



Bilaga I. Tertialbokslut I 2020

Kommunstyrelsen avseende
exploateringsverksamhet och strategisk
stadsutveckling

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat T I 2020	5
2.1	Maximalt värde för skattepengarna	5
2.2	Bästa utveckling för alla.....	5
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	6
2.4	Stark och balanserad tillväxt	7
3	Ekonomiskt resultat, drift	9
4	Investeringar.....	10
5	Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare	10
6	Åtgärdsplan.....	10

I Sammanfattning

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen; Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling. Driftresultatet för enheterna ingår i kommunstyrelsens resultaträkning. Utfallet för perioden är en positiv avvikelse på 1,7 miljoner kronor jämfört med budget. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsråde sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

Ett intensivt arbete att säkra verksamheten och framdrift i stadsbyggnadsprojekten har gjorts under tertial ett med anledning av Coronapandemin. Utöver detta arbete kan tre särskilt viktiga händelser för verksamheten lyftas fram; arbetet med en robust genomförandeplan för västra Sicklaön, byggstart av utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka samt remissvaret avseende precisering av riksintresset för kopplat till en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse.

Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och arbetsplatser över tid samt utveckling i takt med utbyggnaden av Tunnelbanan. Utbyggnadstakten i kommunen behöver anpassas till en vikande bostadsmarknad, förseningen av tunnelbanans utbyggnad med fyra år samt utbyggnad av infrastruktur och utvecklingen generellt i regionen. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny genomförandeplan för västra Sicklaön då genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare beräknats. Den nya genomförandeplanen kommer att anpassas efter tunnelbanans förändrade tidplan.

Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är nu igång. I april genomfördes den första sprängningen för en av tre arbetstunnlar. Enligt den reviderade tidplanen ska tunnelbanan tas i trafik år 2030.

Nacka har i februari 2020 mottagit en remiss från Trafikverket Region Stockholm avseende precisering av riksintresset för kommunikationsändamål enligt miljöbalken. Syftet med preciseringen är att möjliggöra en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse. Nacka kommun ställer sig generellt positiv till Östlig förbindelse som sådan, eftersom den utgör en regionalt angelägen infrastruktur. Östlig förbindelse i kombination med tunnelbana till Nacka kan bidra till ökad tillgänglighet till och från kommunen, vilket i sin tur möjliggör fler bostäder och arbetsplatser i Nacka

Förutsättningarna för distansarbete i kommunen har bidragit till att bibehålla framdrift i verksamheten under tertial ett. Coronapandemin har därför hittills haft en begränsad påverkan på projektverksamheten och andra viktiga delar av verksamheten så som remiss- och motionshantering. Risken att organisationen inte klarar framdrift framöver på grund av bemanning bedöms i nuläget som låg även om arbetet kan komma att påverkas av sjukfrånvaro och VAB samt eventuell resursbrist i andra delar av organisationen.

Däremot förväntas den ekonomiska utvecklingen i stort och viljan att bygga bostäder och göra affärer få konsekvenser för takten i stadsutvecklingen framöver. Detta kan i sin tur få stor påverkan på vår måluppfyllelse och ekonomi. Risken i projektportföljen har ökat generellt med risk för hinder eller kostnadsökningar i pågående projekt. Vissa fastighetsköpare/tomtköpare har önskat ett senare tillträde, vilket lär påverka takten vad gäller kommunens intäkter som i vissa fall inkommer senare än beräknat. Arbeta pågår för att säkra framdrift i projekten.

Inom exploatering Nacka stad prioriteras pågående entreprenader, projekt i anslutning till tunnelbanan och projekt med större intäkter under 2020. I övriga Nacka prioriteras pågående entreprenader liksom utvecklingen i Älta, Orminge C och förnyelseområden. Någon ytterligare prioritering har ännu ej behövt göras.

Kommunikationen till medborgarna bedöms inte ha påverkats vad gäller stadsbyggnadsprojekten. Men pandemin har för kommunikationsarbetet medfört ett behov av att snabbt utveckla och möjliggöra nya sätt att föra dialog och ta in Nackabornas synpunkter i projekten. I mars hölls för första gången ett webbsänt öppet hus för projektet Traversen i Sickla. Det arbetssättet förväntas återkomma.

Samtidigt fortsätter informationsarbetet om planerade och pågående stadsbyggnadsprojekt på kommunens webbplats nacka.se, via informationsutskick i brevlådan, annonser i lokaltidningarna samt genom inlägg i kommunens sociala kanaler. Kommunen mäter spridning och delaktighet i sociala medier, kommunikationsinsatserna utvärderas och erfarenheterna delas för att bygga kunskap över tid.

2 Verksamhetsresultat T I 2020

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för samhällsplaneringen. I det ansvaret 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.

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

Stadsutvecklingsprocessen arbetar kontinuerligt med verksamhetsutveckling för att utveckla och implementera nya arbetssätt och säkra digitala systemstöd för att effektivisera processen. I nuläget är fokus framförallt på utveckling av uppföljning inom territoriet och avvägningar i ambitionsnivåer vad gäller balans mellan kvalitet, tid och kostnad. Driftskostnadsperspektivet är särskilt prioriterat.

I april har beslut om en ändrad budgetprocess för stadsbyggnadsprojektfattats av kommunstyrelsen. Det fanns behov av en tydligare och mer flexibel process. Förslaget innebär att kommunfullmäktige beslutar om en projektram inom vilken kommunstyrelsen får delegation att löpande fatta beslut om budget för enskilda projekt i genomförande fas. Planen är att arbetssättet implementeras under 2020 inför budget 2021 och den första budgetramen beslutas av kommunfullmäktige i november 2020. Genom att samordna ekonomi och verksamhet reduceras väntetider och effektiviteten ökar.

2.2 Bästa utveckling för alla

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; utbildningsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden, arbets- och företagarnämnden, kulturnämnden samt fritidsnämnden. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av välfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. En samverkan sker inom kommunen för att säkerställa planering och genomförande av välfärdsfastigheter.

Förståelse och acceptans är viktiga ledord när det kommer till kommunikation av stadsbyggnadsprojekt. Därför ska Nackaborna få information om kommunens byggprojekt i tid, de ska ha möjlighet att lämna synpunkter och de ska ha insyn i processen. Kommunikationsarbete utgår från en agil årsplanering för respektive geografiska område och projekt. Den geografiska uppdelningen av kommunikationsresurser inom stadsutvecklingsområdet bidrar till ökad kunskapen om området och närboende och verksamheters behov och säkrar att arbetet struktureras på

liknande sätt för alla delar av kommunen. Arbetsättet har funnits en längre tid i områdena Orminge, Älta och Sickla och har nu införts även i Nacka strand.

Pandemin har för kommunikationsarbetet medfört ett behov av att snabbt utveckla och möjliggöra nya sätt att föra dialog och ta in Nackabornas synpunkter i projekten. I mars hölls för första gången ett webbsänt öppet hus för projektet Traversen i Sickla. Det arbetsättet förväntas återkomma. Samtidigt fortsätter informationsarbetet om planerade och pågående stadsbyggnadsprojekt på kommunens webbplats nacka.se, via informationsutskick i brevlådan, annonser i lokaltidningarna samt genom inlägg i kommunens sociala kanaler. Kommunen mäter spridning och delaktighet i sociala medier, kommunikationsinsatserna utvärderas och erfarenheterna delas för att bygga kunskap över tid.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Ett övergripande fokus är att styra mot en hållbar stadsutveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Från och med 1 januari 2020 gäller Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen för alla stadsbyggnads- och fastighetsprojekt som påbörjas. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. Under slutet av 2019 påbörjades arbetet med att förtydliga hur stadsutvecklingsprocessen ska tillämpa strategin och en plan har färdigställts under tertiäl ett 2020.

Nacka arbetar långsiktigt med planeringen för att möjliggöra tillkomsten av nya bostäder och arbetsplatser över tid men även tillräcklig kapacitet i välfärdsfastigheter. Byggande och färdigställande av bostäder i kommunen har en bred geografisk spridning. En majoritet av de tillkommande bostäderna är kopplade till den pågående stadsutvecklingen, men bostäder tillkommer även kontinuerligt inom befintliga detaljplaner. Utbyggnadstakten i kommunen behöver anpassas till marknadsutvecklingen, utbyggnad av infrastruktur och utvecklingen generellt i regionen.

Nacka har i februari 2020 mottagit en remiss från Trafikverket Region Stockholm avseende precisering av riksintresset för kommunikationsändamål enligt miljöbalken. Syftet med preciseringen är att möjliggöra en framtida utbyggnad av Östlig förbindelse. Nacka kommun ställer sig generellt positiv till Östlig förbindelse som sådan, eftersom den utgör en regionalt angelägen infrastruktur. Östlig förbindelse i kombination med tunnelbana till Nacka kan bidra till ökad tillgänglighet till och från kommunen, vilket i sin tur möjliggör fler bostäder och arbetsplatser i Nacka. Kommunen hade önskat att projekt Östlig förbindelse var igång och planerades för snar utbyggnad. Under rådande förutsättningar vill Nacka kommun att Trafikverket projekterar klart anläggningen för att landa i mer rimliga skyddsområden kring tunnelrör och ramper och därmed minska negativ påverkan för Nackas stadsbyggande.

Utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är nu igång. I april genomfördes den första sprängningen för en av tre arbetstunnlar. Enligt den reviderade tidplanen ska tunnelbanan tas i trafik år 2030. Kommunen har en dialog med staten kring utbyggnadstakten, ökade kostnader och Nackas åtagande. Nacka kommun har enligt nuvarande avtal ansvar för att 13 500 bostäder uppförs på västra Sicklaön mellan åren 2014 till 2030. En förutsättning för att dessa bostäder ska kunna byggas

är att ett antal nya detaljplaner antas och hitills har 15 detaljplaner antagits som skapar förutsättningar för drygt 4 200 nya bostäder i området. Sedan 2014 har cirka 1 750 bostäder påbörjats och närmare 900 bostäder har hitills färdigställts som Nacka kommun kan tillgodoräkna sig i bostadsåtagandet enligt gällande avtal.

Bostäder har bland annat tillkommit på Kvarnholmen, Alphyddan och Danvikshem samt i Nacka strand. Utbyggnaden kommer fortsätta under kommande år i flera av dessa områden. Utbyggnad av de första bostäderna på Nobelberget i Sickla pågår. Detaljplanen för Nya gatan i Centrala Nacka vann laga kraft i januari 2018. Sedan dess har kommunen förberett marken för exploatering, bland annat har utrymme för garage under kvarteren sprängts ut, lokalgator och ledningar har byggts. Sedan årsskiftet har två av kvarteren lämnats över till de exploatörer som ska bygga bostäder. Byggnandet av det första stadskvarteret på Nya gatan går därmed in i nästa fas och produktionsstart av bostadshus, både bostads- och hyresrätter, med lokaler i bottenvåning. Förberedelser för den första etappen av omdaning av Värmdövägen pågår, med planerad byggstart till hösten.

I kommunens förnyelseområden pågår ett intensivt arbete med att utveckla infrastrukturen och planlägga och utveckla platser så att fler kan få bo där året om, samtidigt som unika karaktärsdrag och kvaliteter bevaras. Totalt sett befinner sig sju detaljplaner i planskedet och tio projekt i genomförandeskedet. I norra Boo pågår arbetet med att slutföra ombyggnationen av Vikingshillsvägen. Denna utbyggnad är en förutsättning för att kunna försörja norra Boo med kommunalt vatten och avlopp.

I Orminge centrum pågår planläggning av flera områden som ska resultera i nya bostäder, verksamheter, förskolor och ett nytt parkeringshus. Detaljplanen för Nybackakvarteret antogs 2018 och utbyggnaden fortsätter. Under tertiäl ett har detaljplanen för Ormingehus tillstyrkts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

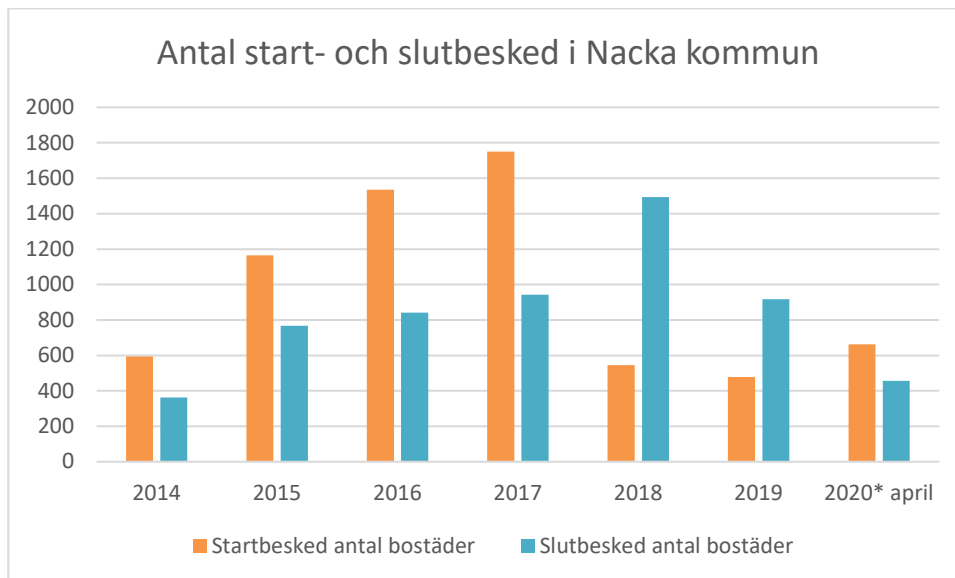
I Älta pågår arbetet med att ta fram en ny detaljplan för centrumområdet som möjliggör närmare 1 000 bostäder, en ny centrumanläggning och nya välfärdsfastigheter. Detaljplanearbete för Sydöstra Stensö har påbörjats. Ombyggnaden av Stavsborgsskolan pågår och i Ältadalen fortsätter anläggandet av gator och VA-nät samt bostadsproduktionen av framförallt småhus. Även planeringen av fler bostäder och verksamheter i Fisksätra har fortsatt under året.

Markanvisningar genomförs när kommunen är markägare och innebär att kommunen tilldelar eller säljer mark under eller efter det att marken är planlagd. Några kommunägda villatomter har sålts under tertiålet i bland annat projekten, Lövberga, Norra Skuru samt Område Y och Z. Därutöver förbereds för ytterligare markanvisningar i bland annat Orminge, Älta centrum, Talludsvägen i Björknäs, Norra Skuru, Fisksätra och Östra Gräsvägen.

2.4 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 därmed även möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka. Bostäder påbörjas och färdigställs med bred geografisk spridning i kommunen.

Hur många bostäder som påbörjas och färdigställs samt upplåtelseform följs kontinuerligt upp. Som grund för uppföljningen av det faktiska antalet tillkommande bostäder följs antalet start- och slutbesked i kommunen. Sedan 2014 har cirka 6 700 bostäder påbörjats och 5 800 färdigställts, varav 663 påbörjade och 457 färdigställda under årets första fyra månader. Antalet påbörjade under första kvartalet 2020 är högre än föregående år men startbesked beviljas ofta för ett större antal bostäder i ett projekt fast utbyggnaden sker i praktiken sedan etappvis.



Genomförandet av stadsutvecklingen på västra Sicklaön kommer ta längre tid än vad som tidigare beräknats. Takten i planeringen och byggandet påverkas av en rad olika faktorer, främst av inbromsningen på bostadsmarknaden, förseningen av tunnelbanan och riksintressepreciseringen av Östlig förbindelse. I genomsnitt beräknas nu 600 bostäder om året kunna färdigställas fram till 2030, vilket är en lägre takt än i tidigare prognoser. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny genomförandeplan för västra Sicklaön, utifrån dessa nya förutsättningar. Den nya genomförandeplanen kommer att anpassas efter tunnelbanans förändrade tidplan. Projekt som är fysiskt integrerade med, eller som ligger i direkt anslutning till tunnelbanan, kommer att prioriteras.

I mål och budget 2020-2022 gjordes en prognos om att närmare 4 000 bostäder börjar byggas i kommunen och drygt 3 000 färdigställs det under perioden 2020–2022. Någon ny prognos för treårsperioden lämnas inte i samband med denna uppföljning med anledning av det pågående arbetet med genomförandeplaneringen för västra Sicklaön.

En stadsutvecklingsekonomi i balans har definierats som att inkomsterna ska vara minst lika stora som utgifterna under åren 2014–2030. Beräkningar sker på kommunens hela stadsutvecklingsportfölj, både pågående och planerade investeringsprojekt. Målet ställer höga krav på ledning, styrning och affärsmässiga lösningar. Prognoser visar på att det alltjämt är en stor utmaning att uppnå målet fram till 2030. I nuläget är prognosen att stadsutvecklingsekonomi inte i balans till år 2030. Det finns därmed ett fortsatt behov av att göra en översyn av samtliga projekt med syftet att göra optimeringar för att få ned kostnaderna och, om möjligt, öka intäkterna. Detta gäller inte minst västra Sicklaön.

3 Ekonomiskt resultat, drift

Inom stadsutvecklingsprocessen finns tre enheter som rapporterar till kommunstyrelsen; Exploatering Nacka stad, Exploatering Nacka och Enheten för strategisk stadsutveckling. Driftsresultatet för enheterna ingår i kommunstyrelsens resultaträkning.

Enheten för strategisk stadsutveckling ska underlätta den strategiska stadsutvecklingen och utgöra ett stöd för Nacka kommuns organisation i dess helhet. Enheten följer upp och analyserar planeringen av bland annat bostäder och arbetsplatser utifrån uppsatta mål samt med den strategiska utvecklingen av välfärdsfastigheter för att säkra att kommunen erbjuder samhällsservice på rätt plats och i rätt tid. Enheten arbetar även med att skapa förutsättningarna för effektivare framdrift i stadsbyggnadsprojekten genom utveckling av nya arbetssätt och förvaltning av projektmodellen.

Exploateringsenheten Nacka stads geografiska ansvarsområde omfattar västra Sicklaön i anslutning till den kommande tunnelbanan. Exploateringsenheten Nacka ansvarar för övriga delar av kommunen. Exploateringsverksamheten i kommunen arbetar med projektledning av nya bostäder, arbetsplatser, gator, parker, välfärdsfastigheter som byggs av annan part samt VA-ledningar och ledningssamordning i allmänhet. I projektledningsansvaret ingår bland annat arbete med avtal, affärsrelationer, genomförande av affärer, genomförandeplanering, ekonomisk samt kvantitativ styrning och ledning mot uppsatta mål.

Verksamhet, tkr	Ack utfall	Ack budget	Ack.	Helår
Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Prognos avvikelse
Ansvar 24210 Exploateringsenheten drift Nacka	1 260	515	745	0
Ansvar 24211 Exploateringsenheten drift Nacka stad	1 824	693	1 130	0
Ansvar 24700 Enheten för strategisk stadsutveckling	-202	-79	-123	0
Summa	2 881	1 129	1 752	0

Sammanlagt är utfallet för de tre enheterna en positiv avvikelse jämfört med budget på 1,7 miljoner kronor. Exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad uppvisar båda en positiv avvikelse mot budget och nettoutfallet för perioden är totalt 1,8 miljoner kronor (Nacka stad 1,1 miljoner kronor, Nacka 0,7 miljoner kronor) över budget. Intäkterna från stadsbyggnadsprojekt är i linje med budget för båda enheterna, vilket innebär att lägre kostnader för perioden står för hela den positiva avvikelser.

För Nacka stad rör sig i huvudsak om lägre personalkostnader beroende på naturliga avgångar som inte har ersättningsrekryterats men även om lägre konsultkostnader. Vissa utbildningar och konferenser har inte heller kunnat genomföras på grund av Coronapandemin med viss resultatpåverkan. För exploatering Nacka är orsaken till avvikelserna lägre personalkostnader på grund av tjänstledighet och sjukskrivningar. Genomsyrande i verksamheten finns också en fortsatt kostnadsmedvetenhet och återhållsamhet vad gäller övriga kostnader. Prognosen för helåret är oförändrad för båda enheterna gentemot budget då tertiäl två förväntas leda till lägre intäkter på grund av semesterperioder.

Enheten för strategisk stadsutveckling uppvisar en negativ avvikelse mot budget på drygt 0,1 miljoner kronor. Det beror i huvudsak på något högre personalkostnader än budgeterat och upparbetad tid för pågående uppdrag som ännu inte debiterats. Övriga kostnader för enheten är lägre än vad som budgeterats. Enheten saknar full finansiering för sitt uppdrag och sannolikheten för ett underskott 2020 är stor, men för tillfället lämnas prognosen oförändrad gentemot budget.

4 Investeringar

Inkomster och utgifter på projekten kan variera över tid, målet är en stadsutvecklingsekonomi i balans. För pågående exploateringsprojekt har kommunen haft inkomster på 79 miljoner kronor och utgifter på 214 miljoner kronor exklusive markförsäljning under tertial I. Redovisning av investeringsverksamheten i stadsbyggnadsprojekten inom respektive exploateringsråd sker i bilaga 2 och 3 till detta ärende.

5 Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare

Coronapandemin har hittills haft en begränsad påverkan på sjukfrånvaron. Ingen avvikande sjukfrånvaro att kommentera i övrigt för tertialet.

6 Åtgärdsplan

I den kommunövergripande åtgärdsplanen har fem områden lyfts fram. Inom stadsutvecklingsprocessen har en rad olika åtgärder vidtagits med anledning av åtgärdsplanen. Som exempel kan nämnas:

- Utvecklingsprojekt för att förenkla och öka kvaliteten i kalkylarbetet samt effektivisera arbetet med prognos och uppföljning
- Preliminär genomförandeplan för Nacka stad framtagen där projektens tidplaner och ekonomi optimeras i samtliga projekt
- Nya rutiner för uppföljning av projekten i tidigt skede för att säkra rätt ambitionsnivå, prioriteringar, vägval mm.
- Fortsatt anpassning och optimering av organisation
- Fortsatt effektivisering och allmän kostnadsmedvetenhet i verksamheten bland annat genom effektivare möten
- Mycket restriktiv ersättningsrekrytering samt minimalt nyttjande av konsulter 2020
- Tid för konferenser och övrig verksamhetsutveckling 2020 har minskat för att säkra ett resultat i balans