

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnad  
Jenny Linné  
Mark- och exploateringschef  
08 5782 90 29  
jenny.linne@tyreso.se

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2018-03-08

1 (8)

Diarienummer  
KSM2018-298-037

## Behovsanalys för investeringar inom verksamhetsområde 10 & 15

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Informationen noteras.



Sara Kopparberg  
Förvaltningschef



Jenny Linné  
Mark- och exploateringschef

## Beskrivning av ärendet

### Uppföljning av behovsanalysen 2017

#### **Inledning**

Syftet med detta dokument är att komplettera Stadsbyggnadsförvaltningens behovsanalys för verksamhetens löpande driftbehov. Därmed ska förvaltningens investeringsbehov de kommande åren blir tydligare. Dessa investeringsbehov kommer därefter att sammanställas med kommunens övergripande investeringsprogram som uppdateras och antas årsvis genom Kommunplanen. Detta dokument har endast på en övergripande nivå redogjort för investeringsbehoven. För mer exakta kalkyler, siffror och investeringsramar hänvisas till kommunens övergripande investeringsprogram som tas fram under våren 2018

#### **Kvalitativa investeringsprojekt**

I 2017 års behovsanalys angavs att det historiskt sett har funnits mycket kunskap om projektens uppbyggnad och ekonomiska förutsättningar som kapital i personer som arbetat länge inom kommunen. Då förvaltningen genomgått en generationsväxling och denna erfarenhet inte längre finns hos kommunens anställda, samtidigt som antalet projekt och dess komplexitet har ökat markant, finns ett behov av att arbeta med kvalitetssäkring och ekonomisk uppföljning på ett annat sätt än tidigare. Detta gäller även fortsatt men under de två år som Stadsbyggnadsförvaltningen har funnits så har även behovet av att se över projektprocessen uppstått. Genom att arbeta på nya sätt och i nya format så kan projekten effektiviseras och leda till kvalitativa resultat på rätt nivå.

Målsättningen för 2017, att tydliggöra investeringsprocessen samt ansvar och befogenhet för projektledarna genom att se över rutiner för hur kalkyl, budget, uppföljning och prognos ska ske och hur till exempel Bestyr och Hypergene kan ge det stöd och hjälp till projektledarna som önskas, har uppfyllts. Detta arbete behöver under 2018 fortgå med en implementering av den struktur som satts upp. Kvarvarande behov som behöver ske gäller dock versyn av investeringsrutiner kopplade till kommunens va- och renhållningsverksamhet. Där finns idag oklarheter inom hanteringen av kostnader. Mark- och exploateringsavdelningen har idag projekterings-kompetens inom VA och

ansvarar för samordning för anläggnings-entreprenader som inkluderar delar kopplade till andra verksamhetsområden där kostnaderna bör redovisas separat framöver.

### **Kommande förändringar som påverkar förutsättningarna för verksamhetsområdet**

De närmaste åren kommer arbetet med att förbättra förvaltningens investeringsprocess att fortsätta, dels genom bättre tekniska lösningar för investeringsprojektens projektledare för att möjliggöra budgetering, prognoser och uppföljning, dels genom att arbeta för ett förbättrat samarbete mellan förvaltningen och den centrala ekonomistyrningen så att en tydlighet kring hur kommunens ekonomi påverkas av de stora investeringar som väntas inom stadsbyggnad framöver.

Mängden projekt som pågår i kommunen och behoven av fler bostäder och uppdaterade allmänna miljöer fortsätter och kommer att påverka kommunen i många år framöver. Räntan är fortfarande på en historiskt låg nivå men vi har under hösten 2017 sett en nedgång i bostadspriser och en oro för att planerade bostadsprojekt sätts på vänt är befogad. Om byggnadstakten saktas ner så innebär det att investeringar som bygger på självfinansiering kommer att skjutas framåt i tiden men oavsett detta så kommer investeringstakten att vara historiskt hög de fem kommande åren.

Att bygga och etablera sig i Tyresö är fortsatt attraktivt bland byggaktörer och fastighetsutvecklare. Detta samt att en stor del av kommande bostadsprojekt är planerade hyresrättsprojekt gör att förvaltningen räknar med att ha en fortsatt hög genomförandegrad av planerade investeringsprojekt. Dock finns en risk att det blir svårare att starta upp nya projekt i mindre attraktiva områden och det kommer att krävas mer i form av marknadsföring och en bra dialog med byggaktörerna för att Tyresö ska behålla ett gott rykte i branschen då byggaktörerna noggrannare kommer att se över vilka kommuner de ska välja att verka i.

Planerade investeringar inom stadsbyggnad är i många fall en förutsättning för att möjliggöra för de intäkter som förvaltningen bidrar med till den kommunala

ekonomin. Intäkterna består av exploateringsbidrag, gatukostnader, markförsäljningar och bidrag där de två förstnämnda är sådana intäkter som juridiskt är bundna till en investering som är till nytta för den som betalar medan de två sistnämnda är sådana intäkter som ger ett ekonomiskt tillskott för kommunen. I nuläget finns dock direktiv om att delar av det som tillfaller kommunen i form av markersättningar också ska gå tillbaka till området genom uppgraderade offentliga miljöer, tydligast är detta inom Norra Tyresö Centrum och Wättingområdet där samtliga intäkter idag används för att bekosta en komplex och kostnadstung infrastruktur. Under 2018 kommer ett arbete att göras för att bättre kunna prognostisera intäktssidan och för att göra det tydligare hur investeringarna finansieras.

### **Prioriterade utvecklingsområden**

#### **Investeringsplan**

Idag har mark- och exploateringsavdelningen det ekonomiska ansvaret för investeringsprojekten på förvaltningen och den största andelen av avdelningens resurser arbetar med arbetsuppgifter kopplade till dessa projekt, men även förvaltningens övriga enheter inom verksamhetsområdena 10 och 15 arbetar i mer eller mindre utsträckning med de ca 150 investeringsprojekten som finns kopplade till förvaltningen.

#### ***Omvandlingsområden:***

Finansieringen av kommunens investeringar sker i omvandlingsområden till stor del genom gatukostnader och anslutningsavgifter för VA. Dessa erläggs av de boende i området utifrån andelstal baserade på nyttan. Där står skattekollektivet för den överstandard som anläggs i form av bussgator och genomgående gång- och cykelvägnät. I samband med att utbyggnadstakten ökat och som ett led att utveckla genomförande på Östra Tyresö så kommer förvaltningen att titta på nya entreprenadformer under 2018. Förhoppningen är att en ökad transparens inom entreprenaderna kan medföra att kommunen får rätt resultat till rätt kostnad och att arbetsklimatet och arbetsmiljön förbättras. Att arbeta med lokal masshantering kan vara en stor ekonomisk fördel för etapputbyggnaden och behovet av en särskild budget för detta pågår.

Den strategi för Östra Tyresö som ska antas under våren 2018 kommer att innehålla en ny etappindelning och en ny budget för utbyggnaden och intäktssidan. Till antagandet av Kommunplanen i juni 2018 avses medel äskas för de nya etapper som avses starta inom en femårsperiod. Medel för tillköp av allmän mark i Raksta behöver också äskas. Budget för befintliga etapper i Kommunplanen 2018-2022 förväntas kunna ligga kvar utan komplettering.

#### ***Tyresövägen:***

Under 2017 har en översyn av fördelning av budgeten gjorts och i Kommunplanen för 2019-2023 föreslås investeringssumman fördelas på flera investeringsobjekt för att tydliggöra de åtgärder som planeras i närtid, exempelvis:

- Petterboda
- Bäverbäcken
- GC etapp 1
- Tredje körfält, första etappen
- MM åtgärder

Den totala budgeten för projektet kommer dock inte att täcka ett tredje körfält längs med hela sträckan av Tyresövägen enligt ursprunglig plan. Projektet inväntar utvärdering av entreprenaden för Petterboda innan nya äskningar kan bli aktuella. Projektet finansieras idag främst genom skattemedel.

#### ***Wättinge:***

Under 2017 har en markanvisningstävling utförts för den första bostadsetappen i området vilket blir startskottet för att gå in i detaljplanering för etapp 1. Under 2018 är målsättningen att fortsätta utvecklingen och ett branschövergripande nytänkande samarbete har inletts som i en del av uppstarten av etapp 2.

För att tydliggöra totalbudgeten för Wättinge fördelas investeringen för nuvarande objekt upp i flera delobjekt i Kommunplanen för 2019-2023. Projektet finansieras genom markintäkter och exploateringsbidrag. Exempel på delprojekt är anläggningen av Granängsringens östra del, anläggande av ”Parkgatan” samt breddning av Wättingestråket.



***Ombyggnad centrum till den nya versionen:***

Under 2017 uppdaterades budget och tilläggsåskningar gjordes för delar som ligger inom området för Norra Tyresö Centrum. Under 2018 och framåt behöver ekonomin för hela området ses över. Det är dock inte troligt att detta kommer att kunna göras inför antagandet av Kommunplanen 2018. Tidigare direktiv från politiken är att samtliga delar ska finansieras genom de markintäkter och exploateringsbidrag som projektet ger.

***Egenfinansierade projekt:***

Följande projekt har en utredningssumma äskad och kommer att behöva mer medel i Kommunplanen 2019-2023 för sitt genomförande:

*Apelvägen:* Detaljplanen förväntas att kunna antas under 2018 och medel för anläggande av en gc-väg intill området samt mindre arbeten i infrastrukturen kommer att äskas. Investeringarna finansieras genom exploateringsintäkter från området. Även markintäkter kommer att tillföras kommunen då mark avyttras.

*Granängsvägen:* Detaljplanen och marköverlåtelseavtalet för Hökerum förväntas vinna laga kraft under mars. Befintliga medel ska nyttjas för trottoar och gång- och cykelväg längs med Granängsvägen. Projektet ska även bidra till investeringar i närområdet och detta ska tydliggöras med ytterligare åskningar till Kommunplanen. Även intäktsnivån ska tydliggöras där markförsäljning ger ett tillskott till Kommunen.

*Granitvägen:* Mer medel behövs för att ombyggnad av Granitvägen, en ny vändplan och trapp samt upprustning av gång- och cykelväg. Totalt rör det sig om ca 10-15 miljoner. Projektet ger både markintäkter och exploateringsbidrag till kommunen.

*Bäverbäcken:* Då detaljplanen förväntas att kunna antas under 2018 så kan kommunen tänkas komma igång med en groventreprenad under 2019. Entreprenaden finansieras genom exploateringsbidrag.

*Södergården:* Då detaljplanen förväntas att vinna laga kraft under 2018 så kan kommunen tänkas komma igång med en groventreprenad och för detta behöver

det äskas pengar. Projektet finansieras genom exploateringsbidrag och markintäkter.

*Granängstorget:* Detaljplanen planerar kunna antas under 2018 och kommer att leda till stora investeringar inom området, exempelvis genom sänkning av Granängsringen och ett anläggande av ett nytt torg. Markförsäljning och exploateringsbidrag kommer att kunna finansiera investeringarna.

*Strandängarna:* Ytterligare medel för anläggande av strandpromenad kommer att äskas i enlighet med redovisning på Miljö- och samhällbyggnadsutskottet samt i Kommunstyrelsen under hösten 2017.

#### *Trollbäckens C*

I dagsläget finns investeringsmedel för framtagande av planprogrammet. Detta kommer att kompletteras med ytterligare äskning för genomförandet av detta.

#### *Fornuddsparken:*

I februari 2018 redovisade förvaltningen på sammanträdet för Miljö- och samhällbyggnadsutskottet möjligheten att anlägga gc-väg i samband med att anläggandet av parken påbörjas under 2018. Denna åtgärd fanns ej med i den ursprungliga åtgärden och äskande av medel för detta kommer därmed att ske till Kommunplanen 2019-2023.

#### *Planprojekt/Projekt i tidigt skede:*

- För flera projekt finns befintliga investeringsramar för ett utredningsskede inför kommande anläggningsinvesteringar på ca 500 000 kr. Flertalet av dessa kommer under de närmaste åren att behöva kompletteras med äskning av medel för genomförandet av anläggningarna.
- För de nya planprojekt som det finns beslut, ex positivt planbesked eller liknande, att påbörja under året kommer förvaltningen äska medel för en utredningssumma på ca 500 000 kr enligt samma metod som tidigare år, alternativt en större summa om kalkyl för genomförande finns framtaget, detta gäller för Kommunplan 2019-2023 exempelvis Prästholmen.

- Inom befintlig investeringsram finns därtill ett samlingsanslag för samhällsbyggnadsutredningar som avser sådana projekt som ges ett politiskt beslut att påbörjas men som det idag inte finns annan investeringsram för. Sådana investeringsprojekt som finansierats på detta sätt kommer att brytas ut och läggas under egna investeringsramar för beslut i juni 2018.
  
- *Bollmora verksamhetsområde*  
Inom Bollmora verksamhetsområde behöver ett planprogram för den planerade utvecklingen tas fram. Både för att i ett tidigt skede utreda förutsättningar och ramarna för kommande utveckling men även för att tidigt förankra, både politiskt och med medborgare. En utredningssumma äskas till Kommunplanen 2019-2023.
  
- *Bollmoravägen*  
En översyn av framkomligheten på Bollmoravägen pågår och detta kommer att leda till åtgärder på gatu- och gc-nät framöver. I detta ingår även översyn av korsningslösningar. Översyn av finansieringslösning för detta behöver göras.

*Löpande linjeverksamhet:*

- I vissa fall finns behov av tidsbestämt anslag för att klara förvaltningens mål i linjeverksamheten. Behov av finansiering för detta arbete, exempelvis utredningar inom framtagande av strategier, ska ses över under 2018.
  
- En markförsörjningsplan har tagits fram för Kommunen. Denna innebär att förvaltningen behöver äska mer pengar och att anslaget förmodligen behöver ses över ytterligare för markreserven.