

2023-01-25

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2021/840

## Stadsutvecklingsområdet årsbokslut 2022

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2022 avseende stadsutvecklingsområdet vilket innefattar kommunens exploateringsverksamhet, strategiska stadsutveckling samt del av övergripande kostnader inom stadsutveckling.

### Sammanfattning

Detta ärende omfattar årsbokslut 2022 för kommunstyrelsen avseende stadsutvecklingsområdet. Resultatet visar på ett överskott på 3,9 miljoner kronor jämfört med budget. Både intäkter och kostnader är betydligt lägre än budgeterat till följd av en mindre organisation än ursprungligen planerat. Intäktsbortfallet är lägre än kostnadsbesparingarna, vilket främst beror på en högre debiteringsgrad än förväntat.

Investeringsprojektens totala årsbudget är -438,8 miljoner kronor netto. Det ackumulerade utfallet för året uppgår till -232,5 miljoner kronor netto. Både inkomster och utgifter är betydligt lägre än planerat och beror bland annat av förseningar i projektering och utbyggnad inom projekten. Viss fakturering från kommunens sida är också försenad.

Utvecklingen av Centrala Nacka går nu in i ett än mer intensivt skede. Arbetet med planeringen för Parkkvarteren med den nya stadshusparken och utvecklingen av Nacka Forum har påbörjats. Efter flera års planering är det dags att handla upp och starta arbetena med att bygga ut sydöstra Boo. Området ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp samt bättre vägstandard.

Stadsutvecklingen i Nacka är inne i ett intensivt skede med många projekt som pågår samtidigt som hela byggbranschen och bostadsmarknaden påverkas på grund av rådande

osäkerheter i omvärlden. Bostadsbyggandet förväntas bromsa in under 2023, vilket medför osäkra planeringsförutsättningar på kort sikt. Nacka är dock en långsiktigt attraktiv kommun att investera och bygga i. Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att ta fram en ny översiktsplan för kommunen och det arbetet ska inledas under 2023.

## Ärendet

### Ekonomi

Stadsutvecklingsområdets resultat för perioden visar på ett överskott på 3,9 miljoner kronor jämfört med budget. Både intäkter och kostnader är betydligt lägre än budgeterat till följd av en mindre organisation än ursprungligen planerat. Intäktsbortfallet är lägre än kostnadsbesparingarna, vilket främst beror på en högre debiteringsgrad än förväntat. Utöver lägre personalkostnader är konsultkostnader för tunnelbaneprojektet driftsdel lägre än planerat. I resultat ryms ökade kostnader för stödtjänster, processövergripande verksamhetsutveckling, Viable cities och kommunikationsrelaterade frågor.

Investeringsprojektens totala årsbudget för 2022 uppgår till -438,8 miljoner kronor netto (348,1 miljoner kronor i inkomst- och -786,9 miljoner kronor i utgiftsbudget).

Ackumulerat utfall är 232,5 miljoner kronor netto, (293,0 miljoner kronor i inkomster och -525,5 miljoner kronor i utgifter). Årsprognosen har justerats ner både vid T1 och T2, men trots det är avvikelsen mellan prognos och utfall stor. För bättre måluppfyllnad krävs bättre precision i prognosarbetet framgent.

Avvikelsen i utgiftsprognos beror på förseningar i projekten, flera stora entreprenader har inte kunnat hålla planerad utbyggnadstakt. Det rör bland annat Värmdövägen där projektets framdrift har fått anpassa sig efter Saltsjöbanans avstängning som sker i början på 2023. Även Mötesplats Nacka och utbyggnaden både i Älta Centrumkvarter och Orminge centrum har försenats.

De inkomster som förskjutits i tid är exploateringsersättningar och vidarefakturering till ledningsägare inom bland annat projekten Ältadalen, Hasseludden och Dagvattenrening Kyrkviken. Dessa inkomster kommer i stället 2023.

### Hänt i verksamheten och framåtblick

Utvecklingen av Centrala Nacka går nu in i ett än mer intensivt skede. Arbetet med planeringen för Parkkvarteren med den nya stadshusparken och utvecklingen av Nacka Forum har påbörjats. Nya gatan är en del av Centrala Nacka. Där byggs nya kvarter, gator och torg, caféer och restauranger. Flera nya kvarter är redan färdigställda och inflyttade, andra under uppförande. 2022 togs ett första spadtag för det klassicistiska kvarteret Nacka Grace och en viktig pusselbit för utvecklingen av området föll på plats när den första etappen av kvarteret Elverkshuset byggstartade med nya lägenheter längs med Värmdövägen.

Utbyggnaden av tunnelbanan startade i början av 2020. Arbetet sker mest under jord,

men under 2022 blev arbetet kring de kommande stationerna tydligt. Med nya stationer i Sickla, Järla och Nacka utvecklas flera viktiga knutpunkter i kollektivtrafiken. Nacka kommun och Region Stockholm har 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.

Efter flera års planering är det dags att handla upp och starta arbetena med att bygga ut sydöstra Boo. Området ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp samt bättre vägstandard. Ett temporärt logistikcenter planeras i Dalkarlsängen för att minimera transport och hantera massor. Detta är ett exempel på där kommunens höga ambitioner konkretiseras i att vara miljö- och klimatsmart.

Stadsutvecklingen i Nacka är inne i ett intensivt skede med många projekt som pågår samtidigt som hela byggbranschen och bostadsmarknaden påverkas på grund av rådande osäkerheter i omvärlden med konflikter, energipriser, inflation och inte minst kostnadsökningar. Bostadsbyggandet förväntas bromsa in under 2023, vilket medför osäkra planeringsförutsättningar i stadsutvecklingen på kort sikt. Nacka är dock en långsiktigt attraktiv kommun att investera och bygga i.

Kommunstyrelsen har fått i uppdrag att ta fram en ny översiktsplan för Nacka kommun och det arbetet ska inledas under 2023. Det är viktigt med bred dialog om denna och vi ska eftersträva brett samförstånd om innehållet. Den översiktliga planeringen i kommunen ska bidra till god framförhållning och förutsägbarhet för utvecklingen på längre sikt och utgör strategiskt underlag för långsiktiga investeringar. En aktiv översiktlig planering skapar därmed förutsättningar för att lösa utmaningar som är svåra att hantera i varje enskild detaljplan så som till exempel övergripande strategier för hantering av skyfall, social hållbarhet, infrastruktur och grönstruktur.

## **Fokusområden**

### ***Maximalt värde för skattepengarna***

Nacka ska växa och utvecklas med nya bostäder och 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. En viktig del i det arbetet med Nackas utveckling är en öppen och proaktiv kommunikation och dialog. Under året har bland annat Nackarummet invigts, en områdesplan för Björknäs inletts och kontinuerligt arbete med information kring framkomlighet under byggtid och resandet i Nacka skett.

### ***Bästa utveckling för alla***

En strategisk viktig fråga är att säkra resurs- och kompetensförsörjningen i verksamheten. Det är svårt att rekrytera erfarna personer med rätt kompetens då det råder brist inom hela stadsbyggnadsbranschen.

Under sommaren har konstfestivalen WALLSTREET Stockholm genomförts i Nacka, Stockholm och Upplands-Bro. Konsten som ställts ut består av både tillfälliga och permanenta verk skapade av yrkesverksamma konstnärer. Utmärkande för årets festival var ett tydligt miljötänk med återvunnen konst som både köpts in och hyrts av konstnärer från hela Europa samt idén med miniatyrkonst. Festivalen bidrog även till att skapa sommarjobb åt ungdomar i kommunen.

### ***Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka***

Översiktsplanen stödjer utvecklingen mot kommunens mål. Beslut har fattats att en ny översiktsplan för Nacka kommun ska tas fram. Därutöver ska ett nytt grön- och blåstrukturprogram tas fram. I samband med arbetet med översiktsplan och grön- och blåstrukturplan ska även naturområden som är värdefulla för den biologiska mångfalden och friluftslivet och kan vara aktuella att skydda identifieras.

Nacka kommuns Program för klimatanpassning antogs av kommunfullmäktige i maj 2022. Programmet ger en övergripande bild av riskerna kopplat till ett förändrat klimat i Nacka kommun. Det innehåller även prioriterade åtgärder till de största klimatrelaterade riskerna för Nackasamhället.

Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för olika platser i kommunen. Genomförandet av ett stort antal projekt pågår som ska bidra till att Nacka ska vara en attraktiv, växande och långsiktigt hållbar kommun. På västra Sicklaön har flera viktiga steg tagits mot en tätare och mer blandad stad. Flera markanvisningar har avgjorts, bland annat för två småindustriomter i Fisksätra till Frentab och en direktavvisning i ett nytt verksamhetsområde vid Orminge trafikplats till Tranviks Udde Fastigheter AB. I Nacka finns flera lokala centrum som ska utvecklas och leva. Framtagande av detaljplan för Ektorps centrum pågår. I Fisksätra centrum planeras för fler bostäder och verksamheter i olika projekt. Älta centrum ska utvecklas med ny bebyggelse och allmänna platser. Utvecklingen av Orminge Centrum fortsätter. Det största förnyelseområdet i Nacka kommun som ska byggas ut med kommunalt vatten och avlopp samt bättre vägstandard är sydöstra Boo.

Kommunen eftersträvar en blandad bebyggelse med olika typer av bostäder i planeringen. Under 2022 har över 350 nya hyresrätter tillkommit i kommunen, varav en majoritet i centrala Nacka på Nya Gatan samt på Telegrafberget. Av hittills färdigställda bostäder på den av kommunens markanvisade marken under perioden 2014 till 2022 har hyresrätter utgjort drygt 60 % av bostäderna.

### ***Stark balanserad tillväxt***

Den pågående stadsutvecklingen utgör en grundläggande förutsättning för att målet om 20 000 nya bostäder och att 15 000 nya arbetsplatser ska uppnås. Byggandet i Nacka har en bred geografisk spridning och utanför västra Sicklaön sker parallellt en utveckling i flera av kommunens lokala centrum och förnyelseområden. Merparten av de nya arbetsplatserna beräknas tillkomma först efter år 2030 då förutsättningarna i Centrala

Nacka påverkas av takten i utbyggnaden av tunnelbanan. Sedan 2014 har närmare 9 600 nya bostäder byggstartat och 8 200 nya bostäder färdigstälts i kommunen. Under 2022 har cirka 1 200 bostäder fått startbesked och 1 100 bostäder färdigstälts i kommunen.

En stadsutvecklingsekonomi i balans kräver ett aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra. Som en följd av förändringar i takten i byggandet och förskjutning av intäkter, marknadsläget och rådande förutsättningar i omvärlden pekar prognoserna på att det är möjligt att uppnå en ekonomi i balans först efter 2040.

### **Agenda 2030**

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. 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. Stadsutvecklingsområdet berörs av de flesta av de 17 globala målen. Verksamheten har valt att prioritera fyra mål för 2022 och i bilaga 1 redogörs för stadsutvecklingsarbete. Det globala målet 11. Hållbara städer och samhällen utgör kärnan i verksamheten.

### **Övrigt**

Av bilaga 1 framgår också status för nämndens framtidsfondsprojekt Wall Street Stockholm och Växla upp den strategiska stadsutvecklingskommunikationen, investeringar per projektområde, erhållna stadsbidrag och sjukfrånvaro. I bilaga 2 redogörs för de ekonomiska utfallen av investeringarna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Ärendet medför inga ekonomiska konsekvenser utan redovisar årets resultat.

### **Konsekvenser för barn**

Kommunstyrelsens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Årsbokslutet bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Årsbokslut 2022 stadsutveckling

Bilaga 2. Årsbokslut 2022 stadsutveckling investeringar

Katarina Wåhlin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

Mats Bohman  
Tf. stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

Fredrik Knutzén  
Controller  
Controllerenheten

Eleonore Stangenberg  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eva Rehnström  
Controller  
Controllerenheten