

2024-02-01

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2022-00072

Årsbokslut stadsutveckling 2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

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

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende omfattar årsbokslut 2023 för kommunstyrelsen avseende stadsutvecklingsområdet. Resultatet för stadsutveckling är ett överskott mot budget om 0,7 miljoner kronor (-14,7 miljoner kronor mot budgeterade -15,4 miljoner kronor). Exploateringsenheten och det övergripande stadsutvecklingsansvaret visar överskott medan enheten för strategisk stadsutveckling och anläggningsenheten visar underskott mot budget. Resultatet omfattar också en befarad kundförlust om 5,5 miljoner kronor till ledningsägare. Verksamhetens bedömning är dock att minst 50% bör kunna regleras under 2024.

Investeringsprojektens totala årsbudget är -436,0 miljoner kronor netto. Det ackumulerade utfallet för året uppgår till -493,3 miljoner kronor netto vilket innebär en avvikelse mot årsbudgeten från T2 med drygt 57 miljoner kronor netto. Det är både drifts- och investeringsposter i projekten Värmdövägen och Älta centrum som står för avvikelsen men den beror snarare på försiktiga prognoser vid T2 än egentliga avvikelser. I samband med T2 sänkte båda projekten sina årsprognoser men de har under senhösten justerat upp dem igen. Den högre takten under 2023 innebär relativa sänkningar av prognoserna för 2024.

Planering och genomförande i Sickla och Centrala Nacka går in i en intensivare fas med

Saltsjöbanans upphöjning, Mötesplats Nacka och andra infrastrukturprojekt som påverkar framkomligheten och omgivningen under lång tid men som tillsammans med nya tunnelbanan bidrar till en bättre och effektivare kollektivtrafik, säkrare trafiklösningar och attraktivare kommunikationsnoder i framtiden. Tunnelbanan med slutstation Nacka beräknas klar för trafikstart 2030.

Det är fortfarande god framdrift i stadsutvecklingen men osäkert hur takten kommer påverkas på grund av osäkerheter i vår omvärld med tuffare marknadsläge och höga kostnader. Även om marknaden stabiliseras i takt med eventuella räntesänkningar kommer antalet planerade projektstarter att påverkas negativt under de närmaste åren med risk för att det blir svårare att uppnå kommunens bostadsåtagande kopplat till Stockholmsförhandlingen och utbyggnaden av tunnelbanan. Det finns dock fortsatt stor anledning att hålla tempo i stadsutvecklingen då många anläggningsprojekt och planer löper under lång tid.

Ärendet

Ekonomi

Resultatet för stadsutveckling är ett överskott mot budget om 0,7 miljoner kronor (-14,7 mnkr mot budgeterade -15,4 mnkr). Exploateringsenheten och det övergripande stadsutvecklingsansvaret visar överskott medan enheten för strategisk stadsutveckling och anläggningsenheten visar underskott mot budget. Resultatet omfattar också en befarad kundförlust om 5,5 miljoner kronor till ledningsägare.

Investeringsprojektens totala årsbudget är -436,0 miljoner kronor netto. Det ackumulerade utfallet för året uppgår till -493,3 miljoner kronor netto vilket innebär en avvikelse mot årsbudgeten från T2 med drygt 57 miljoner kronor netto. Det är både drifts- och investeringsposter i projekten Värmdövägen och Älta centrum som står för avvikelsen men den beror snarare på försiktiga prognoser vid T2 än egentliga avvikelser. I samband med T2 sänkte båda projekten sina årsprognoser men de har under senhösten justerat upp dem igen. Den högre takten under 2023 innebär relativa sänkningar av prognoserna för 2024.

Även utfallet av investeringsinkomster avviker något från årsbudgeten, utfallet är 5

miljoner kronor högre än prognosticerat. Även här står Värmdövägen för en större del, drygt 30 miljoner kronor från MSB har kommit projektet tillhanda sent under året. Bland övriga projekt går många under årets budget avseende inkomster, främst avseende vidarefakturerings till ledningsägare och planintäkter från byggherrar.

Utöver ovan administreras också inbetalning av medfinansieringsbidrag till tunnelbanan. Under 2023 har 87 miljoner betalats in och förts till kommunens resultaträkning.

Stadsutvecklingens projekt påverkas direkt av de allmänna kostnadshöjningarna och ett tuffare marknadsläge. Riskposter i projekten realiserar i högre grad än tidigare och flera projekt har fördröjningar som kommer inte kunna hanteras inom redan beviljade medel.

Hänt i verksamheten och framåtblick

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 första halvåret 2024. Den första etappen av nya stadsgatan Värmdövägen har färdigställts. 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. 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.

I november vann detaljplanen för Sydöstra Lännersta, även kallat område W, laga kraft.

Det innebär att kommunen kan påbörja genomförandet med kommunala vägar och vatten och avlopp.

I enlighet med Inriktningsbeslut från i juni har arbetet med en ny översiktsplan inletts. Tidplanen för arbetet är fram till 2025, men redan nu har nackaborna givits möjlighet att komma med synpunkter och inspel i tidigt skede via en webbaserad enkät under december 2023 tom januari 2024.

Det är fortfarande god framdrift i stadsutvecklingen men osäkert hur takten kommer påverkas på grund av osäkerheter i vår omvärld med tuffare marknadsläge och höga kostnader. Även om marknaden stabiliseras i takt med eventuella räntesänkningar kommer antalet planerade projektstarter att påverkas negativt under de närmaste åren med risk för att det blir svårare att uppnå kommunens bostadsåtagande kopplat till Stockholmsförhandlingen och utbyggnaden av tunnelbanan. Det finns dock fortsatt stor anledning att hålla tempo i stadsutvecklingen då många anläggningsprojekt och planer löper under lång tid.

Planering och genomförande i Sickla och Centrala Nacka går in i en intensivare fas med Saltsjöbanans upphöjning, Mötesplats Nacka och andra infrastrukturprojekt som påverkar framkomligheten och omgivningen under lång tid men som tillsammans med nya tunnelbanan bidrar till en bättre och effektivare kollektivtrafik, säkrare trafiklösningar och attraktivare kommunikationsnoder i framtiden. Tunnelbanan med slutstation Nacka beräknas klar för trafikstart 2030.

Det kommer att krävas ett ökat fokus, kompetens och samverkan för att möta kommunens och hela samhällssektorns ökade miljö- och klimatambitioner och bidra till hållbara lösningar i framkant som gör skillnad. Den nya översiktsplanen med nya insikter och strategier kommer vara ett viktigt stöd framåt när vi planerar och utvecklar attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Detta gäller även sociala hållbarhetsfrågor som inkludering och trygghet.

Fokusområden

Maximalt värde för skattepengarna

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 där bland annat upplägg och tidpunkt för olika markanvisningstävlingar behöver anpassas till rådande omvärldsläge för att säkerställa kommunens bästa avkastning på marken. Bland annat planeras en markanvisningstävling under 2024 för bostadsbyggande i Henriksdal där lägst klimatpåverkan får en avgörande betydelse i linje med kommunstyrelsens uppdrag i mål och budget 2023 - 2025.

Bästa utveckling för alla

En strategisk viktig fråga för stadsutvecklingsprocessen är att resurs- och kompetensförsörjningen fungerar. Detta är en förutsättning för en effektiv framdrift i verksamheten. Verksamheten behöver ha fortsatt stort fokus på den långsiktiga kompetensförsörjningen även om den rådande konjunkturen har skapat bättre förutsättningar för att behålla och rekrytera nya medarbetare.

På anläggningsenheten har två nya gruppchefer och en ny enhetschef anställts under året, vilket bidrar till ett mer fokuserat ledarskap och en mer robust organisation.

Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats. En översiktsplan visar kommunens långsiktiga viljeinriktning gällande mark och vattenanvändning. Planen ska bidra till god framförhållning och förutsägbarhet för utvecklingen i kommun på längre sikt och utgöra ett strategiskt underlag för planering och långsiktiga investeringar. I juni fattades politiskt beslut om kommunens planeringsstrategi och arbetet med att ta fram en målbild för den strategiska utvecklingen för kommunen pågår för fullt. Tidplanen för arbetet är fram till 2025, men redan nu har Nackaborna givits möjlighet att komma med synpunkter och inspel i tidigt skede via en webbaserad enkät under december 2023 till och med januari 2024.

En blandad bebyggelse med olika typer av bostäder eftersträvas i planeringen. Arbetet med att säkerställa en hög kvalitet vid ny- och ombyggnation pågår löpande, både i planarbetet och inför bygglov. Särskilt viktig är den proaktiva bygglovsprocessen där byggaktörerna tidigt kan diskutera projektet inför bygglov och där projektets kvaliteter kan säkras.

Stark balanserad tillväxt

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 och justeras utifrån förändringar. I den mån det är möjligt anpassas utbyggnad av allmän plats utifrån genomförande av berörda bostads och arbetsplatsprojekt. Målet är att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans cirka 2040.

Det tuffa marknadsläget, höga kostnader och osäkerheter i omvärlden har bidragit till senarelagda projektstarter och intäkter, vilket påverkar både takten och ekonomin i stadsutvecklingen. En fördjupad analys av hur projektportföljen, bostadsutvecklingen samt ekonomi i balans påverkas på kort och lång sikt ska genomföras som underlag för fortsatt planering och prognosarbete.

Under årets har närmare 600 bostäder påbörjats och knappt 1100 bostäder färdigställt. Merparten av de nya bostäderna har tillkommit i Orminge och Nacka strand samt på Kvarnholmen, i Nobelberget och Nya Gatan vid stadshuset i centrala Nacka. Av de hittills färdigställda bostäderna kan kommunen tillgodoräkna sig drygt 750 stycken inom kommunens bostadsåtagande kring utbyggnaden av tunnelbana till Nacka.

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 stadsutvecklings arbete. Det globala målet 11. Hållbara städer och samhällen utgör kärnan i verksamheten.

Övrigt

Av bilaga 1 framgår också status för stadsutvecklingsprocessens framtidsfondsprojekt Wall Street Stockholm, Växla upp den strategiska stadsutvecklingskommunikationen,

Nytt grönstrukturprogram samt Ny översiktsplan liksom investeringsprojekt, 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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 1 februari 2024

Bilaga 1. Årsbokslut 2023 stadsutveckling

Bilaga 2. Årsbokslut 2023 stadsutveckling investeringar

Katarina Wåhlin Alm
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Eva Rehnström
Controller
Controllerenheten