



Mål och budget 2021-2023

Kommunstyrelsen avseende
exploateringsverksamhet och strategisk
stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av bakgrund och utgångsläge.....	4
3	Nämndens fokus och resultatindikatorer 2021-2023	5
3.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3.2	Bästa utveckling för alla.....	5
3.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	6
3.4	Stark och balanserad tillväxt	6
4	Jämförelser med andra kommuner	8
5	Resursfördelning.....	9
5.1	Ramärendet.....	9
5.2	Nämndyttrande.....	9
6	Checkar och avgifter.....	10
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040	11
8	Särskilda uppdrag.....	12
9	Motioner.....	13

I Ansvar och uppgifter

Kommunstyrelsen har två roller, ett kommunövergripande ansvar och ett ansvar som egen nämnd. I sitt övergripande ansvar ingår att leda, samordna och ha uppsikt över kommunens samlade verksamhet. Att bereda ärende till kommunfullmäktige ingår i det övergripande ansvaret. I ansvaret som egen nämnd ingår att bereda ärenden till kommunfullmäktige avseende främst arbetsgivarfrågor, näringslivspolitik, fastighetsfrågor och markpolitik, exploateringsverksamhet, god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling och frågor som rör trygghet och säkerhet. Kommunstyrelsen är också ansvarig nämnd för den kommunala produktionen inom Valfärd skola och Valfärd samhällsservice.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samhällsplaneringen. I detta ingår bland annat att:

- Ansvara för den översiktliga planeringen av mark och vatten samt initiera övrig fysisk planering och sektorplanering.
- Bevaka att det finns mark och verksamhetslokaler för kommunalt finansierade verksamheter och kommunala behov i övrigt samt bevaka tillgången till bostäder inom kommunens ansvarsområden.
- Se till att en tillfredsställande markberedskap upprätthålls samt att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas.
- Ansvara för ”Konsten att skapa stad och ”Konsten att skapa konst i hela Nacka” i enlighet med programmet för konst och kultur i det offentliga rummet.

2 Kortfattad beskrivning av bakgrund och utgångsläge

Kommunstyrelsen som egen nämnd avseende exploatering och strategisk stadsutveckling

Strategisk stadsutveckling och exploatering

Stadsutvecklingen är inne i en mer aktiv och påtaglig byggfas samtidigt som det pågår även arbete med ett stort antal nya detaljplaner för olika platser i kommunen. Det planeras både för bostäder och verksamhetsytor i linje med kommunens övergripande mål. I och med att stadsutvecklingen går in i ett mer aktivt genomförandeskede, behöver större vikt behövas på strategisk kommunikation än vad som tidigare gjorts. Detta är ett viktigt utvecklingsområde.

För att uppnå målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans krävs ett aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra. Optimeringsarbete genomförs i samtliga projekt för att uppnå ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt. Viktigt med fortsatt fokus på affärsmässighet, takt och ambitionsnivåer i stadsutvecklingen och att behovet av välfärdsfastigheter säkerställs i den fortsatta projektplaneringen. För västra Sicklaön har en robust genomförandeplan tagits fram under 2020 med tillhörande prioriteringar av projekt för att säkra en balanserad utbyggnadstakt, där kommunens investeringar går i takt med bostadsbyggandet och utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka.

Ett strategiskt förändringsarbete har gjorts för att förenkla och effektivisera ekonomiprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Bland annat har förändrade arbetsätt införts och utveckling av systemstöd gjorts för att anpassa arbetet till den nya budgetprocessen för stadsbyggnadsprojekten. Arbetet med prognos och budget för projekten har utvecklats för att säkra ett bättre utnyttjande av resurser och en högre kvalitet i budget och prognoser samt förslag till ny projektstruktur som beräknas implementeras under hösten 2020.

Ett aktivt arbete har gjorts i linje med kommunens övergripande åtgärdsplan inom processen, både för att effektivisera arbetsätt men även organisationen. Detta har bland annat medfört restriktiv ersättningsrekrytering under året för att säkerställa dimensioneringen av organisationen i förhållande till takten i planeringen och genomförandet av stadsutvecklingen. En strategisk viktig fråga för stadsutvecklingsprocessen är att säkerställa framtida resurs- och kompetensbehov.

3 Nämndens fokus och resultatindikatorer 2021-2023

3.1 Maximalt värde för skattepengarna

Stadsutvecklingsprocessen arbetar kontinuerligt för att utveckla smarta arbetssätt och öka graden av digitalisering. Bland annat utvecklas nya e-tjänster inom myndighetsutövningen och digitaliseringen av befintliga detaljplaner fortsätter. Arbetet med digitala detaljplaner är ett pågående projekt som samfinansieras av kommunstyrelsen tillsammans med miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Den pågående pandemin har även lett till en ökad digitalisering inom stadsutvecklingskommunikationen. Kommunen gick under våren över till att hålla digitala samrådsmöten istället för fysiska, en förändring som tagits emot på ett överlag positivt sätt. Målet är att säkra fortsatt dialog med Nackaborna, öka förståelse och skapa acceptans för utvecklingen av Nacka.

Att följa hur kunderna, både privatpersoner och företag, upplever servicen inom myndighetsutövning är viktig återkoppling till verksamheten i det systematiska förbättringsarbetet. Nöjd-Kund-Index (NKI) är en etablerad modell för att mäta kundnöjdhet och möjliggör jämförelser både med andra kommuner och branscher och inte minst utvecklingen över tid. Nacka kommun deltar bland annat i servicemätningen Insikt, men även andra interna mätningar genomförs löpande. Rapportering sker i samband med årsbokslutet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden som ansvarar för myndighetsutövningen inom bygglov samt miljö- och livsmedelsområdet.

Kommunen arbetar kontinuerligt för att säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Marken ska nyttjas effektivt och på bästa sätt med avseende på användning och markvärden. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal utgör grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

3.2 Bästa utveckling för alla

Nacka kommun driver sedan år 2013 Konsten att skapa stad som står för medskapande, konst, kultur och konstnärlig kompetens som resurser för ökad innovationskraft och hållbarhet i stadsutvecklingen. Olika aktiviteter och insatser har gjorts under åren. Några exempel är KOLIBRI på Kvarnholmen, konstnärlig gestaltning i Fisksätra och muralmålningfestivalen Wall Street Nacka. I nuläget pågår en tävling kring en Nackaspecifik betongsugga. Betongkonsten ska fånga Nackas karaktär, bidra till en positiv känsla och förmedla platsens själ.

Stadsutvecklingen ska ske i takt med nackaborna. Det finns ett behov av att öka den strategiska kommunikationsinsatsen de närmaste åren med fokus på en mer sammanhållande och proaktiv kommunikation. Det är viktigt att nackaborna upplever delaktighet, reellt inflytande och nöjdhet med kommunens verksamheter. Att möta nackaborna i vardagen i olika kanaler är viktigt för att skapa ett högt förtroende för stadsutvecklingen.

I början av året bildade kommunen bolaget Centrala Nacka Marknadsbolag AB med syfte att marknadsföra platsen kring centrala Nacka i samspel med marknadens aktörer. En vision för centrala Nacka, närhet och naturban, har tagits fram. Det är en vidareutveckling av visionen för Nacka stad, nära och nyskapande. Lansering av den nya marknadsplattformen sker i september 2020 i nära samspel med de byggaktörer som är aktiva i området.

3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Kommunens översiktsplan syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktig hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. Genomförandet bygger på fyra stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Ett hållbart samhälle förutsätter en blandning av bostäder, arbetsplatser och handel samt ett varierat utbud av kultur- och fritidsaktiviteter. Kommunstyrelsen ska säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet i välfärdsfastigheter för att möta medborgarnas behov nu och i framtiden. Planeringen och produktionen av välfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen, behoven ska mötas i rätt tid och med rätt förutsättningar. Välfärdsfastigheter innefattar lokaler och bostäder inom flera nämnders ansvarsområden och samverkan sker därför inom kommunen för att säkerställa planering och genomförande av välfärdsfastigheter.

En blandad bebyggelse med olika typer av bostäder eftersträvas i kommunens planering. Kommunen har rådighet att styra över upplåtelseformen på de bostäder som byggs på kommunal mark medan upplåtelseformen på privat mark bestäms av den privata markägaren. Målet är att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på kommunalt anvisad mark ska bli hyresrätter. I nuläget pågår utbyggnad av hyresrätter i Orminge och i Älta. Fram till 2023 beräknas fler hyresrätter påbörjas, bland annat kommer arbetet med hyresrätter på Nya Gatan i centrala Nacka samt ytterligare hyresrätter i Orminge och Älta ske. Merparten av dessa hyresrätter tillkommer som en följd av markanvisningar.

Sedan 1 januari 2020 gäller Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Syftet med strategin är att samla kommunens ambition när det gäller miljö- och klimatarbete i stadsutvecklingen i hela Nacka. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Varje år ska en samlad uppföljning till kommunstyrelsen för pågående projekt tas fram, som ska lyfta goda exempel på miljö- och klimatåtgärder utifrån strategins sex strategiska inriktningar (bland annat) tillgängliga och utvecklade park- och naturområden, hållbart resande och mobilitet och anpassning till framtida klimat).

3.4 Stark och balanserad tillväxt

Kommunens mål är att 20 000 nya bostäder, varav 14 000 på västra Sicklaön, ska färdigställas mellan åren 2014 och 2030. Med den målsättningen vill kommunen bidra till regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka. Att utbyggnaden av tunnelbanan försenats påverkar möjligheten för kommunen att nå målet på västra Sicklaön och genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare antagits. När beslut om den reviderade och justerade genomförandeplanen har tagit kan detta medföra en förändring av

målvärdena för nostadsbyggande under kommande år.

Byggandet i Nacka har en bred geografisk spridning och utanför västra Sicklaön sker parallellt en utveckling i flera av kommunans lokala centrum och förnyelseområden. Under den kommande treårsperioden beräknas närmare 3 000 bostäder färdigställas på olika platser i kommunen. På västra Sicklaön fortsätter utbyggnaden på Kvarnholmen och Nobelberget, men bostäder kommer även att tillkomma i Nacka strand och på Nya Gatan i centrala Nacka. I övriga Nacka tillkommer småhus kontinuerligt, framförallt i Saltsjö-Boo och i Älta, men det byggs och planeras även för flerbostadshus.

För att uppnå en stadsutvecklingsekonomi i balans krävs ett aktivt arbete för att säkra att inkomster och utgifter taktar med varandra. Prognoser baserad på pågående och planerade projekt har gjorts för hela perioden 2016–2030 och visar alltså på att det är en stor utmaning att uppnå målet fram till 2030. I nuläget är prognosen att stadsutvecklingsekonomi inte är i balans till år 2030. För västra Sicklaön har en justerad genomförandeplan tagits fram med tillhörande prioriteringar av projekt för att säkra en balanserad utbyggnadstakt, där kommunens investeringar går i takt med bostadsbyggandet.

För att bidra till ett starkt näringslivsklimat i kommunen är det viktigt att planera för olika typer av verksamheter. Två fortsatt viktiga strategiska frågor är planering av kontorsyta, främst på västra Sicklaön, och planering av nya verksamhetsområden för småindustri. I kommunens översiktsplan finns ett tiotal områden utpekade som ”arbetsplatsområden och tekniska anläggningar”. Planering av Kils verksamhetsområde och utökandet av Kummelbergets verksamhetsområde pågår. Utöver detta pågår även stadsbyggnadsprojekt för Dalkarlsängen och Orminge trafikplats där mark kommer att anvisas för verksamhet.

Den kommande stadsutvecklingen utgör en grundläggande förutsättning för att målet om antal arbetsplatser ska nås även om arbetsplatser tillkommer kontinuerligt genom exempelvis utbyggnad inom befintlig detaljplan så som i Sickla där utbyggnad av Curanten och Tapetfabriken pågår. Förskjutningen i tidplanen för tunnelbanan påverkar inte bara tillkomsten av bostäder utan även nya arbetsplatser på västra Sicklaön. Med nuvarande förutsättningar beräknas merparten av de nya arbetsplatserna tillkomma först efter år 2030 då utbyggnaden i centrala Nacka kan ske först efter driftsstart av tunnelbanan.

4 Jämförelser med andra kommuner

Inom stadsutvecklingsprocessen sker en rad olika jämförelser med andra kommuner, både vad gäller kostnad och kvalitet, främst inom myndighetsutövningen. Jämförelse av kostnadseffektivitet inom stadsutveckling är utmanande och i nuläget saknas relevanta jämförelsetal. Redovisning av myndighetsutövningens jämförelser sker direkt till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ett viktigt nätverk för exploateringsverksamheten är bland annat Stadsbyggnadsbenchen, en sammanslutning av ett antal kommuner i Stockholmsregionen, där bland annat Sollentuna och Täby ingår. Uppföljningen inom Stadsbyggnadsbenchen är främst fokuserad på kvalitativa jämförelsen och det saknas inuläget indikatorer för att mäta kostnadseffektivitet. Ett kontinuerligt arbete inom stadsbyggnadsbenchen är att samla in information kring ledtider för plan- och genomförandeprocessen. Vartannat år genomförs även en enkät riktad till byggherrar för att kartlägga hur byggherrar uppfattar samarbetet med kommunerna i planprocessens olika faser. Under hösten 2020 sker nästa utskick och resultatet redovisas under våren 2021.

Fokus i nuläget är att analysera ”normaltidplanen” för att kunna kommunicera så precisa tidplaner och budgetar till intressenterna som möjligt. Under hösten startar även arbetsgrupper som kommer att jobba vidare med redovisningsfrågor kopplat till exploatering och övergripande exploateringsekonomi. Målet är att fram ett handfast benchmarkgemensamt dokument kring exploateringsekonomi.

5 Resursfördelning

5.1 Ramärendet

Förslaget till budgetram för verksamheten är oförändrad.

5.2 Nämndyttrande

Driftresultatet för enheterna Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling ingår i kommunstyrelsens resultat. Exploateringsenheterna har hittills varit helt taxefinansierade medan Enheten för strategisk stadsutveckling i huvudsak finansieras via beviljade medel. Enheten för strategisk stadsutvecklings uppdrag har utökats sedan enheten bildades utan att enheten erhållt ny finansiering. Detta påverkar enhetens möjligheter att utföra sitt uppdrag och ställer krav på interndebitering av uppdrag så som kommunövergripande remisser och utredningar.

I kommunen har det tidigare funnits flera olika modeller för att beräkna timpriser för debitering både internt och till externa aktörer. Som en konsekvens av förändrade redovisningsregler kommer justeringar i det interna timpriset göras. En utökning av beviljade medel på 6 miljoner kronor till exploateringsenheterna föreslås därför för att möjliggöra kostandstäckning för verksamheten. Detta behov kan inte täckas med kostnadsbesparingar eller effektiviseringar, utöver vad som redan har gjorts.

Arbetet med att ta fram en klimatanpassningsplan för kommunen har påbörjats. Under hösten görs en klimat- och sårbarhetsanalys som utgör ett grundläggande material för det vidare arbetet med klimatanpassningsplanen. Ett sådant arbete ryms inte inom befintliga beviljade medel utan kräver särskild finansiering. Förslag till budget för arbete 2021 är 0,3 miljoner kronor.

Under 2020 gjordes en omprioritering av medel från projektet Digitala planer för att finansiera en fördjupad trafikprognos. För 2021 kommer projektets årsbudgeten återgå till det normala varav 550 tkr, det vill säga 50 %, finansieras av kommunstyrelsen.

6 Checkar och avgifter

Ingen checkar eller avgifter i ärendet.

7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Nacka är en attraktiv kommun att investera i för olika fastighets- och byggaktörer. Med goda kommunikationer och bra handelsutbud i kombination med närhet till naturen samt skolor och idrottsmöjligheter av hög kvalitet vill många bo och verka i Nacka. Tunnelbanan är en strategisk satsning som stärker hela kommunen, men särskilt utvecklingen av Nacka stad på västra Sicklaön där ett stort antal bostäder och många arbetsplatser kommer att utvecklas och etableras under perioden. Tunnelbanan beräknas vara färdigställd 2030.

Hela kommunen växer och utvecklas med olika delmarknader och bostadserbjudanden i till exempel Orminge, Älta och Fisksätra samt på västra Sicklaön. Detta skapar en stabilitet och ökar möjligheten att växa på flera fronter. Kommunens förnyelseområden i Sydöstra Boo och Solbrinkengrundet kommer också att färdigställas under de närmaste åren och bidra positivt.

Den robusta genomförandeplaneringen av utvecklingen av Nacka Stad skapar bättre förutsättningar för ett genomförande i takt med ekonomi och Nackaborna. En stadsutvecklingsekonomi i balans är en utmaning. Det kommer krävas fortsatt fokus på intäktsoptimering och kostnadseffektivisering samt samordning med Natur- och trafikprocessen samt Fastighetsprocessen för att uppnå ett jämnt kassaflöde under perioden.

Genomförandeplaneringen kommer behöva fördjupas och revideras löpande för att hantera framtida marknadsutveckling, eventuella risker för förseningar i större projekt eller andra förändringar över tid. Genomförandet av stadsutvecklingen kommer att skapa utmaningar vad gäller framkomlighet och störningar för Nackaborna. Här krävs det nära samverkan mellan processerna för att säkerställa god planering, proaktivitet och kommunikation.

8 Särskilda uppdrag

Ingen övriga uppdrag i ärendet.

9 Motioner

Inga motioner för behandling har inkommit.