

# CENTRALA NACKA

DÄR NATUREN OCH  
DET URBANA MÖTS PÅ  
NYA SÄTT. OCH TRIVS  
TILLSAMMANS.

[centralanacka.se](http://centralanacka.se)



CENTRALA  
NACKA

## Affärsplan 2024 - 2026

### Centrala Nacka marknadsbolag AB

Styrelsemöte 231123

Anders Börjesson

#### Förslag till beslut

**Styrelsen föreslås besluta att:**  
- godkänna affärsplan 2024-2026



CENTRALA  
NACKA

## **Innehållsförteckning**

<b>Affärsplan 2024 - 2026</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Bolagets ansvar och uppgifter</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Bakgrund och utgångsläge</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Fokus och resultatindikatorer</b> .....	<b>8</b>
3.1 Maximalt värde för skattepengarna.....	8
3.2 Bästa utveckling för alla.....	9
3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	9
3.4 Stark och balanserad tillväxt.....	10
<b>4 Resursfördelning</b> .....	<b>11</b>
<b>5 Utmaningar och möjligheter – framåtblick</b> .....	<b>12</b>

## Affärsplan 2024 - 2026

Affärsplanens syfte är att på ett kortfattat sätt beskriva hur verksamheten kan översättas i ett antal affärsområden (fokusområden), en bedömning av genomförbarheten och en plan för att uppnå målen. Affärsplanen redovisar också bakgrundsinformation om ansvarsområden och organisation.

### 1 Bolagets ansvar och uppgifter

Centrala Nacka marknadsbolag AB bildades och startades i mars 2020. Bolaget stödjer arbetet med platsens utveckling och koordinerar marknadsföringsinsatser av Centrala Nacka i syfte att stärka platsens attraktivitet på kort och lång sikt.

Bolaget samordnar och utvecklar ett långsiktigt samarbete mellan de fastighetsaktörer som är verksamma i området.

#### **Bolaget ska skapa mervärden och stärka Centrala Nacka som plats genom att:**

- Samverka med kommunens näringsliv och näringslivsråd för att få maximalt värde av de insatta resurserna.
- Marknadsföra Centrala Nacka som en attraktiv plats för kontor, restauranger, service, fritid, kultur, skolor, omsorg och boende
- Leda, stödja, samordna och utveckla Centrala Nackas marknadsföringsarbete i ett partnersamarbete bestående av fastighetsutvecklare i området.
- Stötta och leda arbetet med platsamverkan och platsaktivering i syfte att förbättra kännedom och skapa attraktionskraft i Centrala Nacka.
- Stärka samarbetet mellan kommunen och fastighetsaktörer i Centrala Nacka kring platsens långsiktiga attraktionskraft
- Främja etableringar och investeringar i Centrala Nacka
- Marknadsföra Centrala Nacka gentemot boende och besökare samt fastighetsaktörer och övrigt näringsliv.

#### **Med målsättningen att:**

- Bidra till att stärka kännedomen om Centrala Nacka som en attraktiv miljö och plats som attraherar nya investerare, boende och verksamheter, vilket i sin tur stärker såväl stadsutvecklingen som kommunens markvärden långsiktigt.
- Bidra till skapandet av en unik och attraktiv plats åt Nackaborna som stärker näringsliv, kultur, idrott och skola. Kort sagt en plats som bidrar till tillväxt och skapar stolthet
- Samt bidra till och verka utifrån Central Nackas vision och koncept – **Närhet och Naturbant. Där naturen och det urbana möts på nya sätt. Och trivs tillsammans.**

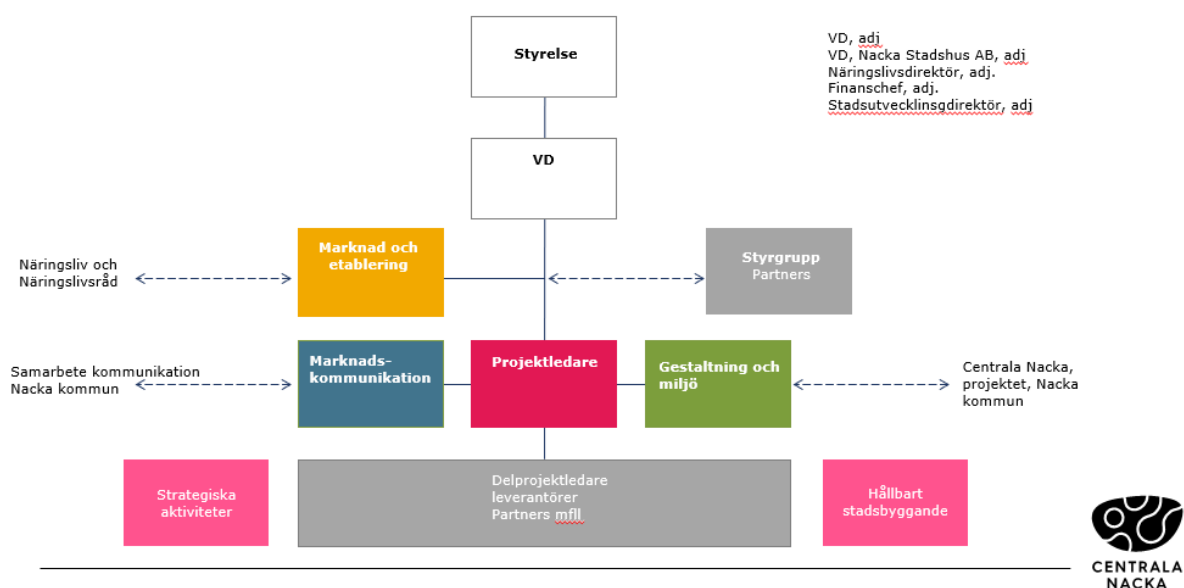
Kommunen är den dominerande fastighets- och markägaren på Järlahöjden och Mötesplatsen. Området har en betydande markvärdespotential. Här finns också en stor andel kommunala välfärdsfastigheter för skola och idrott som är en viktig tillgång för hela Nacka.

Bolagets uppdrag och aktiviteter ska bidra till kommunens övergripande mål – Maximalt värde för skattepengarna, bästa utveckling för alla, attraktiva livsmiljöer samt en stark och balanserad tillväxt.

### Organisation:

Bolagets styrelse består av tre ledamöter. Den operativa verksamheten i bolaget leds av en verkställande direktör (VD). Bolaget kommer inte ha några anställda. VD har i uppdrag att resurssätta en operativ organisation samt utse en grupp med representanter från fastighetsaktörerna i en så kallad styrgrupp eller motsvarande.

## CENTRALA NACKA MARKNADSBOLAG ORGANISATION



## 2 Bakgrund och utgångsläge

Utvecklingen av Centrala Nacka spelar en viktig och strategisk roll för utvecklingen av hela Nacka, Nackaborna och näringslivet. Här ska det utvecklas 6 000 bostäder, 7 000 arbetsplatser samt park, caféer, restauranger, handel, hotell, utbildning, idrott och tunnelbana med mera under många år framåt. Tunnelbanan beräknas färdigställd 2030.

Stadsutvecklingen i Centrala Nacka pågår för fullt med många projekt i olika skeden som påverkar och är beroende av varandra. I de fyra första bostadskvarteren är 563 lägenheter inflyttade november 2023. Av 33 lokaler i bottenvåningarna finns det avtal för 31 av dessa och inflyttning sker löpande. Fyra kvarter är under produktion och för ett kvarter pågår detaljplanarbetet. Sprängningsarbeten för tunnelbanan pågår samt även produktionsplanering, planarbete och tillhörande vägplan. Rondellen Vikdalsvägen / Värmdövägen är klar. Stora delar av Vikdalsvägen och Värmdövägens ombyggnad till stadsgata är färdigställd. Ytor för kantstenparkeringar i området och utefter Värmdövägen öppnas inom kort. En temporär ersättning för Fyrbåksrondellen är klar och trafik och framkomlighet fungerar rimligt bra. En extern dialog för

utformning och innehåll i stadshusparken drar i gång under 2024. En temporär trapp som förbinder Nya Gatan med stadshusområdet är klar.

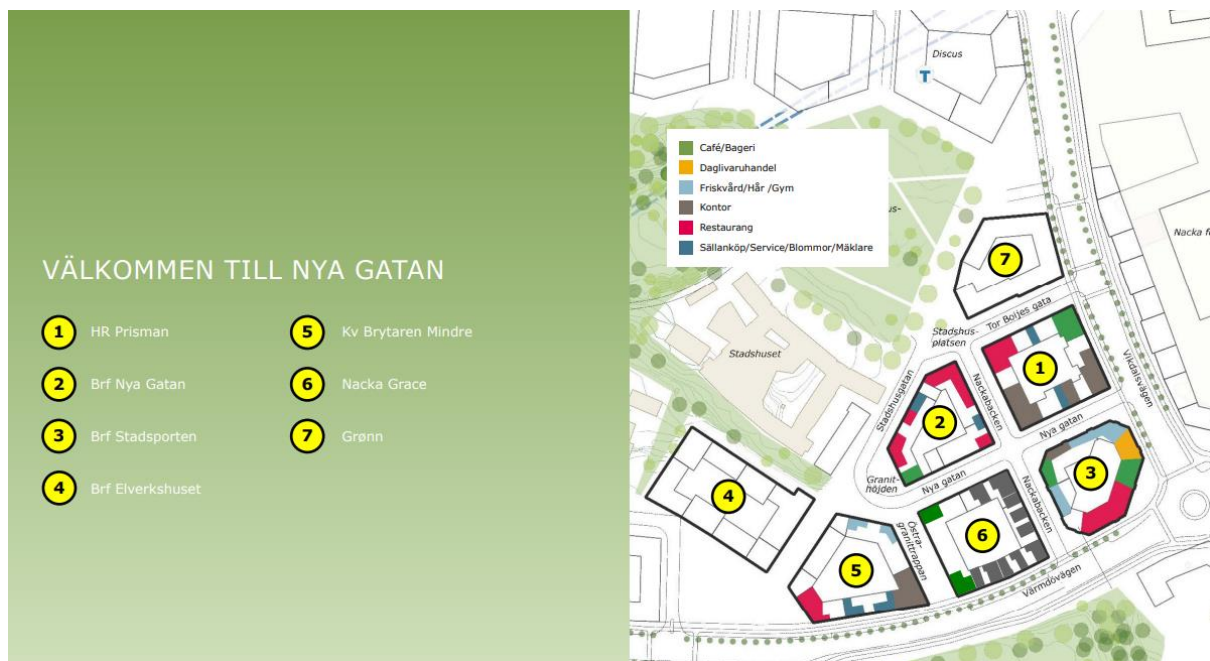


Under 2023 genomfördes en markanvisning på Mötesplatsen, där Skanska får möjlighet att utveckla ny bebyggelse. Detta bidrar positivt till hela Centrala Nackas utveckling.

### Partnersamverkan och platsmarknadsföring:

Visionen och konceptet för Centrala Nacka utgör en gemensam plattform och målbild i det gemensamma arbetet för Centrala Nacka. Lanseringen av bolaget och visionen för Centrala Nacka genomfördes i september 2020 tillsammans med de första byggaktörerna på Nya gatan, Botrygg, Storstaden Bostad och Sveafastigheter Bostad. I samband med detta invigdes också Centrala Nackas mötesplats "Green room" – en temporär containerbyggnad som utgör eventyta, show room med mera placerad i en skogsglänta och del av den kommande stadsparken. Här finns också en glasskiosk.

Därefter har fler fastighetsaktörer engagerat sig i Centrala Nacka bland annat Kungsvåningen, OBOS, Selvaag, JM och Wallenstam som är nya och blivande samverkanspartners. Samtliga kvarter är nu anvisade på Nya gatan och därmed över 1 100 nya bostäder samt cirka 9 000 kvm lokaler på gång i olika skeden, från inflyttning till produktionsstart.



Seelvaag Bostad och JM planeras ansluta som partners under 2023. Bolaget har också ett gott samarbete med Nacka forum (URW), vilka också förväntas ansluta som partners.

Arbetet med samverkan och marknadsföring är ett långsiktigt arbete som kräver uthållighet men också nytänkande över tid.

Omfattningen och frekvensen av marknadsaktiviteter och samverkansaktiviteter påverkades negativt av pandemin fram till våren 2022 men har nu kommit i gång på en bra nivå och i stort sett enligt planen. En egen ny hemsida för Centrala Nacka är klar. Ökad aktivitet i sociala medier genom att marknadsbolaget nu har öppnat egna kanaler på facebook, LinkedIn och Instagram. Informativ skyltning finns nu i området och mer av detta planeras. Fortsatt sker marknadsföring i lokalpress, Nacka Magasinet med mera. Centrala Nacka har också deltagit i Open House under 2023 och ska så göra även under kommande år. Centrala Nackas utveckling, markanvisningen för Mötesplatsen och Viable Cities har också uppmärksammats i flera branschmedier. I kommunens monter på Business Arena marknadsfördes Centrala Nacka mer aktivt än tidigare, bland genom en ny broschyr som särskilt tagits fram för detta tillfälle.



Under 2023 har fysiska event genomförts på plats i Centrala Nacka såsom Påskevent i Nackarummet, Open House, Gatufest och Julevent vilka utgör en bra grund för fortsatta aktiviteter och planering. Marknadsföring i på t-banan kommer dock inte göras i år. Inte heller en planerad marknadsföringsaktivitet för stadshusparken. Just den insatsen kommer i stället samordnas med dialogaktiviteterna för stadshusparken under 2024. Några seminarieaktiviteter kommer också att genomföras under 2024 i stället för 2023.

En aktivitets- och marknadsplan kommer att tas fram för 2024 som omfattar mer event, PR och kommunikation samt aktiviteter i samverkan med kommunen och andra aktörer, exempelvis URW.

Aktiviteterna ska generellt stödja prioriterade målgrupper och fokusområden.

#### **Aktiviteterna ska:**

- Skapa nyfikenhet och delaktighet *Här händer det, jag vill veta mer, här vill jag bo och verka!*
- Konkretisera och bevisa *Naturbant stadsliv - innehåll och känsla*
- Aktivera platsen *Temporära lösningar, "place branding"*

#### **Målgrupper och fokusområden:**



Effekten i det korta perspektivet kan vara svår att mäta men bolagets arbete kan få stora effekter i ett så stort projekt som Centrala Nacka genom positiv påverkan avseende investeringsvilja, kännedom om platsen och inte minst platsens "varumärke", något som stärker kommunens framtida markvärden och affärsmöjligheter.

2022 genomfördes en marknadsanalys av AxiomInsight som kan nyttjas både som input och nollmätning för arbetet framåt. En ny mätning ska göras under 2024-25

#### **Viktiga förutsättningar för 2024 - 2026 är att:**

- Nya gatans kvarter växer vidare med fler boende och verksamheter.
- Planering av Parkkvarteren med den nya stadsparken samt utvecklingen av Nacka Forum
- Ökat fokus på långsiktig marknadsbearbetning för etablering av verksamheter och kontor

- Tunnelbanans framdrift och projektens påverkan på trafik och framkomlighet
- Kommunens deltagande i Viable Cities med utgångspunkt från Centrala Nacka
- Ökad bevisföring för det naturbana inom både gestaltning, innehåll, funktioner, idrott och kultur med mera.

Arbete med att tydliggöra och visualisera visionen och helhetsbilden för Centrala Nackas utveckling pågår. Detta för att skapa en tydligare gemensam bild av vad vi ska uppnå tillsammans.

### 3 Fokus och resultatindikatorer

#### Fokusområden 2024 - 2026:

- Planering och genomförande av olika marknadsföringsaktiviteter som stärker Centrala Nacka både på kort och lång sikt. Ur ett lokalt Nackaperspektiv och ett mer regionalt Stockholmsperspektiv, bostäder och framtida verksamhets/kontorsetableringar med ökat fokus på kommersiella aktörer och fastighetsutvecklare.
- Planera och genomföra aktiviteter och kommunikation som bidrar till att utveckla stadslivet på Nya gatan under året – nya och viktiga ambassadörer för platsen.
- Fortsätta utveckla samverkan och forum med nya och gamla fastighetsaktörer samt bidra till att stötta i kommunens etableringsarbete och dialog med potentiella kommersiella fastighetsutvecklare.
- Bidra till att förtydliga visionen samt påverka och implementera konceptet Naturbanan i utveckling och utformning av Centrala Nacka (internt och externt)
- Dra nytta av deltagandet och samverkan i Viable cities.
- Vidareutveckla organisation och arbetssätt.

#### 3.1 Maximalt värde för skattepengarna

##### Produktionsområdets fokus - Marknadsaktiviteter

- Planering och genomförande av olika marknadsföringsaktiviteter som stärker Centrala Nacka.
- Aktiviteter och kommunikation som bidrar till att utveckla stadslivet på Nya gatan

##### Resultatindikatorer

- Följa upp aktivitets- och marknadsplan
- Sätta effektmål och följa upp kommunikations- och marknadsföringsinsatser

#### Arbete för att nå målen:

- Ta fram en aktivitets- och marknadsplan och genomföra marknadsföringsinsatser och aktiviteter som stärker Centrala Nacka
- Vidareutveckla arbetssätt och organisation
- Utnyttja och samordna aktiviteter, resurser inom kommunen



## 3.2 Bästa utveckling för alla

### Produktionsområdets fokus – Samverka och dela kunskap

- Utveckla samverkan och forum med aktiva partners och övriga fastighetsaktörer
- Samverka och dela på kompetens och engagemang i specifika frågor tex etablering, hållbarhet

### Resultatindikatorer

- Genomförda aktiviteter – till exempel forum, events, workshops, rundabordssamtal

#### Arbete för att nå målen:

- Ta fram en aktivitetsplan och utveckla forum för samverkan med fastighetsaktörer generellt
- Driva och delta i forum och arbetsgrupper för specifika utvecklingsområden, exempelvis levande bottenvåningar, kontorsetablering, hållbar stadsutveckling med mera.

## 3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

### Produktionsområdets fokus – Naturbant stadsliv

- Bidra till att påverka och implementera stadsutvecklingsprojektets fortsatta arbete och planering av Centrala Nacka i enlighet med visionen Närhet och Naturbant.
- Bidra till att utveckla stadslivet på Nya gatan med berörda partners

### Resultatindikatorer

- Bedömning av genomslag och positiv påverkan i gestaltningen i planer och bygglov samt vinna ett arkitekturpris för något av projekten i området.
- Bedömning av positiv påverkan i arbetet med Viable Cities och i projektens Klimat- och miljöambitioner samt erhålla en hållbarhetsutmärkelse eller pris för något av projekten i området.
- Bidragit till stadslivet genom att en dragare/konceptstärkande aktör etablerar sig exempelvis CoWorking, kultur, bra restaurang eller kontorshyresgäst

#### Arbete för att nå målen:

- Bidra till att förtydliga och visualisera visionen samt vidareutveckla verktyg och koncept.
- Ligga nära stadsutvecklingsprojektet och stötta i framdrift och implementering av Naturbant i fortsatt planering
- Stötta och facillitera fastighetsaktörerna i deras arbete med Naturbant

### 3.4 Stark och balanserad tillväxt

#### Produktionsområdets fokus – Ekonomi i balans och tillväxt

- Långsiktig samverkan och marknadsföring som påverkar bilden av Centrala Nacka och positiv påverkan på etablering, nya bostäder och markvärden samt stadsutvecklingsprojektets ekonomi.
- Bidra till att stötta det långsiktiga etableringsarbetet för kontor och verksamheter i Centrala Nacka

#### Resultatindikatorer

- Samverkan med minst 3 – 5 aktiva fastighetspartners över tid.
- Samverkan med företag eller aktiviteter som stödjer etablering i Centrala Nacka
- Många intressenter som lämnar anbud vid våra markanvisningar
- Utveckling av marknadsvärde för våra byggrättsvärden och bostäder över relevant index
- Bidra aktivt i arbetet med att säkra en ankarbyggherre samt ansvara för upplägg för gemensam platsmarknadsföring

#### Arbete för att nå målen:


- Driva verksamheten på ett kostnadseffektivt sätt
- Säkra fler partners
- Aktiviteter som stödjer stadslivet genom etablering i bottenvåningarna samt på lång sikt även kontorsetablering.

#### 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. Tolkningen är att detta också berör de kommunala bolagen.

Bolaget är inte konkret inblandad i produktion eller primärt involverad i processer som kan kopplas till agendamålen. Bedömningen är dock att det kommunikativa och uppdraget ger en förmåga att sprida kunskap om initiativ och konkreta insatser som skapas inom ramen för stadsbyggnadsprocessen såväl som inom den enskilda bebyggelseproduktionen i respektive kvarter i Centrala Nacka.

Nedan presenteras därför två agendamål som bolaget kan sägas arbeta för och dessutom har en tydlig koppling till uppdraget.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 <b>11. Hållbara städer och samhällen</b>	 Pågående	<b>Kommunikativa insatser i syfte att sprida kunskap om Naturban stadsutveckling och exempel på hållbart byggande. Detta i nära samarbete med stadsbyggnadsprocessen och partners till Marknadsbolaget.</b>  <b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b> Insatserna bidrar till kunskapsspridning av konkreta klimat- och hållbarhetsåtgärder. Detta skapar en lokal stolthet och extern kunskap som kan attrahera nya hållbarhetsinitiativ till Centrala Nacka.  <b>Övergripande mål</b> Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
	 Pågående	<b>Initiera och arrangera kunskapsseminarier om Naturban hållbar stadsutveckling. Detta tillsammans med stadsbyggnadsprocessen och externa aktörer.</b>  <b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b> Skapar förutsättningar för en hållbar och innovativ stadsutveckling.  <b>Övergripande mål</b> Bästa utveckling för alla

## 4 Resursfördelning

Bolaget finansierar verksamheten genom avgifter för projekt-och partnersamverkan. Kommunen står för merparten av bolagets intäkter. Resterande intäkter utgörs av motsvarande partneravgift från deltagande fastighetsaktörer som verkar i Centrala Nacka. Partneravgiften baseras på en framtagna modell och är normalt i storleksordningen 100 tkr/år under den aktiva utvecklingsperioden.

### Budget för perioden 2024 – 2026

Intäkter	2024	2025	2026	Totalt 2024 - 2026
Partneravgifter Nacka kommun	3 300 000	3 300 000	3 300 000	9 900 000
Partneravgifter fastighetsägare	300 000	300 000	300 000	900 000
Övriga avgifter				
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>10 800 000</b>
Kostnader				
Marknadsaktiviteter inkl Greenroom	1 400 000	1 400 000	1 400 000	
Projektledning och konsulter	1 500 000	1 500 000	1 500 000	
Kommunikationsplattform	400 000	400 000	400 000	
Administration (bolagsstöd, IT, revision mm)	100 000	100 000	100 000	
Övrigt	200 000	200 000	200 000	
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>	<b>10 800 000</b>
<b>Rörelseresultat [kr]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Obs exklusive moms</b>

### Investeringar:

Tidigare investering i "Green room" skrivs succesivt av på 5 år från och med 2020. Inga större investeringar är planerade i dagsläget men det skulle kunna vara en flytt av Green room till en ny plats då genomförandearbetet av Grønn kommit i gång.

## 5 Utmaningar och möjligheter – framåtblick

### Utmaningar:

- Skapa en ökad kännedom om de verksamheter som nu är etablerade i de nya kvarteren. Marknadsläget i kombination med att området är nytt och därmed tämligen okänt för den stora massan är kännbart för verksamheterna.
- Tillgänglighet och framkomlighet där färdigställandet av kantstensparkering är mycket viktig för verksamheterna. Även att gatubelysning, papperskorgar, gatuskyltning, etcetra kommer på plats.
- Kännedomen om Centrala Nacka som nytt attraktivt kontorsläge med Naturbant stadsliv och tunnelbanan på plats 2030 behöver fortsätta stärkas, inte minst mot bakgrund av kontorsutvecklingen efter pandemin i kombination med tuffa marknadsmässiga villkor inom fastighetsbranschen just nu. Viktigt att kommunicera och äga berättelsen om Centrala Nackas unika utvecklingspotential.
- Organisation och projektledning - liten organisation som skall vara resurseffektiv och mångsidig på en gång i kombination med ökad partnersamverkan.
- Genomförandeplaneringen försenar många projekt och glesar ut antalet aktiva projekt, vilket riskerar påverka incitament och intresse hos fastighetsaktörerna samt intäkter över tid negativt.

### Möjligheter:

Generellt ett attraktivt läge och utvecklingsområde med stabil till hög marknadsutveckling över tid.

- Möjlighet att forma och möta framtidens behov av nya och hållbara kontors- och arbetsplatser i takt med tunnelbanan och att Centrala Nacka, Nacka strand och Sickla utvecklas med fler bostäder, service mm.
- Möjlighet att ligga nära stadutvecklingsprojektet och byggaktörer och bidra till att stötta i implementering av visionen Närhet och Naturbant i fortsatt planering.
- Fokusera på och utveckla specifika områden tillsammans i partnersamverkan till exempel etablering, hållbarhet, mobilitet och tillgänglighet samt hälsosam livsstil med mera.
- Dra nytta av Viable cities i utveckling och kommunikation av Centrala Nackas Naturbana och hållbara stadsutveckling som del av partnersamverkan
- Ny webbsida och egna kanaler på Facebook, LinkedIn och Instagram skapar ökad digital kommunikation i samverkan med partners.
- Bygga vidare på event och ökad konkret samverkan med partners. Fysiskt och digitalt.

Centrala Nacka har fantastiska förutsättningar med sitt centrala läge och närhet till naturen, skolor av toppklass, bra handelsutbud och utmärkta kommunikationer. Med konceptet Naturbant ligger vi rätt i tiden och kan stärka vårt läge och platsens identitet ytterligare med målet att attrahera fler investerare, bostadsköpare och etablering av nya verksamheter och framtidens kontor.

