

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten maj 2016

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Detta är den första uppföljningsrapporten som tas upp för information i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Information består av tre delar:

- Kommande beslut i KSSU 2016-2017
- Uppföljning av stadsbyggnadsprojekt i förhållande till mål om nya bostäder och arbetsplatser
- Redovisning av hur rapportering och uppföljning kommer att ske framöver

Utifrån den gällande genomförandeplaneringen, och de uppdaterade tidplanerna i de enskilda stadsbyggnadsprojekten, är bedömningen att det finns goda förutsättningar att nå kommunens övergripande mål gällande bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

Ärendet

Den ständigt ökande mängden av stadsbyggnadsprojekt, i kombination med en ökad komplexitet i många av projekten, ställer stora krav på strategisk överblick och samordning. Det är nödvändigt att organisationen fortsätter, precis som den delvis gjort, att anpassa sitt arbetssätt, sin kompetens och sina resurser till den ökande takten i planeringen. Samtidigt som antalet projekt ökar behöver takten i framdriften öka. Fokus ska ligga på ekonomi, tidplan och kvalitet samtidigt som hela stadsutvecklingen ska bedrivas långsiktigt hållbart.

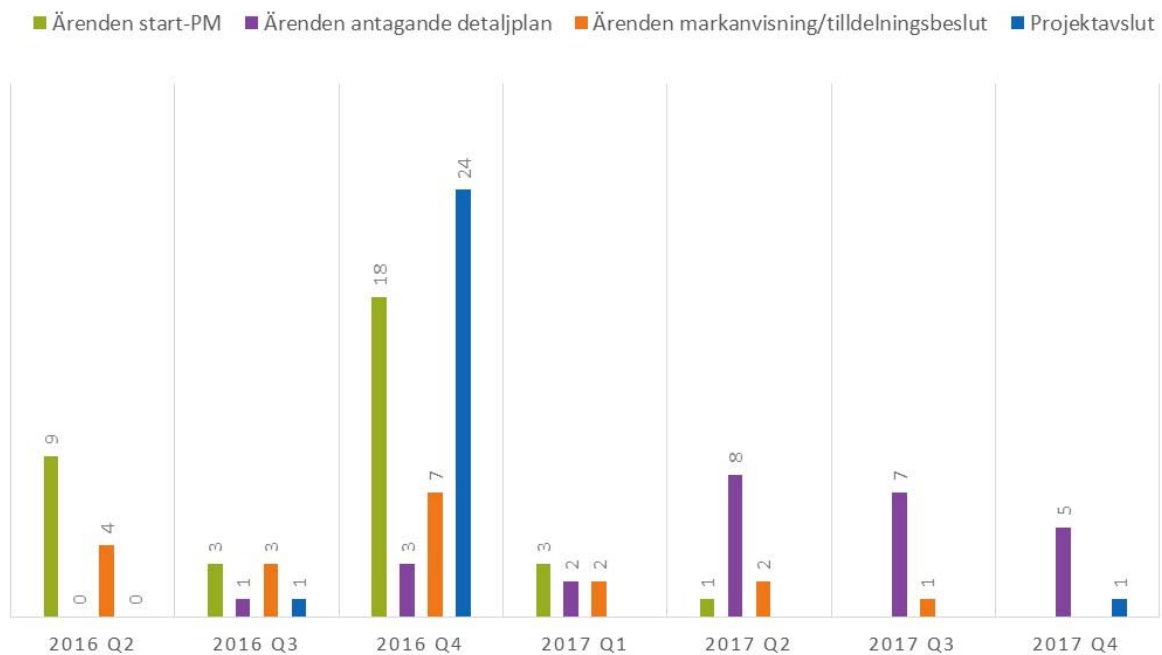
Under de senaste två åren har stora förändringar skett, bl.a. genom omfattande rekrytering, revidering av arbetssätt samt ett tydligt fokus på att starta upp betydligt fler projekt än tidigare.

Enheten för strategisk stadsutveckling har ansvaret att arbeta strategiskt och sammanställa material för att ta fram ett underlag för beslut om att initiera nya stadsbyggnadsprojekt, att ha överblick över hela projektportföljen samt att sammanställa en uppföljning av hur utfallet ser ut i förhållande till de gällande målen. Framöver kommer regelbundet en lägesrapport kring hur det går i de pågående och kommande stadsbyggnadsprojekten presenteras för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Denna redovisning blir den första och kommer framöver att utvecklas och anpassas till bl.a. de förväntningar de förtroendevalda har på vad som ska framgå. Internt ska den regelbundna rapporteringen och uppföljningen stödja organisationen i framdriften av stadsbyggnadsprojekten samt stadsbyggnadsdirektören i beslut om prioriteringar. Exempelvis är det centralt att kommunen klarar av att anta detaljplaner i en takt som stödjer de övergripande målen om bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

Kommande ärenden i KSSU 2016-2017

En genomgång av alla tidplaner visar att runt 180 beslut kommer att tas i stadsbyggnadsärenden under den återstående delen av 2016 samt under hela 2017.



Det bör noteras att flera av ärendena är beslut som fattas på delegation, uppskattningsvis runt 20 st. Det handlar exempelvis om start-PM för stadsbyggnadsprojekt som följer antagna program. Endast start-PM med en planering som avviker från programmet beslutas utan delegation. Förbättrade rutiner för att informera KSSU om fattade delegationsbeslut är under framtagande.

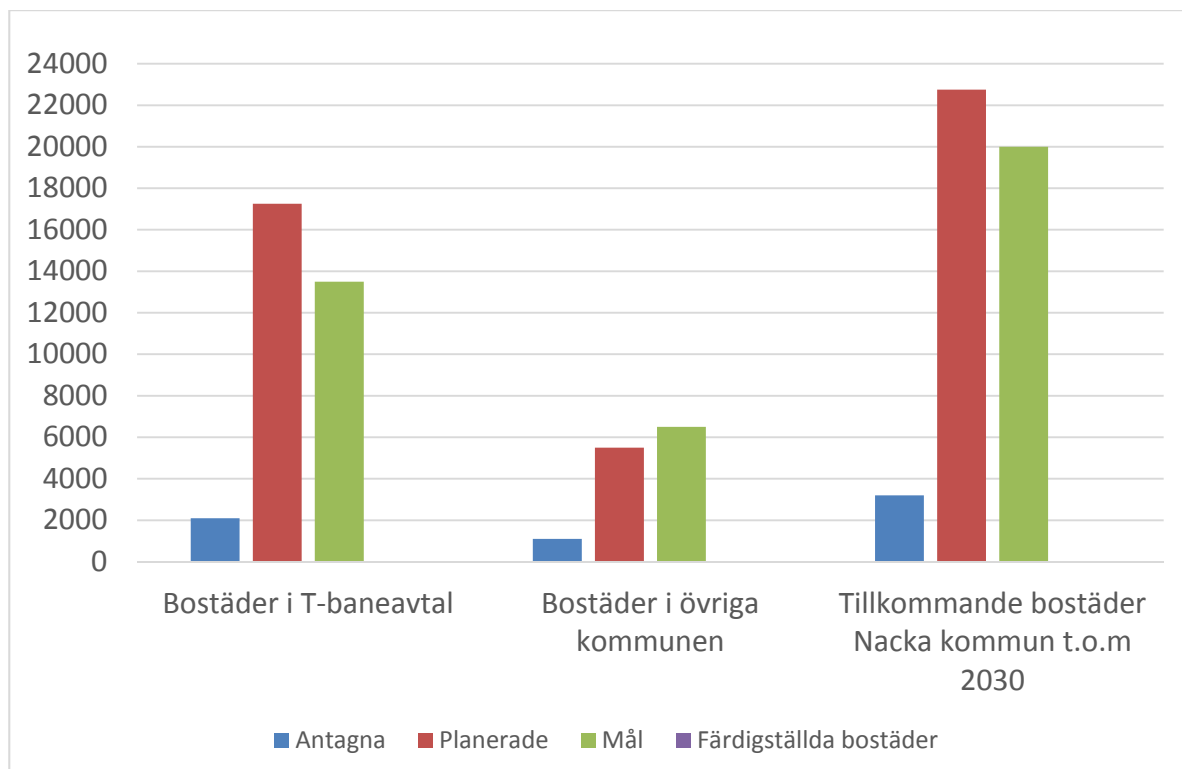
Diagrammet ovan visar en sammanställning av kommande beslut rörande start-PM, markanvisningar, antagande detaljplan (tillstyrkan) samt projektavslut. Det handlar om ca

hundra beslut. Utöver dessa finns ytterligare beslut, t.ex. beslut om utbyggnads-PM, exploateringsavtal samt yttrande under samråd. Enheten för strategisk stadsutveckling har sammanställt vilka beslut som kommer upp under vilket sammanträde 2016. För 2017 har besluten delats upp kvartalsvis. Noterbart är att samtliga ärenden rörande antagande av detaljplaner med bostäder ligger mot slutet av år 2016. Det finns en risk att antagandet skjuts över till 2017. Om så skulle bli fallet nås inte prognosen för andelen bostäder i antagna planer 2016. Å andra sidan kommer då bostäder i antagna detaljplaner bli ännu fler under 2017. Att hela tiden ha koll på tidplanerna i de enskilda projekten för att sedan lägga samman dem i en helhet är en del i arbetet med uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten i förhållande till den takt som behöver hållas över tid för att klara av att nå bostadsmålet.

Uppföljning av bostadsmålet

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 bostäder till och med år 2030, varav 13 500 på västra Sicklaön. Särskild vikt läggs vid uppföljningen av bostäderna på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet. I avtalet finns dessutom ett delmål om att Nacka ska se till att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön år 2025.

Mot ovanstående bakgrund delas måluppföljningen upp i två perioder: 2014-2022 och 2023-2027. Utgångspunkten vid uppföljningen är att det tar tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. Vi utgår ifrån att det tar två år att ta fram en detaljplan. I diagrammet nedan visas en sammanfattande bild av nuläget i förhållande till bostadsmålet om 20 000:





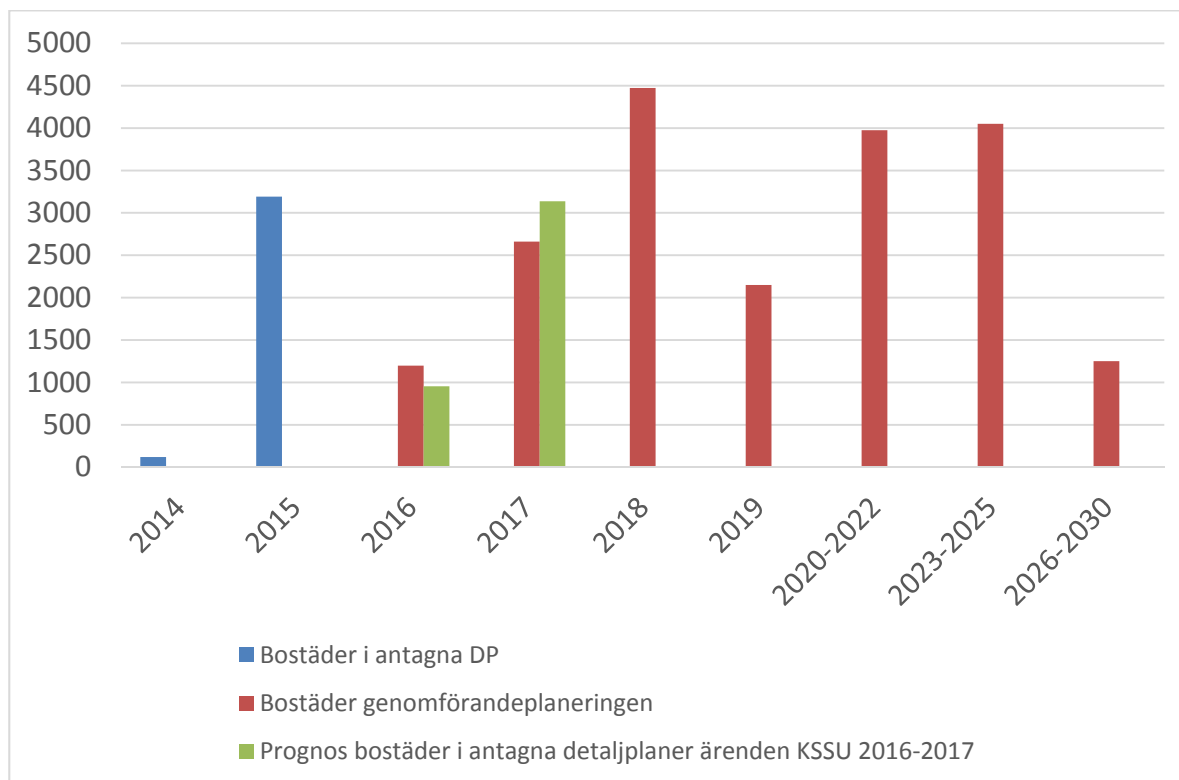
Vilka bostäder kan räknas in?

I målet om 20 000 kan alla nya bostäder som tillkommit från och med år 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.

Hur har det gått och hur ser prognosen ut?

År 2014 antogs väldigt få detaljplaner innehållande bostäder. År 2015 däremot antogs detaljplaner innehållande drygt 3000 bostäder. För 2016 väntas siffran återigen bli relativt lång för att sedan stiga kraftigt år 2017. Hela organisationen präglas av att många fler stadsbyggnadsprojekt, och därmed detaljplaner, startas upp i förhållande till tidigare år. År 2015 startades över 30 detaljplaner upp. Lika många väntas starta i år (2016). År 2018 kommer därför en mycket stor mängd bostäder att finnas med i alla de detaljplaner som precis startats upp eller kommer att startas under 2016. Genomsnittet bostäder i antagna detaljplaner behöver ligga på drygt 1100 till och med år 2026 för att klara tunnelbaneavtalet. För att klara det totala bostadsmålet behöver snittet ligga på närmare 1700. I praktiken kommer den siffran att bli både högre och lägre, men prognosen visar att målen kommer att kunna hållas.

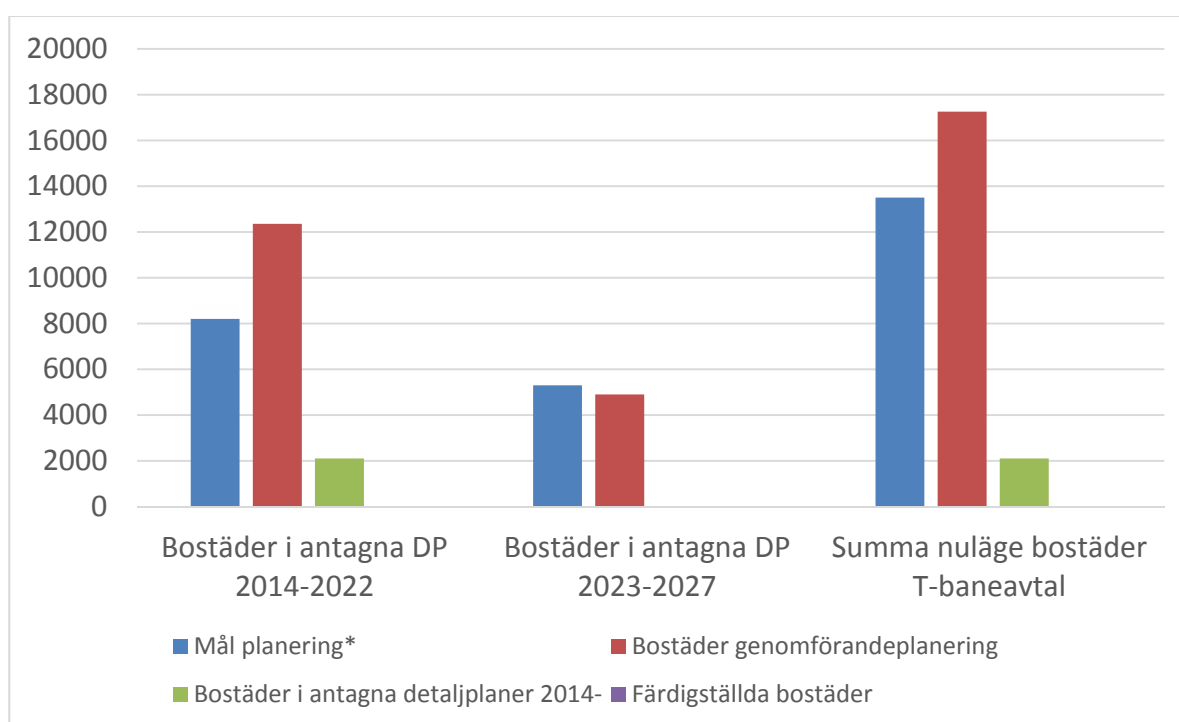
Diagrammet nedan visar läget med bostäder i antagna detaljplaner från och med 2014 och framåt:





Uppföljningen av tunnelbaneavtalet

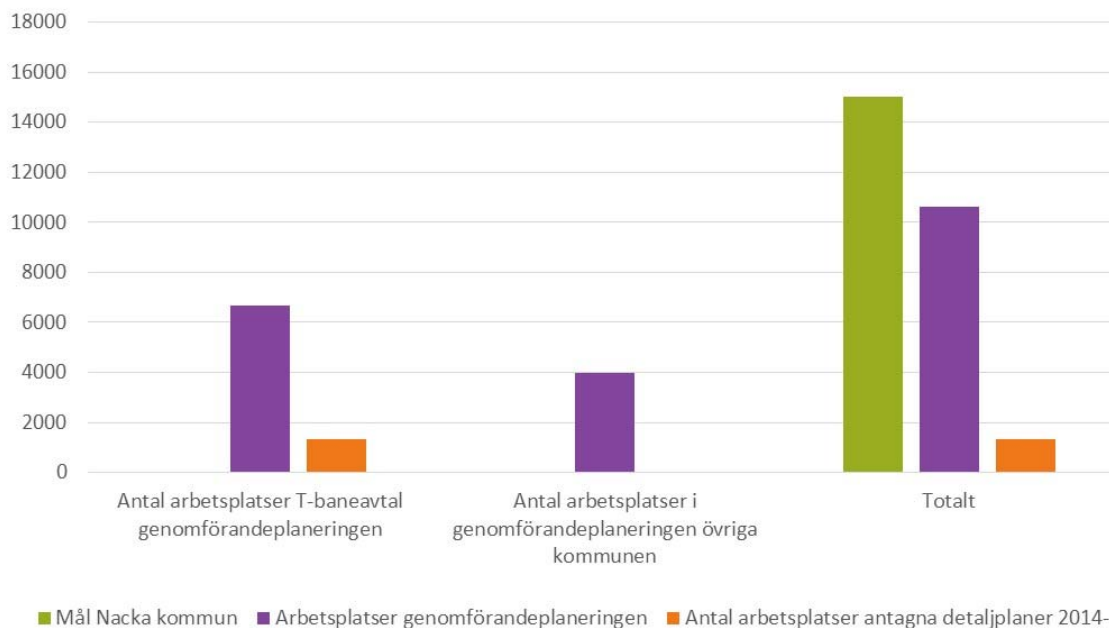
Som nämnt ovan finns ett delmål om att Nacka ska se till att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön till och med år 2025. För att möjliggöra detta planerar vi för att över 12 000 bostäder i detaljplaner kan antas till och med år 2022, se diagrammet nedan. Det är mycket viktigt att kommunen har en tydlig överplanering då det inte är sannolikt att alla projekt kan genomföras exakt i enlighet med planeringen. En överplanering är en mycket viktig del i riskminimeringen. Överplanering är skillnaden mellan de bostäder som faktiskt planeras och målvärdet. Utan en överplanering kommer bostadsmålet inte att kunna uppnås.



Uppföljning av arbetsplatsmålet

Även målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030 behöver följas upp. Det bör noteras att det inte endast är genomförandet av detaljplaner som medför att nya arbetsplatser tillkommer i kommunen. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte hänger ihop med genomförandet av nya detaljplaner.

Som diagrammet nedan visar ligger endast 10 000 nya arbetsplatser med i planeringen till och med år 2030. Till den siffran bör läggas de arbetsplatser som årligen tillkommer utöver de som finns med i antagna detaljplaner. Detta ska bli tydligare i kommande uppföljningar.



System för rapportering och uppföljning

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten kommer att ske kvartalsvis via ett informationsärende i KSSU. Till grund för rapportering och uppföljning ligger en lista i vilken relevant information för rapportering och uppföljning ligger. En uppdatering kommer att ske månadsvis. Framöver kommer rapporteringen och uppföljningen att sammanställas i en särskild rapport, istället för att som denna gång ingå i tjänsteskrivelsen till ärendet. Anledningen till det är att det blir lättare att på ett pedagogiskt och visuellt tilltalande sätt delge aktuellt läge till alla – både externt och internt – som har behov av det. Rapporteringen och uppföljningen kommer omfatta följande delar:

- Bostäder i detaljplaner – hela kommunen
 - Under planering
 - I antagna planer
 - Byggstartade
 - Färdigställda
- Bostäder i detaljplaner – tunnelbaneavtalet (västra Sicklaön)
 - Under planering
 - I antagna planer
 - Byggstartade
 - Färdigställda
- Andel hyresrätter
- Markanvisningar
- Arbetsplatser – hela kommunen



En viktig del i uppföljningen av bostäder är byggstartar. I ovan redovisade rapportering och uppföljning finns inte byggstartar med. I den befintliga planeringen finns uppgifterna med på årsbasis, vilket är för översiktligt för att följa upp. En definition för vad som räknas som byggstart kommer att tas fram. I Stockholms stad likställs byggstart med gjuten bottenplatta, vilket skulle kunna vara en lämplig definition även för Nacka.

Ekonomiska konsekvenser

En viktig del i den kontinuerliga initieringen, samordningen och uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten är att tydligare styra på ekonomi. En genomförandeplanering har tagits fram för att säkerställa att kommunens långsiktiga mål om ekonomi i balans. Det är en central del i styrningen mot målet att exploateringsbudgeten ska ge ett positivt resultat över tiden. Att ha den styrningen bör bidra till positiva konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla någon form av välfärdsfastighet. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, är en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. Att ha koll på ovanstående ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i framtidens Nacka.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling