

2017-09-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/108-012

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2017

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Enheten för strategisk stadsutveckling ger i detta ärende en samlad bild av läget i de pågående stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostäder, och redovisar hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges åt uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. I ett övergripande perspektiv bedöms förutsättningarna för att uppnå målet om 20 000 nya bostäder, varav 13 500 på västra Sicklaön, till år 2030 vara goda. Prognoserna kring om måluppfyllnad kan nås förutsätter att organisationen klarar det stora resursbehovet, inte minst den kommande treårsperioden. I dagsläget pågår 80 detaljplaner innehållandes 12 000 bostäder och fler projekt beräknas starta inom en nära framtid. För att klara det förväntade antal antagna bostäder innevarande år förutsätts bland annat att Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder) inte förskjuts.

Ärendet

Ärendet är en rapportering och uppföljning planeras att ske varje tertiäl. Förra rapporteringen togs upp på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 23 maj 2017.

Den aktuella rapporten ger en samlad bild av läget i stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder. Rapporten sammanfattar också hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges åt uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av bland annat hyresrätter, kommande markanvisningar och välfärdsfastigheter.



Hittills har 4 300 bostäder byggstartats och 2 700 bostäder färdigställda sedan 2014. Under 2016 startade byggnation av drygt 1 500 bostäder och drygt 800 bostäder färdigställdes. För att klara det totala bostadsmålet om 20 000 bostäder har det uppskattade årsgenomsnittliga behovet av bostäder i antagna detaljplaner framgent bedömts behöva ligga på cirka 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen som förväntas antas per år överstigs i nuläget det årsgenomsnittliga behovet.

I ett övergripande perspektiv bedöms förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 bostäder till år 2030 vara goda. Prognoserna kring om måluppfyllnad kan nå förutsätter att organisationen klarar den stora utmaningen, inte minst den kommande treårsperioden.

I dagsläget pågår 80 detaljplaner innehållandes 12 000 bostäder och fler projekt beräknas starta inom en nära framtid. En stor volym bostäder beräknas antas inom den kommande treårsperioden.

Om det sker en förskjutning av planerat antagande med upp till ett år för ett 30-tal detaljplaner med antagande under 2018 och 2019, är bedömningen att det inte påverkar den totala måluppfyllelsen kring kommunens övergripande bostadsmål samt åtagande inom tunnelbaneavtalet till år 2025. En identifierad trend som också påverkar prognosnivåerna är att exploateringsgraden ökar i många projekt under planeringsfasen jämfört med antaganden under den övergripande planeringsfasen. Efter översynen av grundantagandena i den långsiktiga planeringen kommer en uppdaterad prognos att kunna tas fram där större hänsyn till identifierade risker har tagits.

Under 2017 förväntas detaljplaner innehållandes drygt 1 400 bostäder antas. Jämfört med föregående uppföljning i maj har antalet bostäder minskat, vilket kan härledas till att Nobelberget har förskjutits till 2018. För att klara det förväntade antal antagna bostäder förutsätts bland annat att Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder) inte förskjuts. Utöver dessa förväntas ytterligare bostäder tillstyrkas i miljö- och stadsbyggnadsnämnden under 2017 och antas av KF under det första kvartalet 2018. Exempelvis Nobelberget (550 bostäder) och Nybackakvarteret (330 bostäder).

Ekonomiska konsekvenser

En prognos baserad på pågående och planerade projekt visar på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Prognoser har brutits ned i tre femårsperioder. Den första femårsperioden år 2016-2020 visar i nuläget på ett underskott medan period två och tre uppvisar överskott enligt nuvarande beräkningar. Den första femårsperioden påverkas av fortsatt utbyggnad av kommunens förnyelseområden där inkomsterna till viss del uppstår först i efterföljande period. För att möjliggöra en stadsutvecklingsekonomi i balans för perioden 2016-2020 kan flera åtgärder vidtas. Ett alternativ är att göra förändringar i tidplanen och skjuta vissa projekt framåt och ett annat är att göra generella kostnadsbesparingar inom projekten.



Konsekvenser för barn

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla en eller flera välfärdsfastigheter såsom skolor, förskolor eller idrottshallar. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, utgör en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. En utveckling i riktningen ovan ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i dagens och framtidens Nacka.

Bilagor

1. Rapport "Lägesrapport KSSU 3 oktober 2017"

Enheten för strategisk stadsutveckling

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Andreas Totschnig
Enhetschef