



## DELRAPPORT

---

# Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, oktober 2017

KFKS 2016/108-012

2017-09-20

Enheten för strategisk stadsutveckling

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Måluppfyllelse .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bostäder i antagna detaljplaner .....	3
2.2	Tunnelbaneavtalet .....	5
2.3	Bygg- och inflyttningsstarter .....	6
2.4	Arbetsplatser .....	7
2.5	Välfärdsfastigheter .....	8
<b>3</b>	<b>Statsbidrag för ökat bostadsbyggande .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Nuläge .....</b>	<b>9</b>
4.1	Centrala Nacka .....	10
4.2	Sickla-Plania .....	12
4.3	Bergs gård .....	14
4.4	Kvarnholmen .....	15
4.5	Nacka strand .....	16
4.6	Henriksdal .....	17
4.7	Fisksätra .....	18
4.8	Älta centrum .....	19
4.9	Orminge centrum .....	21
4.10	Övriga kommunen .....	22
<b>5</b>	<b>Hyresrätter .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Markanvisningar .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Stadsutvecklingsekonomi i balans .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) .....</b>	<b>25</b>

26

# I Inledning

Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens övergripande mål inom stadsutvecklingsområdet, med särskilt fokus på bostadsbyggande. Rapporten ger också en samlad bild av nuläget i kommunens större utvecklingsområden. En regelbunden rapportering och uppföljning ska skapa bättre förutsättningar för framdrift i projekten och att kommunen når de övergripande målen kring bostadsbyggande, arbetsplatser och välfärdsfastigheter

## 2 Måluppfyllelse

### 2.1 Bostäder i antagna detaljplaner

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 nybyggda bostäder till och med år 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön. I tunnelbaneavtalet finns ett delmål om att Nacka kommun ansvarar för att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön senast 2025.

I denna uppföljning ligger fokus på när detaljplaner förväntas antas samt när byggnation och inflyttning sker. I målet om 20 000 nya bostäder kan alla bostäder som tillkommit från och med 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.

Grundantagandet i den långsiktiga planeringen är en tidplan med utgångspunkt att det i genomsnitt tar drygt två år att ta fram en detaljplan och tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. För komplexa projekt med många samberoenden bedöms tidsåtgången vara längre, något som visar sig genom att tidplaner i dagsläget revideras framåt i tiden för flera pågående stadsbyggnadsprojekt.

Allteftersom kunskapen om enskilda projekt ökar, både pågående och planerade, justeras den individuella tidplanen i projekten. En förutsättning för att göra korrekta bedömningar av nuläget är att tidplaner för stadsbyggnadsprojekten i stort och planprocessen i synnerhet är realistiskt utarbetade. Den etappvisa utbyggnaden för större projekt behöver också beaktas i större grad. De tidsmässiga grundantagandena kommer därför att genomgå en översyn.

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 ca 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen som förväntas antas per år överstigs i nuläget det årsgenomsnittliga behovet.

Det är angeläget att kommunen har en planeringsreserv som en viktig del i riskminimeringen, då alla projekt inte kommer att genomföras i enlighet med prognosen. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck kan leda tankarna till allt för hög planerings grad, men egentligen skulle man också kunna använda sig endast av uttrycket långsiktig strategisk planering.

Utan en planeringsreserv är risken stor att bostadsmålet inte kan uppnås samtidigt som den är en förutsättning för medveten prioritering mellan projekt. Planeringsreserven är skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och målvärdet. Som en

jämförelse kan Stockholm användas, där planeringsreserven som bedöms som nödvändig är ca 40 procent. I Nacka ligger siffran på motsvarande nivå sett över hela perioden, men på västra Sicklaön är den i nuläget något lägre. Projektinformation i denna rapport ger en nulägesbild av den långsiktiga strategiska planeringen.

I ett övergripande perspektiv bedöms förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 bostäder till år 2030 vara goda. Men takten i planeringen och konsekvenserna för projekten skapar en stor efterfråga på vissa kompetenser i organisationen under olika perioder och innebär ett extraordinärt resursbehov där kompetensförsörjningen blir en central fråga att säkra. Prognoserna kring om måluppfyllnad kan nås 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.

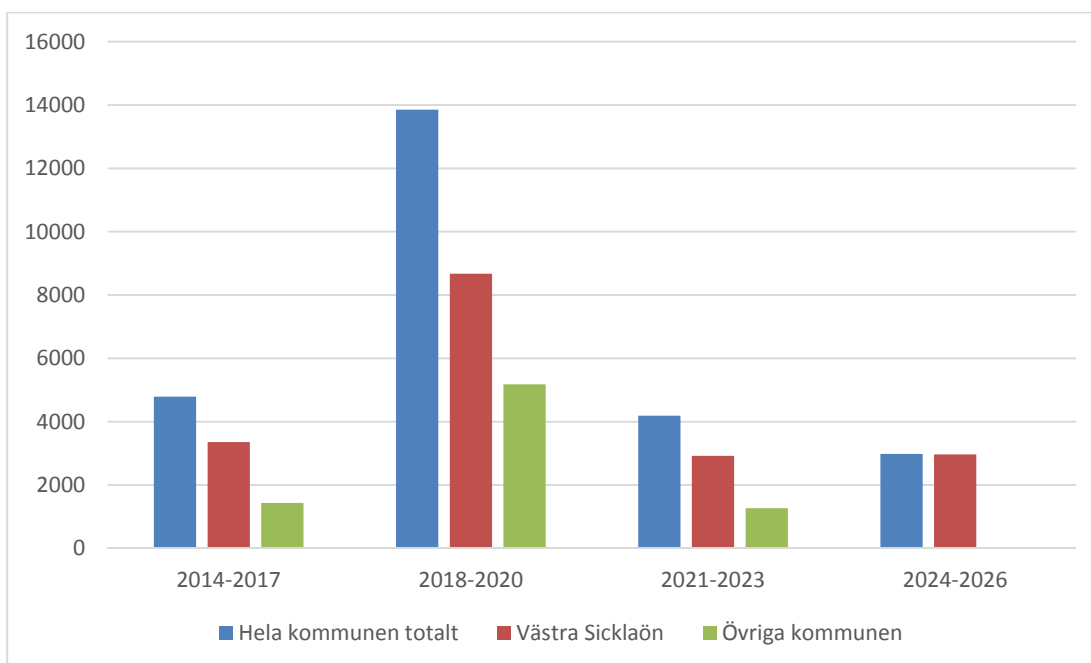


Bild 1 – Prognos utifrån sammanställning av antagna och planerade detaljplaner, totalt i hela kommunen samt uppdelat på västra Sicklaön och övriga kommunen (år 2014-2026)

Bedömningen är att det faktiska utfallet ovan med stor sannolikhet kommer att påverkas av prioriteringar och justeringar i den övergripande planeringen samt revideringar av tidplaner i pågående projekt. Antalet pågående projekt samt den höga graden av komplexitet och samberoende med andra projekt medför en stor sannolikhet för att tidplaner kan komma att revideras. Ytterligare faktorer som påverka tidplaner är exempelvis avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, förändrade direktiv, resurstillgång och genomförandelogistik. Det bör påpekas att kommunen inte själv har rådighet över externa faktorer så som exempelvis konjunktur, vilken utgör en högre riskfaktor desto större andel privatägd mark som berörs.

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 att 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 inte Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder) förskjuts. Utöver dessa förväntas ytterligare bostäder tillstyrkas i MSN under 2017 och antas av KF under det första kvartalet 2018. Exempelvis Nobelberget (550 bostäder) och Nybackakvarteret (330 bostäder).

Bedömningen är att 3 500 bostäder i pågående projekt kommer att antas under 2018. Detta är en revidering av nivåerna utifrån projektuppföljningen i föregående uppföljningsärende, men i linje med bedömningen i den strategiska planeringen. Uppdatering av dessa siffror sker kontinuerligt.

## 2.2 Tunnelbaneavtalet

Särskild vikt läggs vid uppföljningen på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet som anger att det i Nacka kommun ska byggas 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030, med delmål om 8 200 bostäder till år 2025. Måluppföljningen av antagna detaljplaner kopplad till tunnelbaneavtalet har därför delats upp i två perioder: år 2014-2022 och år 2023-2026.

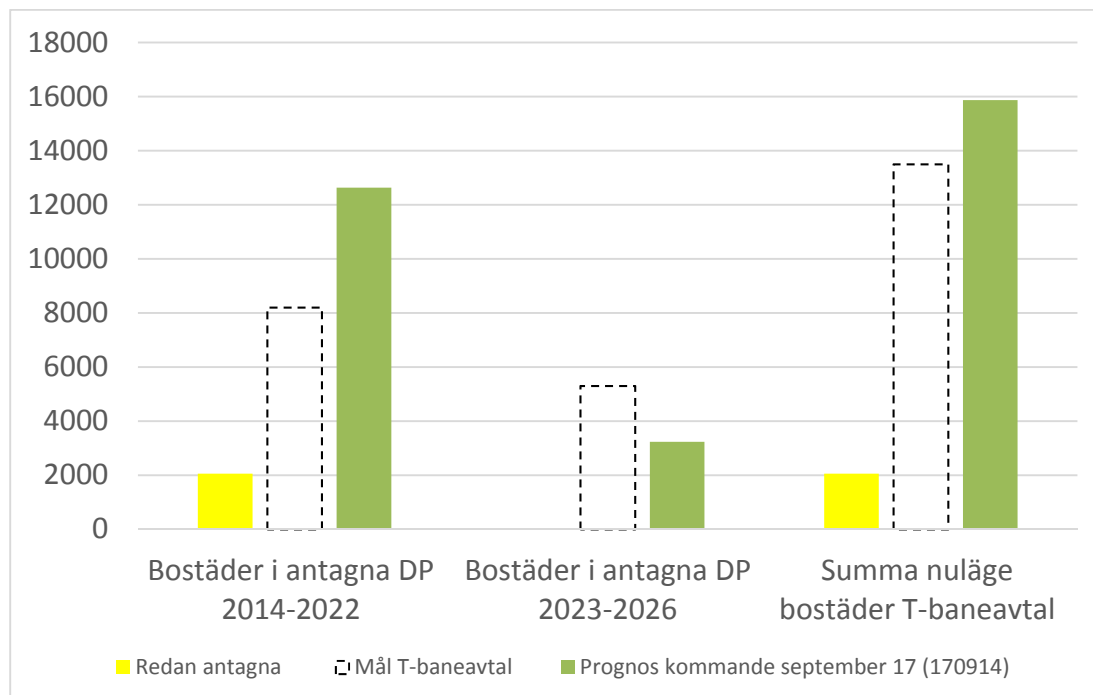


Bild 2 - Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom T-baneavtalet 2014-2026

Sedan 2014 har drygt 2 000 bostäder antagits i detaljplaner på Västra Sicklaön. För att klara återstående 6 200 bostäder bör dessa ha antagits i detaljplaner senast år 2022. Organisationen arbetar utifrån målet att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 av dessa bostäder ska antas inom treårsperioden 2017-2019. För att möjliggöra detta innehåller den strategiska planeringen för västra Sicklaön i nuläget detaljplaner med drygt 12 500 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022, varav drygt 8 000 t.o.m. år 2019.

Inom tunnelbanans upptagningsområde har flera projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar. Parallellt har antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Justeringen av planerat antal bostäder är en viktig del i riskminimeringen för att klara målsättningen om 13 500 bostäder tom år 2030, varav 8 200 bostäder tom år 2025. Eftersom en tendens är att projektens tidplaner revideras, behövs ytterligare insatser för att undvika detta. En bättre bild av etapputbyggnad av större projekt är också nödvändig då inflyttningen oftast pågår under flera år. För dessa projekt blir hypotesen om tre år från antagande till inflyttningsstart missvisande. Stora projekt bör därför antas tidigare än år 2022 för att kunna räknas med i tunnelbaneavtalet.

## 2.3 Bygg- och inflyttningsstarter

Utöver uppföljning av antagande av detaljplaner följs utvecklingen av bygg- och inflyttningsstarter. Det är först i samband med beslut om bygglov, inklusive påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp hur många bostäder som verkligen har kommit till under en viss tidsperiod.



Bild 3 – Antal start- och slutbesked per år

Byggstart kan ske när startbesked har erhållits och en bostad räknas som färdigställd när den har fått slutbesked. Hittills har 4 300 bostäder byggstartats och 2 700 bostäder färdigställts sedan 2014. Under 2016 startade byggnation av drygt 1 500 bostäder och drygt 800 bostäder färdigställdes. Byggandet av bostäder kopplat till tunnelbaneavtalet har påbörjats, men ännu ej färdigställts. Siffrorna i bild 3 ovan avser alla nytillkomna bostäder i hela kommunen och inte endast de som tillkommit inom stadsbyggnadsprojekten. I begreppet bostad inkluderas även

exempelvis bostad för nyanländ, LSS-bostad och äldreboende, såvida den inte definierats som en vårdplats.

I mål och budget 2017-2019 anges en prognos om det planerade byggandet under perioden. Det förväntade antalet färdigställda bostäder uppskattades då till 1 000 för 2017, följt av 1 900 och 2 400 efterföljande år. Under 2017 har hittills (januari-augusti) närmare 800 bostäder fått slutbesked. Hälften av dessa bostäder utgör lägenheter i flerbostadshus med fler än 10 bostäder. Den tidigare uppskattningen om 1 000 färdigställda bostäder 2017 bedöms fortfarande som en rimlig nivå. Däremot har prognosen för 2018 reviderats nedåt i detta uppföljningsärende.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2017	1 400	1 200	1 000
	2018	3 500	1 000	1 000
västra Sicklaön	2017	1 300	500	600
	2018	2 300	700	500
övriga Nacka	2017	100	700	400
	2018	1 200	300	500

Bild 4 – Prognos antagna detaljplaner samt bygg- och inflyttningsstart år 2017 och 2018

Siffrorna har sin härkomst i insamlad projektinformation. Antalet bostäder i antagna detaljplaner har därefter justerats efter att rimlighetsbedömning genomförts och antalet färdigställda bostäder har jämkats med bostadsbyggnadsprognosen. Det pågår ett arbete med att analysera effekten av nuläget i planeringen samt att ta fram en långsiktig prognos för bygg- och inflyttningsstarter.

## 2.4 Arbetsplatser

Inom stadsutvecklingsprocessen följs kommunens mål om tillkommande arbetsplatser upp. Målet är 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Totalt är målet 50 000 arbetsplatser i kommunen år 2030.

I de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter anges kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Hur mycket total verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen. En första indikation tyder på att cirka hälften av de tillkommande arbetsplatserna bedöms kunna tillkomma inom stadsbyggnadsprojekten. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner. Antalet nya arbetsplatser hämtas på årsbasis från SCB.

## 2.5 Välfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av välfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. I den övergripande planeringen finns noterat vilka stadsbyggnadsprojekt som innehåller välfärdsfastigheter, samt vilken typ av välfärdsfastighet det rör sig om. Det pågår ett löpande arbete med att synkronisera tidplanerna för respektive välfärdsfastighet med stadsbyggnadsprojektet som helhet, inklusive beroenden med andra stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen tar via fastighetsprocessen fram en mark-, bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommunedel. Rapporteringen redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder under perioden 2017-2030. Behoven, inkluderat nya och befintliga anläggningar, kommer i dagsläget från respektive nämnd och är baserad på Nacka kommuns befolkningsprognos. För att ytterligare förbättra initiering, prioritering, planering och uppföljning av välfärdsfastigheter läggs ansvaret för det under samma process som den övriga stadsutvecklingen. Enheten för strategisk stadsutveckling kommer framöver ha det operativa ansvaret för det arbetet.

Den långsiktiga behovsbilden för att möta den ökade befolkningsstillväxtens behov fram till 2030 anger att det behövs ytterligare ca: 5 300 skolplatser, 3 900 förskoleplatser, 780 boenden för äldre och funktionsnedsatta samt 1 100 bostäder för nyanlända och sociala kontrakt. Det pågår, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanen.

På grund av det stora omedelbara behovet av bostäder för sociala ändamål ligger ett särskilt fokus på hur dessa bostäder kan tillskapas i samband med genomförandet av kommande stadsbyggnadsprojekt. Att få fram fler bostäder av den typen är avgörande för att kommunen ska klara av sitt åtagande att ta emot nyanlända, uppskattningsvis ca 1 000 personer under 2017-2018. Huvuddelen av tillskapandet av sociala bostäder måste på kort sikt ligga utanför stadsbyggnadsprojekten, men under perioden 2017 till 2022 skulle ungefär 280 bostäder för socialt ändamål kunna tillskapas inom stadsbyggnadsprojekt.

## 3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

Uppföljningen av startbeskeden samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande. Bidraget, som handläggs av Boverket, ska sökas senast den 1 oktober varje år och räknas för perioden 1 augusti till 31 juli. Statsbidraget baseras dels på antal bostäder som fått startbesked och dels antal nyanlända som fått uppehållstillstånd samt folkbokförts i kommunen under perioden. För perioden 1 augusti 2015 - 31 juli 2016 blev kommunens byggbonus 32 Mkr, baserat på ca 1 200 givna startbesked. Under perioden 1 augusti 2016 – 31 juli 2017 har kommunen givit 1 652 startbesked.



## 4 Nuläge

Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Fokus har legat på att få fram uppgifter för antagande av detaljplan, byggstart, inflyttningsstart, färdigställande samt antal bostäder. Parallellt med sammanställningen av denna uppföljningsrapport med tillhörande bedömningar har det löpande kommit fram uppgifter som i förlängningen indikerar revideringar av tidplanerna framåt i tiden för ett antal större projekt. Det är viktigt att påpeka att de uppgifter som syns i tabellerna nedan är de senaste som finns knutna till respektive projekt och att alla antaganden är prognoser, vilka har en större osäkerhet desto längre fram i tiden de avser.

I tabellerna visas även ett urval av ej startade projekt, vilka har ytterligare dimensioner av osäkerhet, varför tidplanerna ej anges med kvartalsprecision. För att ytterligare skilja pågående och ej startade projekt åt visas de ej startade projekten i kursiv text.

En aktuell fråga med stor inverkan på kommunens stadsbyggnadsutveckling är Östlig förbindelse. Den saknar i dagsläget finansiering efter att Sverigeförhandlingen avbröts och den utgår även i Trafikverkets förslag till nationell plan för transportsystemet 2018-2019 eftersom avsiktsförklaring saknas. Trafikverkets projekt Östlig förbindelse har dock fortfarande, i enlighet med gällande nationell plan, i uppdrag att utreda och planlägga för Östlig förbindelse. Gällande vägreservat/möjliga korridorer för förbindelsen (i kommande lokaliseringsutredning) kan komma att medföra svårigheter i planeringen och genomförandet av Nacka stad (främst Sickla-Planian).

## 4.1 Centrala Nacka

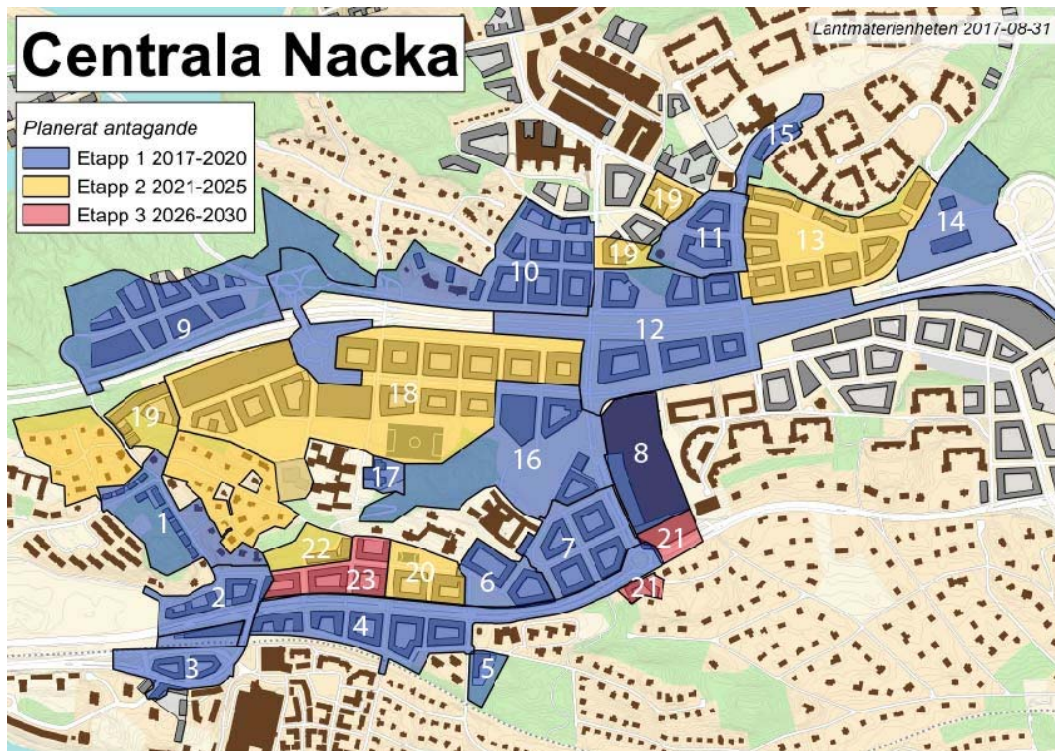


Bild 5 – Centrala Nacka

I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten cirka 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder inom de startade projekten än tidigare beräknat. Skillnaden beror på att exploateringen blir något tätare och lägenheterna mindre jämfört med de schabloner som använts för beräkningen av bostadspotential inom området.

Totalt inom området, inräknade de områden som inte är startade, beräknas nu cirka 6 000 lägenheter. Icke startade planer är dock beräknade på samma sätt som i tidigare prognos, om exploateringen blir tätare och lägenheterna mindre som i pågående planer ökar antalet lägenheter. När bebyggelse studeras i detaljplaneskedet kan byggrätternas storlek dock både minska eller öka beroende på platsens förutsättningar. Birkaområdet har givits positivt planbesked för att pröva stadsbebyggelse, i prognosen är inte en ökning av antalet bostäder inom Birkaområdet inräknat. Området kring Nacka sportcentrum och gymnasium är särskilt komplext, bland annat eftersom många av verksamheterna ska flyttas inom området samt att verksamheter i närheten ska fungera under en utbyggnation. Nu studeras i vilka etapper som området ska planeras och byggas.

	1 Birkavägen	2 Järla stations- område norr	3 Järla stations- område syd	4 Rotorfabriken
<b>Antagande</b>	2019, Q4	2018, Q4	2018, Q3	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2019, Q2	2019, Q1	2019, Q4
<b>Start inflyttning</b>	2023, Q2	2022, Q2	2022, Q1	2021, Q1
<b>Färdigställt</b>	2024	2025	2025	2024
<b>Bostäder</b>	250	300	200	500

	<b>5 Lillängens förskola</b>	<b>6 Nya gatan Elverkshuset</b>	<b>7 Nya Gatan Stadshus- området</b>	<b>8 Nya Nacka Forum</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q1	2018, Q2	2017, Q4	2019, Q2
<b>Byggstart</b>	2010, Q1	2020, Q1	2019, Q1	2019, Q4
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q4	2022, Q1	2021, Q1	2021, Q2
<b>Färdigställt</b>	2021	2022	2023	2030
<b>Bostäder</b>	0	500	600	200
	<b>9 Ryssberget</b>	<b>10 Östra Vikdalen</b>	<b>11 Enspännar- vägen</b>	<b>12 Mötesplats Nacka</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q1	2019, Q1	2018, Q2	2020, Q1
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2019, Q4	2019, Q3	2026, Q1 (avser bostäderna)
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q1	2022, Q4	2020, Q2	2027, Q1
<b>Färdigställande</b>	2024	2026	2021	2030
<b>Bostäder</b>	400	550	350	350
	<b>13 Södra Jarlaberg</b>	<b>14 Fördelnings- Station och brandstation</b>	<b>15 Jarlabergsvägen</b>	<b>16 Kulturcentrum &amp; stadspark</b>
<b>Antagande</b>	2023	2019, Q1	2018, Q1	2019
<b>Byggstart</b>	2024	2020, Q1	2019, Q3	2019
<b>Start inflyttning</b>	2025	2021, Q2	2020, Q4	2021
<b>Färdigställande</b>	2026	2021	2020	2022
<b>Bostäder</b>	270	0	120	100
	<b>17 Kristallens förskola (nya)</b>	<b>18 Järlahöjden</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>Antagande</b>	2017, Q4	2020-2025	2026	2022
<b>Byggstart</b>	2018, Q1	2020-2030	2027	2023
<b>Start inflyttning</b>	2019, Q3	2021-2030	2029	2024
<b>Färdigställande</b>	2019	2030	2029	2025
<b>Bostäder</b>		750	150	200
	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	
<b>Antagande</b>	2026	2025	2024	
<b>Byggstart</b>	2027	2027	2026	
<b>Start inflyttning</b>	2028	2027	2027	
<b>Färdigställande</b>	2030	2027	2028	
<b>Bostäder</b>	150	0	200	

## 4.2 Sickla-Plania

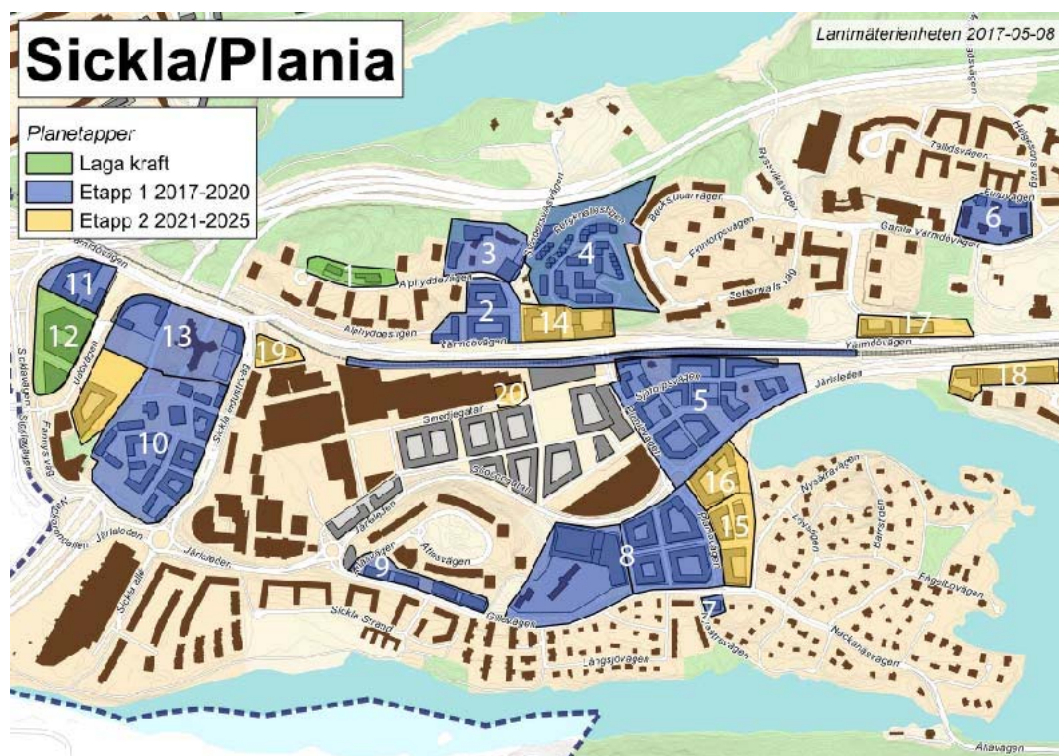


Bild 6 – Sickla-Plania

Inom Sickla-Plania antogs detaljplaneprogrammet för Planiaområdet i kommunstyrelsen i oktober 2016. För närvarande pågår arbeten med att ta fram cirka 10 detaljplaner, två detaljplaner är antagna och ytterligare kommer att påbörjas inom de kommande åren. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploatörer. När avtalen är klara kommer flera nya projekt att kunna startas. Ett antal förstudier och projekteringsarbeten av gator och allmänna platser pågår och kommer att startas under hösten. Sickla Industriväg som är först ut att detaljprojekteras.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla-Plania, framför allt vid platsen för Saltsjöbanans upphöjning. Mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Arbeta pågår för att få ihop projektens tidplaner med tidplan för tunnelbanan. Utmaningarna i byggskedet kan påverka projektens tidplaner. I delar av Sickla-Plania är marken förorenad, vilket kan påverka tidplaner och utbyggnadsetapper. För närvarande pågår förberedande arbeten för tunnelbanan och ledningsomläggningar i området vilket till viss del redan nu påverkar framkomligheten i området. En ytterligare faktor som inverkar på flera projekt utgörs av osäkerheten kring Östlig förbindelse.

	1 Alphyddan Studentbostäder	2 Bakaxeln	3 Svindersviks- skolan	4 Svindersberg 1 etapp 1
<b>Antagande</b>	2015, Q2	2019, Q2	2018, Q4	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2020, Q2	2019, Q1	2019, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q2	2024, Q4	2021, Q2	2022, Q1
<b>Färdigställt</b>	2018	2025	2022	2023
<b>Bostäder</b>	230	350	0	230

	<b>5 Sodafabriken</b>	<b>6 Furuvägen</b>	<b>7 Gillevägen/ Planiavägen</b>	<b>8 Sydvästra Plania</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q1	2017, Q3	2018, Q1	2018, Q2
<b>Byggstart</b>	2020, Q1	2019, Q1	2018, Q3	2022, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q13	2020, Q1	2020, Q1	2025, Q3
<b>Färdigställt</b>	2024	2020	2020	2026
<b>Bostäder</b>	650	22	10	380
	<b>9 Gillevägen- Atlasvägen</b>	<b>10 Nobelberget</b>	<b>11 Klinten</b>	<b>12 Kontor Uddvägen</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q2	2018, Q1	2020, Q2	2015
<b>Byggstart</b>	2019, Q2	2019, Q1	2021, Q1	2016, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q4	2021, Q1	2022, Q4	2018, Q3
<b>Färdigställt</b>	2021	2025	2024	2019
<b>Bostäder</b>	100	550	200	0
	<b>13 Quality Hotel (Norra Nobel)</b>	<b>14 Svinders- berg 1, etapp 2</b>	<b>15 Kolfabriken 1</b>	<b>16 Kolfabriken 2</b>
<b>Antagande</b>	2020	2025	2021	2025
<b>Byggstart</b>	2021	2026	2022	2026
<b>Start inflyttning</b>	2022	2029	2024	2028
<b>Färdigställt</b>	2024	2029	2026	2030
<b>Bostäder</b>	250	270	150	150
	<b>17 Finnstorps infart</b>	<b>18 Ekudden mot kyrkvägen</b>	<b>19 Sickla stationshus</b>	<b>20</b>
<b>Antagande</b>	2024	2025	2020	2020
<b>Byggstart</b>	2025	2026	2020	2020
<b>Start inflyttning</b>	2026	2027	2022	2022
<b>Färdigställt</b>	2028	2029	2023	2023
<b>Bostäder</b>	150	100	60	60

### 4.3 Bergs gård

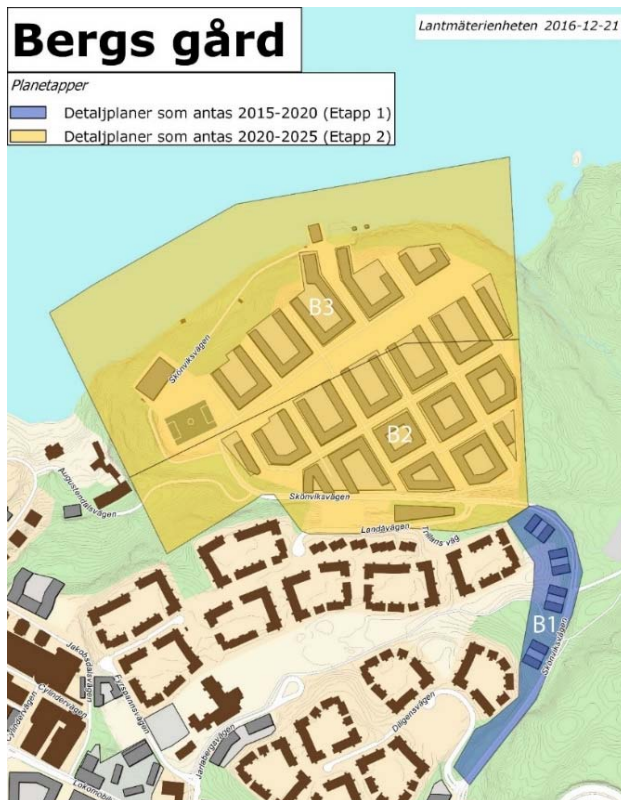


Bild 7 – Bergs gård

Tidplanen följer i allt väsentligt startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K Sverige AB. Tidplanen kan dock komma att förskjutas med anledning av den pågående rättsprocessen mellan kommunen och Circle K avseende uppsägning av tomträttsavtalet. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen har vunnit laga kraft. Strukturen för Bergs gård kommer att revideras efter att detaljplaneprogrammet för området varit ute på samråd under vilket en ny struktur prövas.

Vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Olika aktörer kan behöva viss tid för omställning och avveckling. Planeringen av området kommer att ta hänsyn till detta behov och säkerställa att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten möjliggörs parallellt med stadsbyggandet och omvandlingen av området till bostäder och verksamheter. Detta kan få viss påverkan på tidplanen, den etappvisa planeringen och vilka områden som bäst ianspråkats för bebyggelse först.

	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>B3</b>
<b>Antagande</b>	2020	2022	2024
<b>Byggstart</b>	2021	2023	2027
<b>Start inflyttning</b>	2022	2024	2028
<b>Färdigställt</b>	2024	2028	2030
<b>Bostäder</b>	150	700	1150

## 4.4 Kvarnholmen

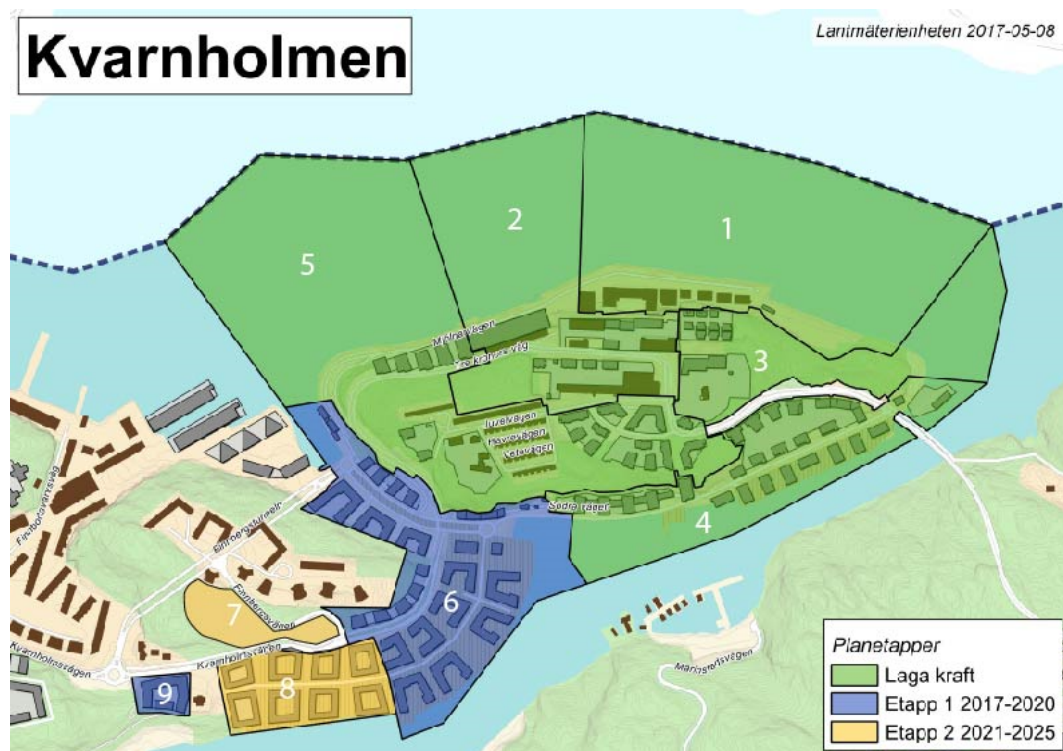


Bild 8 – Kvarnholmen

	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Antagande</b>	2009	2010	2011	2015
<b>Byggstart</b>	2010	2011	2015	2018, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2012	2013	2017, Q2	2019, Q4
<b>Färdigställt</b>	2015	2018	2017	2023
<b>Bostäder</b>	240	330	220	700
	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Antagande</b>	2015	2020	2020	2021
<b>Byggstart</b>	2016	2023	2021	2024
<b>Start inflyttning</b>	2021	2025	2023	2026
<b>Färdigställt</b>	2022	2030	2026	2030
<b>Bostäder</b>	550	1 000	300	500
	<b>9</b>			
<b>Antagande</b>	2020			
<b>Byggstart</b>	2021			
<b>Start inflyttning</b>	2023			
<b>Färdigställt</b>	2025			
<b>Bostäder</b>	100			

## 4.5 Nacka strand



Bild 9 – Nacka strand

I Nacka strand är 5 av 7 projekt startade och prognosen är att de sista två projekten startas upp under slutet av 2017. Utbyggnaden pågår i två projekt, första inflytt sker i ett av projekten, antagande beräknas ske för två detaljplaner och en detaljplan beräknas gå ut på plansamråd under året. Sammanlagt innehåller Nacka strand cirka 1 700 bostäder, varav ca 500 bostäder redan har vunnit laga kraft och ca 700 bostäder antas under 2017.

	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2015	2015	2017, Q4	2017, Q4
<b>Byggstart</b>	2016, Q4	2015	2019, Q4	2019, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q3	2017, Q3	2020, Q4	2021, Q1
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2023	2024
<b>Bostäder</b>	270	200	320	365
	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2019	2019	
<b>Byggstart</b>	2020, Q1	2021	2021	
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2022	2022	
<b>Färdigställt</b>	2022	2024	2025	
<b>Bostäder</b>	200	110	250	



## 4.6 Henriksdal

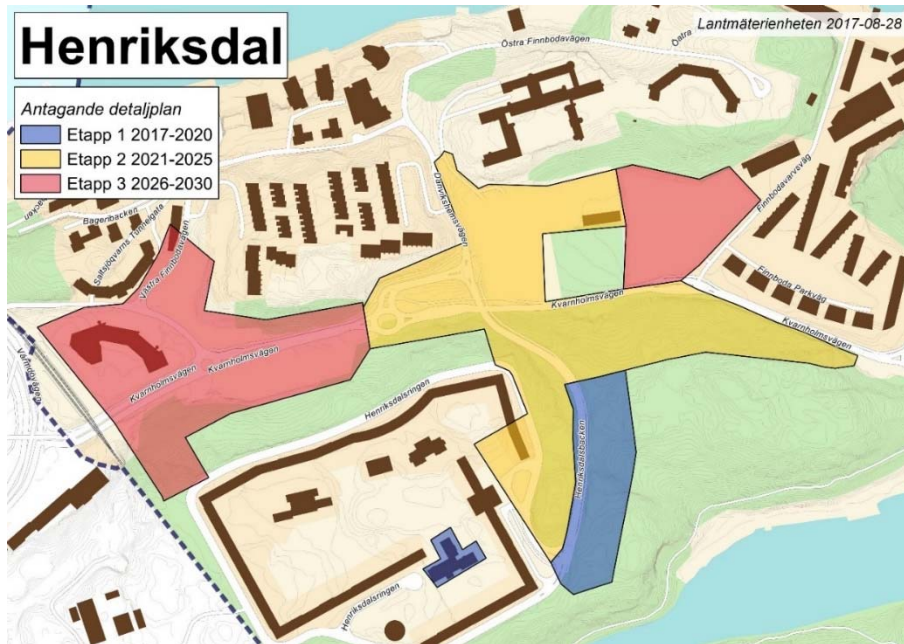


Bild 10 - Henriksdal

Programmet för Henriksdal var under våren 2017 ute på samråd. Ett omarbetat förslag har presenterats för politiken och programmet kommer att kunna antas under första kvartalet 2018. Efter att programmet har antagits kommer etappindelning och kommande bebyggelse kunna redovisas tydligare.

## 4.7 Fisksätra

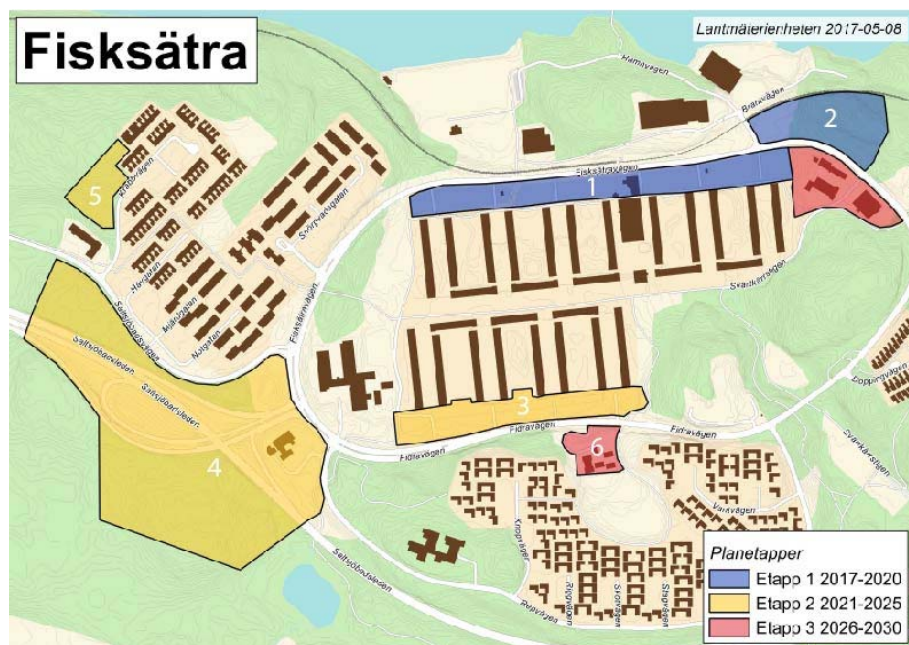


Bild 11 - Fisksätra

I Fisksätra pågår stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra entré, plansamråd planeras Q4 2017 och planförslaget innehåller cirka 400 bostäder, en förskola, äldreboende och en utvecklad centrumanläggning. Prognosen för Fisksätra är att ett start-PM för stadsbyggnadsprojekt Hamnvägen antas under hösten 2017, som föreslås innehålla cirka 80 bostäder och en multihall. Inom projektet finns dock en rad risker och osäkerheter. Vidare planeras ett ytterligare stadsbyggnadsprojekt att påbörjas 2018/2019 med cirka 150 tillkommande bostäder.

Parallellt med stadsbyggnadsprojekten pågår investeringsprojekt med projektering av gång- och cykelväg runt Fisksätra samt ny trafikplats vid Saltjöbadsleden.

	<b>1 Fisksätra entré</b>	<b>2 Hamnvägen</b>	<b>3 Södra parkeringen</b>	<b>4 Trafikplats, verksamheter</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q1	2019, Q2	2021	2021
<b>Byggstart</b>	2021, Q2	2020, Q1	2022	2022
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q3	2021, Q3	2023	2023
<b>Färdigställt</b>	2026	2022	2024	2025
<b>Bostäder</b>	400	80	150	0
	<b>5 Metrevsgatan</b>	<b>6 Fidrplatån</b>		
<b>Antagande</b>	2023	2026		
<b>Byggstart</b>	2024	2027		
<b>Start inflyttning</b>	2025	2028		
<b>Färdigställt</b>	2025	2028		
<b>Bostäder</b>	20	15		

## 4.8 Älta centrum

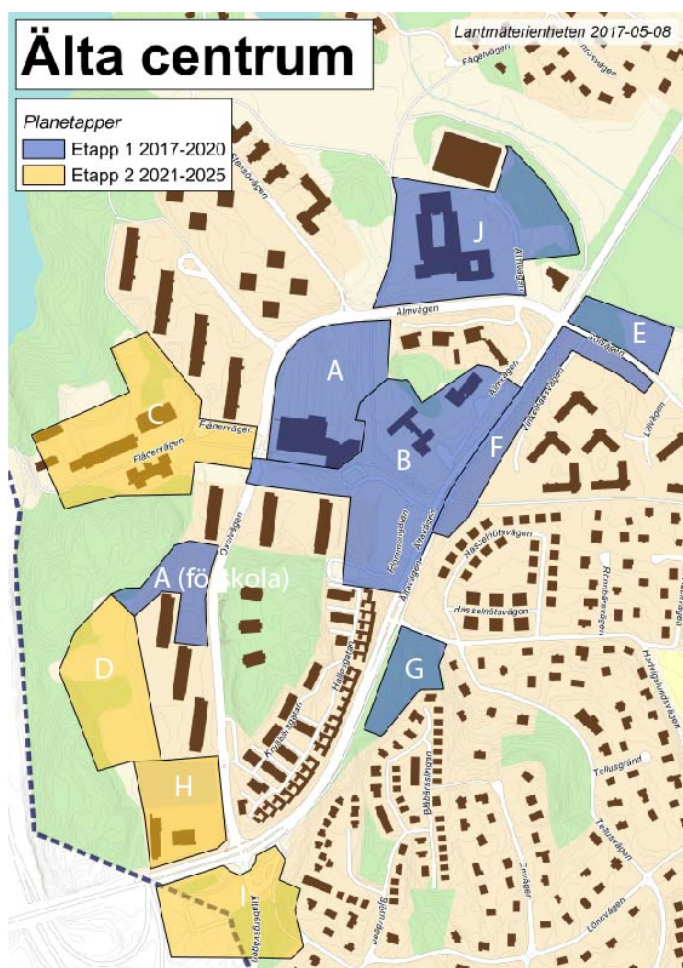


Bild 12 – Älta centrum

I Älta Centrum planeras för en kommunal förskola om 8-10 avdelningar på Oxelvägen. Antagande av detaljplanen i KF planeras till oktober 2017. Stadsbyggnadsprojektet, etapp A och B i centrum, planeras till samråd november/december 2017. Stadsbyggnadsprojektet innehåller cirka 980 bostäder. Hemsö, ny ägare av Stavsborgsskolan, avser att bygga ny skola inom gällande detaljplan. Ny detaljplan tas fram för idrottshallar i etapp J.

Teknisk förstudie har genomförts och kommer att ligga till grund för detaljplanearbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	A Älta centrum dpl 1	B Älta centrum dpl 2	C Fläderparken (fd. Stavsborgs- skolan)	D Parken bakom skivhusen
<b>Antagande</b>	2018, Q4	2018, Q4	2022	2023
<b>Byggstart</b>	2019, Q1	2019, Q1	2023	2024
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2021, Q1	2025	2025
<b>Färdigställt</b>	2024	2024	2027	2025
<b>Bostäder</b>	520	460	250	75

	<i>E Solvägen (förskola)</i>	<i>F Ältavägen norra</i>	<i>G Ältavägen södra</i>	<i>H Södra Stensö</i>
<b>Antagande</b>	2019	2020	2020	2023
<b>Byggstart</b>	2020	2021	2021	2024
<b>Start inflyttning</b>	2021	2023	2023	2026
<b>Färdigställt</b>	2021	2024	2024	2029
<b>Bostäder</b>	0	100	75	250
	<i>I Gränskvarter</i>	<i>J Stavsborgs- skolan</i>	<i>A (förskola) Oxelvägen</i>	
<b>Antagande</b>	2023	2020	2017	
<b>Byggstart</b>	2023	2021	2017	
<b>Start inflyttning</b>	2024	2022	2018	
<b>Färdigställt</b>	2025	2023	2019	
<b>Bostäder</b>	200	0	0	

## 4.9 Orminge centrum

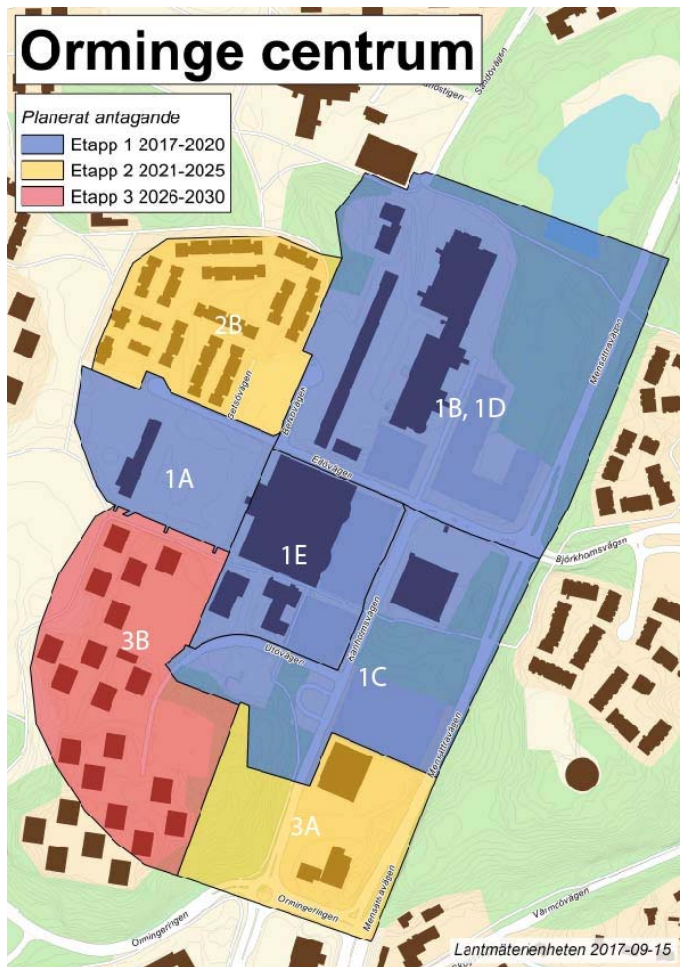


Bild 13 - Orminge

I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. Under hösten 2017 kommer detaljplanen för Nybackakvarteret att granskas och ett antagande är aktuellt kvartal 1, 2018. Samråd för detaljplanerna Knutpunkten och Sarvträsk/Ormingehus planeras att ske under kvartal 1, 2018 och planeras att ligga för antagande ett år därefter. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 1 100 bostäder. Ett parkeringshus för infartsparkering med handel och bostäder har markanvisats till Gotska Fastigheter AB. Teknisk förstudie har genomförts under första halvåret och kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

Projektet har fört en aktiv dialog med verksamhetsaktörerna Centrumhuset, Kyrkans hus och Boo Folkets hus om ny detaljplan för detta område. Ett projektdirektiv tas fram för Ormingetorg under hösten 2017 och detaljplanen planeras ligga för antagande våren 2020. Projektet arbetar även proaktivt med att förbereda etappen Kanholmsvägen för detaljplanarbete genom att, i samråd med OKQ8 och Toyota, omlokalisera verksamhetsaktörerna till Verksamhetsområdet Orminge trafikplats.

	<b>1A</b> Nybacka	<b>1B, 1D</b> Ormingehus, Sarvträsk	<b>1C</b> Knutpunkten
<b>Antagande</b>	2018, Q1	2019, Q1	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2018, Q4	2020, Q1	2019, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q1	2021, Q3	2021, Q2
<b>Färdigställt</b>	2021	2023	2023
<b>Bostäder</b>	329	420	370
	<b>3A</b> <i>Kanholmsvägen</i>	<b>3B</b> <i>Utövägen</i>	<b>2B</b> <i>Edövägen/Betsövägen</i>
<b>Antagande</b>	2022	2027	2023
<b>Byggstart</b>	2023	2027	2024
<b>Start inflyttning</b>	2027	2029	2026
<b>Färdigställt</b>	2029	2029	2027
<b>Bostäder</b>	340	80	40
	<b>2A Ormingetorg</b>		
<b>Antagande</b>	2020		
<b>Byggstart</b>	2020		
<b>Start inflyttning</b>	2022		
<b>Färdigställt</b>	2023		
<b>Bostäder</b>	80		

#### 4.10 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår ett antal projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Ett urval av projekt, som genererar drygt 3 300 bostäder, visas i tabellform nedan. I Tollare och Södra Hedvigslund har inflyttningen pågått under ett antal år.

	Östra Gräsvägen	Telegrafberget	Dalvägen/ Gustavsviksv.	Ektorps- rondellen
<b>Antagande</b>	2019, Q1	2015, Q3	2018, Q1	2015
<b>Byggstart</b>	2019, Q2	2017, Q4	2021	2017, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2019, Q1	2023	2018, Q2
<b>Färdigställt</b>	2020	2021	2030	2018
<b>Bostäder</b>	80	300	500	60

	Studentbostäder Ektorp	Södra Hedvigslund	Danvikshem	Graninge stiftsgård
<b>Antagande</b>	2015	2007, Q2	2015, Q4	2015, Q4
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2008, Q1	2017, Q4	2017, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q1	2009	2020, Q1	2018, Q4
<b>Färdigställt</b>	2019	2017	2020	2020
<b>Bostäder</b>	200	468	110	190

	Tollare 1-3	Tollare 4	Talluddsvägen	Ektorps centrum
<b>Antagande</b>	2010-2013	2014	2019, Q2	2020, Q3
<b>Byggstart</b>	2011, Q3	2017, Q4	2019, Q4	2021, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2012, Q4	2019, Q1	2020, Q3	2022, Q4
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2020	2024
<b>Bostäder</b>	1075	50	50	450

## 5 Hyresrätter

Kommunen har ett mål att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska vara hyresrätter. Hyresrätter på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt. Nedanstående diagram visar planeringen för antalet färdigbyggda hyresrätter på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 800 hyresrätter som planeras byggas. Planeringsinriktningen kommer att revideras under 2017 då flera förändringar skett som påverkar den långsiktiga planeringen av hyresrätter. Fördelningen av hyresrätterna har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen och de ekonomiska fördelar som finns med att upplåta relativt billigare mark för hyresrätter. Markpriserna i de lokala centrumen är sannolikt mindre höga än i Nacka Stad.

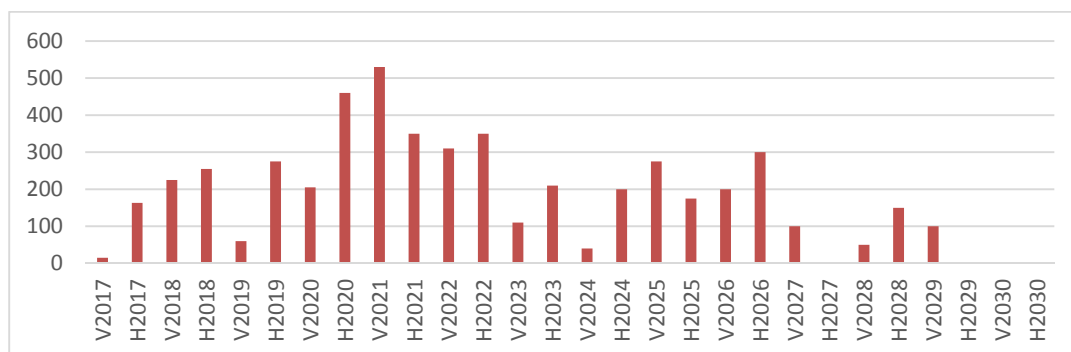


Bild 14 – Antal färdigbyggda hyresrätter per halvår

## 6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar ska enligt nu gällande planering genomföras under 2017, se diagrammet nedan. Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen påskyndas. Under 2017 kommer därför antalet direktanvisningar öka, för att på detta sätt spara tid. I enlighet med kommunens program för markanvändning utförs i varje område först en markanvisningstävling med utvärdering endast på pris, s.k. anbudstävling.

På det viset tas ett referenspris på markvärdet fram. Därefter kan direktanvisningar samt markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning göras för att få en mer varierad arkitektur.

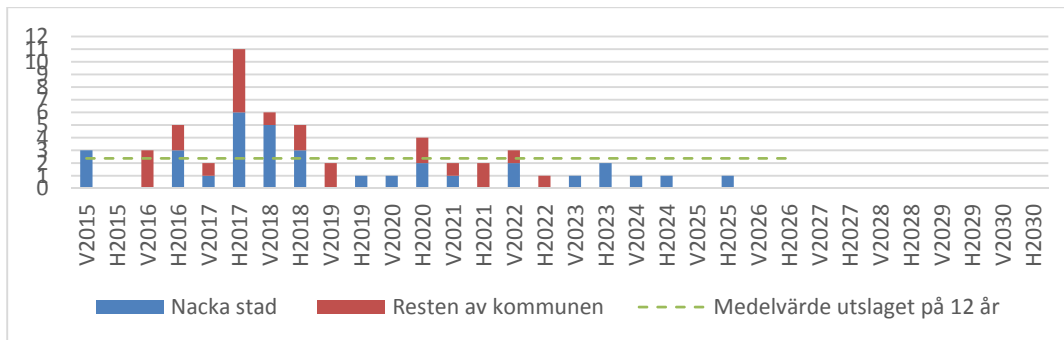


Bild 15 – Antal markanvisningar per halvår

## 7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

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. Flera större infrastrukturprojekt så som överdäckningen av Värmdöleden, utbyggnad av Värmdövägen samt upphöjningen av Saltsjöbanan påbörjas under den första perioden. Perioden påverkas även av initiala utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett stort antal stadsbyggnadsprojekt.

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. Att skjuta på förnyelseplaneringen innebär att bostäder får vänta på kommunalt vatten och avlopp och att miljöproblem med individuella VA-lösningar kvarstår under en längre tid. Nya byggrätter inom planerade förnyelseområden skjuts även framåt i tiden. En förskjutning i tidplanen av infrastrukturprojekten kan medföra att bostäder färdigställs senare än beräknat och att det blir mer komplicerat att genomföra dessa projekt. Att göra förändringar i tidplanen får därmed konsekvenser för kommunens måluppfyllnad om 20 000 bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Ett annat alternativ för att säkerställa en ekonomi i balans är att göra generella kostnadsbesparingar inom projekten. Under 2017 kommer en genomgång av möjligheterna att minska utgifterna samt att öka intäkterna påbörjas samt ett fortsatt arbete med att utveckla prognosunderlaget.



## 8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i KSSU. Fokus ligger i nuläget på tillstyrkan av planer på väg till antagande under 2017 och 2018. Tabellen nedan visar antagande av detaljplaner per kvartal.

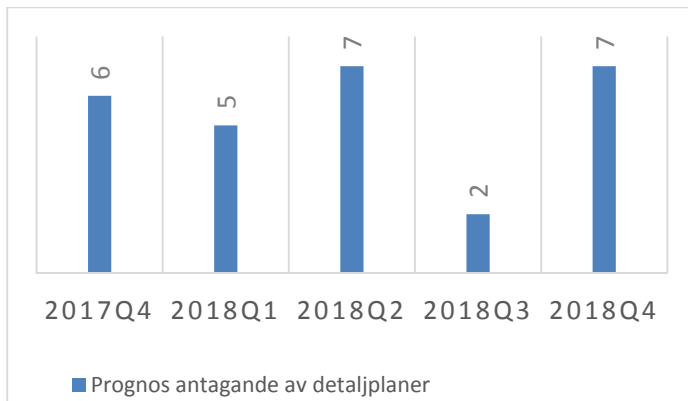


Bild 16 – Prognos ärenden avseende antagande av detaljplaner 2017-2018

## ***Öppenhet och mångfald***

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