



Tertialbokslut I 2022
Stadsutvecklingsområdet

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat.....	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
2.2	Bästa utveckling för alla	5
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	6
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	6
2.5	Agenda 2030	8
3	Ekonomiskt resultat.....	9
4	Investeringar	10
4.1	Tabell 1 Årets projektutfall mot årets projektbudget	16
4.2	Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget.....	Fel!
	Bokmärket är inte definierat.	
4.3	Tabell 3 Största pågående projekten för perioden	18
4.4	Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget.....	20
4.5	Tabell 5 Färdigställda projekt under året	22
4.6	Nettotabell förändring MB vs T I stratsys	23
5	Redovisning riktade statsbidrag.....	24
6	Internkontrollplan	25
7	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	25
8	Sjukfrånvaro.....	26

I Sammanfattning

Stadsutvecklings resultat för perioden visar på ett överskott på 0,5 miljoner kronor jämfört med budget. Det beror på lägre konsultkostnader och i tid förskjutna rekryteringskostnader. **Prognosen är oförändrad jämfört med budget.**

Beslut om detaljplaner och genomförande

Beslut om budget för utbyggnad av allmänna anläggningar i projekt Älta centrumkvarter har tagits. Detaljplanen vann laga kraft i december 2021 och omfattar cirka 950 lägenheter, ett nytt Älta centrum, förskola, äldreboende samt lokaler för kultur, fritidsgård och bibliotek. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna avser ett nytt torg, nya lokalgator och cykelvägar samt upprustning av befintlig park. Första spadtaget är avklarat.

Stadsbyggnadsprojektet Ryssbergen är en del av Centrala Nacka som ska utvecklas till en stadsdel där det urbana och naturen möts. Nya bostäder och verksamhetslokaler möjliggörs samtidigt som större delen av Ryssbergen avses bli ett nytt naturreservat. Detaljplanen för del av Ryssbergen antogs av kommunfullmäktige i februari 2022 samtidigt som beslut togs om att inrätta naturreservatet Ryssbergen. I slutet av april fattades beslut om genomförande, men detaljplanen har överklagats.

Beslutet för genomförande av Värmdövägen har fattats för att säkerställa ledningskapacitet och möjliggöra tillkommande exploatering på Västra Sicklaön samt skapa en funktionell och gestaltningsmässigt god utformning när Värmdövägen går från att vara bilväg till levande stadsgata. Värmdövägen är även viktig för att omhänderta dagvatten och skyfall vilket innebär att genomförandet är en förutsättning för att flera omkringliggande detaljplaner ska kunna genomföras.

Markanvisningar

Bostadsutvecklaren Selvaag Bostad AB tilldelades i januari uppdraget i Sveriges första naturbana markanvisningstävling. Uppdraget, med fokus på det dynamiska

mötet mellan natur och urbant, omfattar cirka 90 bostäder och cirka 1 000 - 2 400 kvadratmeter lokalyta i Centrala Nacka.

Bostadsutvecklaren Bonava har tilldelats uppdraget för Sydvästra Plania. Deras förslag innebär i korthet ett spännande och variationsrikt kvarter, generösa idrottsytor samt en fin grön känsla i området. Här planeras för cirka 200 nya bostäder centralt i Sickla med närhet till det mesta, bland annat tunnelbanan.

En stadsgata börjar ta form

I mars öppnade Sickla industriväg för genomfart av motorfordon efter en längre tids avstängning. Träd har planterats i växtbäddar på södra delen av gatan. Träden ökar trivseln och växtbäddarna är viktiga eftersom de hjälper att ta upp mycket av vattnet från gatan vid regnväder. Arbetet med att bygga gång- och cykelbanan längs Sickla industriväg fortsätter en tid.

Risker som särskilt behöver beaktas framöver är ökade kostnader, resurs- och kompetensbrist och brist på samverkan.

2 Verksamhetsresultat

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

2.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.

—

Nacka ska växa och utvecklas med 20 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Vi ska utveckla en attraktiv och hållbar livsmiljö med god service, nya mötesplatser, välfärdsfunktioner, samt en effektiv infrastruktur och kollektivtrafik som bidrar till att skapa tillväxt, stolthet och mervärden för Nackaborna. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal utgör grunden för hur kommunen ska använda sitt

markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Under det första tertialet har flera markanvisningstävlingar avgjorts. I januari avgjordes Sveriges första naturbana markanvisningstävlingen inom stadsbyggnadsprojektet Parkkvarteren i centrala Nacka. Det naturbana konceptet har utvecklats av Nacka kommun tillsammans med fastighetsaktörer med målsättningen att utveckla en stadsmiljö där naturen och det urbana möts på nya sätt. Konceptet ska prägla gestaltning, miljö, innehåll och funktioner vid planeringen av nya kvarter och stadsdelar i Centrala Nacka. I området planeras en grön stadspark framför Nacka stadshus och ett levande torg som binder samman parken med den nya bebyggelsen. I mars avgjordes en markanvisning för Sydvästra Plania i Sickla. Sydvästra Plania utvecklas för att få ett brett och levande innehåll och där trivsamma platser för skola, idrott och boende skapas.

En viktig del i det arbetet med Nackas utveckling är en öppen och proaktiv kommunikation och dialog. I Nacka Forum har Nackarummet invigts under våren. Nackarummet är en utställning om Nacka stad och den nya tunnelbanan. Utställningen ligger i Nacka Forum och är en plats där du kan få veta mer om vad som planeras och byggs i Nacka stad, nu och de kommande åren. Nackarummet har bland annat använts som lokal i samband med öppna hus om utbyggnaden av tunnelbanan.

En risk att särskilt beakta är *opinion och dialog*. Att bygga stad och förtäta i områden där det redan bor många människor skapar känslor och frågor. I flera av de pågående detaljplanerna på västra Sicklaön uttrycker Nackaborna starka åsikter. Det krävs välgrundade beslutsunderlag samt god kommunikation och dialog för att öka förståelsen för syftet med olika projekt och den stadsutveckling som sker

2.2 Bästa utveckling för alla

Se rapportering om Wall Street Stockholm och strategisk stadsutvecklingskommunikation under avsnitt 7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

2.3.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).

Efter lång tids förhandlingar har Nacka kommun och Region Stockholm kommit överens om fortsatt utveckling av Mötesplats Nacka, genom ett tilläggsavtal till tidigare principöverenskommelse, samt en avsiktsförklaring rörande satsningar på Saltsjöbanan. Båda avtalen syftar till att säkra en kapacitetsstark kollektivtrafik för framtidens resande.

Nacka kommuns översiktsplan innehåller kommunens syn på en långsiktigt hållbar utveckling. Den redovisar visioner, utmaningar och mål samt stadsbyggnadsstrategier och konkreta åtgärder för genomförandet.

Översiktsplanen innehåller även förslag till mark- och vattenanvändningen med generella och områdesvisa riktlinjer. Vid ett flertal tillfällen de senaste åren har det visat sig att Nacka kommuns översiktsplan inte ger tillräcklig vägledning i vilken utveckling som är önskvärd i Björknäs. Kommunstyrelsen har gett enheten för strategisk stadsutveckling i uppdrag att ta fram ett förslag till områdesplan för Björknäs. Planen ska vara på en översiktlig nivå och redovisa hur Björknäs kan utvecklas och bevaras till år 2050. Arbetet ska ske i dialog med Björknäsbor och större fastighetsägare.

Indikatorn andelhyresrätter i nyproduktion över tid rapporteras på årsbasis.

2.4 Stark balanserad tillväxt

2.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

—

En majoritet av de bostäder och arbetsplatser som förväntas tillkomma i kommunen är kopplade till den pågående stadsutvecklingen. En förutsättning är att nya detaljplaner som stödjer utvecklingen antas. Hittills har en ny detaljplan antagits. Det gäller detaljplanen för Ryssbergen där nya bostäder och förskola byggs nära ett naturområde och en ny verksamhetsbyggnad blir ett effektivt bullerskydd för bostäderna. Detaljplanen syftar även till att underlätta för allmänheten att ta sig ut i det planerade naturreservatet. Detaljplanen har överklagats.

Under det första tertialet har närmare 650 bostäder påbörjats på olika platser i kommunen. En majoritet av de bostäder som påbörjats har en koppling till utvecklingen av Orminge och Älta centrum samt utbyggnaden på Nobelberget. 155 nya bostäder har färdigställts under perioden.

Trafikstart av tunnelbanan till Nacka är år 2030. Nacka kommun har under 2021 nått en överenskommelse med staten, Region Stockholm och tre kommuner. Tidpunkten för färdigställande av Nackas totala bostadsåtagande om 13 500 tillkommande bostäder på Västra Sicklaön har justerats. Av de 13 500 bostäder som Nacka kommun ska bygga, ska 11 300 vara klara till 2035 och ytterligare 2 200 bostäder till 2040. Hittills har närmare 2 600 bostäder påbörjats, varav cirka 1 400 bostäder färdigställts, som kommunen kommer kunna tillgodoräkna sig i bostadsåtagandet i överenskommelsen.

Risker som särskilt behöver beaktas framöver är:

- *Ökade kostnader:* för närvarande är det betydande prisökningar inom entreprenadbranschen, på grund av högre materialkostnader, resurs- och kompetensbrist samt högre bränslepriser med mera
- *Resurser och kompetens:* i branschen som helhet är möjligheten att säkra rätt resurser över tid en utmaning. Det råder stor konkurrens om olika

kompetenser inom stadsutvecklingsområdet, vilket gör att mycket tid och kraft behöver läggas på rekrytering och upphandling av konsulter men också utveckling av verksamheten

- *Samverkan:* i stort sett alla pågående projekt på framför allt Västra Sicklaön är komplicerade och bygger på samarbete med många intressenter. Att samarbeta, samverka och gå i takt både med olika aktörer och med Nackaborna kommer att utmana oss under många år framöver, eftersom många olika processer pågår parallellt

2.5 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige.

Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och inte utgöra något nytt.

Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Kommunen är i slutfasen med en implementering av en ny modul i Stratsys, kopplad till Agenda 2030. Nedan följer en kort summering av läget i nämnden.

Nacka ska vara en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun.

Översiktsplanen stödjer utvecklingen mot målen och skapar förutsättningar för en god miljö och ett rikt socialt liv för alla som bor i kommunen. Arbete som kan hänföras till Agenda 2030 finns med i verksamhetsplanen för stadsutvecklingsprocessen på flera sätt. Det kan vara i form av miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen eller en beblandad upplåtelseform på de nya bostäder som byggs i syfte att skapa mångfald. Stadsutvecklingsområdet arbetar med att möjliggöra för 15 000 nya arbetsplatser och 20 000 nya bostäder. Stadsutveckling har dock ännu inte prioriterat de globala målen utan det kräver samordning med kommunstyrelsen som helhet.

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2022			Ack budget 2022				Helår budget och prognos 2022		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Miljö och stadsbyggnad	2,3	-2,4	-0,1	2,3	-2,3	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Exploateringsenheten drift Nacka	9,1	-9,2	-0,2	11,4	-11,9	-0,5	0,3	-2,5	-2,5	0,0
Exploateringsenheten drift Nacka stad	5,3	-5,8	-0,6	9,7	-10,5	-0,8	0,2	-3,5	-3,5	0,0
Enheten för strategisk stadsutveckling	5,7	-5,3	0,4	6,0	-5,7	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Summa	22,4	-22,7	-0,5	29,4	-30,4	-1,0	0,5	-6,0	-6,0	0,0

De tidigare exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad utgör sedan januari 2022 en gemensam enhet, Exploateringsenheten. Driftsresultatet följs emellertid upp utifrån budgeterad struktur under 2022. **Stadsutvecklings resultat** för **perioden** visar på ett **överskott på 0,5 miljoner kronor** jämfört med budget med i huvudsakligen följande avvikelser.

- 6,1 miljoner kronor **lägre intäkter till följd av ändrade redovisningsregler** där intäkter som uppstår via debitering mot investeringsprojekt numera räknas som reducerade personalkostnader **och färre medarbetare än budgeterat**
- 4,9 miljoner kronor **lägre personalkostnader till följd av ändrade redovisningsregler** där intäkter som uppstår via debitering mot investeringsprojekt numera räknas som reducerade personalkostnader
- 0,8 miljoner kronor **lägre personalkostnader** till följd av ej tillsatta

vakanser

- 0,4 miljoner kronor **lägre konsultkostnader**
- Resterande avvikelse är +0,5 miljoner kronor och utgörs bland annat av i tid förskjutna rekryteringskostnader och ett bidrag från länsstyrelsen för klimatanpassning
- Stadsutveckling övergripande har haft ej budgeterade kostnader för bland annat stödtjänster, verksamhetsutveckling, strategisk kommunikation och Viable cities, men som för tillfället kompenseras av en försäljning av konstverket "Väntans fönster"

Prognosen är oförändrad jämfört med budget.

4 Investeringar

De tidigare exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad utgör sedan januari 2022 en gemensam enhet, Exploateringsenheten. Enhetens arbete drivs inom fem olika områden, Västra respektive Östra Nacka stad, Mötesplats Nacka, Boo samt Södra Nacka. De tre första områden är oförändrade från tidigare år medan Boo och Södra Nacka är nybildade områden och består av det som tidigare benämndes Förnyelseområden, Orminge, Älta samt Övriga projekt.

En övergripande presentation av varje område följer nedan.

Västra Nacka stad gränsar till Stockholms innerstad vid Henriksdal och Sickla. I området ingår Finnboda, Danviksstrand, Saltsjökvärn, Kvarnholmen, Gäddviken, Henriksdal och Sickla.

Två projekt inom området bedriver aktiv utbyggnad, det är dels Sickla industriväg som byggs om till stadsgata, dels Dagvattenrening i Kyrkviken vars uppdrag är att rena dagvatten och skapa ett rekreativsområde med bryggdäck. Arbetet med att bygga om Sickla industriväg börjar bli klart. Den 11 mars öppnades gatan för genomfart av motorfordon efter en längre tids avstängning. Träd har planterats i växtbäddar på södra delen av gatan. Träden ökar trivselen, men växtbäddarna är

viktiga eftersom de hjälper att ta upp mycket av vattnet från gatan vid regnväder.

Västra Nacka stad har många aktiva detaljplaneprojekt. Gäddviken, Södra Finnberget och Nacka port väntas komma ut på samråd under 2022. Norra Nobelberget, Tryckluften och Henriksdalsberget/Henriksdalshöjden har varit ute på samråd.

Inom projekt Henriksdalsbacken/Henriksdalshöjden utreds en gång- och cykelbro över väg 222 som förbinder Henriksdal med Sickla. Detta projekt är på kommunal mark och planeras att markanvisas i början av 2023.

Detaljplanen för Sickla stationshus vann laga kraft i slutet på 2021. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra en hög, väl gestaltad byggnad av hög arkitektonisk kvalitet med bland annat tunnelbaneändamål, centrumändamål och kontor. Projektet ska bidra till att platsen blir en attraktiv och ändamålsenlig bytespunkt för kollektivtrafik; tunnelbanan, Saltsjöbanan, Tvärbanan och bussar.

I januari avslutades markanvisningstävlingen för Sydvästra Plania och bostadsutvecklaren Bonava får uppdraget att planera vidare för cirka 200 nya bostäder.

Upphöjningen av Saltsjöbanan ingår i projektchefsområdet. Nacka kommun och Region Stockholm har tagit fram en avsiktsförklaring för Saltsjöbanans upphöjning. Avtalet syftar till att säkra en kapacitetsstark Saltsjöbana för framtidens resande. Den 19 april gick ärendet upp i kommunstyrelsens arbetsutskott. Den 2 maj behandlas ärendet i kommunstyrelsen och därefter kommunfullmäktige (KF), preliminärt den 16 maj 2022.

Ett nytt infrastrukturprojekt har startats, Planiavägen- Järlaleden, vars uppdrag är att skapa bättre möjligheter att fördela vägtrafik och hantera dagvatten.

Östra Nacka stad omfattar i stora drag stadshusområdet, Järlahöjden, Järila stationsområde, Birkaområdet, Ryssbergen, Nacka strand och Bergs gård. Området omfattar även Värmdövägen och Vikdalsvägen.

Vid Nya gatan, stadshusområdet, pågår utbyggnad av cirka 600 bostäder och 8 000 kvadratmeter verksamhetsytor. I ett av husen har inflyttning skett. Byggherrar är Sveafastigheter, Botrygg, Storstaden, Wallenstam och Hemsö. Utbyggnad av nya gator och torg inom området för Nya gatan, Elverkshuset har påbörjats. Exploatörer för området är Kungsvåningen och OBOS.

Markanvisningstävlingen för nya bostäder vid 2:ans fritidsgård, stadshusområdet, är avgjord. Markanvisningsavtal avses tecknas med Selvaag Bostad vår/sommar 2022. Temat för markanvisningstävlingen, naturban, är ett koncept för samspel mellan naturen och det urbana.

Inom projekt Värmdövägen pågår utbyggnad av Värmdövägen till en levande, trygg och grön stadsgata på sträckan Lillängsvägen/Värmdövägen till Griffelvägen/Vikdalsvägen. Omfattande ledningsarbeten sker inom projektet för att försörja nya bostäder med bland annat el, vatten och avlopp. Etappen kommer att vara färdigställd 2023.

I slutet på februari antogs detaljplanen för Ryssberget med uppförande av mellan 400 till 600 bostäder, verksamhetsytor och en förskola. Parallellt har även naturreservatet för Ryssbergen bildande antagits. Detaljplanen är nu överklagad.

Inom Skönviksvägens verksamhetsområde pågår utbyggnad av en ny väg som ska koppla ihop Jarlaberg och Nacka strand med väg 222. Vägen färdigställs under sommaren 2022.

I Nacka strand pågår projektering av gata, park och ledningar och upphandling av de första entreprenadarbetena för de allmänna anläggningarna planeras ske våren/sommaren 2022. Inom detaljplan 5 och 6 är Genova och Samhällsbyggnadsbolaget samt Pefab AB exploatörer. Planarbetet för de nya bostads- och verksamhetsutvecklingarna är i initieringsfasen.

Planarbetet för Järsla stationsområde norr har god framdrift. En ny granskning av detaljplanen behöver dock ske efter att skyfalls- och dagvattenfrågor har hanterats för området och antagande av detaljplan kan ske först hösten 2022.

Inom stadsbyggnadsprojektet Birkaområdet är planarbetet i initieringsfasen.

Området avses att utvecklas av exploatörerna Nordr respektive SEB ihop med de villaägare som ingått avtal med exploatörerna.

Inom projekt Norra branten inom Nacka strand har allmänna anläggningar byggts av annan part och lämnas över till kommunen i form av gåva under preliminärt 2023.

Mötesplats Nacka

Mötesplats Nackas övergripande syfte är att skapa förutsättningar för och bygga nya bostäder, en ny bussterminal, kontor och arbetsplatser samt en överdäckning över Värmdöleden för att binda samman de norra och södra delarna av centrala Nacka med naturliga mötesplatser i form av torg och parker, gång- och cykelstråk. Nya bostäder och arbetsplatser skapas i ett centralt läge och med en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanestation och bussterminal. Projektet omfattar även en framtida utbyggnad av det närliggande Skvaltanområdet i öster.

Projektet Mötesplats Nacka är ett samverkansprojekt mellan Trafikverket, Trafikförvaltningen och Nacka kommun. Projektet har flera gränssnitt mot utbyggnaden av tunnelbanan och dess byggherre Förvaltningen för utbyggd tunnelbana, FUT.

Under våren har Nacka kommun och Region Stockholm tagit fram ett tilläggsavtal till tidigare principöverenskommelse gällande det fortsatta arbetet med att anlägga en ny modern bussterminal i anslutning till tunnelbanan. Om kommunfullmäktige bifaller avtalet under sitt sammanträde i maj kommer Nacka kommun att ta fram en detaljplan och en miljökonsekvensbeskrivning. Parallellt kommer Trafikverket ta fram en vägplan för väg 222, Värmdöleden.

Boo är en sammanslagning av de tidigare projektområdena Orminge, Övriga och Förnyelseområden och sträcker sig från Skurubron till kommungränsen mot Värmdö. Området har mest intensiv utbyggnad kring Orminge centrum med under året tre aktiva deletapper, bland annat byggs nya lokalgator, ombyggnad av

en bussgata och förlängning av en gångbro. I direkt anslutning till centrum ligger Södra Kanholmsvägen vars detaljplanearbete är i uppstartsfas. Även bostadsbyggande pågår inom två kvarter i centrum, Nybacka respektive Södra Sarvträsk.

Bland de tidigare Förnyelseområdena, där kommunen rustar upp gator och drar in kommunalt vatten och avlopp, pågår just nu utbyggnad i till 30 fastigheter i Fågelstigen. I projekt Bågvägen/Åbroddsvägen i norra Boo pågår upphandling och utbyggnaden startar under tidig höst 2022. I Sydöstra Boo, Mjölkudden, Solbrinken- Grunden, Dalvägen- Gustavsviksvägen, Galärvägen samt område W pågår viss projektering men alla planer är ännu inte lagakraftvunna och ingen utbyggnad startad.

Området omfattar också Tollare och Telegrafberget där allmänna anläggningar byggts av annan part och lämnas över till kommunen i form av gåva under 2022 och 2023.

I nära anslutning till Orminge Centrum har den luftburna kraftledningskabeln markförlagts och givit möjlighet till tre nya detaljplaner av vilka två går upp för antagande under året, Pylonen och Volten. Den tredje, Amperen, går för antagande under 2023.

Under 2022 kommer nya anläggningar inom projekten Tollare att öppna för medborgarna. Ytterligare projekt som avslutas under året är etapp 2 i Orminge centrum, Hasseluddens vårdboende samt Norra Skuru.

Södra Nacka är en sammanslagning av tidigare projektområdena Älta och Övriga och sträcker sig från Saltsjöbadsleden till Skurubron och ner till Tyresös kommungräns i söder. Området omfattar bland annat de lokala centrumen Älta, Fisksätra, Saltsjöbaden och Ektorps. Nedan beskrivs de projekt som är mest aktiva.

Detaljplanen för Älta Centrumkvarter vann laga kraft i oktober 2021.

Kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut och beslut om utökad budget

från vilken projektet kommer att begära etappvisa avrop. Även budget för konst kommer sökas när pågående konstutredning är avslutad. Upphandling av entreprenad är under uppstart och byggstart är planerad till senhösten.

Arbete pågår med framtagande av detaljplan för Sydvästra Stensö inför samråd som planeras under året. Till följd av genomförd markanvisningstävling skrivs markanvisningsavtal med Titania.

I Ältadalen är etapp 1 av utbyggnad allmänna anläggningar avslutad och slutreglering av kostnader pågår. Utbyggnad av etapp 2 pågår. I Ältabergs verksamhetsområde förskjuts tidplanen pga utredningar och byte av resurser i projektet. Samråd förväntas till hösten 2022. Projektet Markbyte Älta Tyresö befinner sig i slutfas, där kommunen har köpt mark, som kommer aktiveras under våren 2022. Projektet avslutas i slutet av året 2022.

Arbetet med att ta fram detaljplan för Fisksätra södra har startat upp och detaljplanen för Fisksätra entré har vunnit laga kraft och Stena Fastigheter har påbörjat genomförandet. Genomförandebeslut för Fisksätra Entré har ännu inte tecknats men planeras hanteras politisk efter sommaren.

Framtagande av detaljplan för Ektorps centrum pågår inför samråd som planeras under våren 2022.

Igelbodatomterna består av två detaljplanelagda industritomter som ska säljas.

4.1 Tabell I Årets projektutfall mot årets projektbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Projektbudget för året varav	436,8	- 1 031,4	- 594,6
investering			-
kvartersmark (omsättningstillgång)			-
exploateringsersättning			-
drift			-
Ack utfall för perioden varav	64,5	- 164,0	- 99,6
investering	-	- 120,2	- 120,2
kvartersmark (omsättningstillgång)	-	- 7,8	- 7,8
exploateringsersättning	42,9	-	42,9
drift	21,5	- 35,9	- 14,4
Budget vs utfall varav	372,3	- 867,4	- 495,0
investering	-	-	-
kvartersmark (omsättningstillgång)	-	-	-
exploateringsersättning	-	-	-
drift	-	-	-
Prognos för perioden varav	404,2	-877,9	-473,7
investering	10,7	-604,5	-593,7
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,7	-119,8	-119,1
exploateringsersättning	175,4	0,0	175,4
drift	217,5	-153,6	63,8

Investeringsprojektens totala årsbudget för 2022 uppgår till 594,6 miljoner kronor netto (436,8 miljoner kronor i inkomst- och 1031,4 miljoner kronor i utgiftsbudget). I dessa belopp ingår de olika delprojekten för detaljplaner, kvartersmark samt allmänna anläggningar. Däremot omfattar inte årsbudgeten markförsäljningar, tomträtter eller värdet av allmänna anläggningar byggda av annan.

Utfallet för enheten uppgår totalt till 99,6 miljoner kronor netto, (64,5 miljoner kronor i inkomster och 164,0 miljoner kronor i utgifter). Det här motsvarar 17%

av årsbudgeten vilket är något lägre än förväntat med hänsyn tagen till den säsongsvariation vi haft historiskt. Flera stora entreprenader såsom Älta Centrum, Orminge etapp 3 och Båg-Åbroddsvägen kommer att starta under andra halvåret 2022. Den övervägande delen av årsbudgeten arbetas upp under tertial 3

Mest intensiv utbyggnad sker i direkt närhet till Nacka stadshus och blivande Nacka stad och det är projekten för Värmdövägens etapp 3, Nya gatan och Sickla industriväg. Bland projekten utanför Nacka stad är det de olika etapperna inom Samordningen i Orminge och Soboo som utgör största projekt avseende investeringstakt hittills under året.

Inkomsterna består i första hand av exploateringsersättning från Sickla stationshus, Orminge etapp 4, Nya gatan samt Norra nacka strand dp 3 etapp 1. Andra inkomster kommer från vidarefakturerering till ledningsägare inom bland annat Värmdövägen, Nya gatan och Sickla industriväg. Det finns också inkomster av planintäkter.

Stadsbyggnadsprojekt söker budget ur den budgetram som kommunfullmäktige beslutat om och delegerat avrop ur till kommunstyrelsen. En redovisning av vilka projekt som hittills sökt och beviljats nya medel finns i bilaga 1. Årets planerade avrop beräknas rymmas inom befintlig ram. Kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut för Älta centrum och Värmdövägen under våren. Det innebär en ram från vilken projekten etappvis kommer att begära pengar.

4.2 Tabell 3 Största pågående projekten för perioden

Mnkr	Utfall för perioden					
	IB	Aktiverat under året	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Värmdövägen/ 93101896	76,9	0	-	- 21,8	- 21,8	98,7
Samordningen Orminge C/ 93102387	65,5	0	-	- 13,3	- 13,3	78,8
Samordningen Soboo/ 93104288	11,3	0	-	- 17,6	- 17,6	28,9

De tre projekten som presenteras i tabellen är valda utifrån kriteriet högst årsbudget.

Projektet **Värmdövägen** omfattar Värmdövägen från Sickla bro till Nacka Forum samt Vikdalsvägen söder om Värmdöleden. Längs den gröna stadsgatan som blir trafiksäker för gående, cyklister och kollektivtrafik skapas plats för verksamheter och entréer i bottenvåningarna, sittplatser och torg. Under Värmdövägen finns ett huvudstråk för teknisk infrastruktur som anpassas för fler Nackabor i framtiden. I gatan läggs nya ledningar för avlopp, vatten, el, värme, tele, fiber och dagvattenhantering ner.

Framkomligheten under byggtiden är högt prioriterad och Nacka kommun tittar på lösningar för att minimera störningar i trafiken.

Utbyggnad av etapp 3 kring stadshuset pågår parallellt med projektering för övriga delar.

Inom **Samordningen i Orminge Centrum** finns tre aktiva projekt för allmänna anläggningar, etapp 2-4. Utfallet kommer från alla tre delprojektens utbyggnation och projektledning. Inom etapp 3, bussgatan på Kanholmsvägen, har kommunen valt att bryta med entreprenören och en ny upphandling gick ut i början april. Det här innebär risker både i tid och kostnader och projektet är försenat till hösten 2023.

Projektet kommer att söka ny budget för resterande delar av etapp 4, hela etapp 5

och för eventuella fördringar inom etapp 3 under hösten 2022.

Samordningen Soboo omfattar genomförandet av detaljplanerna i Solbrinken-Grundet, Galärvägen, Dalvägen- Gustavsviksvägen och Mjölkudden. Ett par av planerna är lagakraftvunna medan andra är överklagade vilket medför en försenad utbyggnad jämfört med planering. I dagsläget pågår projektering, geotekniska undersökningar och framtagande av bygghandlingar.

Ytterligare projekt med hög utbyggnadstakt finns inom främst Östra och Västra Nacka stad. Inom Nya gatan har utbyggnaden framför allt avsett utbyggnad av nya gator och torg. Projektet har under året tecknat markgenomförandeavtal med exploitören Wallenstam om ny bostadsutveckling, vilket bland annat kommer genererar markintäkt till kommunen. Inom Järla stationsområde, norr, är planarbetet i sitt slutskede och de kostnader som uppstått under året avser framför allt projektering av systemhandlingen. Längs Sickla industriväg pågår fortsatt utbyggnad av allmänna anläggningar. Gatan beräknas i stort vara klar våren 2022 och har öppnat för genomfart, viss del av finplaneringen kommer dock göras i ett senare skede i samband med upprustningen av Sickla bro.

4.3 Tabell 4 Projekt med störst avvikelser mot budget

1. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
93101896 - HP Värmdövägen	Beslutad totalbudget sedan projektstart	0	-318,8	- 318,8
	Ack utfall sen projektstart	19,3	-195,2	- 175,9
	Kvarvarande medel	-19,3	-123,6	- 142,9
	Prognos för hela projektet	194	-1315,9	- 1 121,9
	Varav perioden:			
	Årsbudget	0,0	-145,5	-145,5
	Ack utfall för perioden	4,9	-26,7	-21,8
	Budget vs utfall	-4,9	-118,8	-123,6
	Prognos för året	16,0	-122,2	-106,2
2. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
93102387 - HP Samordning Orminge C	Beslutad totalbudget sedan projektstart	135,9	-360,3	- 224,4
	Ack utfall sen projektstart	82,4	-294,5	- 212,1
	Kvarvarande medel	53,5	-65,8	- 12,3
	Prognos för hela projektet	217,4	-576,3	- 358,9
	Varav perioden:			
	Årsbudget	47,5	- 115,7	- 68,2
	Ack utfall för perioden	6,4	- 13,8	- 7,4
	Budget vs utfall	41,1	- 101,9	- 60,8
	Prognos för året	32,8	- 90,7	- 57,9
3. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
93104288 - HP Samordning SOBOO genomförande av detaljplanerna i Förnyelseområdena i Sydöstra Boo	Beslutad totalbudget sedan projektstart	323,1	-304,7	18,4
	Ack utfall sen projektstart	0	-29,3	- 29,3
	Kvarvarande medel	323,1	-275,4	47,7
	Prognos för hela projektet	839	-1089,4	- 250,4
	Varav perioden:			
	Årsbudget	48,7	- 86,4	- 37,7
	Ack utfall för perioden	-	- 17,6	- 17,6
	Budget vs utfall	48,7	- 68,8	- 20,1
	Prognos för året	17,4	- 46,7	- 29,3

Värmdövägen justerar ner sin årsbudget avseende etapp 1 och 2 för vilka byggstart förskjutits ytterligare över årsskiftet 2022/2023. Anledningen är den försenade avstängningen av Saltsjöbanan vilken är nödvändig för produktionen. Värmdövägens etapp 3 där utbyggnad pågår framdrift enligt plan kommer att färdigställas under 2023.

Samordningen Orminge Centrum justerar ner sin årsbudget inom både etapp 3 och 4. I etapp 3 har avtalet med entreprenören hävts och en ny upphandling som blir klar i maj innebär förseningar av tidplanen och delar av utbyggnaden av bland annat bussgatan är förskjuten till 2023 liksom ombyggnaden av gångbron. Inom projektet pågår en aktiv byggsamordning av samtliga byggaktörers och kommunens skedes- och tidplaner. För att underlätta för Magnolia har kommunen i etapp 4 tillfälligt avetablerat under våren och återupptar arbetena under maj månad. Det här medför också en lägre årsbudget än ursprungligt planerat.

Samordningen Soboo är det gemensamma projektet för genomförandet av fyra detaljplaner i Sydöstra Boo, Solbrinken- Grundet, Galärvägen, Dalvägen- Gustavsviksvägen och Mjölkudden. Ett par av planerna är lagakraftvunna medan andra är överklagade vilket medför en försenad utbyggnad jämfört med planering. I dagsläget pågår projektering, geotekniska undersökningar och framtagande av bygghandlingar.

4.4 Tabell 5 Färdigställda projekt under året

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Varav total aktivering			
	Varav årets aktivering			
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Varav total aktivering			
	Varav årets aktivering			
3.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Varav total aktivering			
	Varav årets aktivering			

Med färdigställda anläggningar avses tillgångar som är slutbesiktigade, överlämnade till kommunens drift och tagna i bruk för Nacka kommuns medborgare. De finns också som tillgångar i kommunens anläggningsregister och kostnader för dess avskrivningar belastar kommunens resultat.

Under sensvåren kommer de sista delarna av Orminge etapp 2 och Sickla industriväg att färdigställas. Då kommer också en mindre gåva inom Telegrafberget att lämnas till kommunen.

Markbytet med Tyresö kommun är reglerat med 700 000 kr och aktiverat som markreserv under april månad. Projektet kommer hållas öppet för mindre administrativa kostnader under året och avslutas under vintern 2022.

4.5 Nettotabell förändring MB vs T1 stratsys

Nettoinvesteringar, mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt
	2022	2023	2024	2025	>=2026	2022>=2026
Beslutad budget inkomster M&B 2022-2024	436,8	368,8	286,6	342,2	3 061,9	4 496,2
Beslutad budget utgifter M&B 2022-2024	- 1 031,4	- 1 039,7	- 883,9	- 1 048,6	- 8 480,5	- 12 484,1
Beslutad nettobudget M&B 2022-2024	- 594,7	- 670,9	- 597,3	- 706,5	- 5 418,6	- 7 987,9
Förändring inkomster T1 2022	- 32,5	69,1	100,3	164,2	232,8	533,9
Förändring utgifter T1 2022	153,5	- 225,2	- 185,7	- 389,3	- 1 033,4	- 1 680,1
Förändring nettobudget T1 2022	121,0	- 156,1	- 85,4	- 225,0	- 800,6	- 1 146,2
Förslag till beslutad budget inkomster totalt T1 2022	404,2	437,9	386,9	506,4	3 294,7	5 030,1
Förslag till beslutad budget utgifter totalt T1 2022	- 877,9	- 1 264,9	- 1 069,6	- 1 437,9	- 9 513,9	- 14 164,2
Förslag till beslutad nettobudget T1 2022	- 473,7	- 827,0	- 682,7	- 931,5	- 6 219,2	- 9 134,1

Nettobudgeten för 2022 föreslås minska med 120,9 miljoner kronor från -594,7 miljoner kronor netto till -473,7 miljoner kronor. Investeringarna skjuts till senare år och årsbudgetarna för 2023 och 2024 ökar.

Samtliga projektområden med undantag för Södra nacka reducerar sina prognoser för innevarande år. Främst är orsaken en lägre utbyggnadstakt än tidigare planerat, bland annat beroende på kopplingar till projekt som inte drivs av men påverkar kommunen, tex avstängningen av Saltsjöbanan. Även försenad utbyggnad i flera projekt, bland annat i etapp 3 i Orminge centrum och Norra nacka strand samt Värmdövägen. Även inkomsterna minskar jämfört med tidigare årsprognos för områden inom Boo, Västra och Östra nacka stad medan Mötesplatsen och Södra Nacka ökar sina inkomstprognoser för året.

5 Redovisning riktade statsbidrag

Bidrag som beviljats/erhållits 2022(namn) mnkr	Sökt belopp	Erhållet/reserverat belopp	Kostnad	Netto
Värmdövägen	13,7	13,7	- 0,0	0,0
Nya gatan	9,7	9,7	- 0,0	0,0
Dagvattenrening Kyrkviken	14,0	14,0	- 23,9	- 0,0
Värmdövägen	3,7	3,7	- 7,3	- 0,0
Orminge C, etp 3	55,0	13,6	-	0,0
Totalt	96,1	54,7	- 31,2	0,0

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

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

Dagvattenrening Kyrkviken, har sökt och beviljats 14 miljoner kronor för de direkta dagvattenrelaterade kostnaderna kring byggande av skärmbassängen. Hela beloppet har betalats ut under 2021.

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

Samordning Orminge Centrum etapp 3, har beviljats 27,25 miljoner kronor. Ett förskott om halva beloppet är redan utbetalt och ytterligare utbetalning kommer under 2022 och 2023. Trafikverket betalar ut sista delen när slutredovisningen är godkänd kring 2027. Bidraget används till Mensättravägens framkomlighetsåtgärder såsom breddning och cirkulationsplatser liksom gång- och cykelväg samt ombyggnad av bussgatan.

6 Internkontrollplan

Stadsutveckling lyder under kommunstyrelsens internkontrollplan. Stadsutveckling har därför inte tagit fram någon egen internkontrollplan, men har utvecklat en risk- och konsekvensanalys utifrån stadsutvecklingsperspektivet. Arbetet är nästan klart, men fortsätter under 2022. Analysen är bifogad som en bilaga.

7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond mnkr	Projekt	Ack utfall	Budget
Wall Street Stockholm	20000400	0,7	2,0
Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklings-kommunikationen	20000401	0,0	2,9
Totalt		0,7	4,9

Kommentar

Två projekt hanteras inom ramen för stadsutveckling under kommunstyrelsen:

Wall Street Stockholm

I årsbokslutet för 2021 rapporterades kostnader om drygt 1 miljon kronor. Dessa inkluderade felaktiga kostnader som nu har blivit rättade. Projektet har också 3 miljoner kronor i investeringsbudget kopplat till konstverk.

En ideell förening är bildad och två innovativa så kallade ”Open Calls” har

genomförts vilket genererat såväl uppmärksamhet som konkret konst. Arbete med att återvinna och utveckla befintlig konst på ett nytt sätt har också gjorts. Medial uppmärksamhet både i traditionell media och sociala medier har redan förekommit i media (NVP, DI, DN, Mitt I, P4).

Drivande är många krafters gemensamma vilja att förbättra och utveckla våra gemensamma vardagsrum och ge mer spelrum åt konstens möjligheter.

Hindrande faktorer är exempelvis förlegad och befintlig byråkrati.

Budgeten är bra satt och kommer att förbrukas inom ramen för konstfestivalen enligt plan.

Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen

Projektet har skapat förutsättningar för att leverera utställningen i Nackarummet och kommit vidare med arbetet med visionsbilder. Projektet har bidragit till att realisera Nackarummet som skapar nytt för Nackaborna och samhället varje dag då det ger en inblick, förståelse och kunskap om nuläget och framtidens Nacka samt skapar förutsättningar för dialog.

Kostnader för Nackarummet är tagna inom ordinarie driftverksamhet. Det kommer att bli fler kostnader som infaller under tertial 2 då fler leveranser av till exempel visionsbilder kommer att inträffa.

8 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron ligger på en låg nivå och ingen onormal avvikelse har noterats.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sjukfrånvaro								
Total sjukfrånvaro %	5.4%	2.1%	3.4%	3.0%	3.1%	5.6%	2.5%	2.8%
Kort sjukfrånvaro %	2.3%	2.1%	2.7%	3.0%	3.1%	4.4%	2.4%	2.7%
Lång sjukfrånvaro %	3.1%		0.7%		0.0%	1.2%	0.1%	0.1%
Långtidssjukfrånvaro av total sjukfrånvaro (SKL) %	57.1%		20.2%		0.3%	21.2%	3.6%	4.2%

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kommunstruktur	Total sjukfrånvaro %	6.2%	6.7%	7.1%	7.6%	7.1%	8.4%	6.9%	7.7%
011J0000200A Stadsutvecklingsområdet	Total sjukfrånvaro %	5.4%	2.1%	3.4%	3.0%	3.1%	5.6%	2.5%	2.8%
011J00003001 Exploateringsenheten	Total sjukfrånvaro %	5.7%	1.2%	4.2%	1.9%	4.1%	6.3%	4.9%	3.5%
011J0000300A Planenheten	Total sjukfrånvaro %	5.1%	3.4%	2.6%	3.9%	2.1%	6.0%	0.6%	2.6%
011J006M7001 Strategisk stadsutvecklingsenhet	Total sjukfrånvaro %		0.3%	2.5%	3.5%	2.7%	1.7%	1.1%	1.2%

Notera att Planenheten organisatoriskt rapporterar till stadsutvecklingsdirektören och därmed hamnar under kommunstyrelsen stadsutveckling i tabellerna.