

2023-09-13

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022/072

## Stadsutvecklingsområdet tertialbokslut 2 2023

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 2 2023 avseende stadsutvecklingsområdet vilket innefattar kommunens exploateringsverksamhet, anläggningsverksamhet, strategiska stadsutveckling samt del av övergripande kostnader inom stadsutveckling.

### Sammanfattning

Stadsutveckling på västra Sicklaön är inne i ett aktivt genomförandeskede med många bygg- och infrastrukturprojekt som pågår samtidigt i takt med Tunnelbanans utbyggnad. Mötesplats Nacka är inne i ett intensivt planerings- och projekteringskede i arbetet med detaljplan och ny vägplan. Den första etappen av nya stadsgatan Värmdövägen har färdigställts med ytskikt och ny belysning.

Under sommaren vann den sista detaljplanen, Dalvägen- Gustavsviksvägen, i Sydöstra Boo laga kraft. Planen ingår i ett större samordningsprojekt för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt nya vägar. Utbyggnaden beräknas starta under 2024.

Arbetet med en ny översiktsplan har inletts. En översiktsplan visar kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Ett inriktningsbeslut togs av kommunstyrelsen under juni månad.

Stadsutvecklingsområdets resultat för perioden är ett underskott om -0,6 miljoner kronor jämfört med budget.

## Ärendet

### Nuläge

Stadsutveckling på västra Sicklaön är inne i ett aktivt genomförandeskede med många bygg- och infrastrukturprojekt som pågår samtidigt i takt med Tunnelbanans utbyggnad. Mötesplats Nacka är inne i ett intensivt planerings- och projekteringskede i arbetet med detaljplan och ny vägplan. Parallellt utreds tidplan och de ekonomiska förutsättningarna inför planerat inriktningsbeslut i slutet på året. Den första etappen av nya stadsgatan Värmdövägen har färdigställts med ytskikt och ny belysning. Cykelställ och sittplatser är på plats och längs med gatorna och i rondellen har nyplantering av träd och växter gjorts. Nu fortsätter ombyggnationen till en grön och trygg stadsgata i riktning mot Sickla.

Delar av trafiken i centrala Nacka leds för närvarande om till spårområdet där Saltsjöbanan tidigare gick och omledningen kommer att gälla under hela året. Även trafiken kring Sickla bro påverkas av ombyggnation och trafiken leds om till en tillfällig väg. Framkomligheten under byggtiden är högt prioriterad och Nacka kommun tittar på lösningar för att minimera störningar i trafiken.

Under sommaren vann den sista detaljplanen, Dalvägen- Gustavsviksvägen, i Sydöstra Boo laga kraft. Planen ingår i ett större samordningsprojekt för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt nya vägar. Andra detaljplaner i samma projekt är Galärvägen, Mjölkudden-Gustavsviks gård och Solbrinken-Grundet. Just nu pågår detaljprojektering, arbete med markåtkomst och entreprenad- och utbyggnadsplanering. Utbyggnaden beräknas starta under 2024.

Arbetet med en ny översiktsplan har inletts. En översiktsplan visar kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen ska bidra till god framförhållning och förutsägbarhet för utvecklingen på längre sikt och utgöra strategiskt underlag för långsiktiga investeringar. Ett inriktningsbeslut togs av kommunstyrelsen under juni månad.

### Fokusområden och resultatindikatorer

Ett kontinuerligt arbete sker för att säkerställa att kommunens markinnehav används på

ett affärsmässigt sätt. Planering pågår för genomförande av flera markanvisningar under de kommande åren, bland annat genomförandet av en markanvisning för bostadsbyggande där lägst klimatpåverkan får en avgörande betydelse i linje med kommunstyrelsens uppdrag i mål och budget 2023-2025.

Den pågående stadsutvecklingen märks på olika ställen i kommunen och påverkar många Nackabor dagligen. En satsning pågår för att stärka det strategiska kommunikationsarbetet och utveckla projektkommunikationen.

Planering för arbetsplatser och bostäder pågår för olika platser i kommunen. Merparten av de planerade arbetsplatserna utvecklas i Sickla och Centrala Nacka i takt med tunnelbanans utbyggnad. Bostäder tillkommer kontinuerligt på olika platser i kommunen och planering av nya verksamhetsområden i olika skeden pågår bland annat i Ältaberg, Orminge Trafikplats och Kummelberget.

Under årets första åtta månader har cirka 370 bostäder påbörjats och 550 bostäder färdigställt. Merparten av de nya bostäderna har tillkommit i Orminge och Nacka strand samt på Kvarnholmen och Nya Gatan vid stadshuset i centrala Nacka. Av de hittills färdigställda bostäderna kan kommunen tillgodoräkna sig drygt 300 stycken inom kommunens bostadsåtagande kring utbyggnaden av tunnelbana till Nacka.

För att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans krävs ett aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra. För västra Sicklaön finns en genomförandeplan med tillhörande prioriteringar av projekt för att säkra en balanserad utbyggnadstakt som regelbundet ses över. 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 trots allt möjligt att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans cirka 2040.

## **Ekonomi**

Stadsutvecklingsområdets resultat för perioden är ett underskott om -0,6 miljoner kronor jämfört med budget. Det är en stor återhämtning gentemot tidigare månader och prognosen för hela året är ett resultat i nivå med budget, dvs -15,4 miljoner kronor.

Exploateringsenhetens avvikelse har minskat under den senast månaden och uppgår nu

till -2,3 miljoner kronor. Avvikelsen beror i första hand på lägre intäkter vilket i sin tur beror på färre tjänstgjorda timmar än förväntat. Anläggningsenhetens vakanser är nu fyllda men då det skett senare än planerat utgör enhetens resultat fortsatt en positiv avvikelse mot budget vilken väntas minska under årets sista månader. Enheten för strategisk stadsutveckling har en mindre avvikelse om -0,6 miljoner kronor till följd av aktivt eget arbete med bland annat översiktsplanen. Det innebär att enheten inte kunnat ta en lika aktiv del i projekt eller kunnat fakturera.

Debitering mot kommunala anläggningstillgångar redovisas som reducerade personalkostnader.

Årsbudgeten för stadsutvecklingsprojekten föreslås sänkas för 2023 från -429,1 miljoner kronor till -262,5 miljoner kronor netto. Samtliga poster förskjuts till senare år och beror av förseningar i projekten. Kommunens utbyggnad innehåller flera stora projekt i aktiv utbyggnadsfas och årsbudgeten påverkas mycket av en försening i något av dem. Ett exempel där så skett är projekten i Orminge centrum vilka delvis försenats till 2024 och senare.

Årsbudgeten för kommande treårsperiod föreslås att sänkas. Komplexiteten och beroenden till andra aktörer, marknadsläge och ytterligare faktorer utom vår kontroll innebär förseningar och eller omtag och justeringar i vår planering och i vårt genomförande. Verksamhetens bedömning är att en årlig utgiftsbudget om -800 miljoner kronor är realistisk med hänsyn tagen till detta. Med full produktion i Upphöjningen av Saltsjöbanan från år 2025 höjs årsbudgeten. Prognoserna kommer också att justeras när Mötesplatsen går in i en mer aktiv genomförande fas.

Den årliga inkomstbudgeten bedöms kunna nå 500-700 miljoner kronor per år och ökar i takt med utgifterna.

## **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 2023 och i bilaga 1 redogörs för nämndens arbete. Det globala målet 11. Hållbara städer och samhällen utgör kärnan i stadsutvecklings verksamhet.

## Övrigt

Av bilaga 1 framgår också status för nämndens framtidsfondsprojekt Wall Street Stockholm, Växla upp den strategiska stadsutvecklingskommunikationen och Nytt gröstrukturprogram samt sjukfrånvaron på resultatenheterna.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

## Konsekvenser för barn

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

## Bilagor

Bilaga 1. Tertiärbokslut 2 2023 stadsutveckling

Katarina Wåhlin Alm  
Stadsutvecklingsdirektör  
Stadsledningskontoret

Eleonore Stangenberg  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eva Rehnström  
Controller  
Controllerenheten