



DELRAPPORT

Bilaga I. Uppföljning av stadsbyggnadsprojekten

november 2018

KFKS 2016/108-012

Innehållsförteckning

1	Kommunens övergripande mål.....	4
2	Bostäder.....	4
2.1	Förutsättningar.....	4
2.2	Bostäder.....	5
2.2.1	Bostäder i antagna detaljplaner.....	6
2.2.2	Bygg- och inflyttningsstarter.....	7
2.3	Hysesrätter.....	8
2.4	Uppföljning av Stockholmsöverenskommelsen.....	11
3	Arbetsplatser.....	12
3.1	Arbetsplatsområden.....	13
3.2	Utbyggnad av projekt innehållande arbetsplatser.....	15
4	Välfärdsfastigheter.....	15
4.1	LSS-bostäder.....	16
4.2	Särskilt boende för äldre.....	16
4.3	Skolor och förskolor.....	17
4.4	Idrott och fritid.....	18
5	Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....	18
6	Stadsutvecklingsekonomi i balans.....	19
7	Nuläge pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt....	19
7.1	Centrala Nacka.....	19
7.2	Sickla.....	22
7.3	Kvarnholmen och Gäddviken.....	24
7.4	Nacka strand.....	26
7.5	Henriksdal.....	27
7.6	Bergs gård.....	28
7.7	Fisksätra.....	28
7.8	Älta centrum.....	30
7.9	Orminge centrum.....	32
7.10	Övriga kommunen.....	34

8	Kommande ärenden.....	35
8.1	Samråd och antagande av detaljplaner.....	35
8.2	Markanvisningar	35

I Kommunens övergripande mål

Syftet med uppföljningsrapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens övergripande mål inom stadsutvecklingsområdet fortskrider. En regelbunden rapportering och uppföljning ska skapa bättre förutsättningar för prioritering av projekt för bästa effektiva framdrift så att kommunen styr mot och når de övergripande målen.

I nuläget pågår arbete med ett 70-tal detaljplaner i kommunen. Under de kommande åren kommer fler detaljplaner att antas som skapar förutsättningar för stadsutveckling på västra Sicklaön samt en utveckling av centrumen i kommundelarna. Ambitionen är att ge Nackaborna en levande stad med urbana offentliga rum och mötesplatser – en plats att bo, arbeta, vistas och trivas i.

Kommunfullmäktige antog en revidering av översiktsplanen i maj 2018. Planen består av ett huvuddokument, en karta över planerad användning av mark och vatten, underlag och en beskrivning av miljö- och hälsokonsekvenser. Översiktsplanen stödjer utvecklingen mot målen och skapar förutsättningar för en god miljö och ett rikt socialt liv för alla som bor i kommunen. Genomförandet bygger på fyra stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

2 Bostäder

Nacka är en av de kommuner i landet och i länet som växer snabbast. Kommunens mål är att 20 000 bostäder ska byggas mellan år 2014 och 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön och ingår i kommunens åtagande kopplat till utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka. I det avtalet ingår även ett delmål om 8 200 färdigställda bostäder i området till år 2025.

För att nå målet om nya bostäder och arbetsplatser fram till år 2030 krävs ett högt tempo i planeringen. Bostadsmålet innebär att detaljplaner som skapar förutsättningar för i genomsnitt cirka 1 700 bostäder måste antas varje år. 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. Målsättningen är att 1 300 bostäder ska färdigställas i kommunen årligen varav 550 på kommunalt anvisad mark.

2.1 Förutsättningar

I det övergripande målet om 20 000 nya bostäder till 2030 i Nacka kommun räknas alla bostäder som färdigställt från och med 2014. I uppföljning av kommuns åtagande kopplat till tunnelbaneavtalet kan endast bostäder som bygger på en detaljplan som är antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt inom tunnelbanans influensområde inkluderas.

För att bostäderna i ett projekt ska kunna färdigställas innan 2030 bör detaljplanen ha antagits senast år 2026. Allteftersom kunskapen om enskilda stadsbyggnadsprojekt ökar, både pågående

och planerade, revideras planeringen och projektets tidplan. Takten i detaljplaneringen och antagandetidpunkt för detaljplanerna påverkas av en rad faktorer. Kommunen har inte själv direkt rådighet över samtliga faktorer som påverkar takten i bostadsbyggandet.

Marknadsläget är en sådan faktor. Kommunen följer utvecklingen på marknaden och försäljningen av bostäder. Av försäljningsstatistiken framgår att andelen osålda lägenheter vid färdigställande har ökat. Detta påverkar inte bostadsmålet men får en effekt på skatteunderlaget. Fördjupade analyser av marknadsdjup och försäljningsstatistik och dess effekter för kommunens övergripande målsättningar pågår.

Prioriteringar och justeringar i den övergripande planeringen samt revideringar av tidplaner i pågående projekt har en stor betydelse för takten i planeringen. Det finns exempelvis en hög grad av komplexitet och samberoenden mellan olika projekt vilket kan medföra revideringar av tidplanerna. Andra faktorer som inverkar är exempelvis avtalsförhandlingar, samverkan med externa parter, förändrade direktiv, överklaganden och genomförandelogistik. Prognoserna uppdateras därför regelbundet.

En aktuell fråga med stor inverkan på kommunens stadsutveckling 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. De vägreservat/möjliga korridorer för förbindelsen som ingår i den kommande lokaliseringstudien kan komma att begränsa bostadsbebyggelsen och medföra utmaningar i planering och genomförande av Nacka stad, främst Sickla, men även i mindre utsträckning Henriksdal och Centrala Nacka. Omfattningen av bostäder som eventuellt inte kan byggas beror på hur stor yta den kommande riksintressepreciseringen av Östlig förbindelse kommer att uppta.

2.2 Bostäder

Den långsiktiga planeringen av bostäder i kommunen innehåller ett antal projekt med beräknat färdigställande efter 2030. I nuläget ingår projekt i projektportföljen med beräknat färdigställande senast 2030 till cirka 33 000. Cirka två tredjedelar av bostäder med beräknat färdigställande senast 2030 beräknas tillkomma på privat mark och en tredjedel på kommunal mark.

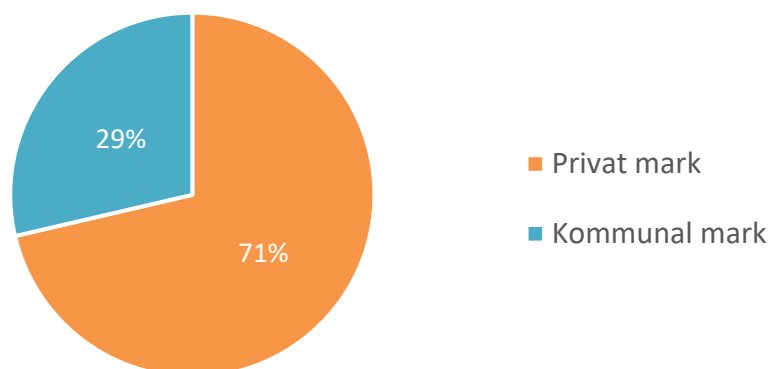


Bild 1. Andel planerade bostäder på privat respektive kommunal mark

2.2.1 Bostäder i antagna detaljplaner

Det är angeläget att kommunen har en planeringsreserv som en viktig del i riskhanteringen. Planeringsreserven utgör skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och färdigställda bostäder. Alla projekt kommer inte att genomföras i enlighet med sina individuella tidplaner. Planeringsreserven ska säkra en god planberedskap och skapa förutsättningar för den tänkta utbyggnaden av bostäder och arbetsplatser.

Sedan 2014 har detaljplaner antagit som möjliggör drygt 5 000 bostäder. Därutöver pågår arbete med detaljplaner innehållandes drygt 16 000 bostäder. I den långsiktiga planeringen finns därutöver detaljplaner som ännu ej startats som inrymmer drygt 7 500 bostäder med färdigställande senast år 2030.

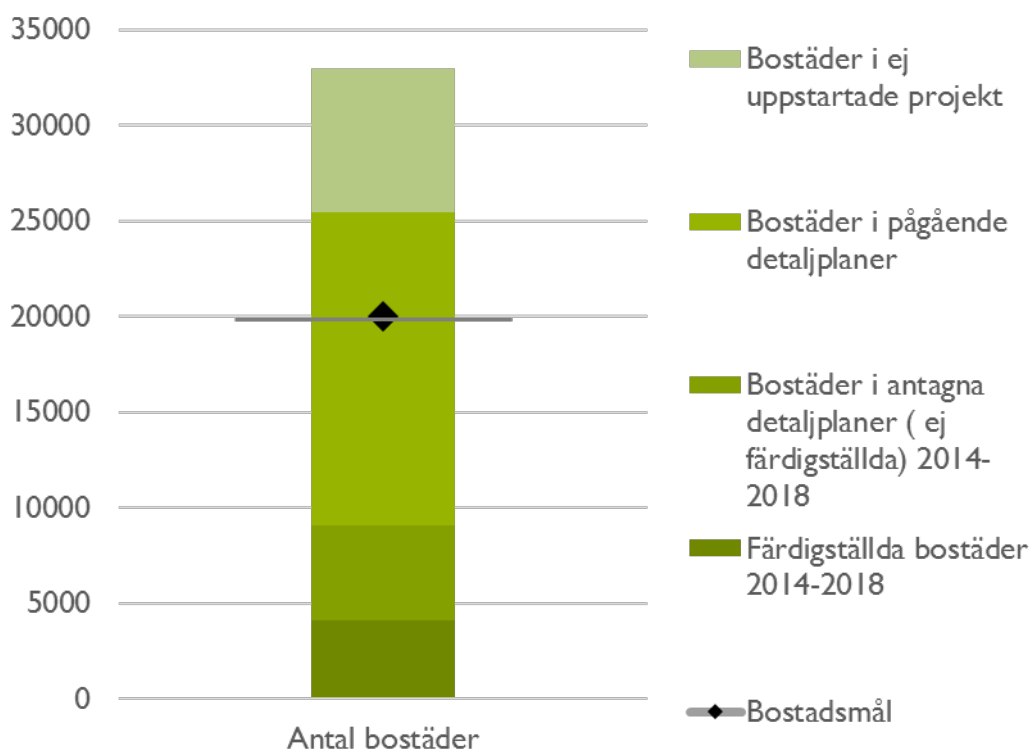


Bild 2. Antalet bostäder i den långsiktiga planeringen med beräknat färdigställande senast år 2030 uppdelat efter planeringsskede.

Utifrån befintliga tidplaner i stadsbyggnadsprojekten uppskattas planeringsreserven i kommunen som helhet till drygt 60%. Områden med stor betydelse för måluppfyllnaden, 20 000 nya bostäder till 2030, men där planering endast har påbörjats i viss omfattning är Henriksdal och delar av sydvästra Kvarnholmen. De planmässiga förutsättningarna bedöms som goda för att 20 000 nya bostäder ska färdigställas i kommunen som helhet under åren 2014–2030. Marginalen för att klara målet om de 13 500 bostäderna till 2030 inom tunnelbanans influensområde är lägre än marginalen för att klara bostadsmålen i kommunen som helhet.

Bedömningen är att det under 2018 kommer att ha antagits detaljplaner innehållandes cirka 900 bostäder. Detaljplaner för Nobelberget och Nybackakvarteret har antagits under året. Flera detaljplaner har därutöver tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden men några fler detaljplaner beräknas inte antas av kommunfullmäktige innan årsskiftet. Utfallet är en minskning av prognosen för 2018 med cirka 1 100 bostäder jämfört med föregående uppföljningsärende i maj 2018. Orsaker till förändringen är förskjutningar i tidplan för antagande och att avtalsförhandlingar med exploatörer i vissa fall tagit längre tid än beräknat.

I genomsnitt har kommunen sedan 2014 årligen antagit detaljplaner som möjliggör drygt 825 nya bostäder. Det är lägre än målet om 1 700 per år. Under den senaste treårsperioden har fokus varit på att starta ett antal nya projekt och arbete med nya detaljplaner. Det är därför rimligt att antalet bostäder i antagna detaljplaner ökar framöver. Under perioden 2019–2021 beräknas antalet bostäder i antagna detaljplaner att uppgå till mellan 6 000 till 8 000 bostäder.

Område	2014–2017	2018	2019	2020	2021
Västra Sicklaön	3 579	550	850	2 000	3 000-5 000
Övriga kommunen	1 295	330	1 150	1 700	600
Summa Nacka kommun	4 874	880	2 000	3 700	6 600

Tabell 1. Antal bostäder i antagna detaljplaner år 2014–2017 samt prognos för perioden 2018–2021.

Det är troligt att prognosen för 2020 men framförallt för 2021 kommer att revideras nedåt då arbete med dessa detaljplaner i vissa fall ännu inte påbörjats eller befinner sig i ett tidigt skede. I beräkningarna för 2021 ingår exempelvis flera detaljplaner för sydvästra Kvarnholmen och centrala Nacka. Att detaljplaner antas som möjliggör bostäder är inte en garanti för att takten i bostadsbyggandet blir lika högt efterföljande år. Utöver uppföljning av antagande av detaljplaner följs därför utvecklingen av byggstarter i kommunen.

2.2.2 Bygg- och inflyttningsstarter

Det är först i samband med beslut om bygglov samt påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp det faktiska antalet bostäder som verkligen tillkommer. Innan dess bygger beräkningarna kring antal bostäder på schabloner kring storlek på en bostad. I uppföljningen av bostäder i kommunen används startbesked som beräkningsgrund för påbörjade bostäder och en bostad räknas som färdigställd när den har fått slutbesked.

I begreppet bostad inkluderas även exempelvis bostad för nyanländ och LSS-bostad. Även äldreboende ingår i beräkningarna, såvida dessa bostäder inte har definierats som en vårdplats. Sedan 2014 och fram tills oktober 2018 har byggandet av sammanlagt 5 160 bostäder påbörjats och 3 777 bostäder har färdigställts i Nacka. Antalet färdigställda bostäder motsvarar närmare 20% av målet om 20 000 nya bostäderna i kommunen till 2030.

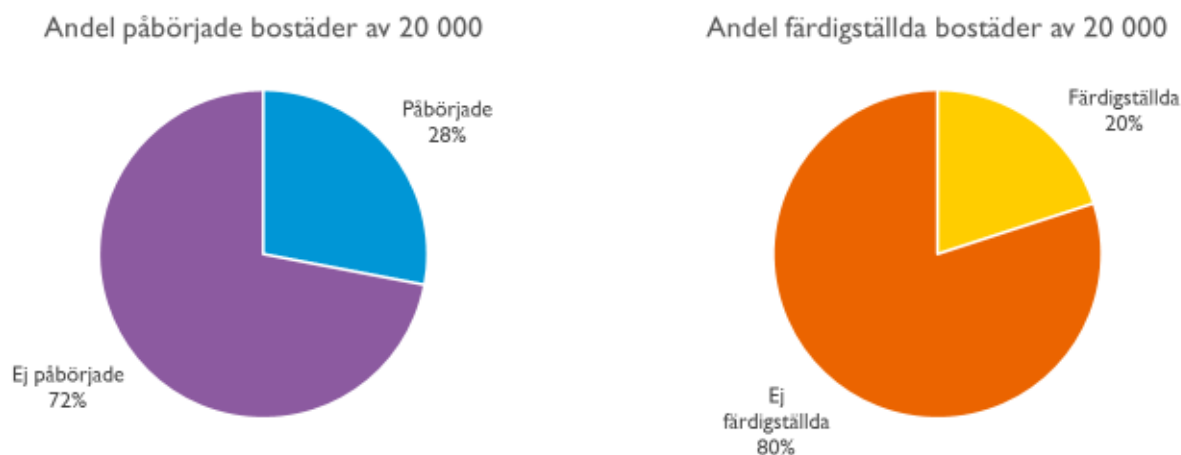


Bild 3. Andel påbörjade och färdigställda bostäder (2014–2018 oktober) jämfört med målet om 20 000 nya bostäder till år 2030.

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 september 2018 pekar på cirka 3 300 färdigställda bostäder för den treårsperioden varav 1 800 på västra Sicklaön.

Område	År	Bostäder byggstart (startbesked)	Bostäder färdigställda (slutbesked)
Nacka kommun	2014-2017	5 045	2 915
	2018	400	1 300
	2019	1 500	1 000
	2020	2 000	1 000
	2021	1 500	1 000

Tabell 2. Uppskattat antal start- och slutbesked för bostäder per år fram till 2021

En betydande majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående stadsutvecklingen. Exempelvis fortsätter utbyggnaderna på Kvarnholmen, Nacka strand och Tollare och nya bostäder beräknas även färdigställas i bland annat Älta, Orminge och Ektorp. En beräkning av förväntade färdigställda bostäder i kommunen 2019-2021 är cirka 3 000. I mål och budget 2019-2021 uppskattades antal färdigställda bostäder 2021 till 1 500. Utifrån uppdaterade siffror har den nivån reviderats ner något i denna rapport. Färdigställande av bostäder i kommunen har en bred geografisk spridning. Detta beräknas gynna marknadsdjupet under den kommande treårsperioden.

2.3 Hyresrätter

Kommunen har ett mål om att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. I dagsläget planeras för närmare 5 000 hyresrätter i kommunen, varav cirka 70 % planeras på kommunal mark och 30 % på privat. Det finns en planeringsreserv i

de fall vissa projekt blir försenade eller inte genomförs, i likhet med planeringsreserven för det totala bostadsbyggandet. I den övergripande planeringen utgör hyresrätter cirka 36% av bostäderna på den kommunalt anvisade marken. En ambition i planeringen är att i områden med låg andel hyresrätter idag skapa förutsättningar för fler hyresrätter och tvärtom för att jämna ut fördelningen i de olika kommundelarna.

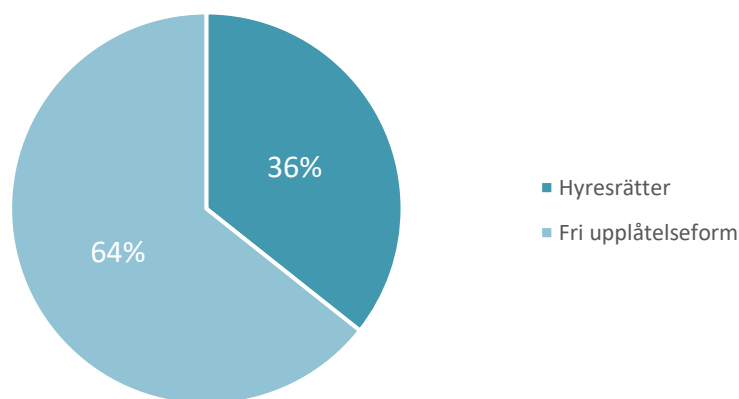


Bild 4. Upplåtelseform för de planerade bostäderna på kommunal mark

Det finns en framtagen planeringsinriktning för lokaliseringen av hyresrätterna som planeras på kommunal mark. Fördelningen av hyresrätterna i planeringsinriktningen har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen men även med hänsyn till markpriserna.

År 2015 var 20 % av alla bostäder i Nacka hyresrätter. Utöver planeringen av hyresrätter på den kommunala och privata marken påverkas andelen hyresrätter även av förändringar i den totala projektportföljen och ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Med befintlig planering beräknas år 2030 motsvarande andel vara cirka 16 %. Utvecklingen förutsätter att inga befintliga hyresrätter ombildas, vilket kan komma att ske.

Tre projekt på kommunal mark har beviljats slutbesked sedan 2014, Oxelbacken i Älta, Lokomobilvägen i Nacka strand och första delen av studentbostäderna på Alphyddan, totalt cirka 350 hyresrätter. Slutbesked för 39 hyresrätter på privat mark har givits efter påbyggnad av ett flerbostadshus i Finntorp. Utöver detta pågår utbyggnaden av hyresrätter på mark som markanvisats i Tollare Port, fler studentbostäder i Alphyddan, studentbostäder och hyresrätter i Ektorp och sju stycken hyresrätter på privat mark i Björknäs.

Tabellen nedan innehåller de projekt på kommunal och privat mark som beviljats start- och/eller slutbesked mellan 2014 och oktober 2018. Sedan 2014 har cirka 380 hyresrätter färdigställts i kommunen.

Fastighet/adress	Antal bostäder	Startbesked	Slutbesked	Mark-anvisning	Typ av bostad
Oxelbacken	129	Före 2014	2015	Ja	Hyresrätter
Lokomobilvägen	122	2014	2016	Ja	Hyresrätter
Gamla Värmdövägen	39	Före 2014	2018	Privat mark	Hyresrätter
Alphyddevägen	93	2017	2018	Ja	Studentbostäder
Ektorpsvägen	207	2017	Utbyggnad pågår	Ja	Studentbostäder och hyresrätter
Paviljongvägen	7	2017	Utbyggnad pågår	Privat mark	Hyresrätter
Tollare Port	49	2017	Utbyggnad pågår	Ja	Hyresrätter
Alphyddevägen	113	2018	Utbyggnad pågår	Ja	Studentbostäder

Tabell 3. Sammanställning av utbyggnaden av hyresrätter

Prognosen för de kommande åren visar att takten kommer att höjas och drygt 350 hyresrätter beräknas att färdigställas per år. Flest hyresrätter kommer enligt prognosen färdigställas under åren 2024-2025 då bland annat etapp A och B i Älta, Sarvträsk i Orminge och Parkkvarteren i centrala Nacka förväntas färdigställas.

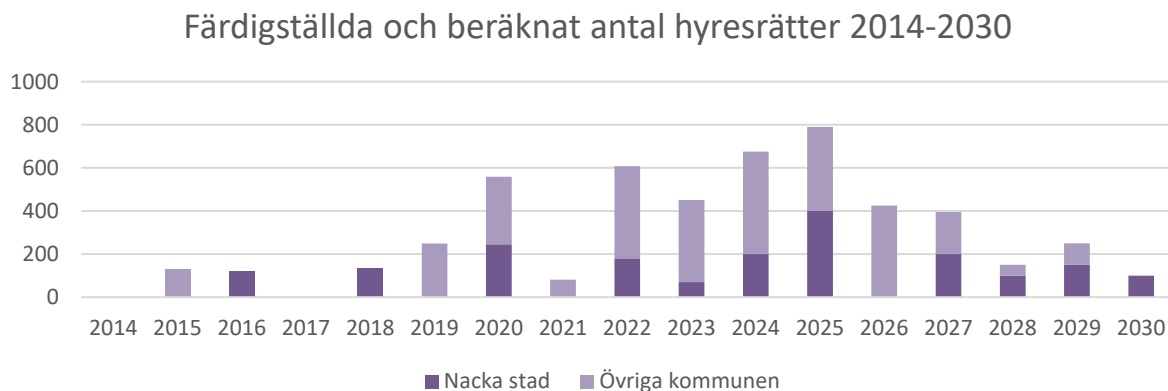


Bild 5. Färdigställda hyresrätter 2014–2018 och prognos t.o.m. 2030 (2018-11-15)

Utöver fri upplåtelseform, hyresrätter och studentbostäder planeras i dagsläget även för andra typer av boenden. Dels planeras för hyresrätter i form av radhus eller villor. Detta är en ny typ av boende som inte finns i Nacka idag. En annan bostadsutvecklingsform kan vara att upplåta mark för en byggemenskap/byggherreförening. Detta innebär att en grupp individer går samman och skapar en ekonomisk förening som köper en fastighet och sedan gemensamt utformar sitt framtida boende. Intressenter finns för detta alternativ.

Sammantaget är bedömningen att Nacka kommun har möjlighet att uppfylla målet om en tredjedel hyresrätter på kommunal mark. Det rådande marknadsläget förväntas inte ha några

negativa effekter på byggnationen av hyresrätter, tvärtom kan det leda till att fler aktörer väljer att bygga hyresrätter.

2.4 Uppföljning av Stockholmsöverenskommelsen

År 2013 träffades en överenskommelse genom Stockholmsförhandlingen om utbyggnad av Stockholms tunnelbana, bland annat till Nacka. Överenskommelsen ska mötas med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Nacka Kommun har ansvar för att 13 500 bostäder uppförs på Västra Sicklaön från 2014 till 2030. Ett delmål finns även att det ska ha färdigställts 8 200 bostäder till år 2025. Endast bostäder som ingår i detaljplaner som antagits efter första januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen. Kommunfullmäktige antog detaljplanen för tunnelbanan till Nacka i september 2018.

I den långsiktiga strategiska planeringen för bostäder inom tunnelbanans influensområden finns drygt 20 000 bostäder. Sammanlagt har tolv nya detaljplaner som möjliggör cirka 4 000 nya bostäder antagits eller vunnit laga kraft inom tunnelbanans influensområde under perioden 2014 till oktober 2018.

Antagna detaljplaner med bostäder inom tunnelbanans influensområde

- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| • Kvarnholmen DP 5 (580) | • Furuvägen (22) |
| • Kvarnholmen DP 4 (700) | • Nacka strand DP 3 (320) |
| • Nacka strand DP 1 (260) | • Nacka strand DP 4 (375) (upphävd) |
| • Nacka strand DP 2 (200) | • Nya gatan stadshusområdet. (630) |
| • Danvikshem (140) | • Gillevägen/Planiavägen (12) |
| • Alphyddan studentbostäder (230) | • Nobelberget (550) |
| • Marinstaden (45) | |

Tabell 4. Antagna detaljplaner med bostäder inom tunnelbanans influensområde

Genomförandet av projekt på Västra Sicklaön kommer att vara komplext. För att säkra måluppfyllelse både 2025 och 2030 krävs en planeringsreserv och en hög takt i detaljplaneringen de närmaste åren. Planeringsreserven för området uppgår i nuläget till drygt 50%. Det pågår arbete med detaljplaner innehållandes cirka 11 000 bostäder. I planeringen finns ytterligare drygt 5 000 bostäder i ännu ej uppstartade detaljplaneprojekt.

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.

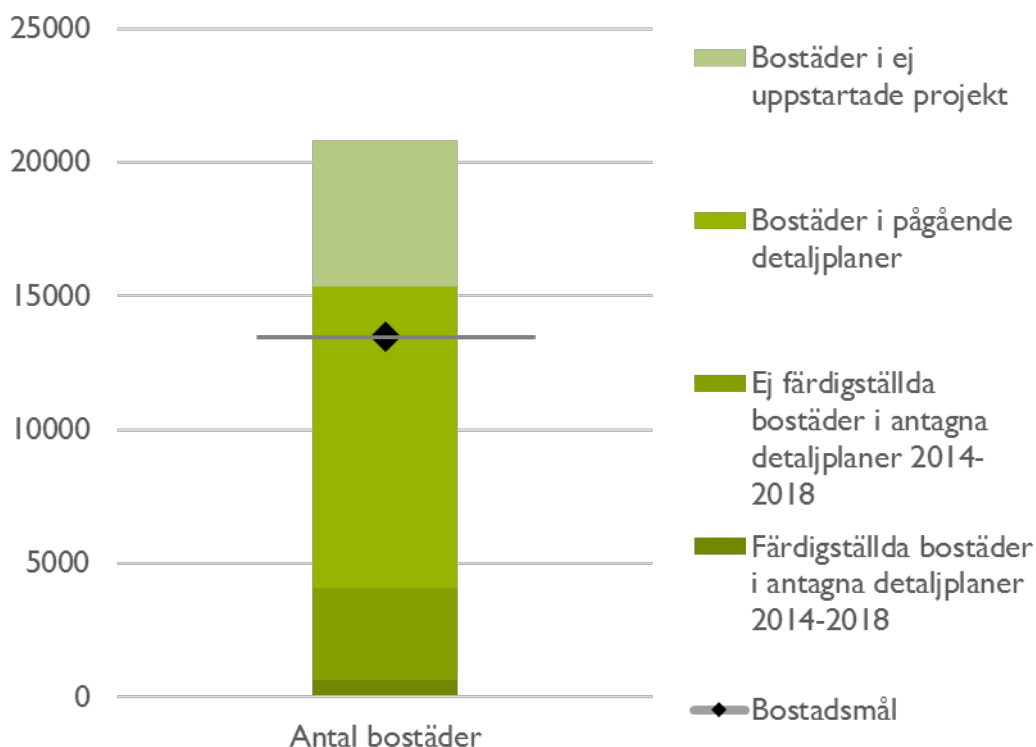


Bild 6. Uppföljning av tillkommande bostäder inom tunnelbanans influensområde uppdelat efter vilket skede projekten befinner sig i (oktober 2018).

De första bostäderna inom tunnelbanans influensområde färdigställdes 2017. I oktober 2018 har totalt 617 bostäder färdigställts med koppling till tunnelbaneavtalet. Bostäder har främst tillkommit på Kvarnholmen, i Nacka strand och i Alphyddan. Prognosen är att cirka 3 600 bostäder kommer att ha påbörjats och att 1 400 bostäder kommer att ha färdigställts inom influensområdet senast 2020.

Circle K Sverige AB och Nacka kommun har i november slutit en överenskommelse angående Bergs gård. Överenskommelsen innebär att Circle K Sverige AB kommer att vara verksamma på Bergs drivmedelsdepå fram till 2036. Förskjutningen i tidplanen försvårar för kommunen att uppnå målet om 13 500 färdigställda bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2030. Kommunen har inlett en dialog med staten kring Nackas åtagande.

3 Arbetsplatser

Arbete pågår för att skapa förutsättningar för kommunen att uppnå målet är 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Den kommande stadsutvecklingen utgör en central förutsättning för måluppfyllelse. Inom de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter sker en uppföljning av kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet.

Arbete pågår med att utveckla uppföljningen och 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. Arbetsstillfällen 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 ytterligare drygt 5 000 arbetsplatser, varav cirka 2 000 på västra Sicklaön, att tillskapas. Därutöver tillkommer årligen också ett antal arbetsplatser som genereras av bygget av nya välfärdsfastigheter eller som inte har direktkoppling till genomförandet av nya detaljplaner eller den tillkommande bebyggelsen. Två viktiga led i detta är att påbörja planeringen av nya verksamhetsområden i kommunen och att planera för kontorsyta i främst Nacka stad. Utifrån nuvarande planering är bedömningen att det finns förutsättningar att uppnå målet.

3.1 Arbetsplatsområden

I Nacka kommuns översiktsplan finns ett tiotal områden utpekade som ”arbetsplatsområden och tekniska anläggningar”. De befintliga arbetsplatsområdena är Kummelberget (A1), området vid Orminge trafikplats (A2) och Ältaberg (A8). Ältaberg är det senast tillkomna och är nu i stort sett helt utbyggt och har tillskapat 200-250 arbetsplatser.

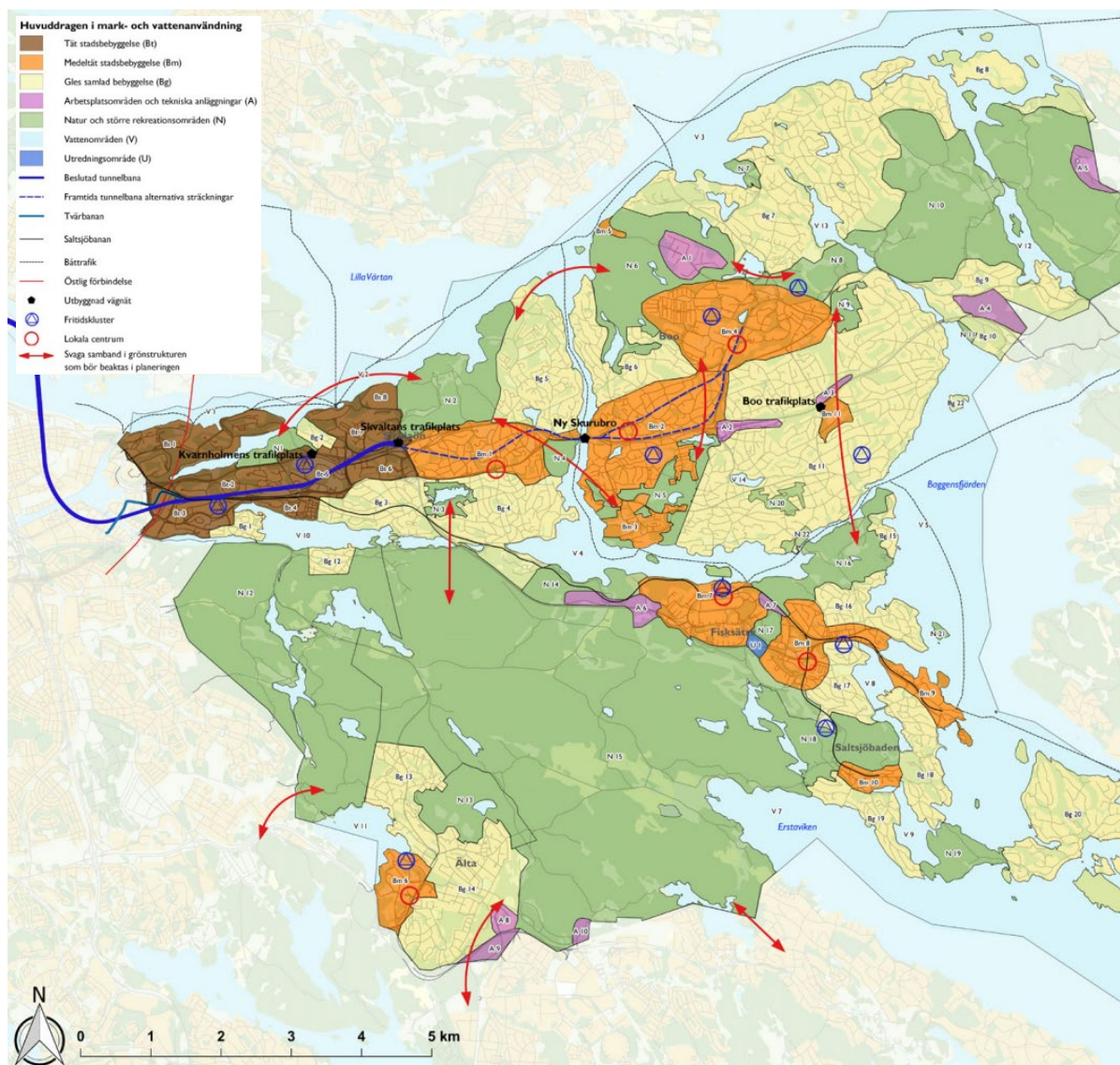


Bild 7. Karta över mark- och vattenanvändning enligt översiktsplanen

Planering pågår för att utöka möjligheterna för företag att etablera sig i kommunen. Bland annat skall en del av stadsbyggnadsprojektet Dalkarlsängen (A3) markanvisas för verksamheter och detaljplanen har varit på samråd under hösten 2018. Ett färdigt detaljplaneprogram finns för Kil (A4) och detaljplanering kommer starta inom kort. Likaså utvidgningen av Kummelbergets verksamhetsområde. Tabellen nedan redogör för hur många arbetsplatser som kan komma att tillskapas i ovan nämnda områden men antal arbetsplatser som tillskapas är beroende av vilken typ av verksamheter som etablerar sig på platsen.

Arbetsplatsområde	Antal arbetsplatser	Markägare
Dalkarlsängen	200-500	Nacka kommun
Västra Kil inklusive eventuell bussdepå	230-280	Privat
Kummelberget utvidgning	130-170	Nacka kommun

Tabell 5. Översikt ej utbyggda arbetsplatsområden och antal arbetsplatser

I områden med kommunal mark kan kommunen lättare styra över verksamhetstyp och därmed antal arbetsplatser. Utöver ovanstående områden finns även ett flertal mindre områden. Ett positivt planbesked finns för ”område norr om Tyresövägen” (A10) vid Tyresö Golf men avvaktar i dagsläget samordning med Tyresö kommun. En färdig detaljplan finns för delar av ”Igelboda/område vid Saltsjöbanan” (A7).

Inom den långsiktiga planeringen finns även avsikter att utveckla ett eller flera verksamhetsområden väster om Fisksätra trafikplats och Östervik. Omfattningen av området/områdena är fortfarande oklar men en uppskattning är att upp till 300 arbetsplatser kan tillskapas beroende på yta som exploateras och verksamhetstyp. Området ligger delvis på kommunal mark och delvis på privat mark.

3.2 Utbyggnad av projekt innehållande arbetsplatser

I Sicklaområdet pågår utbyggnad inom flera projekt som förväntas bidra med ett större antal arbetsplatser i närtid. Stadsbyggnadsprojektet Kontorshus vid Uddvägen (Sickla front) vid Uddvägen/Sicklavägen är inflyttat och kommer att inrymma främst kontor och ett parkeringshus för bil och cykel men även butiker och restauranger. Bruttoarean för de två huskropparna är totalt 46 000 m², varav 12 000 m² är parkeringshus.

Därutöver pågår även utbyggnad av arbetsplatser inom befintlig detaljplan såsom Curanten vid Sickla station och Tapetfabriken vid Marcusplatsen. Curanten med en bruttoarea på 15 000 m² i sex våningar kommer främst att innehålla vårdverksamhet men även ytor för restauranger, butiker, gym och babysim. Inflyttning förväntas påbörjas 2020. Tapetfabriken kommer att inrymma ett hotell med omkring 150 rum och även ca 2 500 m² kontorsyta. Färdigställande är planerat till våren 2020.

4 Velfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av velfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av velfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. Behoven ska mötas i rätt tid och med rätt förutsättningar. Tillkommande fastigheter ska vara klara precis när behoven finns. Velfärdsfastigheter innefattar lokaler och bostäder inom följande nämnders ansvarsområden: utbildningsnämnden, social- och äldreomsorgsnämnden, arbets- och företagarnämnden, kulturnämnden samt fritidsnämnden.

De senaste årens höga takt i stadsutvecklingen har medfört ett tryck på utvecklingen av velfärdsfastigheter för att kunna möta en ökad efterfrågan i takt med Nackas befolkningsutveckling. En förskjutning i tidplanerna för stadsbyggnadsprojekten har gjort att arbetet med velfärdsfastigheterna hunnit ikapp stadsutvecklingen. Planeringen av velfärdsfastigheter bedöms överlag ligga i fas med behovet vad gäller skolor, förskolor, särskilda boende för äldre, LSS-boenden samt boenden för nyanlända. Inom Kultur- respektive fritidsnämndens ansvar pågår arbete med en ny kapacitetsutredning.

Välfärdsfastigheter spänner över ett brett spektrum av fastigheter och allt rymmer inte inom denna rapport. I kommande lägesrapporter kommer andra områden följas upp och vissa områden kommer att återkomma.

4.1 LSS-bostäder

LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

Planeringen av LSS-bostäder tas fram årligen. Prognostiseringen av framtida behov utgår dels från befolkningsprognosen och dels utifrån personer som omsorgsenheten uppgivit kommer vilja flytta till en LSS-bostad. Merparten av de planerade bostäderna är inrymda i framtida flerbostadshus. I planeringen finns idag 135 lägenheter samtidigt som det prognostiserade behovet är 200. Planeringen är dock försiktig då behovet är svårbedömt. Behovet av LSS-bostäder följs löpande för att planeringen ska kunna justeras.

4.2 Särskilt boende för äldre

Äldrenämnden verkar för att äldre personer får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden i en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Utifrån uppföljning av beläggningen på kommunens särskilda boenden för äldre och befolkningsprognosen som grund tas en långtidsprognos för behovet fram.

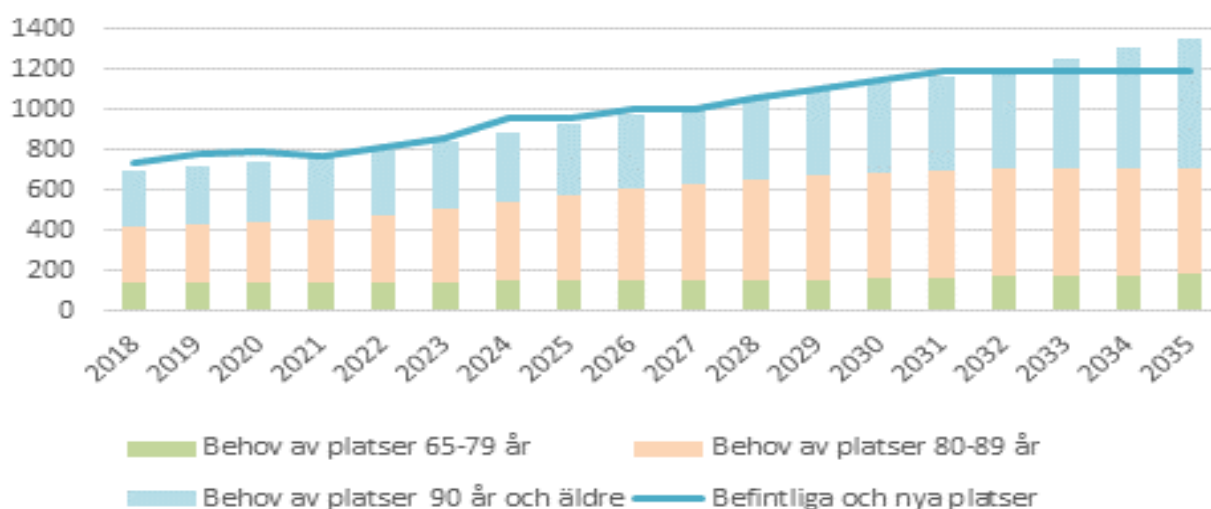


Bild 8. Prognos för behov av platser för särskild boende för äldre per ålderskategori 2018-2035.

Planeringen preciserar antal platser, lokalisering och när i tiden behovet finns. En planeringsförutsättning är även att de äldre skall kunna erbjudas både privat och kommunal regi i samtliga fyra kommundelar.

Idag finns 882 platser i kommunen. Enligt den senaste planeringen behövs ytterligare 650 platser till och med 2035. Planeringen täcker efterfrågan fram till 2032, efter det behöver fler platser tillkomma.

4.3 Skolor och förskolor

Planeringen av förskoleplatser sker i samverkan med berörda enheter i kommunen. Redan vid starten av ett planprogram är kartan lagd för var förskolor skall placeras för att tillkommande förskoleplatser skall tillkomma i rätt tid och för att så goda utemiljöer som möjligt skall kunna skapas för barnen. Nyproducerade bostäder genererar i genomsnitt cirka 20 förskolebarn per 100 lägenheter, vilket används som nyckeltal vid planeringen av förskoleplatser.

Huvuddelen av förskolorna inom Nacka stad planeras i bottenvåningarna på flerbostadshus för att uppnå en tät och blandad stad. Förskolor i bottenvåning möjliggör bostadsnära förskolor och en bra geografisk spridning. En sådan planering är förknippat med utmaningar främst vad gäller barnens utemiljö och ljus, men även vad gäller samverkan mellan verksamheten och de boende i fastigheten samt logistik. Som komplement planeras för några fristående förskolebyggnader i Nacka stad för att hantera behovet av förskoleplatser från de kvarter som är för tätt planerade för att kunna rymma förskolor i bottenvåningar. En sådan är Lillängens förskola som skall förse boende i Nya gatan med förskoleplatser.

Förskoleplaneringen behöver uppdateras kontinuerligt då stadsbyggnadsprojekten förändras. Tidplaner förskjuts, antalet bostäder förändras samtidigt som även fördelningen mellan mindre och större lägenheter förändras beroende av vad marknaden efterfrågar. Medvetenheten inom stadsbyggnadsprojekten vad gäller förskoleplaneringen är hög och frågan bevakas fortlöpande för att säkra bästa möjliga lösning för barnen.

Skolkapaciteten sett över hela kommunen är i balans. Efterfrågan av skolplatser i Nacka stad är dock större än utbudet på grund av många boende längre ut söker sig centralt, framförallt för årskurs 7-9. I dagsläget finns en överkapacitet på cirka 600 skolplatser i Nacka stad för att täcka efterfrågan från övriga kommunen.

I Boo har Myrsjöskolans reovering och tillbyggnad under 2018 slutförts tillsammans med invigning av ytterligare en sporthall. Beslut att utöka skolplatser för årskurs 7-9 finns för Johannes Petri och Boo gård vilket kommer täcka det framtida behovet. Ökat framtida behov inom området planeras att lösas genom nybyggnation av skola F-6 vid Dalkarsängen, ny detaljplan har varit på samråd, samt genom utbyggnad av Orminge skola.

På Sicklaön, öster om saltsjöbadsleden, finns ett litet överskott av skolplatser. Planerad utveckling av bostäder kan genomföras utan investering i fler skolplatser. På Västra Sicklaön, Nacka Stad, där de största stadsutvecklingsplanerna finns råder ett intensivt arbete med utvecklingen av nya välfärdsfastigheterna.

På Kvarnholmen öppnade Ebba Brahe F-9 skola i tillfälliga lokaler i Makaronifabriken hösten 2017 för att ta hand om nyinflyttade. Enligt avtal mellan kommunen och Kvalitena AB ska en ny skolbyggnad vara uppförd hösten 2020 med 250 platser för grundskola och 70-80 förskoleplatser. Kvalitena AB ämnar inkomma med bygglov innan årsskiftet, vilket är en förutsättning för att uppfylla avtalet. Stadsutvecklingen i Sickla kräver att två befintliga skolor, Sickla-och Svindersviks skola, utvecklas med ökad kapacitet. För Sickla skola pågår detaljpaneläggning, projektering och genomförandeplanering för att möjliggöra en utökning från ca 500 till drygt 1000 skolplatser. Förhandlingar pågår med Atrium Ljungberg som äger Svindersviks skola.

I Älta har skolkapaciteten varit ansträngd en längre tid. Sigfridsborgs skola har utökats med paviljonger i omgångar. Idag rymmer skolan nästan 700 elever men är byggd för 250. Investeringsbeslut för en ny skola med samma kapacitet på samma plats är fattat och bygglov är beviljat. Nya skola beräknas stå klar till höstterminen 2020. Stavsborgs skola ska utvecklas på samma sätt, ny skola på samma plats, men med ökad kapacitet. Dels för att inrymma elever som idag går på Strandparksskolan, som kommer rivs, dels för att skapa skolplatser som behövs kopplat till bostadsutvecklingen i Älta Centrum. Kommundelen Fisksätra/Saltsjöbaden har en god tillgång av skolplatser och de bostadsutvecklingsplaner som finns ryms inom befintlig skolkapacitet.

4.4 Idrott och fritid

Fritidsnämndens uppgift är att bevaka medborgarnas behov av motion, rörelse, rekreation, fritidsaktiviteter och mötesplatser tillgodoses. För att synliggöra dessa behov tas en kapacitetsutredning fram, senast det gjordes var hösten 2016. Just nu pågår en uppdatering av rapporten som kommer beslutas av Fritidsnämnden. Kommunstyrelsen beslutar sedan om ambitionsnivå utifrån fritidsnämndens utpekade behov.

De omfattande stadsutvecklingsplanerna som kommunen har för territoriet påverkar på många platser idrottslivet. Många skolor utvecklas för att emotse ökat behov av skolplatser, vilket även kräver större idrottshallar. En utbyggnad av hallar kommer även föreningslivet tillgodo. Samtidigt för detta med sig krav på utökad budget för att fritidsnämnden skall ha råd med inhyrning av nya större anläggningar. Närmast förestående är utveckling av Sigfridsborg, Boo gård, Stavsborg och Sickla skola.

Störst inverkan på idrottslivet kommer troligtvis ske på Järlahöjden. Idag nyttjas platsen i stort sett uteslutande av föreningslivet och skola. I framtiden skall platsen var en del av den levande täta och blandade staden då platsen är belägen mitt mellan två tunnelbanestationer. Arbete med innehåll och förutsättningar inför start av detaljplanearbete pågår.

5 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 nästkommande år. 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, antal startbesked för perioden var 1 236 givna startbesked. Under perioden 1 augusti 2016 till den 31 juli 2017 baserades ansökan på 1 648 startbesked. För detta fick kommunen återigen 32 Mkr. Kommunen har för perioden 1 augusti 2017 till den 31 juli 2018 redovisat 896 givna startbesked. Ersättningen till Nacka kommun för perioden blev drygt 16 Mkr.

6 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 stadsutvecklingsportföljen, både pågående och kommande planerade projekt som ännu ej startat. Andelen planerade projekt och projekt i ett tidigt skede är jämfört med projekt i genomförandefas fortfarande stor. Förändringar i tidplan samt marknadsläge och uppdaterad kunskap om enskilda projekt kan komma att påverka prognosen vad gäller inkomster och utgifter. Prognosen uppdateras därför regelbundet för att säkra dess aktualitet.

Prognosen har brutits ned i tre femårsperioder. Den första (2016-2020) och den andra (2021-2025) perioden visar i nuläget på ett underskott medan period tre (2026-2030) uppvisar ett överskott. Detaljplaneringen av flera större infrastrukturprojekt har påbörjats under den första perioden så som mötesplats Nacka inklusive överdäckningen och upphöjningen av Saltsjöbanan. Prognosen för period ett påverkas även av den fortsatta utbyggnaden av kommunens förnyelseområden där kommunens utgifter faller inom period ett och inkomster till stor del är prognosticerade till period två. Därutöver belastas den första perioden av initiala utgifter för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom ett antal stadsbyggnadsprojekt, t ex projektering av Värmdövägen och utbyggnad av allmänna anläggningar vid Nya gatan.

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 stadsutvecklingsekonomi. Arbete pågår för att fastställa vilka välfärdsfastigheter som ska belasta stadsutvecklingsekonomi.

7 Nuläge pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt

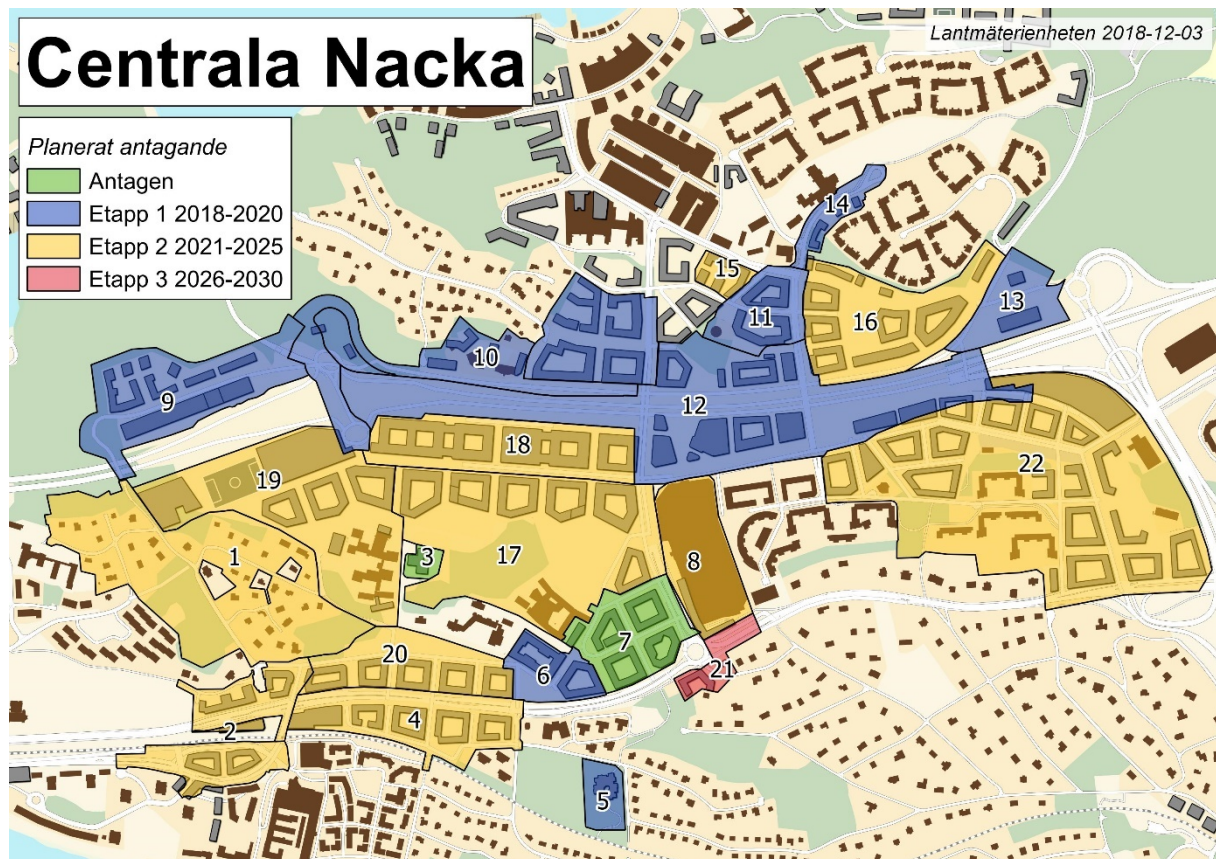
Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett urval av de pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt med koppling till bostadsproduktionen. Fokus ligger på beskrivning av nuläget i de olika projekten och områdenas allmänna utmaningar som kan komma att påverka tidplaner och uppfyllnad av kommunens övergripande mål. Sammanställningen bygger på de enskilda tidplanerna i varje projekt.

7.1 Centrala Nacka

Centrala Nacka är den nya stadsdel som byggs från Järlahöjden i väster till Skvaltån i öster. I området planeras det för både bostäder, nya arbetsplatser och verksamheter. Förutom nya butiker, kultur och service kommer idrott, gymnasier och den nya gallerian för högre utbildning, Vercity, att ligga här. En helt nyanlagd stadspark och nya torg ska skapas som bidrar till en välkomnande känsla i kvarteren runt stadshuset och tunnelbanans nya station. En del av Värmdövägen och Vikdalsvägen ska byggas om till en stadsgata som är trygg för gående och cyklister. Gatan ska utformas på ett sätt som inbjuder till stadsliv, bl.a. genom grönska, affärer och restauranger längs vägen.

I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt. Nya gatan Stadshusområdet (7) har nått genomförandefasen och sprängningar för allmänna anläggningar pågår sedan hösten 2018 via den samverkansentreprenaden som kommunen har anlitat Skanska för. Detaljplanerna Nya gatan Elverkshuset, Enspännarvägen och Jarlabergsvägen har tillstyrkts av MSN och väntar nu på antagande av KF. Detaljplanen för Ryssbergen har varit på samråd under sommaren 2018.

Inom projektet Järlehöjden har en undersökning av marknadens behov och förutsättningar genomförts 2018 och en paketering förbereds nu inför kommande markanvisningar. Inom projektet Mötesplats Nacka planeras samråd om förslag till detaljplan och vägplan under kvartal 2 2019. Projektets generalkonsult, ÅF, gör undersökningar och tar fram handlingar inför samrådet.



	1 Birkaområdet	2 Järle stations- område	3 Kristallens förskola (ny förskola)	4 Rotorfabriken
Antagande	2022	2021, Q1	2017	2021, Q2
Byggstart	2023	2022	2022	2021, Q4
Start inflyttning	2025	2023	2023	2023
Färdigställt	2026	2028	2023	2027
Bostäder	600	570	0	500

	5 Lillängens förskola	6 Nya gatan Elverkshuset	7 Nya Gatan Stadshusområdet	8 Nya Nacka Forum
Antagande	2019, Q2	2019, Q2	2017	2021, Q3
Byggstart	2022	2019, Q4	2020, Q1	2021, Q2
Start inflyttning	2022	2021, Q4	2022	2023
Färdigställt	2022	2024	2024	2030
Bostäder	0	460	630	300
	9 Ryssbergen	10 Östra Vikdalen	11 Enspännarvägen	12 Mötesplats Nacka
Antagande	2020, Q1	2020, Q1	2019, Q2	2020, Q2
Byggstart	2022	2021, Q1	2020, Q1	2026
Start inflyttning	2023	2022	2021, Q4	2027
Färdigställande	2024	2026	2021	2030
Bostäder	550	550	350	450
	13 Skönviksvägens verksamhetsområde	14 Jarlabergsvägen	15 Vattentorns-kvarteren	16 Södra Jarlaberg
Antagande	2019, Q2	2019, Q1	2024	2022
Byggstart	2020, Q1		2026	2023
Start inflyttning	2028	2022	2027	2025
Färdigställande	2028	2022	2028	2026
Bostäder	0	120	200	400
	17 Järlahöjden parkkvarteren	18 Järlahöjden bildnings-kvarteren	19 Järlahöjden idrottskvarteren	20 Järla skolområde
Antagande	2021:4	2022:1	2023:1	2022
Byggstart	2022	2022	2023	2023
Start inflyttning	2024	2024	2025	2025
Färdigställande	2030	2030	2030	2030
Bostäder	750	100	300	400
	21 Busstorget och Hörnvägen	22 Skvaltån		
Antagande	2026	2022		
Byggstart	2027	2023		
Start inflyttning	2028	2025		
Färdigställande	2029	2031		
Bostäder	100	1 300		

Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten i centrala Nacka drygt 4 600 bostäder, vilket är fler bostäder än tidigare beräknat. Totalt inom området, inklusive ännu ej startade

projekt, beräknas nu cirka 7 000 bostäder och 7000 arbetsplatser ha tillkommit när området är utbyggt.

Områdets utmaningar är många då stora infrastrukturprojekt som Mötesplats Nacka, utbyggnad av tunnelbanan, Värmdövägens ombyggnad och Värmdöledens nya trafikplats ska samordnas med övriga projekt. Genomförandefasen för vissa av projektet har påbörjats och utbyggnaden beräknas pågå till och med 2030. Under 2018 har sprängningsarbete påbörjats för allmänna anläggningar vid Nya gatan Stadshusområdet. Kommunikation och säker framkomlighet under byggtiden är viktiga frågor att hantera under hela byggfasen. Vissa projekt inom området är beroende av färdigställande av infrastrukturprojekten vilket innebär en risk för förskjutningar i tidplanen för dessa projekt.

7.2 Sickla

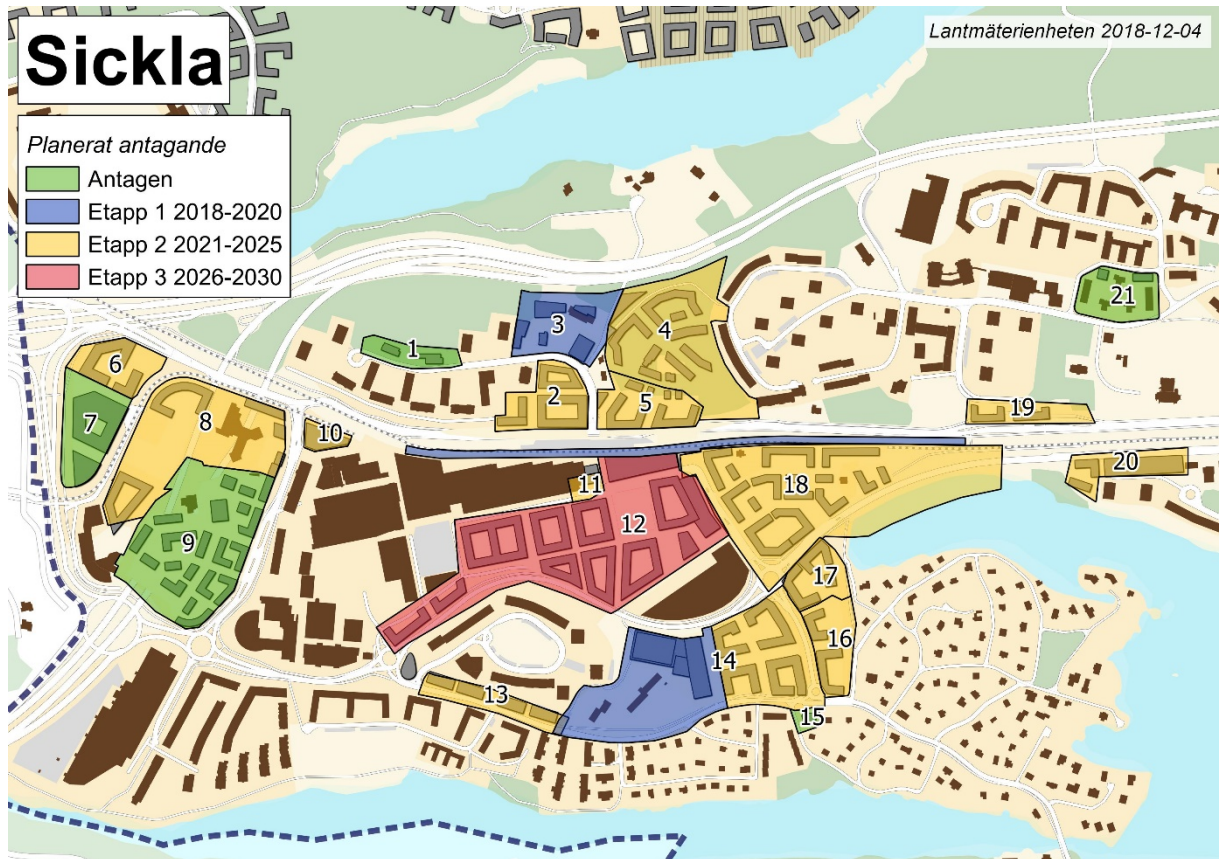
Inom Sickla antogs detaljplaneprogrammet för Planiaområdet av kommunstyrelsen oktober 2016. Programområdet är en del av västra Sicklaön som ska utvecklas mot en tät stadsbebyggelse där tvärbanan, tunnelbanan och Saltsjöbanan möts. Området ska karaktäriseras av en blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter, service och offentliga platser, samtidigt som områdets blå och gröna värden lyfts fram och där områdets rika kulturhistoria förblir en viktig del av stadsdelens själ. Finntorp ingår numera i samordningsprojektet Sickla. Totalt planeras för cirka 4500 nya bostäder i området.

För närvarande pågår arbeten med att ta fram ett flertal detaljplaner. Fem detaljplaner är antagna och fyra har vunnit laga kraft, varav senast detaljplanen för Nobelberget. Inflyttning i den första etappen av bostadsprojektet, studentbostäderna på Alphyddan, skedde i september 2018. Den andra utbyggnadsetappen av studentbostäder har påbörjats under hösten. Utbyggnad av Sickla industriväg påbörjas januari 2019. För Planiavägen-Järlaleden studeras framtida utformning och för delar av sträckan tas en åtgärdsvalsstudie fram av Trafikverket. I stadsbyggnadsprojekt Värmdövägen har start-pm tagits fram och detaljprojektering pågår. Projektet Sydvästra Plania har delats upp i två detaljplaner, dels skolan och dels bostäderna. Detta har gjorts för att utbyggnad av skolan ska kunna påbörjas så tidigt som möjligt.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla då mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Detta kan påverka projektens tidplaner och arbete pågår därför för att synkronisera projekten med tidplanen för tunnelbanans utbyggnad och Saltsjöbanans upphöjning. I delar av området krävs även visst saneringsarbete innan marken kan bebyggas. Detta kan komma att påverka tidplaner och utbyggnadsetapper. För närvarande pågår förberedande arbeten för tunnelbanan och ledningsomläggningar i området vilket till viss del redan nu påverkar framkomligheten.

Viktiga faktorer som inverkar på flera projekt utgörs av riksintressepreciseringen för Östlig förbindelse, Trafikverkets åtgärdsvalsstudie och Kyrkvikens reningsanläggning.

Riksintressepreciseringen förutses vara klar sommaren 2019. Åtgärdsvalsstudien har inletts under sommaren/hösten 2018 och förväntas pågå i cirka ett år. Beslut från Mark- och miljödomstolen angående reningsanläggningen förväntas under hösten 2018.



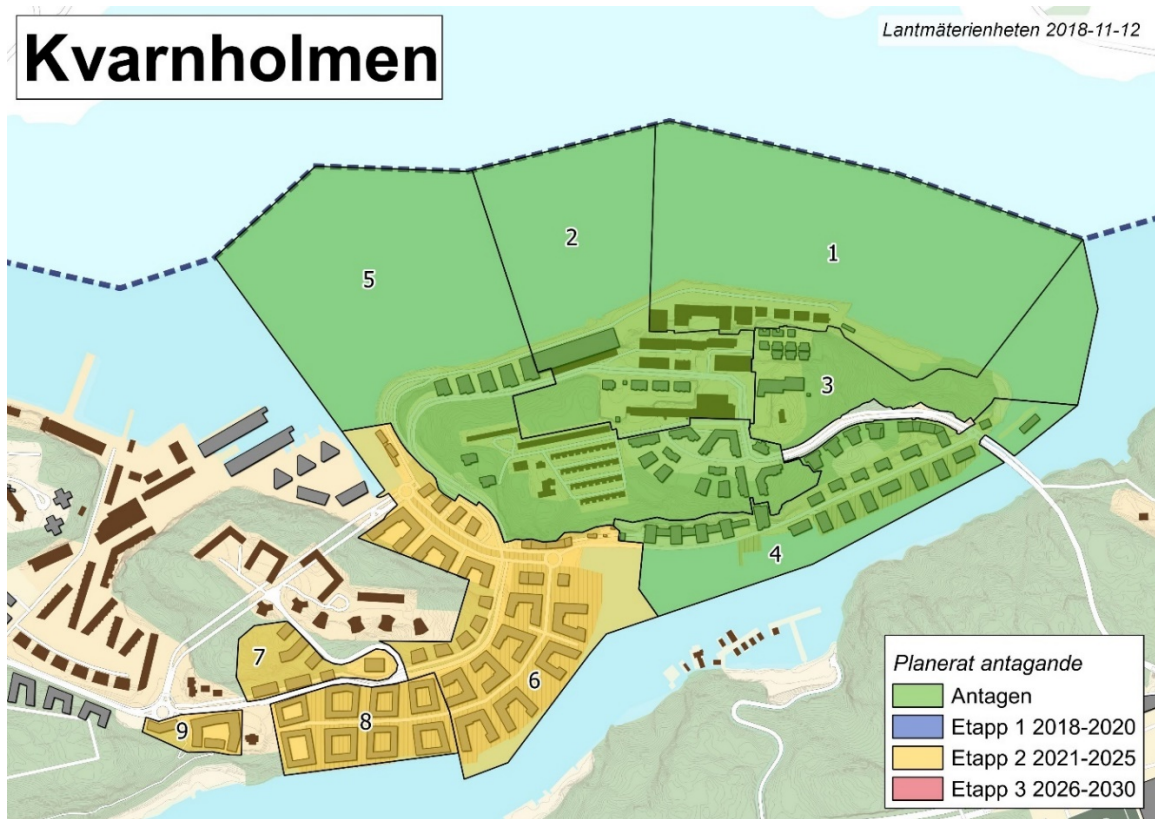
	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersviks- skolan	4 Svindersberg 1 etapp 1
Antagande	2015	2021, Q2	2020, Q4	2021, Q4
Byggstart	2017	2022	2022	2022
Start inflyttning	2018, Q3	2026	2024	2024
Färdigställt	2020	2028	2024	2028
Bostäder	230	350	25	280
	5 Svindersberg 1, etapp 2	6 Klinten	7 Kontor Uddvägen	8 Norra Nobelberget
Antagande	2021, Q4	2021, Q3	2015	2021, Q4
Byggstart	2026	2022	2016	2022
Start inflyttning	2024	2023	2018, Q3	2023
Färdigställt	2028	2026	2019, Q1	2025
Bostäder	220	370	0	250
	9 Nobelberget	10 Sickla stationshus	11 Traversen	12 Sickla köp kvarter parkeringen
Antagande	2018	2021, Q1	2021, Q1	2028
Byggstart	2019, Q1	2022	2021, Q1	2029
Start inflyttning	2021, Q1	2023	2022	2031
Färdigställt	2026	2023	2023	2033
Bostäder	550	0	60	450

	13 Gillevägen- Atlasvägen	14 Sickla skola	14 Verktygs- fabriken	15 Gillevägen/ Planiavägen
Antagande	Projekt pausat	2019, Q4	2021, Q3	2017
Byggstart		2021, Q3	2024	2020, Q3
Start inflyttning		2025	2025	2022
Färdigställt		2026	2026	2022
Bostäder	100	0	380	10
	16 Kolfabriken 1	17 Kolfabriken 2	18 Sodafabriken	19 Finntorps infart
Antagande	2022	2025	2021, Q1	2022
Byggstart	2023	2026	2022	2023
Start inflyttning	2025	2028	2023	2024
Färdigställt	2026	2030	2026	2026
Bostäder	150	150	600	150
	20 Ekudden kyrkvägen	21 Furuvägen		
Antagande	2025	2017		
Byggstart	2026	2019		
Start inflyttning	2027	2020, Q1		
Färdigställt	2029	2020, Q1		
Bostäder	100	22		

7.3 Kvarnholmen och Gäddviken

I projektområdet Kvarnholmen kommer det enligt nuvarande planering att tillkomma cirka 4 400 nya bostäder och cirka 30 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Området kommer även innehålla en grundskola, strandpromenader, stora lokaler för kultur och evenemang, kajer och båtplatser. Många av de gamla industribyggnaderna bevaras och får ny användning.

I dagsläget har fem av nio detaljplaner antagits (1–5). En stor del bostäder är redan inflyttade och andra delar byggs ut. I den sydvästra delen av området pågår planeringen för Hästholmssundet och Gäddviken medan planerna ytterligare väster om detta (7-9) inte startat ännu.

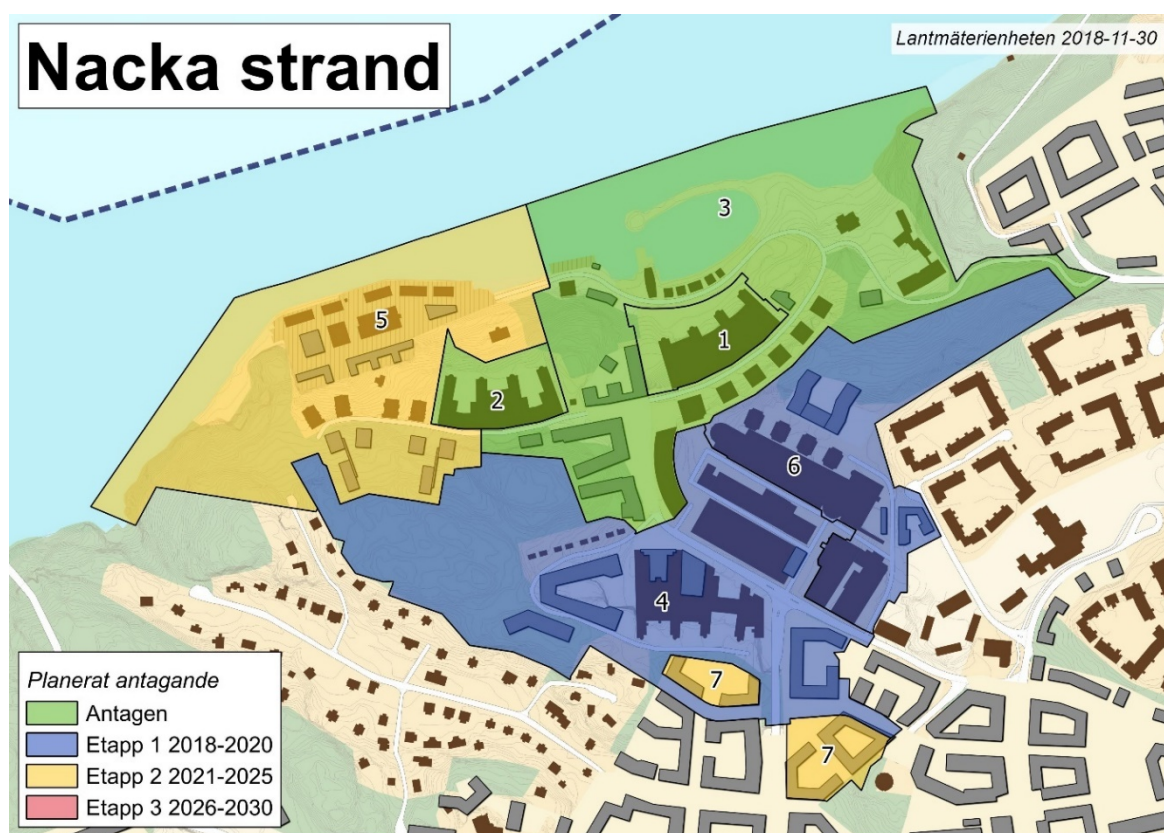


	1 Norra kajområdet	2 Centrala Kvarnområdet	3 Östra Kvarnholmen	4 Södra Kvarnholmen
Antagande	2009	2010	2011	2015, Q2
Byggstart	2011	2011	2015	2018, Q3
Start inflyttning	2012	2013	2017	2019, Q4
Färdigställt	2015	2018	2017	2023
Bostäder	300	430	220	700
	5 Kvarnholmsplatån	6 Hästholmssundet och Gäddviken	7 Södra Finnberget	8 Gäddviken 1
Antagande	2015, Q2	2021, Q4	2021, Q4	2022
Byggstart	2017	2022	2024	2024
Start inflyttning	2018	2025	2026	2026
Färdigställt	2022	2030	2027	2030
Bostäder	580	1 200	300	500
	9 Gäddviken 2			
Antagande	2022			
Byggstart	2024			
Start inflyttning	2026			
Färdigställt	2027			
Bostäder	150			

7.4 Nacka strand

Nacka strand blir en del av Nacka stad, en kort promenad från tunnelbanans nya station Nacka. Nacka strand ska utvecklas till en mer blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser och service - med en tydlig egen karaktär. Förändringen sker genom förtätning men även att kontorsytor omvandlas till bostäder. Det behövs nya lösningar för båt- och busstrafik, hantering av dagvatten och parkering när området förtätas.

I Nacka strand är sex av sju projekt startade. Sammanlagt innehåller området cirka 1 800 bostäder. Utbyggnaden pågår i två projekt, där ett projekt kommer att vara färdiginflyttat under 2018 och första inflyttning pågår i det andra projektet. Utbyggnad av allmänna anläggningar i detaljplan 3 kommer att påbörjas under 2019. Detaljplan 4 upphävdes av Mark- och miljödomstolen, men kommunen har fått prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen. Domslut beräknas till kvartal 1 2019.



	1 Norra branten	2 Norra branten	3 Norra Nacka strand	4 Södra Nacka strand
Antagande	2015	2015	2017	2017, Q4 (upphävd)
Byggstart	2015	2015	2020, Q2	
Start inflyttning	2017	2017	2021, Q2	
Färdigställt	2020	2020	2028	
Bostäder	270	210	320	375

	5 Västra Nacka strand	6 Östra Nacka strand	7	
Antagande	2021, Q2	2020, Q1	2022	
Byggstart	2022	2021, Q1	2024	
Start inflyttning	2025	2022	2026	
Färdigställt	2025	2024	2027	
Bostäder	175	110	250	

7.5 Henriksdal

Henriksdal ligger på västra Sicklaön och gränsar till Stockholm stad. Nacka växer och Henriksdal blir en del av Nacka stad på västra Sicklaön. Området sträcker sig mellan Henriksdals trafikplats och Finnboda park. Ett detaljplaneprogram har tagits fram för området och detta antogs av Kommunstyrelsen i januari 2018.

Enligt programmet ska området förtätas med nya bostäder och lokaler för handel, kontor och fritid. Programmet innebär även nya förskolor och förändring av befintligt skolområde. Hänsyn ska tas till natur- och kulturvärden vid utbyggnaden. Totalt föreslår programmet 1 600 till 1 900 bostäder varav cirka 1 250 på kommunal mark. Förutsättningarna för en gång- och cykelbro mellan Henriksdal och Sickla ska även utredas. Utmaningarna i utvecklingen av området ligger främst i hantering av dagvatten, den kuperade terrängen och att bygga ut området utan alltför mycket störningar i framkomlighet och för befintliga boende och verksamma i området.



	1A	2A	2B	2C
Antagande	2021, Q3	2022	2023	2025
Byggstart	2023	2023	2024	2026
Start inflyttning	2024	2024	2025	2027
Färdigställt	2025	2026	2026	2028
Bostäder	250	250	100	300
	2D	3A	3B	3C
Antagande	2026	2027	2028	2029
Byggstart	2027	2028	2029	2030
Start inflyttning	2028	2029	2030	2031
Färdigställt	2029	2030	2031	2032
Bostäder	300	200	200	300

Då området ligger inom tunnelbaneavtalets influensområde och innehåller ett större antal bostäder är Henriksdals utbyggnad viktig för att kunna uppnå tunnelbaneavtalet. Det är därför av hög vikt att planerna startas i tid och att de följer tidplanerna. De första detaljplanerna (etapp 1A och 2A) kommer att påbörjas under våren 2019 och innehåller tillsammans cirka 500 bostäder.

7.6 Bergs gård

Vid Saltsjön, mellan Nacka Strand och Nyckelviken, vill Nacka skapa en stadsmiljö med cirka 2 000 bostäder och nya verksamheter som en del av det nya Nacka stad. Circle K och Nacka kommun har slutit en överenskommelse. Förlikningen innebär att Circle K:s tomträttsavtal upphör den 31 december 2018 och ersätts med ett arrendeavtal. Överenskommelsen innebär att Circle K kommer att vara verksam på Bergs drivmedelsdepå fram till 31 december 2036. Under de tre sista åren kommer verksamheten att vara inriktad på avveckling och återställning av fastigheten. Tidplanen och överenskommelsen tar hänsyn till behovet av sanering, en trygg drivmedelsförsörjning i Stockholm och Mälardalen och en effektiv bostadsproduktion i Nacka.

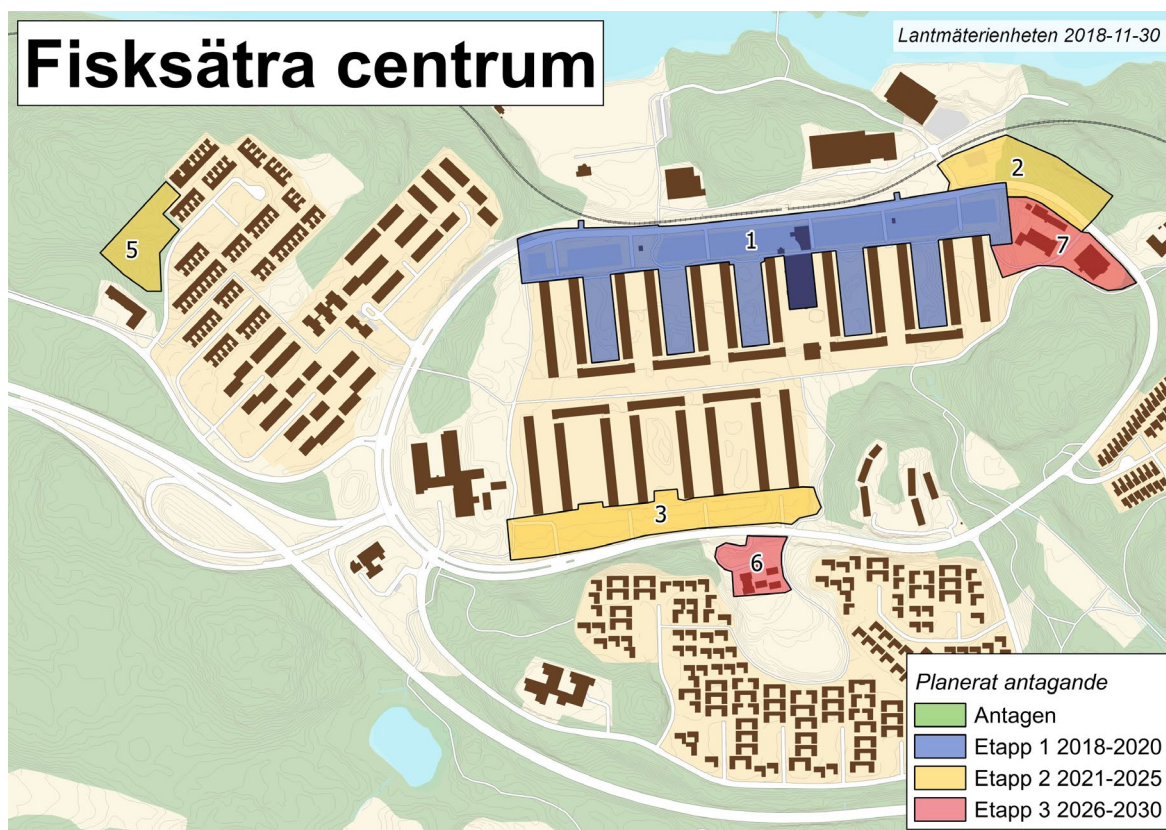
7.7 Fisksätra

År 2013 antogs ett detaljplaneprogram för Fisksätra. Syftet med programmet är att ge en samlad bild av utvecklingen i hela Fisksätra och ta ställning till områdets övergripande struktur. Den dialog som sedan 2008 förts med Fisksätraborna ligger till grund för programmet. Syftet är också att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de boendes erfarenheter och synpunkter. Programmet föreslår en utveckling av Fisksätra genom förtätning på bland annat parkeringsytor, utvecklade stations- och centrumområde och förbättrade gång- och cykelstråk. Totalt planeras för drygt 800 nya bostäder varav cirka 500 bostäder ingår i planer som redan startat. Inom programområdet planeras även för verksamhetsytor, antalet arbetsplatser som dessa kommer att generera beror på vilken typ av verksamhetsområde som tillskapas.

Trafikförvaltningen har beslutat att det ska tillkomma två mötesstationer (Fisksätra och Tattby) för att möjliggöra högre turtäthet på Saltsjöbanan. Detaljplanerna ska vara klara senast 2020 för att ombyggnationen av anläggningarna ska kunna samordnas med tidsperioden då upphöjningen av Saltsjöbanan i Sickla sker.

Parallellt med stadsbyggnadsprojekten pågår investeringsprojekt med projektering av gång- och cykelväg runt Fisksätra samt upprustning av Fisksätra idrottsplats. Utöver pågående stadsbyggnadsprojekt arbetar även Stena Fastigheter med att utveckla sitt befintliga bostadsbestånd. På befintliga flerfamiljshus i centrum finns det i gällande detaljplan möjlighet att bygga på en till två våningar, vilket skulle kunna resultera i cirka 500 nya lägenheter i området.

I Fisksätra pågår stadsbyggnadsprojekten Fisksätra entré (tidigare Norra centrum) och Hamnvägen. Fisksätra entré har varit på samråd våren 2018. Arbeta med detaljplanen för



Hamnvägen pågår och föreslås innehålla cirka 80 bostäder och en multihall. Inom projektet finns en del risker och osäkerheter, främst kopplade till möjligheten till att placera multihallen inom projektet.

	1 Fisksätra entré	2 Hamnvägen	3 Fisksätra södra centrum	5 Metrevsgatan
Antagande	2020, Q1	2022	2021, Q2	2023
Byggstart	2021, Q2	2022	2022	2024
Start inflyttning	2022	2025	2023	2025
Färdigställt	2025	2027	2024	2025
Bostäder	430	80	150	20

	6 Fidraplatån	7 Panncentralen		
Antagande	2026	2028		
Byggstart	2027	2029		
Start inflyttning	2028	2030		
Färdigställt	2028	2032		
Bostäder	15	150		

7.8 Älta centrum

Älta centrum utvecklas med nytt torg och fler mötesplatser, nya bostäder, ny förskola, äldreboende och verksamhetslokaler. Ett program med en vision för framtidens Älta, Ännu mera Älta 2025, har tagits fram tillsammans med politiker, boende, föreningar och fastighetsägaren Wallenstam och ligger till grund för den utveckling som nu sker.

På Oxelvägen byggs för närvarande en kommunal förskola för cirka 160 barn, 8 avdelningar, med preliminär invigning sommaren 2019. Stadsbyggnadsprojektet Älta centrum etapp A och B, innehållandes drygt 950 bostäder, har varit ute på samråd. Hemsö som äger 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.

Några av utmaningarna inom programområdet är tidplanernas förskjutningar i och med Trafikverkets åtgärdsvalsstudie och behovet av plats för evakuering under byggtiden för både skolornas elever och parkeringsplatser inom centrum.



	A Älta centrum dpl 1	B Älta centrum dpl 2	C Fläderparken	D Parken bakom skivhusen
Antagande	2020, Q1	2020, Q1	2024	2023
Byggstart	2020, Q2	2020, Q2	2025	2025
Start inflyttning	2023	2023	2026	2027
Färdigställt	2026	2026	2028	2028
Bostäder	500	450	250	75
	E Solvägen förskola	F Ältavägen norra	G Ältavägen södra	H Södra Stensö
Antagande	2020, Q1	2024	2021, Q4	2023
Byggstart	2020, Q3	2027	2023	2025
Start inflyttning	2021, Q4	2028	2024	2027
Färdigställt	2021	2029	2025	2028
Bostäder	0	100	75	250

	I Gränskvarter	J Bollhallar Stavsborgsskolan	A (förskola) Oxelvägen	
Antagande	2024	2020, Q2	2017	
Byggstart	2026	2022	2018	
Start inflyttning	2027	2024	2019, Q2	
Färdigställt	2028	2024	2019	
Bostäder	50	0	0	

7.9 Orminge centrum

Detaljplaneprogrammet för Orminge centrum antogs av kommunfullmäktige hösten 2015. Den nya bebyggelsen ska utveckla Orminges karaktär och identitet. Inom planerna ingår nya bostäder, platser för rekreation och att lokaler för handel samt andra verksamheter utvecklas. Därtill ska bussgatan förnyas och ett parkeringshus uppföras. Utanför centrum planeras även för ett utökat sportcentrum i Myrsjö, bostäder vid Telegrafberget och nedgrävning av kraftledningen.

Ytterligare två projekt har nyligen upptagits inom Orminge projektchefsområde. Det första är Kraftledningsstråket där planering pågår och det andra är Telegrafberget där utbyggnad pågår.

I Orminge Centrum är alla projekt i den första etappen startade. Under mars 2018 hölls samråd för detaljplanen Knutpunkten som planeras bli antagen under våren 2019. Sarvträsk och Ormingehus detaljplan har varit på samråd under sommaren 2018. Planområdet har nu delats upp och kommer drivas vidare som två separata detaljplaner med planerat antagande hösten 2019 respektive våren 2021. För Nybackakvarteret, som markanvisats till två olika byggherrar, har detaljplanen vunnit laga kraft i juli 2018 och första spadtaget togs i augusti 2018.

Detaljprojektering för de första delarna rörande allmän plats i centrum har pågått under året. Samtidigt har även en upphandling av en samverkanentreprenad genomförts där kommunstyrelsen beslutade om tilldelning i augusti 2018. Detta är en förutsättning för framtida bebyggelse.

Ett av projektområdets utmaningar är hanteringen av infartsparkeringar. Flera av platserna som kommer att byggas är i dagsläget parkeringsplatser och dessa kommer bara delvis kompenseras för i det planerade parkeringshuset. Tillfälliga infartsparkeringar kommer att skapas i området och arbete pågår för att säkra långsiktiga lösningar.



	1A Nybacka	1B Ormingehus	1C Knutpunkten	1D Sarvträsk
Antagande	2018	2019, Q2	2019, Q2	2020, Q4
Byggstart	2018, Q4	2019, Q3	2020, Q1	2021, Q3
Start inflyttning	2020, Q2	2022	2022	2023, Q3
Färdigställt	2023	2023	2024	2025
Bostäder	380	440	450	115

	1E Amperen	1F Volten	1G Pylonen	2B Edövägen /Betsövägen
Antagande	2021, Q4	2021, Q4	2021, Q4	2023
Byggstart	2022	2022	2022	2024
Start inflyttning	2024	2024	2024	2026
Färdigställt	2024	2024	2024	2027
Bostäder	40	75	135	40
	3A Kanholmsvägen	3B Utövägen	Telegrafberget	
Antagande	2022	2026	2015	
Byggstart	2023	2026	2017	
Start inflyttning	2027	2028	2019	
Färdigställt	2029	2029	2023	
Bostäder	250	80	300	

7.10 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår ett antal projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Bostäder som är viktiga för den totala måluppfyllelsen kring nya bostäder i kommunen.

Ett sådant projekt är Södra Hedvigslund i Älta, som nu är fullt utbyggt och inflyttat. I området har bostäder i form av radhus, parhus, friliggande villor samt flerbostadshus byggts samt en ny förskola. I Ältadalen kommer utbyggnad ske till 2022 och inflyttning har påbörjats i en mindre del av de totalt cirka 300 bostäderna. I Tollare är samtliga detaljplaner är antagna och utbyggnaden pågår för fullt.

I Saltsjöbadens centrum pågår arbetet med att ta fram en ny detaljplan så att centrum kan utvecklas med mer ytor för handel och service. Projektet innebär att dagens område med markparkering och galleria ersätts av sammanhållen bebyggelse med gemensamt garage under mark, inomhuscentrum i bottenvåning och ovanpå det bostäder och bostadsgård. Projektet beräknas generera 350 nya bostäder. Flera mindre infillprojekt pågår även i olika delar av kommunen så som i Ektorps, Södra Boo, Danvikshem och Graninge stiftsgård.

	Östra Gräsvägen	Dalvägen/ Gustavsviksvägen	Ektorpsrondellen	Studentbostäder Ektorps
Antagande	2020, Q1	2019, Q4	2015	2015
Byggstart	2020, Q2	2021, Q3	2017	2017
Start inflyttning	2022	2023	2018, Q4	2019, Q3
Färdigställt	2022	2031	2019	2020:3
Bostäder	127	350	60	200

	Ältadalen	Danvikshem	Graninge stiftsgård	Saltsjöbadens C
Antagande	2015	2015	2015	2021, Q1
Byggstart	2017	2018, Q3	2017	2022
Start inflyttning	2018, Q2	2019, Q2	2019, Q2	2023
Färdigställt	2021	2020, Q4	2021, Q4	2023
Bostäder	330	175	130	350
	Tollare 1-3, 5	Tollare 4	Talluddsvägen	Myrsjö Sportcentrum
Antagande	2010-2013	2014	2019, Q2	2019, Q4
Byggstart	2011, Q3	2017, Q4	2020, Q1	2020, Q4
Start inflyttning	2013, Q1	2019	2021, Q2	
Färdigställt	2022	2019	2022	2022
Bostäder	1 140	50	50	0

8 Kommande ärenden

8.1 Samråd och antagande av detaljplaner

I planeringen för 2019 beräknas 26 planer komma ut på samråd och 25 detaljplaner att antas av kommunstyrelsen. Detaljplanerna för antagande skapar förutsättningar för ca 2 000 nya bostäder och ca 20 000 kvm verksamhetsyta.

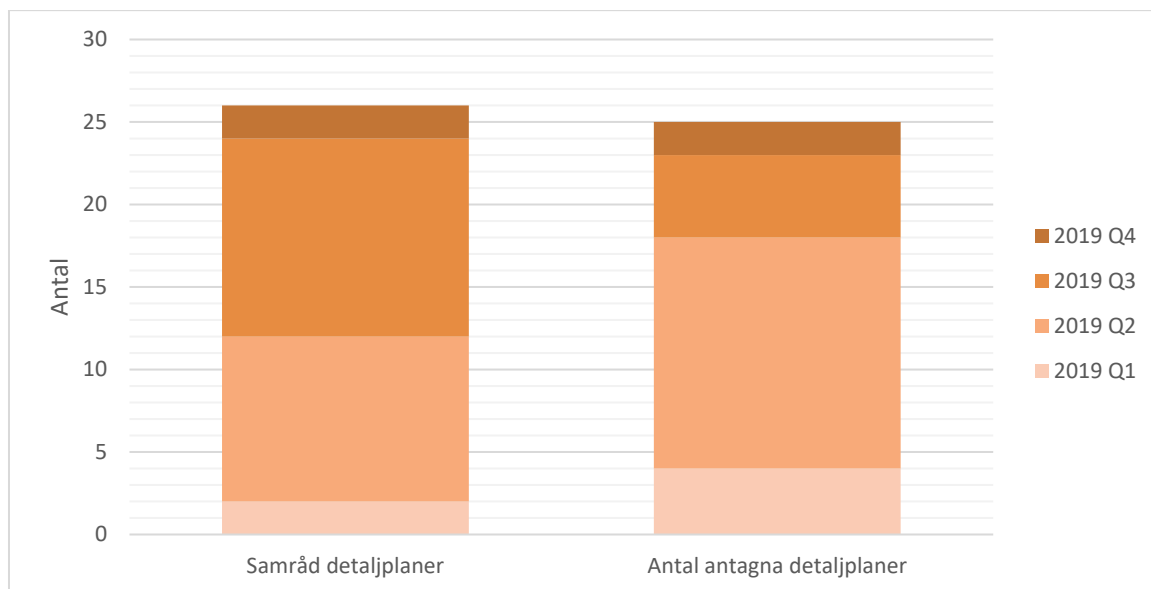


Bild 8 – Prognos ärenden avseende samråd eller antagande av detaljplaner 2019

8.2 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 bebyggelse. Mark

kan markanvisas för olika ändamål men vanligast är bostäder, verksamheter eller välfärdsfastigheter.

Ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen vara effektiv. Markanvisningstävlingarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Ett antal markanvisningar har påbörjats under 2017 och första halvåret 2018. En markanvisning avslutas först när tilldelning sker eller när marken är tillträdd. De kommande åren planeras för ytterligare ett antal markanvisningar.

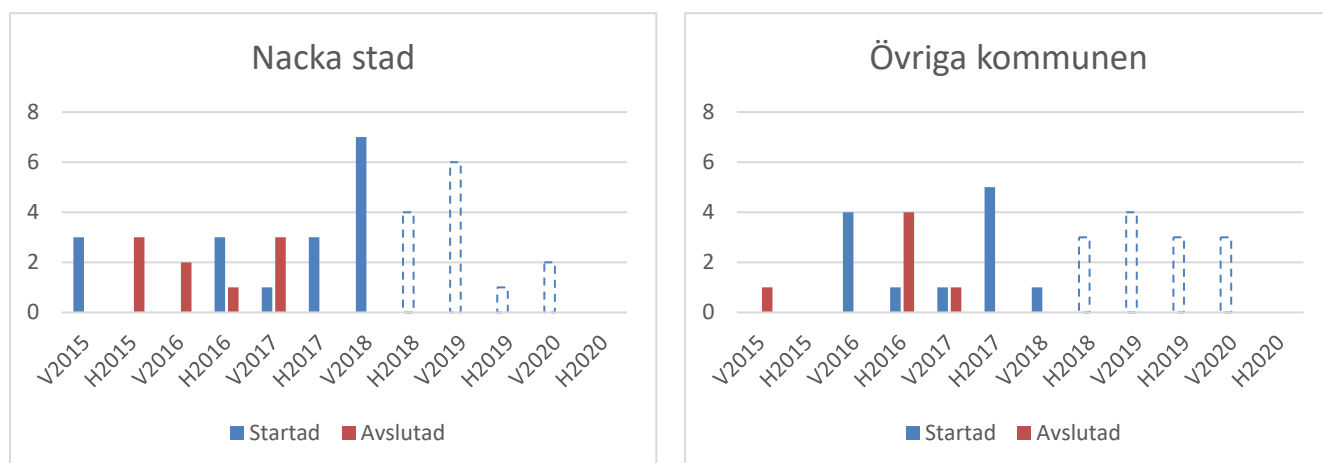


Bild 9 – Antal startade och avslutade markanvisningar per halvår (2018-08-22)

Cirka 40 % av marken som planeras för bostadsbebyggelse i Nacka är kommunalt ägd. Genom markanvisningar kan kommunen styra över exempelvis upplåtelseformen på bostäderna i markanvisningen; fri upplåtelseform, hyresrätter eller studentbostäder. Kommunen kan därigenom styra över markanvändning och bostadsbyggande genom markanvisningen.

I enlighet med kommunens program för markanvändning ska anbudstävling användas för att kommunen ska få kunskap om marknadsvärdet i ett specifikt område. Därefter kan direktanvisningar eller markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning eller andra kriterier genomföras för att exempelvis få en mer varierad arkitektur. Markanvisningstävling med utvärdering på gestaltning har gjorts exempelvis i Orminge, Svindersberg och Sydöstra kvarteret på Nya gatan Stadshusetområdet.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar