

2024-05-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00572

Tertialbokslut I 2024 Stadsutveckling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen godkänner tertialbokslut 1 2024 avseende stadsutvecklingsområdet vilket innefattar kommunens exploateringsverksamhet, anläggningsverksamhet, strategiska stadsutveckling samt del av övergripande kostnader inom stadsutveckling.

Sammanfattning av ärendet

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 genomlysas stadsbyggnadsportföljen för att justera genomförandeplaneringen och investeringstakten efter det nya nuläget.

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 stadsbyggnadsprojektet 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. Nettoutfall för stadsbyggnadsprojekt de första fyra månaderna uppgår till -62,9 miljoner kronor varav 184,3 miljoner kronor är inkomster och -247,2 miljoner kronor är utgifter. 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.

Ärendet

Ekonomi

Driftsansvaren inom stadsutveckling

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 mars 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.

Projektportföljen

Förutsättningarna för stadsbyggnadsprojektens genomförandeplanering och ekonomi i balans har förändrats markant det senaste kvartalet på grund av försämrade marknadsförutsättningar och en historiskt hög kostnadsutveckling i kombination med en minskad befolkningsprognos i hela regionen.

Ett intensivt arbete pågår nu med genomlysning av stadsbyggnadsportföljen för att anpassa genomförandeplanering och investeringstakt till de nya förutsättningarna.

Nettoutfall för stadsbyggnadsprojekt de första fyra månaderna uppgår till -62,9 miljoner kronor varav +184,3 miljoner kronor är inkomster och -247,2 miljoner kronor är utgifter. Årsbudgeten netto uppgår till +159,3 miljoner kronor men föreslås minska till -520,8 miljoner kronor.

Flera av årets planerade markförsäljningar är försenade i tid, det gäller bland annat Ormingeprojekten Pylonen, Amperen, Volten samt Knutpunkten Hantverkshuset. I Sickla förskjuts Sydvästra Plania- projektet. Även projekten Verksamhetsområde Orminge trafikplats och Fisksätratombterna rymde planerade markförsäljningar för 2024. Summan av de förskjutna markförsäljningarna uppgår till knappt 700 miljoner kronor. Utöver detta senareläggs exploateringsersättningar med 90 miljoner kronor. Även inkomsterna för planarbete väntas minska och totalt minskas årets inkomstprognos med

810,3 miljoner kronor, vilket är en betydande reducering.

Utgifterna är något lägre än tidigare men på en fortsatt mycket hög nivå (-1094,0 mnkr). Det avbrutna arbetet med Upphöjningen av Saltsjöbanan påverkar inte innevarande årsprognos i särskilt hög grad. Däremot är de reducerade utgifterna för 2025 och 2026 cirka 250 mnkr per år. Effekter av det avbrutna arbetet med Upphöjningen av Saltsjöbanan inom närliggande projekt utreds nu mer detaljerat och kan komma att påverka årets och kommande årsprognoser genom behov av förändrade lösningar eller utbyggnadstakt.

Summan av ovan förändringar medför att årets tidigare positiva årsbudget om +159,3 miljoner kronor justeras ner till negativa -520,8 miljoner kronor.

Bedömningen är att prognosen både gällande inkomster och utgifter är optimistiska och kommer behöva justeras ner ytterligare utifrån den pågående genomlysningen av stadsutvecklingsportföljen.

Fokusområden

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.

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 arbetsätt, se mer under kapitlet om Framtidsfonder.

Attraktiva livsmiljöer i hela 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.

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

färdigställt.

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 befolkningstillväxt och ekonomi i balans.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Kommunstyrelsens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Årsbokslutet bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 17 maj 2024

Bilaga 1. Tertialbokslut 1 2024 stadsutveckling

Bilaga 2. Tertialbokslut 1 2024 stadsutveckling, investeringar

Bilaga 3. Internkontrollplan

Katarina Wählin Alm
Stadsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Eva Rehnström
Controller
Controllerenheten