



## **Bilaga I. Årsbokslut 2021**

**Kommunstyrelsen avseende exploateringsverksamhet  
och strategisk stadsutveckling**

## Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag.....	3
2	Hänt i verksamheten 2021 .....	5
3	Framåtblick.....	8
4	Nämndens köp av verksamhet.....	11
5	Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva.....	12
6	Måluppfyllelse under 2021 .....	13
6.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	13
6.2	Bästa utveckling för alla .....	14
6.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	17
6.4	Stark balanserad tillväxt.....	19
7	Ekonomiskt resultat 2021 .....	22
7.1	Exploatering Nacka & Exploatering Nacka stad.....	22
7.2	Enheten för strategisk stadsutveckling.....	23
7.3	Miljö- och stadsbyggnad.....	23
8	Investeringar .....	24
9	Redovisning riktade statsbidrag.....	25
10	Intern kontrollplan.....	26
11	Uppföljning av medel ur framtidsfonder .....	27
12	Sjukfrånvaro.....	28

## I Verksamhetens uppdrag

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

- Ansvara för att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling av den bebyggda miljön, mark samt infrastruktur i hela kommunen genom stadsutvecklingsprocessens olika skeden från översiktlig planering till genomförande
- 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

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen; 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. Efter årsskiftet kommer exploateringsenheterna för Nacka respektive Nacka Stad slås samman till en exploateringsenhet för hela Nacka.

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 kring 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 arbetar med översiktlig planering som 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 2021

### Utveckling av infrastruktur

Nacka kommun har nått en överenskommelse med staten, Region Stockholm och övriga tre kommuner som den nya tunnelbanan ska trafikera om hur fördyringen av utbyggnaden ska finansieras. Avtalet slår också fast att utbyggnaden av bostäder i Nacka kan genomföras i ett lugnare tempo. **Tunnelbanan** till Nacka planeras nu vara klar 2030. Tidplanen för Nackas bostadsåtagande justeras så att av de 13 500 bostäder som Nacka kommun ska bygga ska 11 300 vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 till 2040.

Inom projekt **Värmdövägen** pågår utbyggnad av Värmdövägen till en levande, trygg och grön stadsgata på sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen. Etappen kommer att vara färdigställd 2023. Kommunen arbetar kontinuerligt med att informera Nackaborna och underlätta framkomligheten under byggtiden.

I januari 2019 började arbetet med att bygga om **Sickla Industriväg** till en modern stadsgata med ökad trafiksäkerhet, trädplanteringar och mer plats för gång- och cykeltrafikanter. Intill Sickla industrivägs norra del planeras en av **Nackas största kollektivtrafikknutpunkter** med bland annat tunnelbanestation. Projektet kommer att vara så gott som färdigställt och gatan kommer att vara öppen för trafik våren 2022.

Förhandlingar pågår mellan Nacka kommun och Trafikförvaltning angående förutsättningarna för en **upphöjning av Saltsjöbanan** och Saltsjöbanans utveckling. Projektet **Mötesplats Nacka** är ett samverkansprojekt mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen och Nacka kommun. Ett tilläggsavtal till tidigare principöverenskommelse har arbetats fram av Trafikförvaltningen och Nacka kommun. Parterna förväntas teckna tilläggsavtalet i början av 2022.

### Förnyelseplanering i Boo

Under årets första månader kunde **de sista återstående förnyelseplanerna i Boo** antas av kommunfullmäktige (KF) och därmed är samtliga förnyelseplaner antagna

enligt arbetsmodell 2008 i områden som saknar kommunalt VA. Vissa planer är överklagade och alla planer har inte vunnit laga kraft.

### **Planering av lokala centrum**

I Nacka finns flera lokala centrum. Översiktsplanen betonar att de små lokala centrumen bidrar till Nackas identitet. Det är därför viktigt att stadsplaneringen skapar goda förutsättningar för att bland annat handel och kulturell verksamhet ska kunna fungera väl. Att utveckla de lokala centrumen och deras omgivningar är en av fyra strategier som lades fast när kommunen antog sin nu gällande översiktsplan.

Detaljplanen för **Älta Centrum** har vunnit laga kraft. Älta centrum utvecklas för att bli en attraktiv och levande mötesplats med nytt torg, cirka 950 nya bostäder, större kulturlokaler och utökad handel och service. Även detaljplanen för **Fisksätra entré** har vunnit laga kraft och Stena Fastigheter har påbörjat genomförandet. Detaljplanen för Fisksätra entré ska bidra till en bättre stadsmiljö och ett starkare centrum med lokal service, där det är tryggt och säkert.

I **Orminge Centrum** har den strategiskt viktiga detaljplanen för Knutpunkten vunnit laga kraft. Planen innebär cirka 450 nya bostäder, ungefär 6 000 kvadratmeter yta för handel- och centrumverksamheter och cirka 400 infartsparkeringar i ett nytt parkeringshus. Målet är ett levande, tryggt och attraktivt centrum i Orminge där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Utbyggnaden i Orminge Centrum fortsätter och detta har bland annat märkts genom att de nya rondellerna börjar bli klara och trafiken flyter på. Därtill pågår arbetet med planering för att utveckla **Ektorp centrum** som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder, handel och kontor.

### **Nya bostäder i Centrala Nacka**

I Centrala Nacka är visionen att utveckla en Naturban stadsmiljö präglad av det dynamiska mötet mellan naturen och det urbana. Inom stadsbyggnadsprojektet **Nya gatan** kommer det att byggas cirka 1 000 nya bostäder, både hyres- och bostadsrätter. I området pågår uppförande av flera kvarter och de första boende flyttade in i slutet av 2021. Markanvisningsavtal har tecknats med Wallenstam för

ett kvarter med klassicistisk arkitektur. Intill Nya gatan och stadshuset ska **Parkkvarteren** växa fram, en Naturban markanvisningstävling för ett nytt bostadskvarter har ägt rum under hösten 2021. Förberedelser för att uppföra nya bostäder där **Elverkshuset** tidigare stod har inletts. Elverkshuset revs under hösten 2021.

### **Miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen**

Dagvatten måste renas innan det hamnar i vattendragen. Järlasjön är Nackas största sjö. Utsläpp från industrier och hushåll har minskat kraftigt, men sjön hotas av dåligt renat dagvatten. Därför bygger kommunen en reningsbassäng. Projektet **Dagvattenrening i Kyrkviken** med tillhörande bryggdäck började byggas ut under sommaren 2021 och beräknas stå färdigt under 2022. Ovanpå stora delar av bassängen byggs flytbryggor för bad och annan rekreation. Projektet har beviljats bidrag från naturvårdsverket vilket håller nere nettokostnaderna i projektet.

Nacka kommun har under hösten 2021 beviljats medlemskap i innovationsplattformen **Viable Cities**. Nacka är en av 23 svenska kommuner som får medel från utlysningen Klimatneutrala städer 2030. Syftet är att utveckla och testa nya arbetssätt samt påskynda och förstärka klimatomställningen tillsammans med näringsliv, civilsamhälle och forskare inom akademien. Målet är tydligt – ett klimatneutralt Nacka år 2030.

### **Säkerställa resurs- och kompetensbehov**

En strategisk viktig fråga för stadsutvecklingsprocessen är att **säkerställa nuvarande och framtida resurs- och kompetensbehov**. Ett aktivt arbete har gjorts för att effektivisera arbetssätt och organisation för att möta den justerade genomförandeplaneringen samt ökat behov av flexibilitet över tid. I delar av verksamheten finns det behov av ersättningsrekrytering samt behov av att stärka upp vissa funktioner.

### 3 Framåtblick

Stadsutvecklingen i Nacka är inne i ett aktivt genomförandeskede och omfattningen kommer att öka ytterligare under 2022 då flera stora projekt startar upp exempelvis utbyggnaden av förnyelseområdena i sydöstra Boo, anläggningsarbeten i Älta Centrum samt fortsatt utbyggnad av Gamla Värmdövägen. Detta är komplexa och resurskrävande projekt som berör många intressenter, vilket kommer kräva extra fokus på samordning och kommunikationsinsatser.

Förutsatt att en överenskommelse mellan Region Stockholm och Nacka kommun träffas i början på året kommer de båda infrastrukturprojekten Mötesplats Nacka med ny bussterminal och överdäckning samt Upphöjningen av Saltsjöbanan vid Sickla ta nästa steg i planeringen i samverkan med involverade parter. Projektorganisationen för berörda projekt behöver stärkas upp under våren.

Arbetet med pågående och planerade detaljplaner är omfattande och behöver gå i takt med den övergripande genomförande- och projektplaneringen. Många planer är dock komplexa och berörs många gånger av olika riksintressen eller andra utmaningar med risk för längre ledtider och fördröjningar. Det är viktigt att hålla tempo i planarbetet generellt men specifikt i flera stora detaljplaner i Nacka stad. Genomförandeplanen för Nacka stad ska följas upp och uppdateras löpande. Under 2022 kommer en genomförandeplan också tas fram för andra delar av Nacka för att skapa en bättre helhetsbild och underlag för verksamhetens planering.

Utöver pandemins påverkan har energi och råvaror samt transporter ökat i pris och leveranstider, vilket har orsakat en hög kostnadsutveckling under perioden. Parallellt tillkommer ökade krav och nya behov inom olika områden som exempelvis klimat- och miljö med mera som också påverkar stadsutvecklingsekonomin. En stadsutvecklingsekonomi i balans är en fortsatt utmaning att nå före 2040.

Det är generellt en utmaning att fokusera på framdriften av den nu pågående stadsutvecklingen och samtidigt proaktivt planera för kommunens framtida behov



i en omvärld som förändras i allt snabbare takt. Den nu gällande översiktsplanen (Hållbar framtid i Nacka) reviderades 2018 men bygger i grunden på underlag från den översiktsplan som antogs 2012 och fokuserade på utveckling till 2030. Översiktsplanen är vägledande och har stor betydelse vid detaljplanering av olika områden och vid andra strategiska beslut som rör stadsbyggandet. En betydande samhällsutveckling har bland annat skett i frågor som mobilitet, digitalisering och klimat. Det är viktigt att Nacka har en samlad uppfattning och idé om utvecklingen på längre sikt samt att kommunen arbetar aktivt med den strategiska planeringen framåt inför kommande uppdatering av kommunens översiktsplan.

Nacka är en attraktiv kommun att bo och verka i, bedömningen är att efterfrågan och marknadsförutsättningarna kommer att stärkas ytterligare i takt med tunnelbanans utbyggnad och den pågående stadsutvecklingen i Nacka. Vad gäller marknadsläget för framför allt bostäder bedöms detta som fortsatt stabilt över tid även om ett ökat ränteläge samt slopade investeringsbidrag kan komma att påverka prisläge och marknadsdjup negativt under perioden i kombination med andra osäkerheter i vår omvärld.

Näringslivet i Nacka ska växa och utvecklas vidare med målet att uppnå 15 000 nya arbetsplatser till cirka 2035. Det pågår utveckling av ett flertal verksamhetsområden exempelvis i Kummelnäs, Orminge och Ältaberg. Efterfrågan på olika typer av verksamhetslokaler är hög men varierande beroende på bransch och läge. Merparten av kontorspotentialen finns framför allt i Nacka Stad där Sickla är ett etablerat kontorsläge som växer och utvecklas. Nästa steg är att konkretisera och påbörja utvecklingen av kontor och andra arbetsplatser i Centrala Nacka i takt med att tunnelbanan och nya stadskvarter växer fram till 2030.

En stadsutveckling i balans med ekonomi, miljö och Nackaborna kräver fortsatt fokus på kostnadseffektiva lösningar och arbetssätt samt rätt ambitionsnivåer i allt vi gör samt förmåga att tänka nytt och ställa om, vilket ställer höga krav på helhetssyn och samverkan mellan processerna. Exempel på andra gemensamma utmaningar är att stärka den strategiska stadsutvecklingskommunikationen och

berättelsen om Nacka, säkerställa en god framkomlighet i trafiken när vi bygger samt bidra till stadsliv och näringslivsutvecklingen.

Det är för tidigt att spekulera vilka långsiktiga konsekvenser pandemin får på stadsutvecklingen på grund av förändrade behov hos boende, näringsliv, resande och människors livsstil generellt.

Verksamheten behöver säkerställa resurser och en robust organisation genom fortsatt rekrytering och kompetensutveckling. Det råder generellt en stor efterfrågan och konkurrens om resurser inom hela samhällsbyggnadssektorn. Verksamheten har haft god förmåga att ställa om till arbete på distans under pandemin utan att produktiviteten påverkats negativt i någon större omfattning. Dock har andra delar av verksamhetens behov fått stå tillbaka som exempelvis kompetensutveckling, erfarenhetsutbyte samt möjlighet att introducera nya medarbetare samt bygga kultur, vilket är viktigt att ta igen och beakta framåt.

## **4 Nämndens köp av verksamhet**

### **Nämndernas köpta verksamhet av privata anordnare**

Ej aktuellt för stadsutvecklingsprocessen.

## 5 Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva

Att medverka i olika benchmarkingprojekt är en viktig del i utvecklingen av verksamheten och ger även möjlighet till jämförelser inom olika områden. Representanter från stadsbyggnadsprocessen deltar därför kontinuerligt i olika externa samarbeten och nätverk.

**Stadsbyggnadsbenchen** är ett samarbete mellan tio kommuner i Stockholmsregionen. Stadsbyggnadsbenchen skapades för att kommunerna genom benchmarking och erfarenhetsutbyte ska utveckla sina stadsbyggnadsprocesser att bli bättre och effektivare. Ett kontinuerligt arbete är att samla in information kring handläggningstider och planprocessen i en gemensam databas. Vartannat år genomförs även en **enkät riktad till byggaktörer**. Enkäten ska bidra till att kartlägga hur byggaktörerna uppfattar samarbetet och kontakten med kommunerna vid stadsbyggnadsprojektets olika faser.

Enkäten är webbaserad och skickas ut vartannat år sedan 2012. I den senaste enkäten visade resultatet på en relativt hög nöjdhet bland byggaktörer vad gäller kommunens faktiska handläggningstid och förmåga att hålla överenskommen tidplan. Identifierade utvecklingsområden är samspel, kommunikation och samordning

## 6 Måluppfyllelse under 2021

### 6.1 Maximalt värde för skattepengarna

**Stadsutvecklingen ska vara självfinansierad över en femårsperiod: Nej**

**Tillgänglig mark för företagsetableringar: -**

#### **Kommunens markinnehav**

Kommunen arbetar kontinuerligt för att säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal utgör grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Ett nytt program för markanvändning har antagits under året. Programmet beskriver hur kommunen ser på innehav av mark, försäljning och upplåtelse i olika former. Programmet anger bland annat kommunens riktlinjer för markanvisningar.

Under 2021 har bland annat en markanvisningstävling för flerbostadshus i Älta avgjorts och en Naturban markanvisningstävling gällande Parkkvarteren i centrala Nacka avslutats. En markanvisningstävling för Sydvästra Plania i Sickla har också utlysts. Kommunstyrelsen har även fattat ett beslut om en direktanvisning till Wallenstam för ett kvarter i klassicistisk stil i centrala Nacka. Markanvisningen är ett resultat av det uppdrag som gavs i samband med tidigare mål- och budgetärendet om att anvisa kvarter med klassicistisk arkitektur i syfte att bidra till kommunens mål om att skapa varierad bebyggelse.

## **6.2 Bästa utveckling för alla**

### **Kommunikation**

Stadsutvecklingen ska ske i takt med Nackaborna. På uppdrag av Nacka kommun har en kännedoms- och attitydundersökning som bland annat syftar till att undersöka i vilken utsträckning Nackaborna känner till stadsutvecklingen i Nacka och vad de tycker om den genomförts. Resultatet av undersökningen används för att utveckla kommunikationen och förstärka dialogen, så att den bättre möter behoven och ger en sammanhållen bild av vad stadsutvecklingen i Nacka ska åstadkomma och bidra med.

Kommunikation kring stadsutvecklingen gentemot Nackabor och verksamheter i olika kanaler är ett viktigt utvecklingsområde. Det finns ett behov av att öka den strategiska kommunikationsinsatsen de närmaste åren med fokus på en mer sammanhållande och proaktiv kommunikation. Särskilda projektmedel har under året avsatts i kommunens framtidsfonder för att kunna växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen i takt med stadsutvecklingsprocessen och Nackaborna.

### **Konsten att skapa stad**

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. I februari 2021 korades det vinnande förslaget till Nackas unika betongssugga. Stina Lindholms Lilla Nucha. Lilla Nucha kommer att gjas upp i vitt, grått och svart för att illustrera de olika bergarterna som finns i Nacka. De första exemplaren står utanför Nacka stadshus.



Under 2019 genomförde Nacka kommun en medskapande internationell muralmålningfestival - Wall Street Nacka. Kommunen har med utgångspunkt i erfarenheter från muralmålningfestivalen initierat en regional festival för modern offentlig konst som planeras att genomföras i juni 2022 - ”Wall Street Stockholm 2022”. Wall Street Stockholm 2022 kommer drivas från en fristående plattform.

Nacka kommuns kommunstyrelse fattade beslut under hösten om kommunens deltagande i den regional festivalen. För Nackas kommun förväntas festivalen bidra med cirka 15–20 nya konstverk på olika platser i hela Nacka, varav kommunen finansierar cirka 10 konstverk och näringsliv och andra aktörer finansierar motsvarande antal. Arbete pågår med att identifiera lämpliga platser för konstnärliga insatser i olika stadsdelar i kommunen. Förslag på platser för kommande verk i Nacka kommun tas fram i samspel med berörda enheter, aktörer och medborgare.

## **Förnyelseområden**

Samtliga detaljplaner för kommunens förnyelseområden har nu antagits av kommunfullmäktige. Vissa har överklagats och alla detaljplaner har ännu inte vunnit laga kraft. Planering och projektering pågår för att förbereda en utbyggnad av allmänna anläggningar. Genomförandet med koppling till förnyelseområdena kommer att pågå under flera år. Stor vikt kommer läggas på kontinuerlig kommunikation gällande tidplaner för utbyggnaden, vad som kommer ske och hur det påverkar olika målgrupper.

## **Utveckling av kommunens lokala centrum**

Att utveckla de lokala centrum som finns i kommunen och deras omgivning är en av fyra strategier som lades fast när kommunen antog sin senaste översiktsplan. I flera områden pågår genomförande av tidigare beslutade detaljplaner. Under 2021 har ytterligare detaljplaner med betydelse för utvecklingen av de lokala centrumen i Älta, Fisksätra och Orminge beslutats av kommunstyrelsen.

Detaljplanen för Älta centrumkvarter skapar förutsättningar för ett nytt torg, cirka 950 nya bostäder, verksamhetslokaler, en förskola samt ett nytt äldreboende. Detaljplanen för Fisksätra entré ska bidra till en bättre stadsmiljö och ett starkare centrum med lokal service, där det är tryggt och säkert. Detaljplanen för projektet Knutpunkten i Orminge innebär cirka 450 nya bostäder, ungefär 6 000 kvadratmeter yta för handel- och centrumverksamheter och cirka 400 infartsparkeringar i ett nytt parkeringshus. Målet är ett levande, tryggt och attraktivt centrum i Orminge där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Därtill pågår arbetet med planering för att utveckla Ektorp centrum som ett lokalt centrum med en tätare bebyggelse och med ett ökat inslag av bostäder, handel och kontor.



### 6.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

#### Andel hyresrätter i nyproduktion över tid: 7%

##### Närhet till skyddad natur

Nackaborna har det kortaste avståndet från sin bostad till skyddad natur av alla Sveriges kommuninvånare, konstaterar Statistiska Centralbyrån (SCB) i sin årliga rapport om skyddad natur. I genomsnitt har en Nackabo endast 600 meter till ett skyddat naturområde, jämfört med 1,2 kilometer i genomsnitt för invånare i hela Stockholms län.

##### Miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen

Under året har kommunen, inom ramen för att minska utsläppen från transporter, medverkat i projektet Fossilfritt 2030, som syftar till att ge stöd och aktiviteter som hjälper kommuner att bygga ut infrastrukturen för elfordon. Inom ramen för projektet kommer en nulägesanalys med tillhörande åtgärdsplan att presenteras under 2022.

Att bygga en hållbar framtid i en kommun som växer innebär både utmaningar och möjligheter. Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs 2019 av kommunfullmäktige. Strategin samlar kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen i kommunen. Strategin syftar till att intensifiera miljöarbetet inom projektet i dialog mellan kommunen och byggaktören samt att bättre kunna följa upp vilka åtgärder som har utförts. Kommunstyrelsen har beslutat om en genomförandeplan som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras i stadsbyggnadsprojekten samt hur uppföljning ska ske.

Viable Cities är ett strategiskt innovationsprogram inriktat på klimatneutrala och hållbara städer och Nacka har gått in som medlem. Nacka kommun är en av 23 svenska kommuner som får medel från utlysningen Klimatneutrala städer 2030 2.0. Utlysningen syftar till att svenska städer ska kunna gå före i att snabba på

klimatombställningen till 2030 i linje med Agenda 2030 och Parisavtalet samt svenska klimat- och hållbarhetsmål.

Utvecklingen av den nya stadsdelen Centrala Nacka kommer att vara i fokus för projektet. I Centrala Nacka möts naturen och det urbana på nya sätt och trivs tillsammans. Den framväxande stadsdelen skapar möjligheter till en mer hållbar livsstil, både klimatsmart och socialt. Viable Cities är en del av det arbetet. Utöver målsättningen att uppnå ett klimatneutralt Nacka ska projektet även bidra till ökad kunskap, delaktighet och engagemang hos Nackaborna, något som är viktigt för att lyckas med omställningen.

Nacka kommun tilldelar bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån årets utmärkelse för hållbar stadsutveckling. Föreningen uppmärksammas för sitt ambitiösa arbete med installation av solceller och energieffektiviseringsåtgärder.

### **Variation i upplåtelseform**

Kommunen eftersträvar en blandad bebyggelse med olika typer av bostäder i planeringen. 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. Som framgår av kommunens Program för markanvändning ska kommunen vid anvisning av mark för bostadsbyggnation bland annat eftersträva en variation av bostäders upplåtelseformer och över tid verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Totalt har cirka 950 nya hyresrätter färdigställts mellan 2014 och 2021, varav i stort sett alla har tillkommit på kommunalt markanvisad mark. Under 2021 beräknas 48 nyproducerade hyresrätter tillkommit i kommunen i form av LSS-boende samt seniorboende. Detta motsvarar cirka 7 % av all nyproduktion av bostäder i kommunen under året. Av hittills färdigställda bostäder på den av kommunens markanvisade mark under perioden 2014 till 2021 har hyresrätter utgjort cirka 60 % av bostäderna.

## 6.4 Stark balanserad tillväxt

**Färdigställda bostäder: 624**

**Stadsutvecklingsekonomi är självfinansierad i rullande 5-årsperioder: Nej**

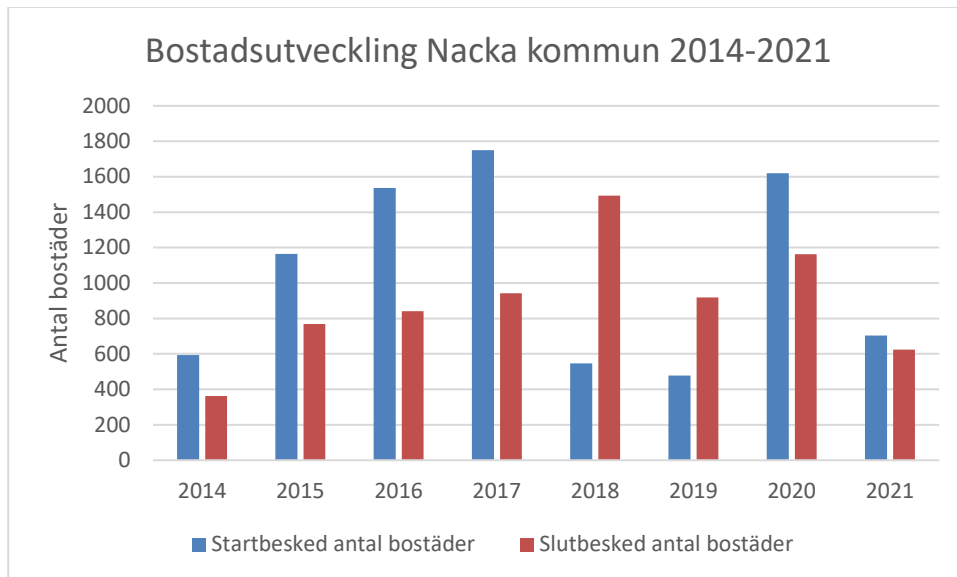
### Långsiktig planering

Ett hållbart samhälle förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser och handel samt ett varierat utbud av kultur- och fritidsaktiviteter. Nacka arbetar därför långsiktigt med planeringen på olika platser i kommunen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och verksamhetsytor över tid men även tillräcklig kapacitet i välfärdsfastigheter.

Kommunens målsättning är att totalt 20 000 nya bostäder ska färdigställas under åren 2014 till 2030 samt 15 000 nya arbetsplatser. Under 2021 har flera detaljplaner antagits för både bostäder och verksamhetsyta. Totalt beräknas dessa detaljplaner skapa förutsättningar för cirka 1 050 framtida bostäder i kommunen.

### Bostadsbyggande i Nacka

En majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående stadsutvecklingen, men bostäder tillkommer även kontinuerligt inom befintliga detaljplaner. Under året har ett antal detaljplaner antagits som tillsammans skapar förutsättningar för cirka 1 000 bostäder. Hur många bostäder som påbörjas och färdigställs varierar mellan enskilda år. Sedan 2014 har närmare 8 400 nya bostäder byggstartat och drygt 7 100 nya bostäder färdigställts i kommunen. I genomsnitt har cirka 900 bostäder tillkommit per år under perioden 2014-2021.



Under 2021 har cirka 700 bostäder påbörjats och över 600 bostäder färdigställda. Bostadsbyggandet i Nacka sker på flera olika platser i kommunen. Under 2021 har byggandet av nya flerbostadshus bland annat påbörjats i Orminge och Nacka strand samt på Kvarnholmen och Nya Gatan i centrala Nacka. Det byggs även nya småhus på flera platser i kommunen.

Merparten av de bostäder som färdigställdes i kommunen under året tillkom i flerbostadshus på Kvarnholmen och i Nacka strand. Under slutet av året färdigställdes även de första nya bostäderna på Nya Gatan. Därutöver tillkom även nya bostäder bland annat i Orminge, Kil, Kummelnäs, Björknäs och Älta.

### Utbyggnad av tunnelbanan

Arbetet med tunnelbaneutbyggnaden i Nacka startade i början av 2020. Byggtiden är 10 år och trafikstart är år 2030. Nacka kommun har nått en överenskommelse med staten, Region Stockholm och övriga tre kommuner som den nya tunnelbanan ska trafikera om hur fördyringen av utbyggnaden ska finansieras. Tidplanen för Nackas bostadsåtagande justeras så att av de 13 500 bostäder som Nacka kommun ska bygga, ska 11 300 vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder till 2040.

### Planering för nya arbetsplatser

Nacka växer för fler, utöver bostäder ska även nya arbetsplatser skapas i kommunen. Den kommande stadsutvecklingen utgör en grundläggande förutsättning för att målet om antal arbetsplatser ska nås. För att bidra till ett starkt näringslivsklimat i kommunen är det viktigt att planera för olika typer av verksamheter. Två fortsatt viktiga strategiska frågor är planering av kontorsyta, främst på västra Sicklaön, och planering av nya verksamhetsområden för småindustri.

Flera detaljplaner som skapar förutsättningar för nya arbetsplatser har antagits under året så som detaljplanen för Knutpunkten i Orminge centrum och detaljplanen för Dalvägen- Gustavsviksvägen. Detaljplanen för Sicklas nya stationshus vann laga kraft i december 2021. Stationshuset blir en ny knutpunkt och ett nytt landmärke i Sickla som erbjuder plats för möten, arbetsplatser och entré till den kommande tunnelbanan. Planläggning pågår även för flera projekt som ska bidra till målet om nya arbetsplatser i kommunen så som verksamhetsområde vid Orminge trafikplats i Boo, i västra Kil vid Värmdöleden och trafikplats Insjön och i Ältabergs verksamhetsområde.

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 driftsstart av tunnelbanan. Under de närmaste åren är det framförallt Sickla som har störst potential för utveckling av nya arbetsplatser.

### **Stadsutvecklingsekonomi i balans**

En stadsutvecklingsekonomi i balans förutsätter att inkomster och utgifter taktar med varandra. Prognoser baserad på pågående och planerade projekt har gjorts för hela perioden 2016–2030. Det är alltså en stor utmaning att uppnå målet fram till 2030. I nuläget är prognosen att stadsutvecklingsekonomi inte är i balans till år 2030. För västra Sicklaön har en justerad genomförandeplan tagits fram med tillhörande prioriteringar av projekt för att säkra en balanserad utbyggnadstakt, där kommunens investeringar går i takt med bostadsbyggandet.

## 7 Ekonomiskt resultat 2021

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2021			Ack budget 2021		Utfall 2020		
	Utfall intäk- ter	Utfall kostn- ader	Utfall netto	Budget netto	Budget- avvikelse	Intäk- ter	Kost- nader	Netto
Exploatering Nacka	34 712	-35 560	-849	-2 500	1 651	35 490	-34 575	915
Exploatering Nacka stad	28 598	-29 013	-415	-3 500	3 085	33 040	-32 232	808
Enheten för strategisk stadsutv.	15 133	-15 662	-529	0	-529	16 468	-16 719	-251
Miljö- och stadsbyggnad	7 009	7 629	-620	0	-620	6 863	-6 976	-113
<b>Summa</b>	<b>85 451</b>	<b>-87 864</b>	<b>-2 413</b>	<b>-6 000</b>	<b>3 587</b>	<b>91 861</b>	<b>-90 502</b>	<b>1 359</b>

### 7.1 Exploatering Nacka & Exploatering Nacka stad

Exploateringsenheten Nackas resultat för perioden visar på ett **överskott på knappt 1,7 miljoner kronor jämfört med budget**. Personalkostnaderna är 3,9 miljoner kronor lägre än budgeterat till följd av vakanser. Flertalet kommer att tillsättas under 2022. Intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt är som en följd också lägre än budgeterat, men enbart 2,3 miljoner kronor. Dessutom tillkom i slutet av året intäkter på 0,2 miljoner kronor till följd av en inbetalning av en tio år gammal faktura. Övriga kostnader är i linje med budget.

Exploateringsenheten Nacka stads resultat för perioden visar på ett **överskott på 3,1 miljoner kronor jämfört med budget**. Det förklaras främst av en besparing på 1,8 miljoner kronor på budgeterade konsultkostnader, främst för tunnelbaneavtalets driftsprojekt, I stället har intern personal klivit in. Personalkostnaderna är 1,4 miljoner kronor lägre än budgeterat på grund av vakanser, men trots det har rapporterade timmar och därmed intäkterna från debitering av stadsbyggnadsprojekt varit i det närmaste enligt budget.

I dagsläget är stora delar av enheten finansierad av att medarbetare registrerar tid i stadsbyggnadsprojekten. Timpriset för när arbete görs med planering för allmänna anläggningar justerades ned inför 2021 mot bakgrund av nya redovisningsregler.

Det är betydligt färre antal medarbetare nu än ursprungligen antaget vilket gör att den negativa effekten är mindre än tidigare antaget.

Efter årsskiftet kommer exploateringsenheterna för Nacka respektive Nacka Stad slås samman till en exploateringsenhet för hela Nacka.

## **7.2 Enheten för strategisk stadsutveckling**

**Enheten för strategisk stadsutvecklings resultat** för perioden visar på ett **underskott på 0,5 miljoner kronor jämfört med budget**. Enheten är inte bemannad på ordinarie nivå. Personalkostnaderna är 0,9 miljoner kronor lägre än budgeterat. 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. Enhetens leverans blir i större omfattning remiss-, motionssvar och tjänsteutlåtanden än strategiska underlag för planering och processutveckling. Enheten har således arbetat med mer övriga uppdrag än budgeterat, vilket ger intäkter till enheten. I budget för 2022 har emellertid medel för strategiskt arbete förstärkts.

## **7.3 Miljö- och stadsbyggnad**

**Miljö och stadsbyggnad** är direktörsansvaret som delas mellan miljö- och bygglovdirektören samt stadsutvecklingsdirektören. Här redovisas ett underskott vilket främst beror på en god framdrift i processens verksamhetsutveckling, ett omfattande remissarbete samt arbete med kommunens ansökan till Viable Cities. Här kan lyftas att både verksamhetsutvecklingen och remissarbetet i många fall är till gagn för andra processer inom kommunen. Dessa kostnader rymms inom ramen för hela stadsutvecklingsprocessen och ingår i enheternas driftsbudget för 2022.

## 8 Investeringar

Inkomster och utgifter på projekten varierar över tid, målet är att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans. Budgeterade projektinkomster för året var 344 miljoner kronor och budgeterade projektutgifter var 784. För pågående exploateringsprojekt har kommunen under 2021 haft projektinkomster på 297 miljoner kronor och projektutgifter på 746 miljoner kronor exklusive markförsäljning. Markintäkter under perioden uppgår till 23,5 mkr för 2021. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsområde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.



## 9 Redovisning riktade statsbidrag

Bidrag som beviljats/erhållits 2021 (namn)	Sökt belopp tkr	Erhållet/reserverat belopp tkr	Kostnad tkr	Netto tkr
Värmdövägen	13 679	13 679	-15 199	-1 519
Nya gatan	9 720	9 720	-10 800	-1 080
Dagvattenrening Kyrkviken	14 000	14 000	-23 900	-9 900
Värmdövägen	3 662	3 662	-7 324	-3 662
<b>Totalt</b>	<b>41 061</b>	<b>41 061</b>	<b>-57 223</b>	<b>-16 162</b>

**Värmdövägen etapp 3** har beviljats 13,7 miljoner kronor från Naturvårdsverket för dagvattenåtgärder på Värmdövägen och Vikdalsvägen. Det kommer att byggas 27 täckta och två öppna regnbäddar längs gatorna och det motsvarar 90 procent av kommunens kostnader. Under 2021 har 10 miljoner kronor betalats ut och resterande betalas ut under 2022.

**Nya gatan** har beviljats 9,7 miljoner kronor från Naturvårdsverket för dagvattenåtgärder inom projektet. Det kommer att byggas 30 regnbäddar längs gatorna inom Nya gatan och Elverkshuset och det motsvarar 90 procent av kommunens kostnader. Under 2021 har 4,5 miljoner kronor betalats ut och resterande betalas ut under 2022.

**Dagvattenrening Kyrkviken**, har sökt och beviljats 14 miljoner kronor för de direkta dagvattenrelaterade kostnaderna kring byggande av skärmbassängen. Hela beloppet har betalats ut under 202.

**Värmdövägen etapp 3** har också sökt och beviljats bidrag från Trafikverket. Åtgärden består av breddning och nyanläggning av gång- och cykelväg, installation av radardetektorer för cykelprioritet vid passager samt förbättrad belysning. Bidraget motsvarar 50 procent av den totala kostnaden och kommer att betalats ut när åtgärden är genomförd.

## **10 Intern kontrollplan**

Faller under kommunstyrelsens internkontrollplan. Under 2022 kommer stadsutveckling att ta fram en risk- och konsekvensanalys för sin verksamhet.

## II Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond	Projekt	Ack utfall tkr	Budget tkr
Wall Street Stockholm	20000400	1 173	2 000
Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen	20000401	0	2 850
<b>Totalt</b>		1 173	4 850

### Kommentar

Två projekt har beviljats medel från framtidsfonderna inom ramen för stadsutveckling under kommunstyrelsen:

#### Wall Street Stockholm

Projektet har beviljats 2 miljoner kronor via framtidsfonderna. Medlen skall bland annat täcka kostnader för insatser av extra ordinär karaktär såsom medverkan och uppbyggnad av gemensam ideell organisation för samspel i regionen, kommunikationsinsatser kopplat till konstfestival. Av utfallet är 0,6 miljoner kronor kostnad för Nackas golden ticket samt medlemskap i föreningen.

Under hösten 2021 har en ideell förening bildats, Storstockholm konst & arkitektur, med ändamål att bedriva verksamhet som stärker och stödjer en positiv stads- och samhällsutveckling av offentliga platser utomhus i Storstockholm. Verksamheten har fokus på delaktighet, medskapande, konst, kultur och arkitektur som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet. En intern projektgrupp har bildats i kommunen. Gruppen har arbetat med att tillsammans med olika lokala brottsförebyggande råd identifiera lämpliga platser för konstnärliga insatser i olika stadsdelar. Dialoger med flertalet privata näringsidkare kommer att resultera i flera nya konstverk i Nacka kommun. En kommunikationsplattform har också tagits fram för Nacka.

#### Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen

Inget arbete sker förrän 2022.

## **I2 Sjukfrånvaro**

Stadsutveckling har relativt låg sjukfrånvaro och är efter en uppgång under 2020 på grund av Covid-19 åter nere på låga nivåer 2021. 2021 Under året har ett par medarbetare varit långtidssjukskrivna, men de är åter i arbete.