

DELRAPPORT

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, maj 2018

KFKS 2016/108-012

2018-05-08

Enheten för strategisk stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Förutsättningar	3
3	Måluppfyllelse	4
3.1	Bostäder i antagna detaljplaner	5
3.2	Bygg- och inflyttningsstarter	6
3.3	Tunnelbaneavtalet	7
3.4	Arbetsplatser	9
3.5	Välfärdsfastigheter	10
4	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande	10
5	Nuläge	11
5.1	Centrala Nacka	12
5.2	Sickla-Plania	14
5.3	Bergs gård	16
5.4	Kvarnholmen och Gäddviken	17
5.5	Nacka strand	18
5.6	Henriksdal	19
5.7	Fisksätra	20
5.8	Älta centrum	21
5.9	Orminge centrum	23
5.10	Övriga kommunen	24
6	Hyresrätter	25
7	Markanvisningar	26
8	Stadsutvecklingsekonomi i balans	27
9	Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)	27

I Inledning

Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens övergripande mål inom stadsutvecklingsområdet, med särskilt fokus på bostadsbyggande, fortskrider. 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 Förutsättningar

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 även ett delmål om att 8 200 bostäder ska färdigställas på västra Sicklaön senast år 2025.

I denna uppföljning ligger fokus på när detaljplaner förväntas antas samt när byggnation och inflyttning sker. I det övergripande målet om 20 000 nya bostäder kan alla bostäder som tillkommit från och med 2014 räknas med. 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 där det i genomsnitt tar två och ett halvt år att ta fram en detaljplan och minst 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. För att så stor del som möjligt av bostäderna i ett projekt ska kunna räknas med i tunnelbaneavtalet bör detaljplanen ha antagits senast år 2026.

Allteftersom kunskapen om enskilda stadsbyggnadsprojekt ökar, både pågående och planerade, justeras den övergripande planeringen. En förutsättning för att göra korrekta bedömningar av nuläget är att tidplaner för projekten i stort och planprocessen i synnerhet är realistiskt utarbetade. De tidsmässiga grundantagandena kommer därför att genomgå en översyn.

Det är angeläget att kommunen har en planeringsreserv som en viktig del i riskminimeringen, då alla projekt inte kommer att genomföras i enlighet med sina individuella tidplaner. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck inte innebär en högre planeringsgrad än vad som krävs för måluppfyllelse. Planeringsreserven utgör 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 dagsläget något lägre.

3 Måluppfyllelse

Den långsiktiga strategiska planeringen, avseende bostäder med beräknat färdigställande senast år 2030, innehåller cirka 30 000 bostäder. Cirka två tredjedelar av de planerade bostäderna finns i projekt som redan är antagna eller pågående. I ett övergripande perspektiv bedöms därför förutsättningarna för att uppnå kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030 vara goda.

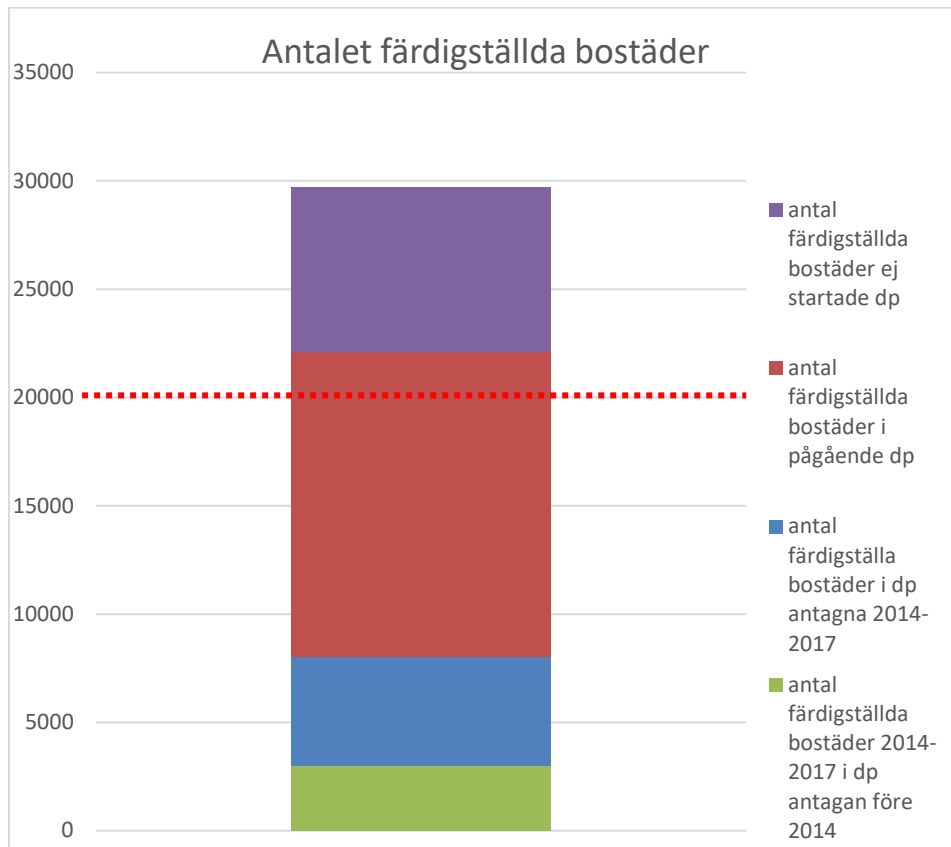


Bild 1 – Antalet bostäder med färdigställande senast år 2030 uppdelat efter vilket skede de befinner sig i

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 framåt i tiden i pågående projekt. Det finns även en hög grad av komplexitet och samberoenden mellan projekt. Ytterligare faktorer som påverkar tidplaner är exempelvis avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, förändrade direktiv, överklaganden, resurstillgång och genomförandelogistik. Det bör också påpekas att kommunen inte själv har rådighet över vissa externa faktorer. Enheten för strategisk stadsutveckling följer utvecklingen på marknaden i syfte att kunna analysera läget och föreslå åtgärder.

Takten i planeringen och det stora antalet pågående projekt skapar även en stor efterfrågan på vissa kompetenser i organisationen under olika perioder och innebär ett extraordinärt resursbehov. Kompetensförsörjningen blir en central fråga att säkra. Prognoserna för måluppfyllnad förutsätter att organisationen klarar denna stora utmaning, inte minst den kommande treårsperioden, samt att ovan riskfaktorer inte får alltför stor inverkan på utfallet.

De närmast kommande två åren ser prognoserna för antalet bostäder i antagna detaljplaner samt bygg- och inflyttningsstarter ut enligt nedan.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2018	2 000	600	1 500
	2019	2 500	1 700	900
västra Sicklaön	2018	1 500	200	1 000
	2019	700	1 300	400
övriga Nacka	2018	500	400	500
	2019	1 800	400	500

Bild 2 – Prognos – Antal bostäder i antagna detaljplaner samt bygg- och inflyttningsstarter år 2018 och 2019

Siffrorna har sin härkomst i insamlad projektinformation och har därefter justerats efter att genomförd rimlighetsbedömning.

3.1 Bostäder i antagna detaljplaner

Sedan 2014 har drygt 5 000 bostäder antagits i planer. I och med det stora antalet bostäder i pågående planer förväntas även antalet bostäder som kommer att antas i planer de kommande åren att vara högt. Bedömningen är att det under 2018 kommer att antas detaljplaner innehållandes cirka 2 000 bostäder. Detta förutsätter bland annat att detaljplaner för Nobelberget (antagen KF 23/4) (550 bostäder), Nybackakvarteret (330 bostäder), Nya gatan Elverkshuset (460 bostäder) och Enspännarvägen (350 bostäder) antas under året.

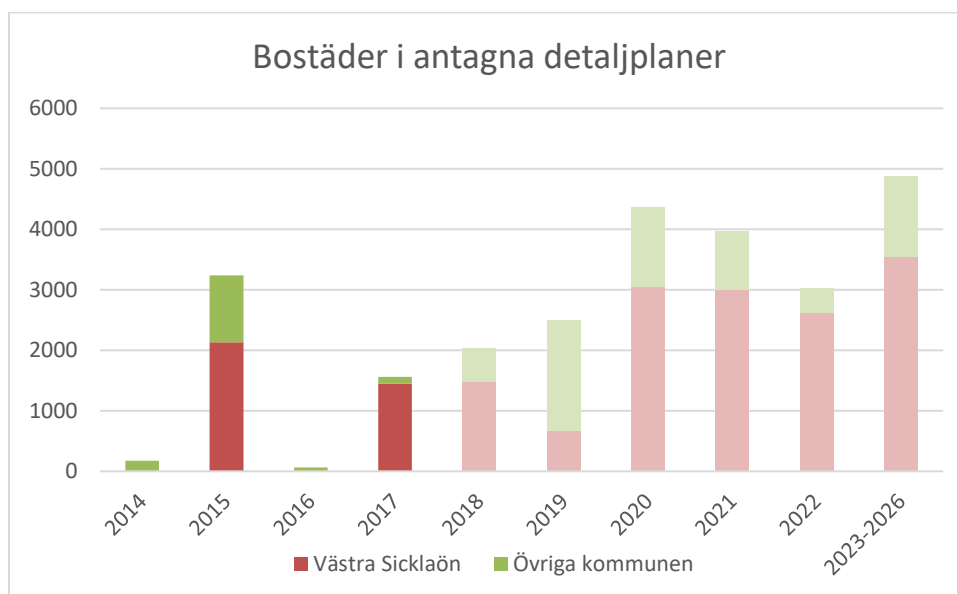


Bild 3 – Uppföljning och prognos av antagande av detaljplaner åren 2014-2026

Om det sker en förskjutning av planerat antagande med upp till ett år för alla projekt med planerat antagande under 2019 och 2020 är bedömningen att det fortfarande finns förutsättningar att uppnå både den totala måluppfyllelsen kring kommunens övergripande bostadsmål. Den uppskattade planeringsreserven möjliggör för strategisk styrning av projektportföljen och beredskap för revideringar av tidplaner i enskilda projekt.

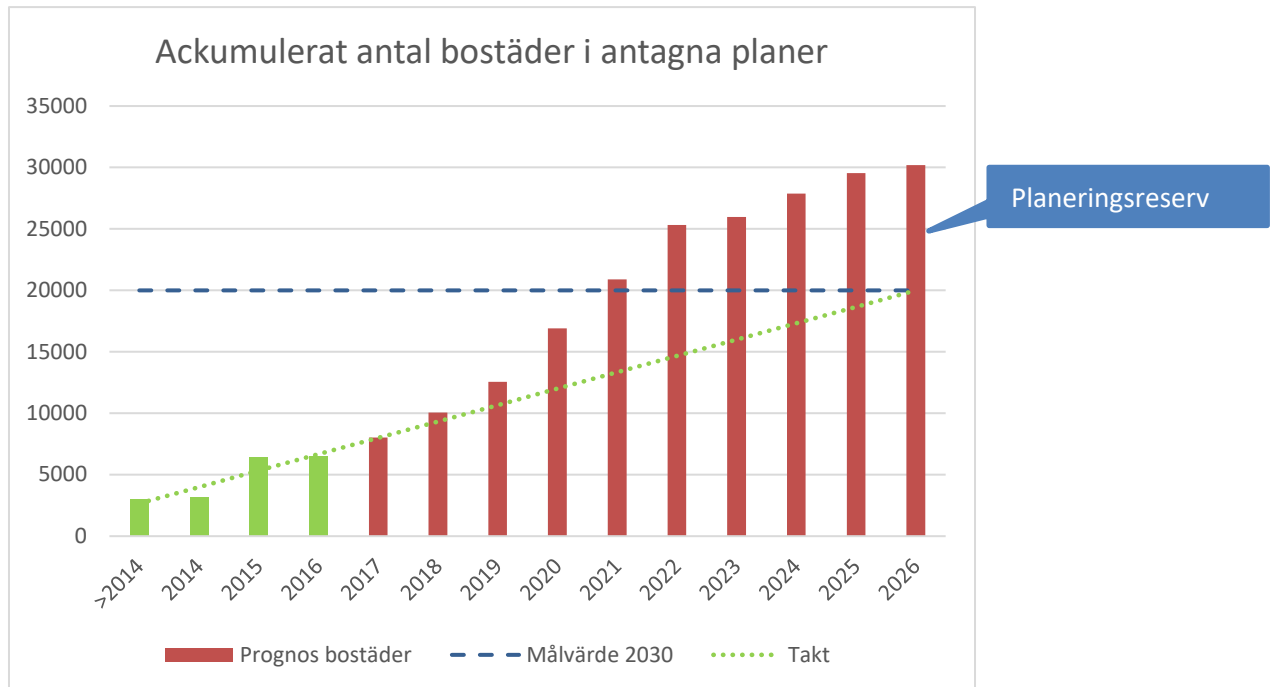


Bild 4 – Ackumulerat antal bostäder i antagna planer tom år 2026.

3.2 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.

Byggstart kan ske när starbesked har erhållits och en bostad räknas som färdigställd när den har fått slutbesked. I begreppet bostad inkluderas även exempelvis bostad för nyanländ, LSS-bostad och äldreboende, såvida den inte definierats som en vårdplats.

Sedan 2014 och fram tills april 2018 har byggandet av sammanlagt 5 160 bostäder påbörjats och 3 380 bostäder har färdigställts i Nacka. Siffrorna för åren 2014-2017 i bild 5 nedan avser alla nytillkomna bostäder i hela kommunen, varav majoriteten är kopplade till stadsutvecklingen i Nacka.

I mål och budget 2018–2020 angavs en prognos om det planerade byggandet under perioden. Det förväntade antalet färdigställda bostäder uppskattades då till totalt 2 900. Uppdaterad prognos i maj 2018 pekar på cirka 3 400 för perioden.

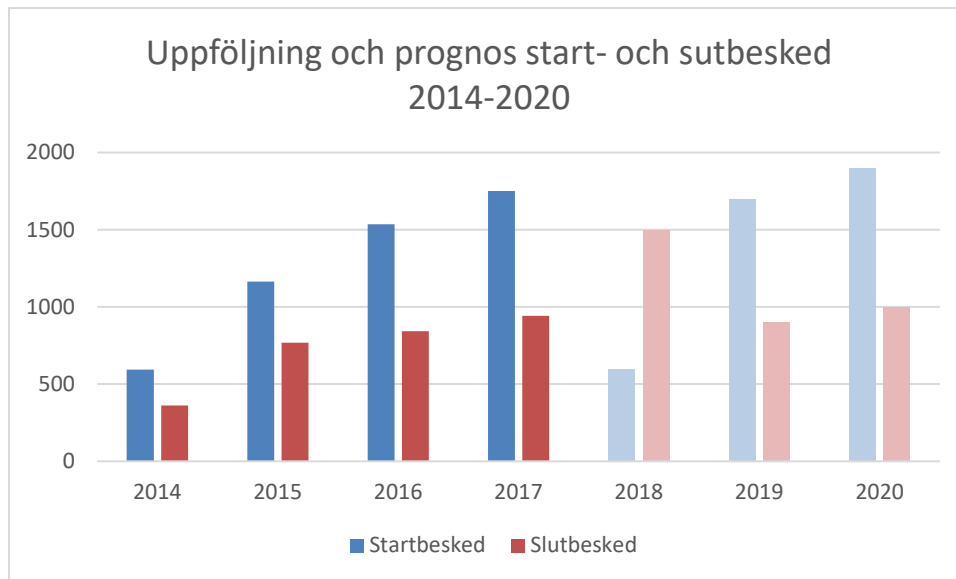


Bild 5 – Antal start- och slutbesked per år

I dagsläget arbetas det med cirka 90 detaljplaner innehållandes drygt 14 000 bostäder. Ökningen av antalet bostäder jämfört med tidigare uppföljning kan härledas till att detaljplan för Kvarnholmen 6 i Hästhalmssundet/Gäddviken betraktas som pågående och inte ej startat och att fler planer har startats upp. I den långsiktiga strategiska planeringen finns ytterligare detaljplaner som ännu ej startats men som inrymmer drygt 7 500 bostäder med färdigställande senast år 2030. Av de bostäder som beräknas färdigställas åren 2014–2030 är cirka två tredjedelar kopplade till antagna eller pågående detaljplaner.

3.3 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.

Sammanlagt har tretton nya detaljplaner som möjliggör för drygt 4 000 nya bostäder antagits eller vunnit laga kraft inom tunnelbanans influensområde under perioden 2014 – april 2018.

2015 detaljplan (bostäder)	2016	2017 detaljplan (bostäder)	2018 detaljplan (bostäder)
<ul style="list-style-type: none"> • Kvarnholmen DP 5 (580) • Kvarnholmen DP 4 (700) • Nacka strand DP 1 (260) • Nacka strand DP 2 (200) • Danvikshem (140) • Studentbost. Alphyddan (230) • Marinstaden (45) 	<p>Inga antagna detaljplaner inom tunnelbanans influensområde</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Furuvägen (22) • Nacka strand DP 3 (320) • Nacka strand DP 4 (375) • Nya gatan stadshusomr. (630) • Gillevägen/Planiavägen (12) 	<ul style="list-style-type: none"> • Nobelberget (550)

Bild 6 - Antagna detaljplaner inom tunnelbanans influensområde

Under 2017 färdigställdes de 46 första bostäderna (Nacka strand DP2) inom tunnelbanans influensområde och under innevarande år har ytterligare 48 bostäder inom projektet färdigställts.

Tunnelbaneavtalet	Uppföljning 2014–2017	Prognos 2018-2020
Bostäder i antagna planer	3 514	5 000
Påbörjade bostäder	993	2 700
Färdigställda bostäder	46	1 300

Bild 7 - Bostäder i antagna detaljplaner samt bygg- och inflyttningsstart år 2014 – 2020

För att klara delmålet till år 2025 finns pågående detaljplanering med drygt 7 000 bostäder med beräknat antagande senast 2021. För projekt som antas år 2022 och framåt ökar risken för att bostäderna inte hinner färdigställas till år 2025. I synnerhet gäller detta för större projekt där byggandet sker etappvis och inflyttning oftast pågår under flera år. Stora projekt bör därför antas senast år 2021 för att så stor del som möjligt av projektets bostäder ska hinna färdigställas till år 2025. Genomförandet på Västra Sicklaön kommer att vara komplext. För att säkra måluppfyllelse både 2025 och 2030 krävs därför en planeringsreserv och att det är hög takt i detaljplaneringen de närmaste åren.

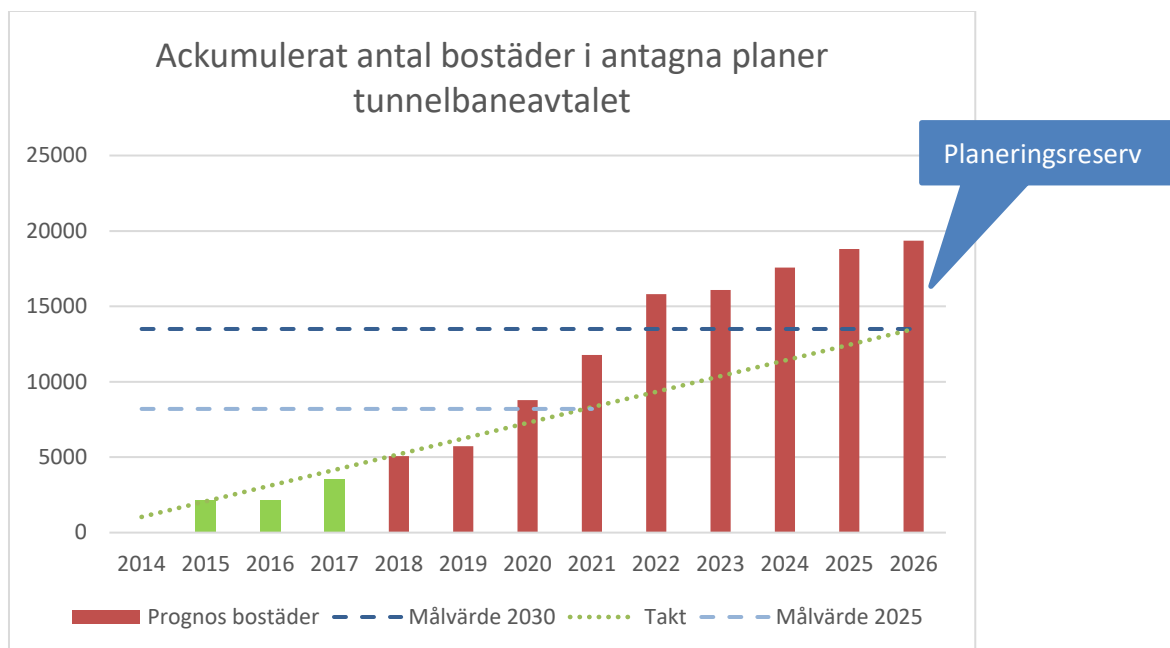


Bild 8 – Ackumulerat antal bostäder i antagna planer, inklusive planeringsreserv

Det totala antalet bostäder på Västra Sicklaön inklusive den långsiktiga strategiska planeringen med färdigställande senast år 2030 är drygt 18 000. Två tredjedelar av dessa bostäder finns i projekt som är antagna eller pågår. Marginalen för att klara målet om de 13 500 bostäderna till 2030 är lägre än marginalen för att klara bostadsmålen i kommunen som helhet. I den långsiktiga strategiska planeringen i kommunen, med ännu ej startade projekt, beräknas cirka 75% av bostäderna tillkomma på Västra Sicklaön. Områden med stor betydelse för måluppfyllnaden men där planering endast har påbörjats i viss omfattning är Henriksdal/Gäddviken/Hästhalmssundet.

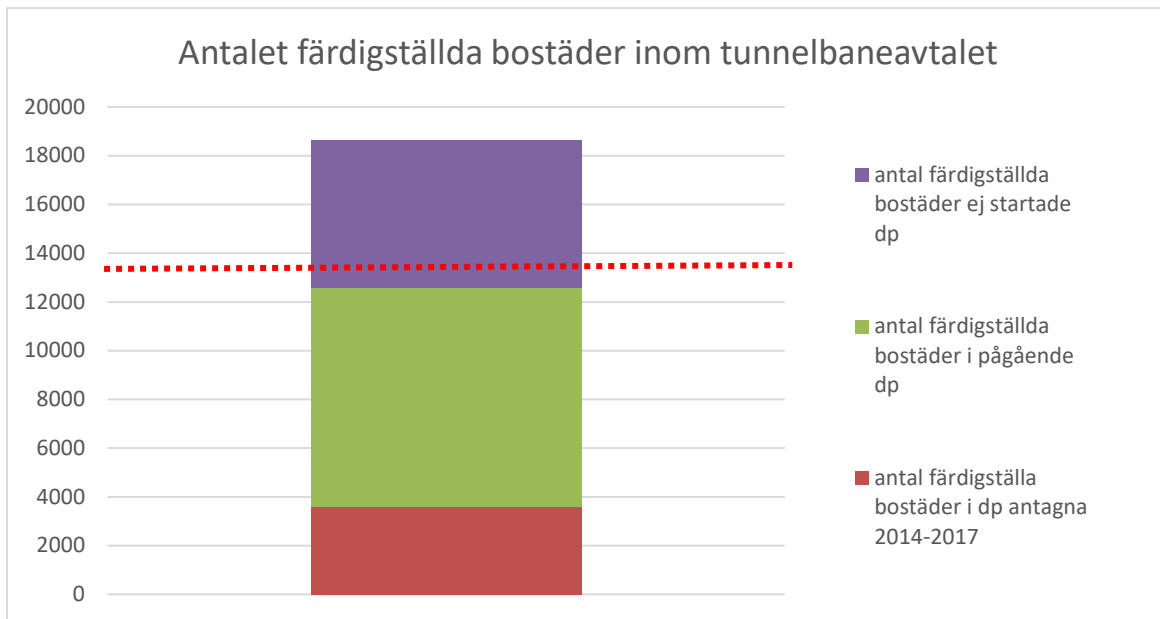


Bild 9 – Antal färdigställda bostäder inom tunnelbanans influensområde uppdelat efter vilket skede projekten befinner sig i

Den sammanlagda bedömningen är att Nacka kommun har möjlighet att uppfylla de krav som är ställda på kommunen inom ramen för Stockholmsförhandlingen 2013, dels vid etappmålet 2025 och dels vid slutmålet 2030.

3.4 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 sker en uppföljning av kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Arbete pågår för att utveckla uppföljningen för att särskilja typ av verksamhet eftersom att det kan skilja mycket på hur många arbetsplatser en byggrätt kan generera. I nuläget används en schablon som anger att 30 kvm BTA verksamhetsyta genererar en ny arbetsplats. Hur mycket verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till uppfyllande av målet. Arbetstillfällen som genereras av välfärdsfastigheter beräknas separat.

Utifrån ovanstående antagande uppskattas att det i pågående stadsbyggnadsprojekt ges utrymme för verksamheter som bedöms kunna generera cirka 9 000 nya arbetsplatser, varav 7 000 på västra Sicklaön. I den långsiktiga strategiska planeringen bedöms möjligheter för ytterligare drygt 5 000 arbetsplatser, varav cirka 2 000 på västra Sicklaön, att tillskapas. Det tillkommer årligen också ett stort antal arbetsplatser som genereras av bygget av nya välfärdsfastigheter eller som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner.

I Nacka bildas det många nya företag och tillväxten mellan 2011 och 2015 var 46%. I Sverige var siffran 38% under motsvarande tid. Under samma tid var tillväxten i antal anställda 5% medan den i Sverige låg på 11%. Mellan åren 2014-2016 har antalet sysselsatta i Nacka varit relativt konstant. För att klara målet till år 2030 måste takten i antal nya arbetstillfällen öka avsevärt.

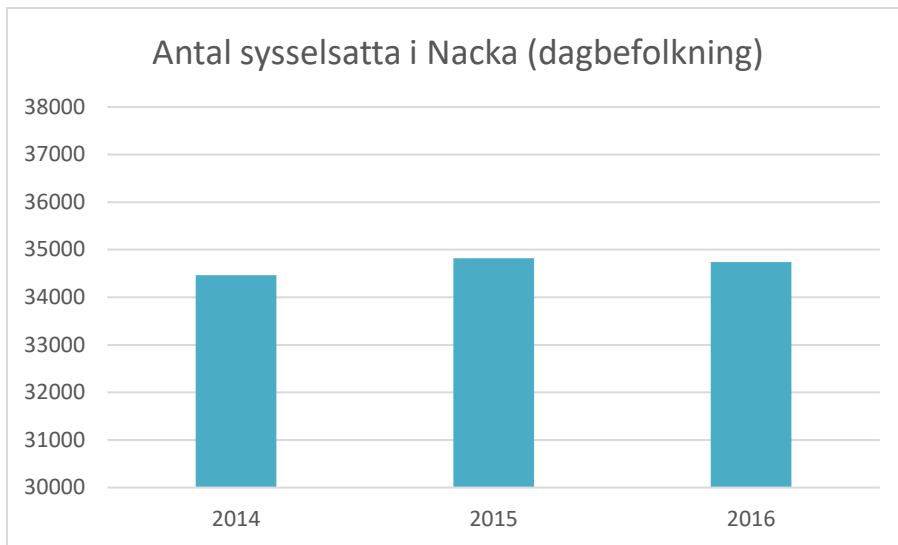


Bild 10 – Antal sysselsatta i Nacka 2014–2016.

3.5 Vårdfastigheter

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

Sedan 1 oktober 2017 ansvarar enheten för strategisk stadsutveckling för kommunstyrelsens övergripande mark-, bostads- och lokalförsejningsplan. Rapporteringen redogör översiktligt för kapacitets- och investeringsbehovet av lokaler och bostäder för sociala ändamål, inkluderat nya och befintliga anläggningar. Behovet bygger på befolkningsprognosen som i sin tur bygger på den senaste bostadsbyggnadsprognosen. Behovsbeskrivningarna tas fram i samverkan med respektive nämnd.

Den långsiktiga behovsbilden för att möta den ökade befolkningstillväxtens behov fram till 2030 anger att det behövs ytterligare ca: 5 300 skolplatser, 3 900 förskoleplatser, 460 boenden för äldre och funktionsnedsatta samt 2 230 bostäder för nyanlända och sociala kontrakt (perioden 2018-2021). Dagens planering bedöms täcka det identifierade behovet. Det pågår, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av mark-, bostads- och lokalförsejningsplanen.

4 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 1 648 startbesked. För detta fick kommunen återigen 32 Mkr.

5 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-Plania).

5.1 Centrala Nacka

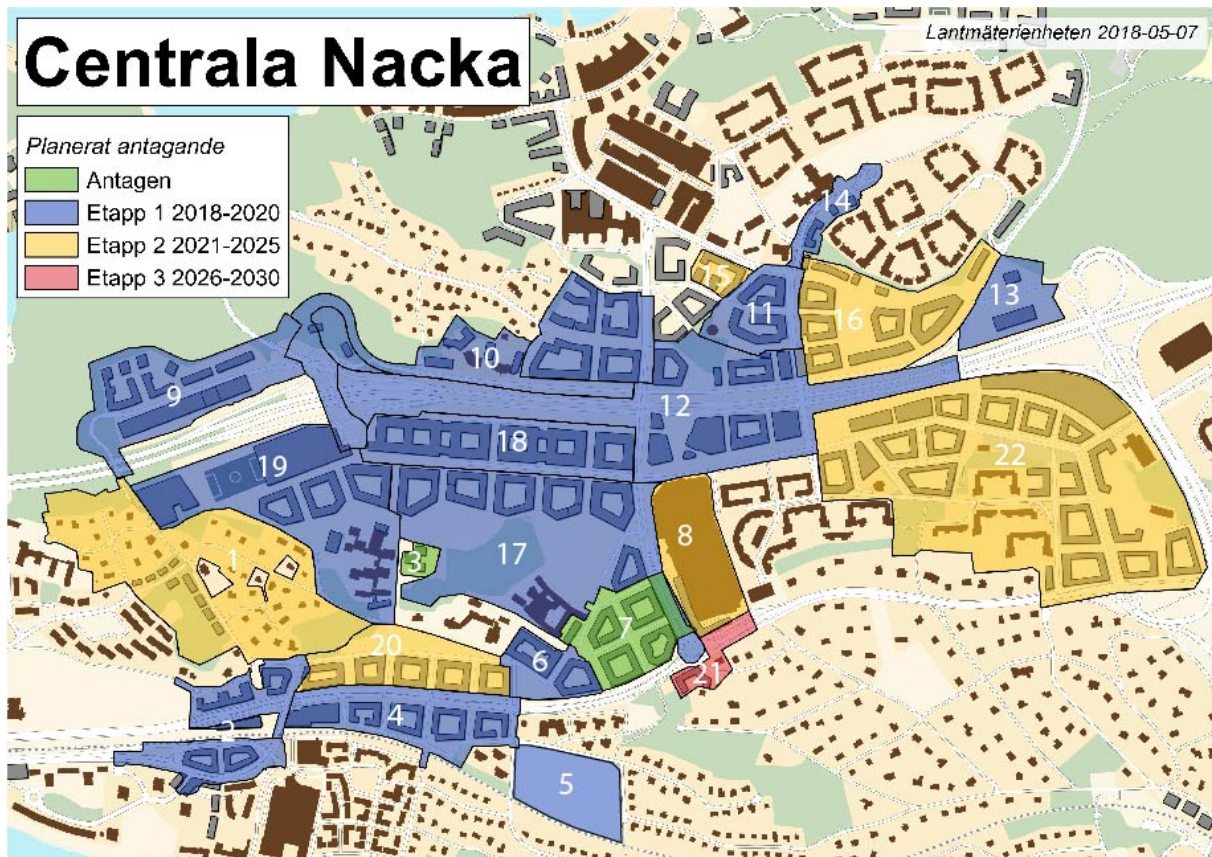


Bild 11 – Centrala Nacka

I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder 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, inklusive ännu ej startade projekt, beräknas nu cirka 6 000–7 000 lägenheter. Icke startade projekt 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.

	1 Birkaområdet	2 Järla stations- område (3 dp)	3. Kristallens förskola	4 Rotorfabriken
Antagande	2021, Q1	2019, Q3	2017, Q3	2019, Q3
Byggstart	2023, Q1	2021, Q1	2021	2020, Q2
Start inflyttning	2025, Q1	2022, Q3	2022	2022, Q2
Färdigställt	2028	2028	2022	2026
Bostäder	600	550	0	500

	5 Lillängens förskola	6 Nya gatan Elverkshuset	7 Nya Gatan Stadshusomr.	8 Nya Nacka Forum
Antagande	2019, Q1	2018, Q2	2017, Q4	2021, Q1
Byggstart	2020, Q1	2018, Q4	2019, Q3	2021, Q2
Start inflyttning	2021, Q4	2020, Q4	2021, Q3	2023, Q2
Färdigställt	2021	2022	2022	2030
Bostäder	0	460	630	300
	9 Ryssbergen	10 Östra Vikdalen (3 dp)	11 Enspännar- vägen	12 Mötesplats Nacka
Antagande	2019, Q3	2019, Q3	2018, Q3	2020, Q1
Byggstart	2020, Q2	2020, Q1	2019, Q4	2026, Q1
Start inflyttning	2022, Q1	2021, Q3	2010, Q1	2027, Q1
Färdigställande	2024	2026	2021	2030
Bostäder	450	550	350	450
	13 Skönviksvägens verksamhetsomr.	14 Jarlabergs vägen	15 Vattentorns kvarteren	16 Södra Jarlaberg
Antagande	2019, Q1	2018, Q2	2024	2022
Byggstart	2027, Q1	2019, Q3	2026	2023
Start inflyttning	2028, Q1	2020, Q4	2027	2025
Färdigställande	2028	2020	2028	2026
Bostäder	0	120	300	270
	17 Järlahöjden parkkvarteren	18 Järlahöjden bildnings kvarteren	19 Järlahöjden idrottskvarteren	20 Järta skolområde
Antagande	2020	2020	2020	2022
Byggstart	2022	2026	2021	2023
Start inflyttning	2024	2028	2021	2025
Färdigställande	2030	2030	2030	2030
Bostäder	750	100	300	400
	21 Busstorget och Hörnvägen	22 Skvaltán		
Antagande	2026	2022		
Byggstart	2027	2023		
Start inflyttning	2028	2025		
Färdigställande	2030	2031		
Bostäder	100	1 300		

5.2 Sickla-Plania

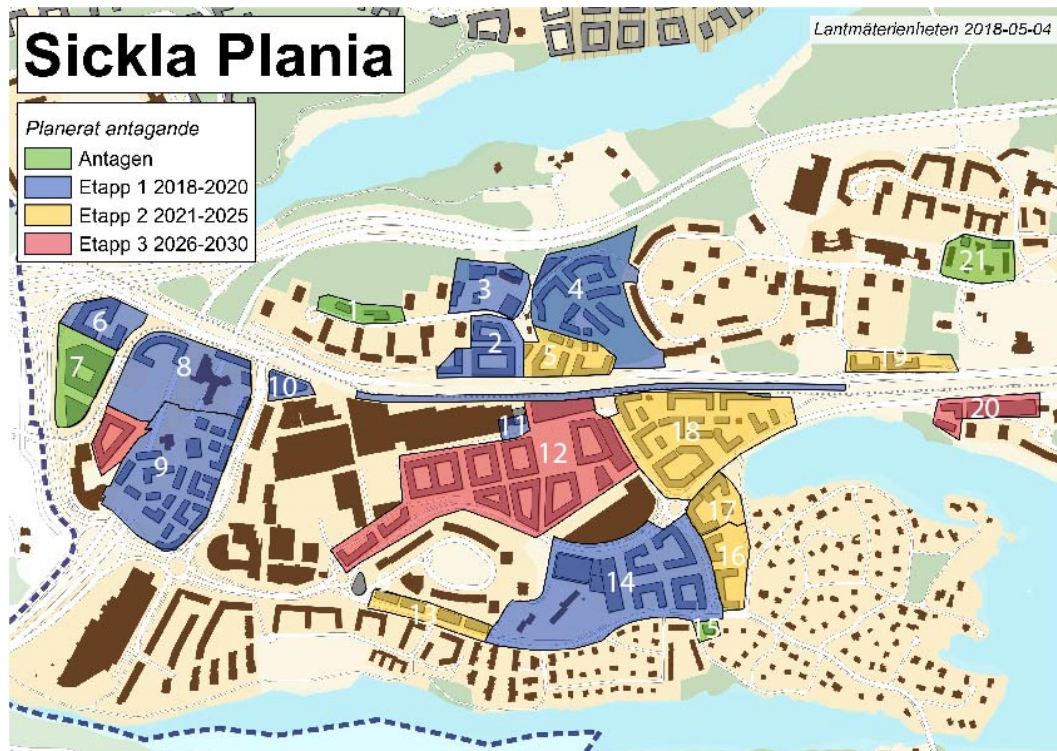


Bild 12 – Sickla-Plania

Inom Sickla-Plania antogs detaljplaneprogrammet för Planiaområdet i KS oktober 2016. För närvarande pågår arbeten med att ta fram cirka 12 detaljplaner, fyra detaljplaner är antagna. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploitörer. Utbyggnad av Sickla Industriväg påbörjas under 2018. Gillevägen detaljprojekteras, för Planiavägen-Järlaleden tas en förstudie fram och för Värmdövägen, som är ett stadsbyggnadsprojekt, ska ett start-pm tas fram under tidigt 2018.

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 och samverkan med Trafikverket.

	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersviks- skolan	4 Svindersberg 1 etapp 1
Antagande	2015, Q2	2020, Q1	2019, Q2	2020, Q1
Byggstart	2017, Q1	2021, Q2	2019, Q4	2021, Q1
Start inflyttning	2018, Q3	2025, Q4	2022, Q2	2023, Q2
Färdigställt	2019	2027	2022	2024
Bostäder	230	350	25	280

	5 Svindersberg 1, etapp 2	6 Klinten	7 Kontor Uddvägen	8 Norra Nobelberget
Antagande	2025	2020, Q2	2015, Q1	2020, Q2
Byggstart	2026	2021, Q1	2016, Q3	2021, Q1
Start inflyttning	2029	2022, Q4	2018, Q3	2022, Q4
Färdigställt	2029	2024	2019	2024
Bostäder	270	300	0	250
	9 Nobelberget	10 Sickla stationshus	11 Traversen	12 Sickla köp kvarter parkeringen
Antagande	2018, Q2	2020, Q1	2020, Q4	2028
Byggstart	2019, Q1	2020, Q1	2020, Q4	2029
Start inflyttning	2021, Q1	2023, Q2	2022, Q1	2031
Färdigställt	2025	2023	2023	2033
Bostäder	550	0	60	450
	13 Gillevägen-Atlasvägen	14 Sydvästra Plania	15 Gillevägen/Planiavägen	16 Kolfabriken 1
Antagande	2021, Q1	2020, Q4	2017, Q4	2022
Byggstart	2021, Q3	2023, Q3	2018, Q3	2023
Start inflyttning	2023, Q2	2025, Q3	2020, Q1	2025
Färdigställt	2023	2027	2020	2026
Bostäder	100	380	12	150
	17 Kolfabriken 2	18 Sodafabriken	19 Finntorps infart	20 Ekudden kyrkvägen
Antagande	2025	2021, Q1	2024	2026
Byggstart	2026	2022, Q1	2025	2027
Start inflyttning	2028	2023, Q3	2026	2028
Färdigställt	2030	2024	2028	2029
Bostäder	150	600	150	100
	21 Furuvägen			
Antagande	2017, Q3			
Byggstart	2019, Q1			
Start inflyttning	2020, Q1			
Färdigställt	2020			
Bostäder	22			

5.3 Bergs gård



Bild 13 – Bergs gård

Program för Bergs gård har nyligen varit ute på samråd och nu pågår sammanställning av inkomna synpunkter.

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.

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.

	B1	B2	B3
Antagande	2023	2026	2028
Byggstart	2024	2027	2029
Start inflyttning	2025	2028	2030
Färdigställt	2026	2029	2030
Bostäder	150	1150	700

5.4 Kvarnholmen och Gäddviken

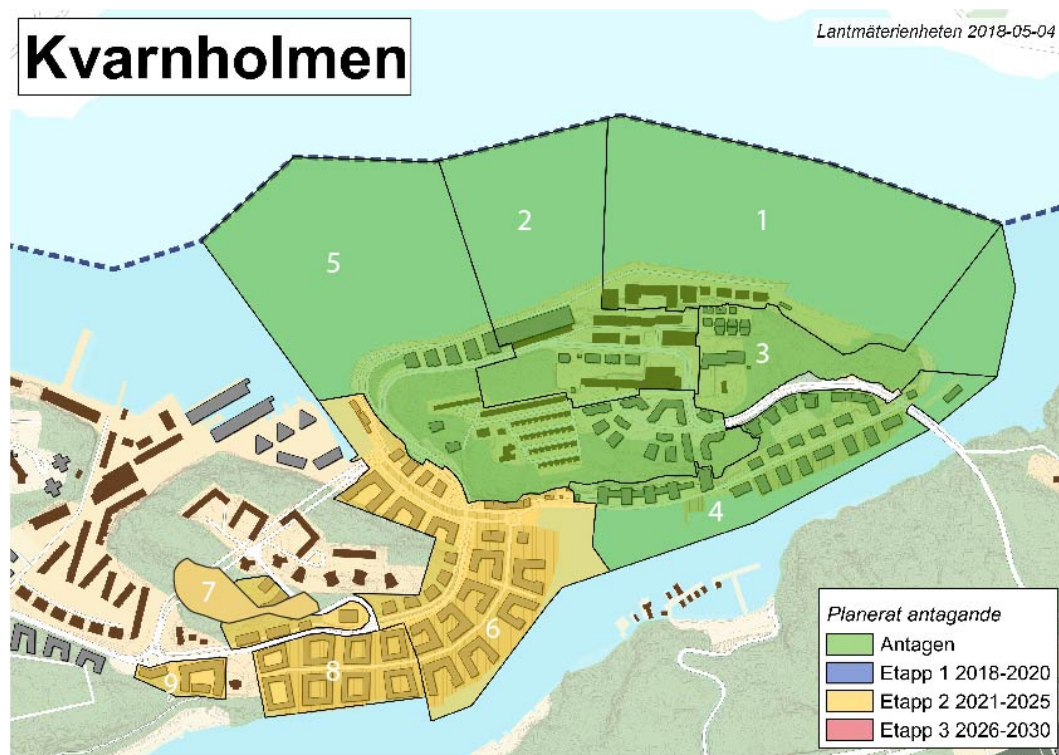


Bild I4 – Kvarnholmen

	1 Norra kajområdet	2 Centrala Kvarnområdet	3 Östra Kvarnholmen	4 Södra Kvarnholmen
Antagande	2009	2010	2011	2015, Q2
Byggstart	2011	2011	2015	2018, Q3
Start inflyttning	2012	2013	2017	2019, Q4
Färdigställt	2015	2018	2017	2023
Bostäder	300	430	220	700
	5 Kvarnholmsplatån	6 Hästhalmssundet och Gäddviken	7 Södra Finnberget	8 Gäddviken 1 (Vasakronan)
Antagande	2015, Q2	2021	2022	2022
Byggstart	2017	2022	2024	2024
Start inflyttning	2018	2023	2026	2026
Färdigställt	2022	2027	2027	2030
Bostäder	580	1 200	300	500
	9 Gäddviken 2			
Antagande	2022			
Byggstart	2024			
Start inflyttning	2026			
Färdigställt	2027			
Bostäder	150			

5.5 Nacka strand



Bild 15 – Nacka strand

I Nacka strand är 6 av 7 projekt startade. Sammanlagt innehåller området cirka 1 800 bostäder, varav ca 1 150 redan har antagits, varav ca 500 har vunnit laga kraft. Två detaljplaner är överklagade, varav den ena (dp3) beräknas vinna laga kraft under sommaren 2018. Den andra detaljplanen (dp4) upphävdes av Mark- och miljödomstolen, men kommunen kommer att överklaga beslutet och ansöka om prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Utbyggnaden pågår i två projekt, där ett projekt kommer att vara färdiginflyttat under 2018 och första inflytt sker i det andra projektet.

	1	2	3	4
Antagande	2015, Q1	2015, Q2	2017, Q4	2017, Q4
Byggstart	2016, Q4	2015	2020, Q2	2019, Q1
Start inflyttning	2018, Q3	2017, Q4	2021, Q2	2021, Q1
Färdigställt	2019	2018	2024	2024
Bostäder	270	210	410	3675
	5	6	7	
Antagande	2020, Q1	2020, Q1	2022	
Byggstart	2021, Q1	2021, Q1	2024	
Start inflyttning	2022, Q3	2022, Q1	2026	
Färdigställt	2024	2024	2027	
Bostäder	200	110	250	

5.6 Henriksdal



Bild 16 – Henriksdal

Programmet för Henriksdal antogs av Kommunstyrelsen den 15/1 2018. Enligt programmet kan området förtäta med nya bostäder och lokaler för handel, kontor och fritid. Planprogrammet innebär även nya förskolor och förändring av befintligt skolområde. Totalt föreslår programmet 1900 bostäder varav 1250 på kommunal mark. Arbetet med de första detaljplanerna (i etapp 1A och 2A) avses påbörjas under 2018 och kommer tillsammans att innehålla cirka 500 bostäder.

	1A	2A	2B	2C
Antagande	2021	2021	2022	2024
Byggstart	2022	2023	2023	2026
Start inflyttning	2023	2023	2024	2027
Färdigställt	2025	2026	2027	2028
Bostäder	250	250	100	300
	2D	3A	3B	3C
Antagande	2025	2026	2027	2028
Byggstart	2027	2027	2029	2029
Start inflyttning	2028	2028	2030	2030
Färdigställt	2029	2029	2030	2031
Bostäder	300	150	200	300

5.7 Fisksätra

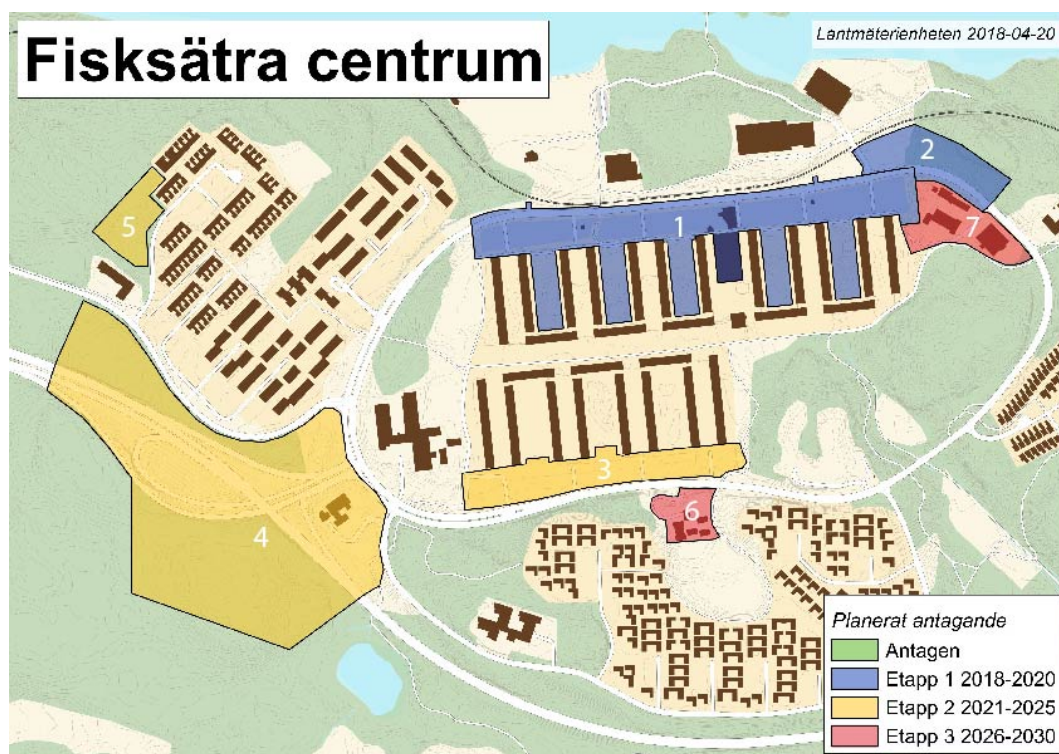


Bild 17 – Fisksätra

I Fisksätra pågår stadsbyggnadsprojekt för Fisksätra entré (tidigare Norra centrum) och Hamnvägen. Fisksätra entré var på samråd mars-april 2018. Stadsbyggnadsprojekt för Hamnvägen pågår och föreslås innehålla cirka 80 bostäder och en multihall. Inom projektet finns dock en rad risker och osäkerheter. Trafikförvaltningen har beslutat att det ska bli tätare turtäthet på Saltsjöbanan och två mötesstationer måste tillkomma för detta. När trafikförvaltningen har beslutat vilka stationer som avses bli mötesstationer kommer behövlig planläggning att göras. Detaljplanerna bör vara klara senast 2020 för att ombyggnationen av anläggningarna ska kunna göras tidsperioden 2021–2022 då Saltsjöbanan stängs av för upphöjning mm. Parallellt med stadsbyggnadsprojekten pågår investeringsprojekt med projektering av gång- och cykelväg runt Fisksätra, ny trafikplats vid Saltsjöbadsleden samt upprustning av Fisksätra idrottsplats med mera.

Utöver pågående stadsbyggnadsprojekt arbetar Stena Fastigheter med att utveckla sitt befintliga bostadsbestånd. På flerfamiljshusen finns det i gällande detaljplan möjlighet att bygga på 1-2 våningar vilket skulle kunna resultera i cirka 500 nya lägenheter.

	1 Fisksätra entré	2 Hamnvägen	3 Fisksätra södra centrum	4 Trafikplats, verksamheter
Antagande	2019, Q2	2019, Q4	2021	2021
Byggstart	2020, Q4	2020, Q3	2022	2022
Start inflyttning	2022, Q3	2022, Q4	2023	2023
Färdigställt	2026	2023	2024	2025
Bostäder	430	80	150	0

	<i>5 Metrevsgatan</i>	<i>6 Fidrplatån</i>	<i>7 Panncentralen</i>	
Antagande	2023	2026	2028	
Byggstart	2024	2027	2029	
Start inflyttning	2025	2028	2030	
Färdigställt	2025	2028	2032	
Bostäder	20	15	150	

5.8 Älta centrum

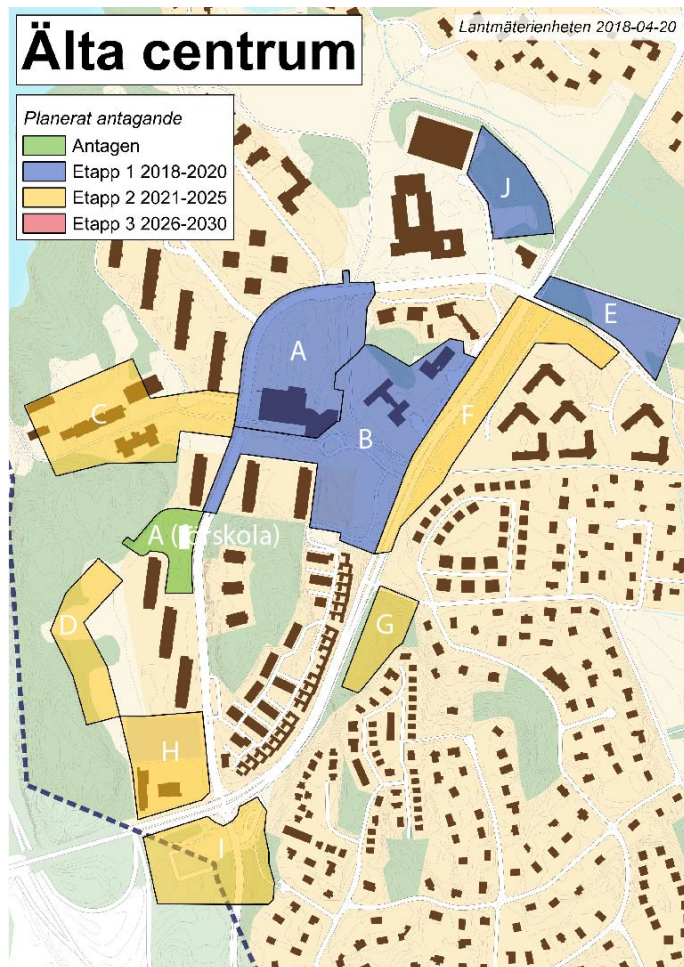


Bild 18 – Älta centrum

Älta centrum utvecklas med nytt torg och fler mötesplatser, nya bostäder, ny förskola, äldreboende och verksamhetslokaler. På Oxelvägen byggs för närvarande en kommunal förskola för drygt 200 barn med preliminär invigning sommaren 2019. Stadsbyggnadsprojektet Älta centrum etapp A och B, innehållandes drygt 950 bostäder, har varit ute på samråd. Ett yttrande som kommer att påverka tidplanerna för flera av projekten i Älta kom från Trafikverket med krav på framtagande av en åtgärdsvalsstudie. 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 Stensborgs skolan)	D Parken bakom skivhusen
Antagande	2020, Q1	2020, Q1	2022	2023
Byggstart	2020, Q4	2020, Q4	2023	2024
Start inflyttning	2023, Q1	2023, Q1	2025	2026
Färdigställt	2026	2026	2027	2026
Bostäder	500	450	250	75
	E Solvägen (förskola)	F Ältavägen norra	G Ältavägen södra	H Södra Stensö
Antagande	2019, Q3	2024	2021	2024
Byggstart	2020, Q2	2026	2023	2025
Start inflyttning	2021, Q3	2027	2024	2027
Färdigställt	2021	2027	2024	2028
Bostäder	0	100	75	250
	I Gränskvarter	J Bollhallar Stavsborgs skolan	A (förskola) Oxelvägen	
Antagande	2024	2019, Q3	2017	
Byggstart	2025	2020, Q4	2018	
Start inflyttning	2027	2022, Q2	2018	
Färdigställt	2027	2023	2018	
Bostäder	50	0	0	

5.9 Orminge centrum

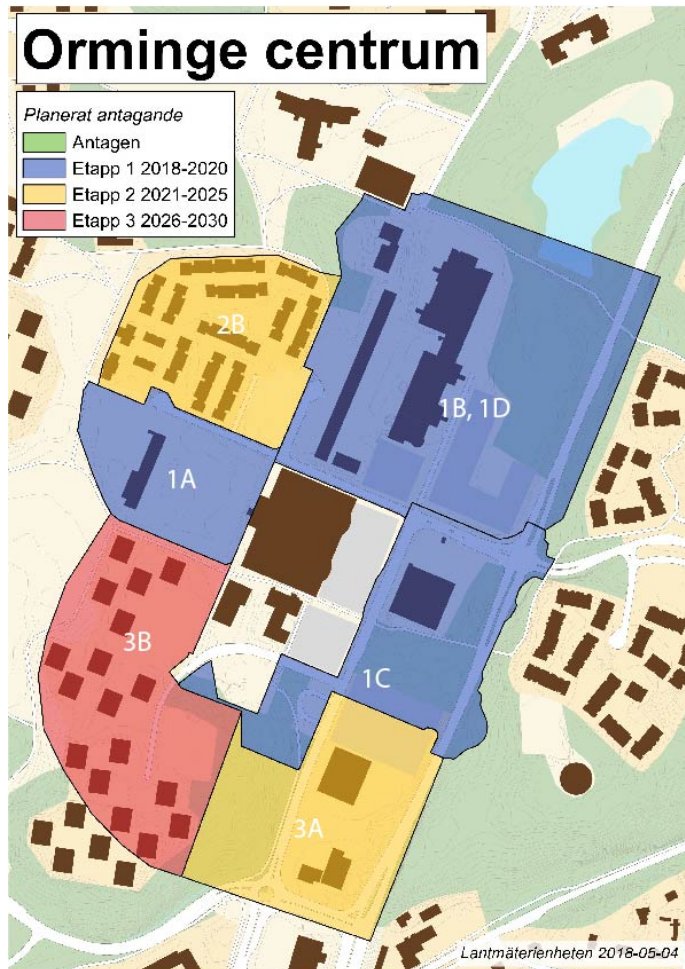


Bild 19 – Orminge

I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. För Nybackakvarteret, som markanvisats till två byggherrar, pågår nu slutförhandling för marköverlåtelseavtal och därefter en politisk beslutsprocess. Ett antagande är aktuellt under våren 2018. Under mars 2018 hölls samråd för detaljplanen Knutpunkten som planeras bli antagen under våren 2019.

Sarvträsk/Ormingehus detaljplan planeras gå till samråd under sommaren/hösten 2018 och för antagande hösten 2019. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten drygt 1 100 bostäder.

Projektet har fört en aktiv dialog med verksamhetsaktörerna Centrumhuset, Kyrkans hus och Boo Folkets hus om ny detaljplan för Orminge torg. Centrumhusets ägarens har tagit fram ett förslag till ny byggnation som innefattar så stora avvikelser från detaljplaneprogrammet att det behöver omarbetas. Det pågår även ett proaktivt arbete med att förbereda etappen Kanholmsvägen för detaljplanearbete genom att, i samråd med OKQ8 och Toyota, omlokalisera verksamhetsaktörerna till Verksamhetsområdet Orminge trafikplats.

Under 2017 genomfördes en teknisk förstudie för Orminge centrum som ligger till grund för kommande arbete. Upphandling av projektering och byggentreprenad avseende allmänna anläggningar är färdig respektive påbörjad.

	1A Nybacka	1B, 1D Sarvträsk Ormingehus	1C Knutpunkten
Antagande	2018, Q2	2019, Q3	2019, Q1
Byggstart	2018, Q4	2020, Q1	2019, Q2
Start inflyttning	2020, Q1	2022, Q1	2021, Q2
Färdigställt	2021	2024	2023
Bostäder	330	440	450
	3A Kanholmsvägen	3B Utövägen	2B Edövägen/Betsövägen
Antagande	2022	2026	2023
Byggstart	2023	2026	2024
Start inflyttning	2027	2028	2026
Färdigställt	2028	2029	2026
Bostäder	250	80	40

5.10 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
Antagande	2019, Q3	2015, Q3	2019, Q2	2015, Q1
Byggstart	2020, Q2	2017	2021, Q2	2017, Q2
Start inflyttning	2021, Q4	2019	2023, Q2	2018, Q4
Färdigställt	2021	2022	2030	2019
Bostäder	185	315	350	60

	Studentbost. Ektorp	Ältadalen	Danvikshem	Graninge stiftsgård
Antagande	2015, Q2	2015, Q2	2015, Q4	2015, Q4
Byggstart	2017, Q2	2017, Q1	2019, Q1	2017, Q2
Start inflyttning	2018, Q4	2018, Q3	2020, Q2	2019, Q1
Färdigställt	2019	2022	2020	2022
Bostäder	200	330	110	130

	Tollare 1-3	Tollare 4	Talluddsv.	Saltsjöbadens C
Antagande	2010-2013	2014:2	2018, Q4	2020, Q1
Byggstart	2011, Q3	2017, Q4	2020, Q1	2021, Q1
Start inflyttning	2013, Q1	2018, Q3	2021, Q2	2022, Q4
Färdigställt	2022	2018	2022	2024
Bostäder	1140	50	50	300

6 Hyresrätter

Kommunen har ett mål att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska bli hyresrätter. Hyresrätter på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt. Listan nedan innehåller de projekt som beviljats start- och/eller slutbesked mellan 2014 och mars 2018.

Fastighet/adress	Antal bostäder	Startbesked	Slutbesked	Mark-anvisning	Typ av bostad
ÄLTA 10:62 (OXELBACKEN 1)	129	Innan 2014	2015-11-30	Ja	Hyresrätter
SICKLAÖN 368:2 (LOKOMOBILVÄGEN)	122	2014-01-20	2016-04-27	Ja	Hyresrätter
SICKLAÖN 40:21 (ALPHYDDEVÄGEN 16)	93	2017-02-06	Utbyggnad pågår	Ja	Studentbostäder
SICKLAÖN 40:17 (EKTORP)	207	2017-04-10	Utbyggnad pågår	Ja	Ca 157 studentbostäder och 50 hyresrätter
BJÖRKNÄS 1:236 (PAVLJONGVÄGEN 6)	7	2017-08-10	Utbyggnad pågår	Privat mark	Hyresrätter
TOLLARE 1:430 (TOLLARE PORT)	49	2017-09-11	Utbyggnad pågår	Ja	Hyresrätter

Bild 20 - Sammanställning av hyresrätter

Två projekt på kommunal mark har beviljats slutbesked sedan 2014, Oxelbacken i Älta och Lokomotivvägen i Nacka strand, totalt cirka 250 hyresrätter. Utöver detta har sedan 2014 startbesked givits på kommunal mark för Tollare Port, studentbostäder i Alphyddan, studentbostäder och hyresrätter i Ektorp och 7 stycken hyresrätter på privat mark i Björknäs.

Nedanstående diagram visar planeringen för antalet färdigställda hyresrätter per halvår på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 600 hyresrätter som planeras byggas på kommunal mark. 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. I princip innebär detta att vi i områden med låg andel hyresrätter planerar för fler hyresrätter och tvärtom, för att jämna ut fördelningen i de olika kommunedelarna.

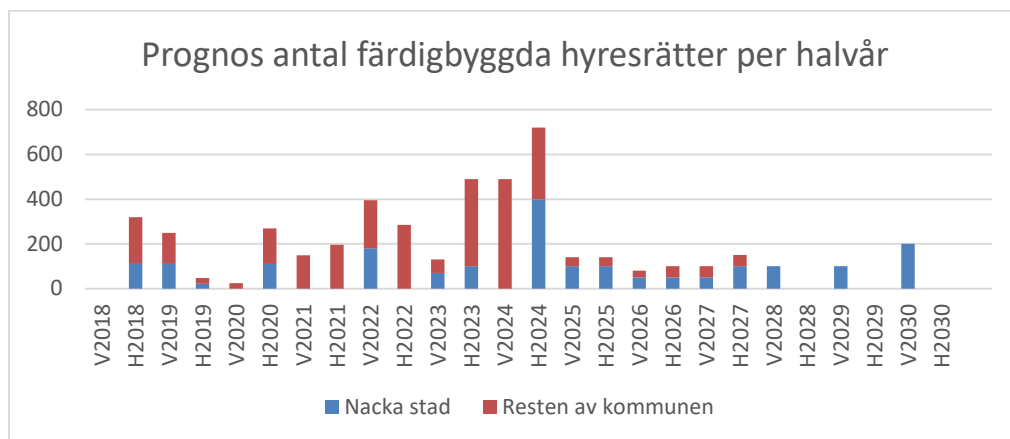


Bild 21 – Prognos antal färdigbyggda hyresrätter per halvår (2018-02-05)

7 Markanvisningar

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.

Ett stort antal markanvisningar har genomförts under 2017, se diagrammet nedan.

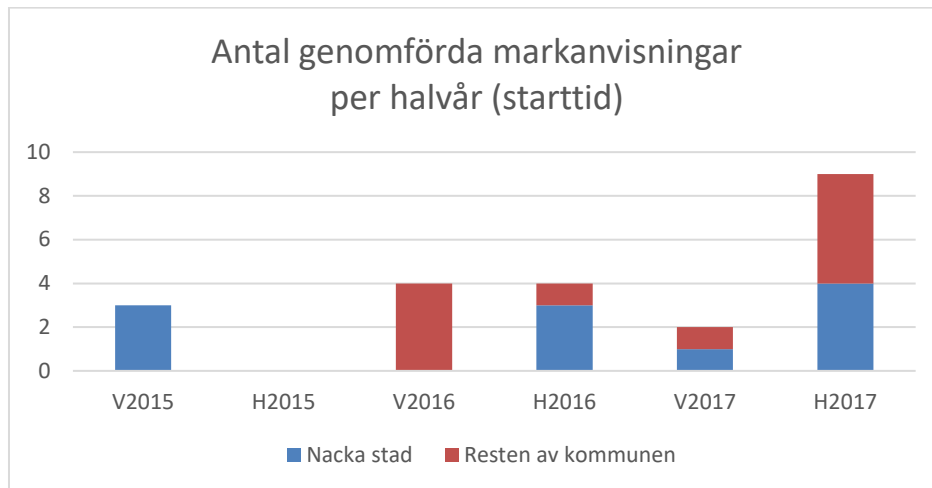


Bild 22 – Antal genomförda markanvisningar per halvår (2018-04-11)

Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen vara effektiv. Sedan 2017 har därför antalet direktanvisningar ökat, 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 eller andra kriterier göras för att få en mer varierad arkitektur eller ta mer hänsyn till t.ex. miljöaspekter.

Även de kommande åren kommer antalet markanvisningar som behöver genomföras vara fortsatt högt. Med tiden kommer fler markanvisningar tillkomma i prognosen, dels projekt som ligger långt fram i tiden och dels projekt som delas upp i flera mindre markanvisningar.

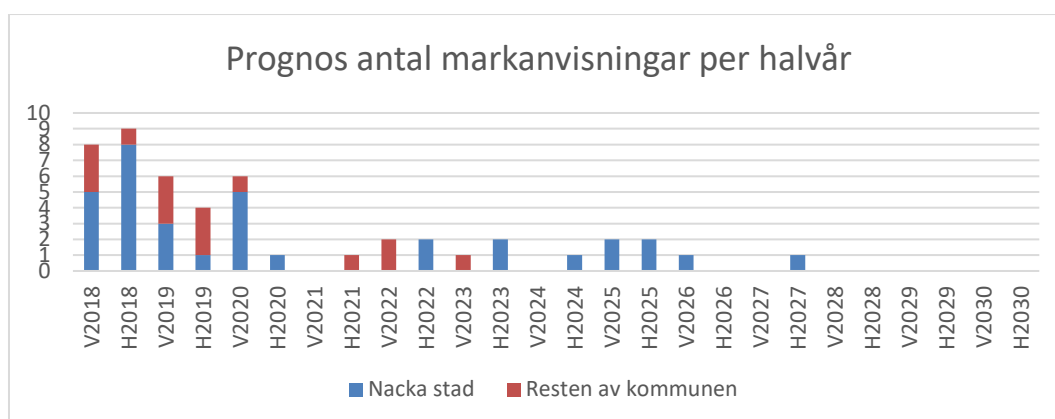


Bild 23 – Prognos antal kommande markanvisningar per halvår (2018-04-11)

8 Stadsutvecklingsekonomi i balans

En prognos baserad på pågående och planerade projekt visar på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016–2030. En stadsutvecklingsekonomi i balans innebär att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna. Beräkningar sker på hela stadstutvecklingsportföljen, både pågående och planerade projekt. Andelen planerade projekt och projekt i ett tidigt skede är jämfört med pågående projekt i genomförandefas fortfarande stor. Förändringar i tidplan samt marknadsläge och uppdaterad kunskap om enskilda projekt kan påverka prognosen. Prognosen uppdateras därför regelbundet för att säkra dess aktualitet. En uppdatering av långtidsprognosen pågår.

Prognosen har brutits ned i tre femårsperioder. Den första och andra femårsperioden visar i nuläget på ett underskott medan period tre uppvisar ett överskott. Detaljplaneringen av flera större infrastrukturprojekt så som mötesplats Nacka inklusive överdäckningen, utbyggnad av Värmdövägen samt upphöjningen av Saltsjöbanan har påbörjats under den första perioden. Prognosen för period ett påverkas även av den fortsatta utbyggnaden av kommunens förnyelseområden där kommunens inkomster till stor del är prognosticerade till period två. Den första perioden påverkas dessutom av initiala utgifter för utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett antal stadsbyggnadsprojekt.

Finansieringsformen för välfärdsfastigheter har stor effekt på den totala måluppfyllnaden för stadsutvecklingsekonomi i balans. Prognosen inkluderar även ett antagande om finansiering av vissa välfärdsfastigheter inom stadsutvecklingsekonomin. Arbete pågår för att fastställa vilka välfärdsfastigheter som ska belasta stadsutvecklingsekonomin.

9 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 planer som är ute på samråd samt tillstyrkan av planer på väg till antagande under kvartal 2 och 3 2018.

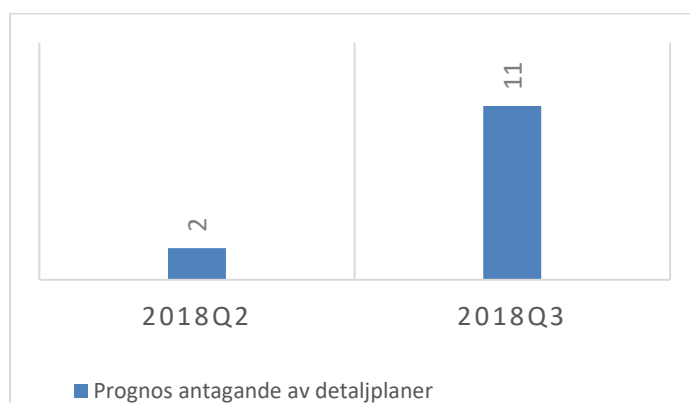


Bild 24 – Prognos ärenden avseende samråd eller antagande av detaljplaner kvartal 2 och 3 2018

Öppenhet och mångfald

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