



Bilaga I.
Tertialbokslut I 2024
Stadsutveckling

Katarina Wåhlin Alm och Eva Rehnström

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	5
2.4	Stark balanserad tillväxt	6
3	Ekonomiskt resultat	7
4	Redovisning riktade statsbidrag prognos	8
5	Åtgärdsplan	9
6	Uppföljning av medel ur framtidsfonder	9
7	Sjukfrånvaro	11

I Sammanfattning

Under det senaste kvartalet har förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomisk balans förändrats avsevärt på grund av försämrade marknadsförhållanden och en historiskt hög kostnadsökning, tillsammans med en minskad befolkningsprognos för regionen. För närvarande pågår ett intensivt arbete med att granska stadsbyggnadsportföljen för att justera genomförandeplaneringen och investeringstakten efter de nya omständigheterna.

Projektet för att höja Saltsjöbanan i Sickla har pausats under våren på grund av alltför höga kostnader, vilket får konsekvenser för framtida planering i området.

Det försämrade marknadsläget påverkar även kommunens markförsäljningar och nuvarande agerande, vilket innebär att vissa planerade markförsäljningar måste skjutas upp eller omformuleras, och kräver en nära dialog med de berörda byggaktörerna.

Till följd av de ändrade förutsättningarna har årsbudgeten för stadsbyggnadsprojekten justeras ner från +159,3 miljoner kronor till -520,8 miljoner kronor. Inkomsterna beror i första hand av senarelagda markförsäljningar inom Boo och Sickla medan utgifterna är relativt oförändrade sedan Mål och budgetbeslutet. Bedömningen är att främst utgiftsprognosen bör justeras ner ytterligare.

Arbetet med den nya översiktsplanen fortsätter för att tydliggöra 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 arbetet med Översiktsplanen och den kommande områdesplanen för Björknäs har under vintern och våren flera olika dialoger genomförts och synpunkter inhämtats från engagerade Nackabor.

Resultatet för stadsutvecklingsområdets ordinarie driftsansvar är ett överskott om 2,4 miljoner kronor jämfört med budget (-4,7 mnkr mot budgeterade -7,1 mnkr). Helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner kronor inom

driftsprojektet för Mötesplats Nacka.

2 Verksamhetsresultat

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

Effektivt markutnyttjande

För att säkerställa att kommunens mark används effektivt är det viktigt att regelbundet följa marknadens utveckling och att anpassa strategier och åtgärder vid behov. Det försämrade marknadsläget påverkar kommunens markförsäljningar och agerande i dagsläget, vilket innebär att vissa planerade markanvisningar behöver senareläggas eller kräver andra upplägg och en nära dialog med berörda byggaktörer.

Under året har kommunen sålt mark till Wallenstam för uppförande av ett nytt bostadskvarter i Älta Centrum. I enlighet med kommunstyrelsens uppdrag till verksamheten inom Mål och budget 2023 - 2025 pågår också en markanvisningstävling med fokus på låg klimatpåverkan inom byggande, drift och mobilitet i Henriksdalsbacken.

Kostnadseffektivitet

De senaste åren har kostnadsutvecklingen varit historiskt hög, vilket i kombination med många komplexa projekt och förändrade förutsättningar har påverkat projektportföljen negativt. Detta kommer kräva en kraftsamling inom hela processen med ökat fokus på ekonomistyrning och genomlysning av kostnader och risker i projekten. Ett exempel är projektet Saltsjöbanans upphöjning i Sickla som avbrutits på grund av för höga kostnader under våren, vilket medför konsekvenser för den fortsatta planeringen i området.

Bidrag för hållbara lösningar

Kommunen har fått betydande statliga bidrag för åtgärder mot bland annat skyfall, vilket påverkar projektens ekonomi på ett positivt sätt. I Värmdövägsprojektet har drygt 60 miljoner kronor i bidrag beviljats från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap för hållbara dagvattenslösningar

och hantering av så kallade 100-års regn.

Dialog och kommunikation

En viktig del i arbetet med Nackas utveckling är en öppen och proaktiv kommunikation och dialog med medborgarna. Exempelvis i arbetet med hur en allmän mötesplats ska utformas i Sydvästra Plania eller i områdesplanen för Björknäs där synpunkter och behov samlas in från engagerade Nackabor, både genom web och fysiska möten.

2.2 Bästa utveckling för alla

Rätt resurser över tid

En stabil resurs- och kompetensförsörjning är en förutsättning för effektiv framdrift i verksamheten och vi har fortsatt stort fokus på långsiktig kompetensförsörjning även om den rådande konjunkturen skapar bättre förutsättningar för att behålla och rekrytera nya medarbetare.

Internt inom Stadsutvecklingsprocessen pågår också ett generellt kompetenslyft och fokus på gemensamma arbetssätt för att främja samarbete, styrning och framdrift i våra projekt. Medarbetare i hela processen har exempelvis gått samma utbildning under våren, Leda utan att vara chef.

Anläggningsenheten har också beviljats medel inom Framtidsfonderna för en särskild satsning på Kompetenslyft och effektivare arbetssätt, se mer under kapitlet om Framtidsfonder.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Ny översiktsplan för Nacka kommun

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.

Tidplanen för arbetet är fram till 2025, men redan kring årsskiftet gavs Nackaborna möjlighet att komma med synpunkter och inspel i tidigt skede via en

webbaserad enkät. Samråd är planerat till hösten 2024 där det kommer ges möjlighet att komma med synpunkter på förslaget.

Ett systerprojekt till den nya översiktsplanen är det grön- och blåstrukturprogram som tas fram i syfte att säkra de gröna och blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen.

Nacka kommun har påbörjat ett Smart stad - program för att främja smarta och effektiva lösningar och tjänster för Nackabornas framtida behov.

2.4 Stark balanserad tillväxt

Nya bostäder och arbetsplatser

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. Nya marknadsförutsättningar med lägre marknadsdjup i kombination med en betydligt lägre befolkningsprognos kommer att påverka takten i stadsutvecklingen de närmaste åren. Detta innebär att den tidigare planerade byggtakten och bostadsprognosen kan komma halveras under den närmaste tioårsperioden och uppgå till ca 700 nya bostäder per år i hela Nacka.

Under årets tre första månader har 271 bostäder byggstartats och 105 stycken har färdigställts.

Stadsutvecklingsekonomi i balans

Stadsutvecklingen har stor påverkan på hela kommunens ekonomi och tillväxt. Till följd av det försämrade marknadsläget och minskade befolkningsprognosen pågår nu en genomlysning av stadsutvecklingsportföljen för att anpassa den fortsatta planeringen och investeringstakten till en lägre befolkningsstillväxt och ekonomi i balans.

3 Ekonomiskt resultat för verksamheten

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2024			Ack budget 2024			
	intäkter	kostnader	netto	intäkter	kostnader	netto	Avvikelse
Övergripande SU	4,6	-4,5	0,0	4,6	-4,9	-0,3	0,3
Anläggningsenheten	0,6	-1,6	-1,0	0,0	-0,7	-0,7	-0,3
Exploateringsenheten	8,0	-9,1	-1,1	11,0	-12,9	-1,9	0,8
Enh för strategisk stadsutv ESSU	6,0	-8,3	-2,3	5,0	-6,9	-1,9	-0,4
Mötesplats Nacka	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-2,3	-2,3	2,0
Delsumma driftsansvar SU	19,1	-23,8	-4,7	20,6	-27,7	-7,1	2,4
Driftsposter från projekt	9,6	-6,3	3,3	0,0	0,0	0,0	3,3
Summa	28,7	-30,1	-1,4	20,6	-27,7	-7,1	5,7

Verksamhet mnkr	Helår budget 2024			Helår prognos 2024			
	intäkter	kostnader	netto	intäkter	kostnader	netto	Avvikelse
Övergripande SU	13,8	-14,6	-0,8	13,8	-14,6	-0,8	-
Anläggningsenheten	0,0	-8,1	-8,1	-	-8,1	-8,1	-
Exploateringsenheten	31,6	-38,5	-6,9	31,6	-38,5	-6,9	-
Enh för strategisk stadsutv ESSU	14,5	-20,5	-6,0	14,5	-20,5	-6,0	-
Mötesplats Nacka	0,0	-7,0	-7,0	-	-5,0	-5,0	2,0
Summa	59,9	-88,7	-28,8	59,9	-86,7	-26,8	2,0

De ordinarie driftsansvarens resultat för perioden är ett överskott mot budget om 2,4 miljoner kronor. Stadsutvecklingsprocessen har ett totalt beviljat underskott om - 28,8 miljoner kronor för 2024. Helårsprognosen indikerar en avvikelse om 2 miljoner kronor inom driftsprojektet för Mötesplats Nacka som inte kommit igång som planerat.

Det övergripande ansvaret har ett mindre överskott (+0,3 miljoner kronor) men visar en helårsprognos i nivå med budget. Överskottet beror i första hand av

försenad verksamhetsutveckling inom projektstyrningsverktyget Antura.

Enheten för Strategisk Stadsutveckling har hämtat upp en del av underskottet från tidigare månader men avviker fortsatt mot budget (-0,4 miljoner kronor) till följd av kostnader för enhetens egen tid. Resultatet har avlastats för kostnader inom framtidsfondsprojekten Ny översiktsplan och Grönblått strukturprogram men trots det blir resultatet för perioden negativt.

Anläggningsenhetens resultat är ett underskott mot budget (-0,3 miljoner kronor) och beror av lägre tidsskrivning än budgeterat. Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -8,1 miljoner kronor.

Exploateringsenhetens resultat är ett överskott mot budget (+0,8 miljon kronor) och beror främst av lägre kostnader för driftsprojekt såsom Tunnelbanan och Tidiga skeden. Helårsprognosen är fortsatt i nivå med budget, dvs -6,9 miljoner kronor.

Resultatet för Stadsutveckling inkluderar också en del driftsposter från projekt. Per sista april uppgår posten till ett positivt netto om 3,3 miljoner kronor och består i huvudsak av krediterade kundförluster inom projekt i Nacka strand. Målsättningen är att fakturera berörd ledningsägare under året men plusposten kommer att utgöra en avvikelse fram tills så sker.

4 Investeringar

Information om stadsutvecklingsprojekten finns i bilaga 2.

5 Redovisning riktade statsbidrag prognos

Bidrag som beviljats/erhållits 2024 mnkr	Sökt belopp	Erhållet/reserverat belopp	Prognos 2024
Värmdövägen etapp 1	4,3	0	4,3
Värmdövägen etapp 3	0,2	0,2	0,2
Värmdövägen etapp 2 och 1b, MSB	65,0	32,8	0
Norra nacka strand dp3	14,1	13,7	0
Totalt	83,6	46,7	4,5

Värmdövägens bidrag beviljades efter Mål och budget. Bidraget från myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, ska minimera skador och problem kopplat till 100-års regn. Totalt bidrag uppgår till 65 miljoner kronor. Resterande belopp om 32,8 miljoner kronor betalas ut under 2027. Övrig statlig medfinansiering avser gång- och cykelstråk för år 2024.

Norra Nacka strand dp3 har sökt 14,1 miljoner kronor från Trafikverket och har beviljats 13,7 miljoner kronor till ny brygga för sjötrafik, gångbanor, belysning samt stödmurar. Bidraget betalas ut under 2025.

6 Åtgärdsplan

Åtgärdsplan

Det pågår aktiva åtgärder kring en total genomlysning av stadutvecklingsprojekten samt åtgärder för att påskynda nödvändig verksamhetsutveckling och ekonomistyrning.

Den ordinarie driftverksamheten går med överskott.

7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond mnkr	Projekt	Startdatum	Slutdatum	Ackutfall	Budget	Prognos
Nytt grönstrukturprogram	20000418	20230101	20250131	0,3	2,0	2,0
Ny översiktsplan	20000429	20230523	20251231	1,2	6,5	6,5
Särskild satsning på kompetenslyft Anläggningsenheten	20000436	20240131	20250228	0,0	2,0	2,0
Strategisk stadsutvecklingskommunikation	20000401	20220101	20241231	0,2	2,9	2,9
Wall Street 2025	20000433	20240301	20260331	0,3	3,7	3,7
Totalt				2,0	17,1	17,1

Inom Stadsutveckling finansieras fem projekt med medel från framtidsfonderna.

Nytt grön- och blåstrukturprogram

Ett nytt grön- och blåstrukturprogram ska tas fram i syfte att säkra de gröna och blåa sambanden, ekosystemtjänster och nackabornas närhet till naturen.

Under 2024 har analyser av ekologiska värden, träd/krontäckning och ekosystemtjänster gjorts. Även Nackabornas närhet till parker och bebyggelsnära natur har analyserats och det pågår en översyn av kommunövergripande kartlager som beskriver gröna och blå värden. Programmet har beviljats 2 miljoner kronor ur Miljö- och klimatfonden.

Ny översiktsplan

Enligt plan- och bygglagen ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan. Den visar kommunens strategiska och långsiktiga viljeinriktning gällande mark- och vattenanvändning. Enligt inriktningsbeslut i juni 2023 har arbetet inletts med att ta fram en målbild för den strategiska utvecklingen för kommunen och fortsätter nu med ett samrådsförslag. Tidplanen för hela arbetet är fram till 2025.

Översiktsplanen har beviljats 6,5 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden

Särskild satsning på kompetenslyft för att stärka projektledning och effektivare arbetssätt inom anläggningsenheten

En särskild satsning sker nu inom Anläggningsenheten för att stärka kompetensen inom projektledning och för att säkra det gemensamma arbetssättet i projekten. Det här genomförs genom en kartläggning av kompetenser, styrkor och förbättringsområden och därefter samlade utbildningsinsatser med konkreta utbildningar som går att nyttja flera gånger och av andra enheter över tid.

Satsningen har beviljats 2 miljoner kronor ur Kompetensfonden

Växla upp och utveckla den strategiska stadsutvecklingskommunikationen

Vi gör en stor satsning och stärker vårt strategiska kommunikationsarbete genom dessa medel och i det dagliga linjearbetet där vi lyfter oss från

projektkommunikationen till att även kommunicera helheten; vad allt ska bli när det blir färdigt såväl som nyttan och värdet utifrån våra målgruppers perspektiv och behov. Projektet har bidragit till att realisera Nackarummet, beläget i Nacka Forum, som skapar värde för Nackaborna och samhället varje dag då det ger en inblick, förståelse samt kunskap om nuläget och framtidens Nacka samt skapar förutsättningar för dialog. Nackarummet är en del av att utveckla och visualisera berättelsen om Nacka. Projektet har beviljats 2,9 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden

Wallstreet

Nacka kommun har sedan år 2013 använt sig av arbetssättet Konsten att skapa stad som handlar om medskapande, konst, kultur och konstnärlig kompetens som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet i stadsutvecklingen. Projektet förväntas bidra med ny konst och mer attraktiva livsmiljöer på olika platser i kommunen, och samtidigt öka medvetenheten, kompetensen och samverkan avseende dessa frågor internt och externt. Projektet har beviljats 3,7 miljoner kronor ur Framtids- och utvecklingsfonden.

8 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron inom Stadsutveckling är fortsatt låg.