-
93106188 - HP Bytespunkt Nacka	Utg	-	-	- 1 200,0	- 25,0	- 95,0	- 200,0
93106188 - HP Bytespunkt Nacka	Netto	-	-	- 600,0	- 25,0	- 95,0	- 200,0
99925100 - HP Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	Ink	51,0	51,4	61,9	0,1	0,1	0,1
99925100 - HP Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	Utg	- 19,8	- 81,6	- 82,4	- 27,4	- 22,2	- 3,4
99925100 - HP Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	Netto	31,2	- 30,2	- 20,5	- 27,3	- 22,1	- 3,3
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Ink	4,9	26,9	30,0	6,8	6,8	-
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Utg	- 12,8	- 28,6	- 33,5	- 19,0	-	-
99942900 - HP Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	Netto	- 7,9	- 1,6	- 3,5	- 12,2	6,8	-
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Ink	0,6	0,6	235,6	-	-	-
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Utg	- 23,5	- 36,2	- 497,3	- 16,3	- 39,4	- 77,2
93104804 - HP Planiavägen/Järlaleden	Netto	- 22,9	- 35,6	- 261,7	- 16,3	- 39,4	- 77,2
Övriga projekten	Ink	2 753,4	4 222,5	10 353,9	336,1	543,1	527,3
Övriga projekten	Utg	- 3 738,6	- 4 682,7	- 7 684,0	- 214,8	- 284,9	- 535,8
Övriga projekten	Netto	- 985,2	- 460,2	2 669,9	121,3	258,2	- 8,5

	<b>Ink</b>	<b>3 402,9</b>	<b>5 643,2</b>	<b>13 558,3</b>	<b>477,5</b>	<b>676,5</b>	<b>604,7</b>
<b>Summa</b>	<b>Utg</b>	<b>- 5 947,6</b>	<b>- 8 097,6</b>	<b>- 14 827,5</b>	<b>- 952,0</b>	<b>- 1 032,3</b>	<b>- 1 293,3</b>
	<b>Netto</b>	<b>- 2 544,7</b>	<b>- 2 454,4</b>	<b>- 1 269,3</b>	<b>- 474,5</b>	<b>- 355,8</b>	<b>- 688,6</b>

### **Värmdövägen**

Under 2026 fortsätter utbyggnaden av gator och teknisk infrastruktur längs Värmdövägen. Arbetet omfattar ledningsarbeten samt åtgärder för dagvattenhantering och skyfall. Förhandlingar med Trafikförvaltningen om arbeten i och under Saltsjöbanans spårområde beräknas fortgå, och resultatet av dessa kommer att påverka kommande etapper. Projektering och planering inför nästa byggdel fortsätter.

### **Samordning Sydöstra Boo (SOBOO)**

Under 2026 pågår genomförande av lednings- och markarbeten, gatuombyggnad samt anläggande av park- och rekreationsytor. Arbetena sker successivt inom flera delområden. Därefter följer justeringar och färdigställande av anläggningar samt planering för avslutande entreprenader.

### **Norra Nacka Strand (DP3 etapp I)**

Under 2026 planeras byggstart för ledningsomläggningar, vattendamm samt gång- och cykelvägar. Projektering av angränsande gatuavsnitt fortsätter. Kommande år omfattar fortsatta arbeten med pontonbrygga och färdigställande av allmänna anläggningar i takt med att bostäder uppförs.

### **Samordning Orminge centrum**

Under 2026 förväntas nya entreprenader upphandlas och byggnation av nya etapper inledas. Projekteringsförändringar prövas för att effektivisera lösningar och minska behovet av ombyggnationer. Efterföljande perioder omfattar färdigställande av vägar, kollektivtrafiklösningar, torgytor och anslutningar till nya kvarter. Behov av justerad budgetram kan komma att prövas i samband med kommande planeringsskeden.

### **Område W (Lännersta 2)**

Under 2026 planeras upphandling av entreprenad följt av byggstart för vatten- och avloppsutbyggnad, vägar och gemensamma ytor. Arbetena omfattar även markinlösen och anläggning av dagvattenlösningar. Efterföljande år genomförs fortsatt utbyggnad och successiv övergång mot färdigställda bostadsområden.

### **Enspännarvägen, Jarlaberg**

Under 2026 påbörjas byggarbeten för gator, ledningar och anslutningar till tunnelbanans uppgång. Arbetet sker etappvis och samordnas med närliggande projekt. Under kommande år fortsätter utbyggnaden och förberedelser inför områdets färdigställande.

### **Bytespunkt Nacka**

Under 2026 fortsätter planering och projektering av trafiklösningar för att möjliggöra smidiga framtida byten mellan buss och tunnelbana. Arbetet samordnas med övriga projekt i området.

### **Jarlabergsvägen 4**

Under 2026 inleds byggnation av bostäder samt ombyggnad av vägar och ledningsnät i området. Arbetet genomförs i samverkan med exploatör. Efterföljande år sker färdigställande av kvartersmark och offentliga ytor.

### **Verksamhetsområde Orminge trafikplats**

Under 2026 fortsätter mark- och anläggningsarbeten för vägar, anslutningar och infrastruktur i området kring Ormingeleden. Efterföljande år planeras arbeten med kvartersmark för verksamheter samt etablering av service och logistikfunktioner.

### **Planiavägen/Järlaleden**

Under 2026 planeras byggstart för ombyggnad av gator och omläggning av teknisk infrastruktur. Projekteringen omfattar vatten-, avlopps-, el-, fjärrvärme- och fiberledningar samt trafiklösningar. Efter 2026 fortsätter genomförandet med fokus på tillgänglighet, framkomlighet och anpassning till den fortsatta



utvecklingen i området.

## 9 Riktade statsbidrag

Statlig ersättning (mnkr)	Bidrag	Kostnad	Netto
97103831 AA Värmdövägen etapp 1	3,6	-3,6	0,0
97104845 AA Värmdövägen etapp 2	16,7	-16,7	0,0
Trafikverket AA Älta Centrumkvarter	0,3	-0,3	0,0
Norra Nacka strand dp3	6,9	-6,9	0,0
Summa	27,5	-27,5	0,0

**Värmdövägen etapp 1 och 2:** Bidrag kommer att erhållas från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Bidraget avser skyfallsled och översvämningsskydd och minimerar skador och problem kopplat till skyfall.

**Älta Centrumkvarter:** Bidrag för allmän plats och anslutande infrastruktur i centrummiljö: gator, torg och tillgänglighet.

**Norra Nacka strand dp3:** Bidrag avser ny brygga för sjötrafik, gångbanor, belysning samt stödmurar.

## 10 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Nacka står inför en stark tillväxt fram till 2030 men i långsammare takt än tidigare, med cirka 1 100 nya invånare per år enligt den senaste befolkningsprognosen. Detta innebär fortsatt behov av nya bostäder, arbetsplatser och samhällsservice men med större krav på att utbyggnadstakten anpassas till marknadsläge, befolkningsutveckling och kommunens ekonomi.

En central utmaning är att balansera investeringar och driftkostnader med långsiktig finansieringsförmåga och samtidigt upprätthålla en hög självfinansieringsgrad. Kostnadsökningar i genomförandeskedet för stadsutvecklingsprojekten är en utmaning som behöver följas extra noga utifrån hur samhällsekonomin utvecklats de senaste åren.

**Nedan redovisas ett urval av utmaningar och prioriterade lösningar framåt:**

Utvecklingsområde	Utmaning	Fokus framåt/Prioritering
<b>Strategisk projektstyrning</b>	Projekt behöver värderas och starta utifrån analys av ekonomisk hållbarhet. Vilka projekt som startas påverkas av marknadsdjupet	Stärka processen för urval av projekt så att kommunen prioriterar projekt som är långsiktigt ekonomiskt hållbara.
<b>Tydligare ansvar och styrning</b>	Roller och ansvar för ekonomi i projekten är otydliga och samordningen mellan plan, exploatering och anläggning behöver förbättras, brister kan leda till ineffektiva beslut och försenade leveranser.	Införa tydligare ekonomiskt ansvar för delprojekten detaljplan och genomförande samt stärka samordningen mellan plan, exploatering och anläggning.
<b>Resurser och kompetens</b>	Hög andel konsulter leder till höga kostnader och risk för kompetenstapp.	Öka andelen egen personal i förhållande till konsulter för att minska kostnader och bygga intern kompetens.
<b>Effektivare planeringsprocesser</b>	Avsaknad av heltäckande områdesplanering och genomförande- och skedesplaner leder till risk för förseningar, bristande samordning och ökade kostnader.	Ta fram modeller för områdesplanering, genomförande- och skedesplanering som uppdateras löpande för att säkra genomförbarheten över tid.
<b>Delaktighet för exploatörer</b>	Exploatörer har begränsad möjlighet att påverka när systemhandlingar tas fram, vilket kan skapa onödiga kostnader.	Ge exploatörer möjlighet att själva påverka när systemhandlingar tas fram, under <u>planskedet</u> eller senare.
<b>Ekonomisk transparens</b>	Exploateringsersättningsmodellen är svår att förutse och portföljanalyserna ger inte alltid en tydlig helhetsbild. Kostnader för avtalsförhandlingar blandas med	Se över exploateringsersättningsmodellen, tydliggöra portföljanalyser för delområden och hela kommunen samt
	upparbetad tid i plankostnadsavtal vilket leder till höga plankostnader.	särskilja kostnader för avtalsförhandlingar från plankostnadsavtal.
<b>Kostnadskontroll</b>	Bristande uppdelning av budget mellan projektering och entreprenad gör det svårt att följa upp kostnader och styra projekteringen. Detta kan leda till onödiga kostnader både för projektering och entreprenad	Dela upp genomförandebudgeten i projektering och entreprenad för bättre styrning, spårbarhet och kostnadskontroll.
<b>Kostnadsfördelning</b>	Otydlig fördelning av kostnader mellan kommunen, ledningsägare riskerar att skapa tvister och fördröjningar.	Förtydliga fördelningen av projekterings- och entreprenadkostnader mellan kommunen och ledningsägare

## 11 Särskilda uppdrag

- **Uppdrag:** Att påbörja en process för försäljning av fastigheter med färdig byggrätt i Knutpunkten/Hantverkshuset i Orminge och kvarter 7 i Älta Centrum.
- **Uppdrag:** Kommunstyrelsen får i uppdrag att omstarta stadsbyggnadsprojektet Planiavägen/Järlaleden utifrån nya förutsättningar och med särskild ambition att minska kostnaderna.
- **Uppdrag:** Ta fram en ny Översiktsplanen för Nacka kommun.
- **Uppdrag:** Uppvakta regeringen med begäran att den återstartar planeringen och projekteringen av en Östlig förbindelse,
- **Uppdrag:** Ta fram ett nytt grön- och blåstrukturprogram i syfte att säkra de gröna och blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen. De blåa strukturerna som inte täcks av Kustprogrammet ska lyftas in i detta arbete och en översyn och uppdatering av dagens Kustprogram från 2011 ska göras. Programmet ska knytas till arbetet med en ny översiktsplan.
- **Uppdrag:** I samband med arbetet med översiktsplan och grön- och blåstrukturplan identifiera naturområden som är värdefulla för den biologiska mångfalden och friluftslivet och kan vara aktuella att skydda.