

## TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

# Tertialbokslut II 2016 för fastighetsområdet

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

## Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosen för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorps. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

## Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokalenheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheterna verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställt under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

## Verksamhetsresultat

### Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling

Resultatet för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr och utgör ett överskott om 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på intäktsökning av hyra för lokaler kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen.

Årsprognosen för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutvecklingens resultat har justerats ner kraftigt på grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bära. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorp. Den nya årsprognosen för T2 bedöms till 30 mnkr jämfört med budgeten för 2016 på 28 mnkr.

<i>Tkr</i>	Årsbudget 2016	Budget jan-aug 2016	Utfall jan-aug	Årsprognos T1 2016	Ny årsprognos T2 2016
<b>Lokalenheten</b>	23 000	15 300	32 300	35 000	36 000
<b>Byggverksamheten</b>	-3 000	-2 000	-2 200	-3 000	-3 000
<b>Markverksamheten</b>	8 000	5 300	8 900	8 000	-3 000
<b>Summa</b>	<b>28 000</b>	<b>18 600</b>	<b>39 000</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>



## **Investeringsredovisning**

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till augusti 2016 uppgått till 121 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är:

### **Myrsjökolan budget 166 mnkr – upparbetat 9,2 mnkr**

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018

### **Lots Galärvägen ny förskola budget 65,5 mnkr – upparbetat 70 mnkr**

Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.

### **Ältadalens förskola utred. 8 avd. budget 65,5 mnkr – upparbetat – 800 tkr**

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

### **Utskogens förskola Nybyggnation, budget 65 mnkr – upparbetat – 6 mnkr**

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

### **Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr, utfall 300 tkr**

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksal i Rödmyran)



	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 och senare
<b>Pågående/beviljade</b>	121 000*				
Skolor	-52 000	-107 000	-73 000	0	-14 200
Förskolor	-40 000	-143 000	-37 000	-17 500	-64 000
Sociala behov	-18 600	-61 500	-15 000	-15 000	
Fritidsanläggningar	-23 500	-106 000	-36 500	0	-8 000
Övrigt Lokalenheten	-24 500	-63 500	-10 500	-1 000	-61 500
Mark	-1 000				
<i>Delsumma</i>	<i>-159 600</i>	<i>-481 000</i>	<i>-172 000</i>	<i>-33 500</i>	<i>-147 700</i>
<b>Nya investeringar</b>					
Sociala behov	-10 000	-130 000	-120 000	-70 000	
Fritidsanläggningar		-20 000	-20 000	-10 000	
Mark	-76 000	-14 000	-15 000		
<i>Delsumma</i>	<i>-86 000</i>	<i>-164 000</i>	<i>-155 000</i>	<i>-80 000</i>	<i>0</i>
<b>Summa investeringar</b>	<b>-366 600</b>	<b>-645 000</b>	<b>-327 000</b>	<b>-113 500</b>	<b>-147 700</b>

\*Upparbetat t.o.m. aug

De största färdigställda projekten är

#### **Förskola Långsjön – Budget 32 mnkr, utfall 28 mnkr**

Långsjöns förskola totalförstördes i en brand hösten 2014. Tio månader senare, i augusti 2015, slog den nybyggda förskolan upp portarna. Den nya förskolan är en avdelning större än den tidigare och har fem avdelningar.

#### **Myrsjöskolan kök – Budget 15 mnkr, utfall 16 mnkr**

Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

## **Insatser inom lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling**

### **Lokalenheten**

Lokalenheten bedriver olika projektaktiviteter inom områdena nytt fastighetssystem, ekonomiprocessen samt kundmötet, där samtliga medarbetare är involverade. Syfte med aktiviteterna är att skapa tydliga processer och öka kompetensen inom de valda utvecklingsområdena.

Ett arbete med en SLOT-analys har påbörjats under sommaren. Detta för att analysera och utforma arbetsmetodik för att nå önskvärt framtida arbetsläge för alla medarbetare.



För att stärka arbetet med att ta fram bostäder för nyanlända har en ny tjänst tillsatts på lokalenheten. Tjänsten innebär huvudsakligen att ansvara för framtagandet av nya bostäder i samarbete med övriga verksamheter i kommunen.

### **Driftsättning**

På Nacka stadshus har under sommaren en ny, större solcellanläggning tagits i drift. I förvaltningsområde Saltsjöbaden-Fisksätra togs en ny, stor lekpark i drift på Samskolan under sommaren.

### **Underhåll, utbyten och reoveringar**

Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper i stort sett enligt planen, med en viss tyngdpunkt på åtgärder under hösten.

Bytet av fossila värmeanläggningar till i huvudsak bergvärmeanläggningar löper på mycket bra. Genomförandet ligger före tidplanen och har ett lägre utfall i kostnader än förväntat för entreprenadernas genomförande.

Större reoveringar har påbörjats på Nacka Bollhall (som även är hemmahall för Skuru IK) med nytt golv, ny belysning och ny matchklocka. Likaså har omfattande fastighetsreoveringar gjorts på Myrsjö sporthall och på Kommunalvägen med nya våtgrupper.

### **Bostäder**

Inhyrning av externa bostäder från både privatpersoner och av privata fastighetsägare har tillskapat 15 boendeplatser under perioden. Bland annat har en villa köpts i Boo-området som kommer att anpassas för en nyanländ familj under september.

Graninge stiftsgård avvecklades som boende för nyanlända, den 30 juni.

### **Uppdrag**

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Projektet Inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startat med en utbildning för förvaltare, tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Den fysiska inventeringen påbörjades under andra tertialet och beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.



## Enheten för fastighetsutveckling

### Strategisk planering och byggverksamhet

Rekryteringsarbete pågår för att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet som finns inom kommunen. Nedan ett axplock av vad verksamheten åstadkommit under året, i form av nya skol- och förskoleplatser, bostäder etcetera.

### Extern investering, tillskapande av välfärdsfastigheter under perioden

#### Villa Tollare – här möts nybörjare och veteraner

Villa Tollare är belägen vid Lännerstasundet i området Tollare, som de senaste åren har exploaterats till ett modernt bostadsområde med blandad bebyggelse.

I huset finns ett äldreboende med 36 lägenheter om vardera 32 kvm fördelade på fyra våningar.

I bottenvåningen finns förskolan Lilla Tollare med 6 avdelningar. Här finns plats för 90 barn i åldrarna 1-5 år. Lokalerna på Lilla Tollare är öppna och ljusa med tillgång till en nyanlagd gård som inbjuder till lek, upptäckarlust och lugna utomhusstunder.

Båda verksamheterna drivs av stiftelsen Stora Sköndal. Senectus har varit entreprenör.

### Kommunens investeringar

#### Ny förskola i Södra Boo – Lotsens förskola på Galärvägen

Här har man byggt Nackas första certifierade miljöbyggnad, nivå silver. Det är en fristående byggnad om ca 1600 kvm som värms med bergvärme. I enlighet med miljöklassningen är byggnaden en giftfri miljö, vilket bland annat innebär att samtliga material uppfyller kraven enligt Byggvarubedömningen.

Den befintliga kommunala förskolan som tidigare var inhyst på Boo Gårds skola, flyttade in i lokalerna i augusti 2016. Idag har man sex avdelningar, och för att kunna möta de framtida behoven av förskoleplatser i Södra Boo finns plats för totalt åtta avdelningar.

Flytten av förskolan möjliggör även en expansion av Boo Gårds skola så att denna kommer att kunna rymma ett högstadium.

Byggnaden är ritad av AIX arkitekter och byggd av Skanska på uppdrag av Nacka kommun.

#### Uppgradering av Myrsjö sporthall

Nytt ventilationsaggregat för ett bättre inomhusklimat i både hall och omklädningsrum. Nya ytskikt i alla omklädningsrum.

#### Utskogens förskola

Detta är en nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar som beräknas vara färdigställd hösten 2017. Hit flyttar befintlig kommunal verksamhet från gamla lokaler vid Borgvallaskolan och i samband med detta utökas kapaciteten från sex till åtta avdelningar.

Projektering genomfördes under våren och markarbetena startade i juni. Målet är miljöklassning enligt Miljöbyggnad guld. Både verksamhet och drift är i kommunal regi, med kommunen som ägare.



Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

#### Myrsjöskolan

Inom Myrsjöskolans område byggs en ny byggnad som ska rymma en tre-parallellig skola årskurs F-6. Projektet ersätter den befintliga byggnaden med tillhörande paviljonger som kallas Rödmyran.

Förutom undervisningssalar kommer byggnaden att innehålla även mottagningskök och matsal.

Man projekterar för Miljöbyggnad silver och har goda förhoppningar att uppnå miljöklassen.

Produktionsstart skedde i juni 2016 och verksamheten beräknas vara i gång i nya lokaler i augusti 2018.

Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

#### Strandparken

En tomställd förskola har byggts om till sex lägenheter av varierande storlek för sociala ändamål.

Projektet har varit en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

De boende flyttade in under vintern 2016.

#### Kommunalvägen

Här nyproduceras 18 lägenheter i modulhus för sociala ändamål.

Inflyttning kommer att ske i mitten av oktober 2016.

Projektet är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

### **Markverksamheten**

Arbetet med rekrytering av tre markingenjörer till markverksamheten pågår.

Vidare har markgruppen jobbat intensivt med implementeringen av det nya avtalshanteringssystemet Pythagoras.

### **Upplåtelse samt köp och försäljning av mark**

Markgruppen jobbar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid borning av bergvärme.

Markgruppen har tillsammans med exploateringsenheten arbetat med att identifiera möjliga platser för parkering på Älgö och har under det gångna tertialet även deltagit i bland annat



projekten Svindersviks strandpromenad, tunnelbaneprojektet samt Skönviksvägen/Räddningsstationen.

Just nu förs förhandlingar med SL angående mark i anslutning till Saltsjöbanan.

### **Strategiskt arbete med kommunens markinnehav**

Markgruppen deltar aktivt i arbetet med att finna privata kommersiella aktörer som tillsammans med kommunen vill delta i att utveckla bostäder för sociala behov. Inför arrangemanget med öppet hus i Nacka stadshus den 10 maj 2016 om morgondagens bostadsinnovationer, identifierade markgruppen 14 markområden på kommunala fastigheter möjliga att bebygga med bostäder.

En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala behov av markytor som vi ser ett framtida behov av.

Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbaneprojektet, överdäckning av 222:an och Sickla-Plania.

Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen, eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att vi ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark i kommunen.

### **Strategiska mål**

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att omarbetas och ersättas av en ny struktur. Denna ska kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2016. Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling återkommer med förslag till nya fokusområden och indikatorer i samband med mål- och budgetärendet 2017 som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016.

För 2016 rapporteras i samband med årsbokslutet, tertialbokslut 3, enligt den tidigare strukturen. För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklings uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år, omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.



## **Rapportering av uppdrag riktad till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2016-2018**

### **Beslut 22, mål och budget 2016-2018**

*Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärderna.*

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

### **Beslut 23, mål och budget 2016-2018**

*Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en "giftfri förskola".*

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertialet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

### **Beslut 23, mål och budget 2016-2018**

*Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.*

Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Vi beräknar att ett förslag till beslut ska kunna läggas fram under hösten 2016.

*Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.*

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Björn Flygare  
Controller Fastighet  
Controllerenheten