

# Behovsanalys för verksamhetsutveckling

## Verksamhetsområde 10 & 15 - Investeringar

Styrprocessen 2018

2017-03-10



tyresö kommun



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 &amp; 15 .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inledning.....	3
<b>2</b>	<b>Prioriterade områden för verksamhetsområdet.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beskrivning av verksamhetsområdet .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Bilagor .....</b>	<b>9</b>

# 1 Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 & 15

## 1.1 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.

## 2 Prioriterade områden för verksamhetsområdet

Verksamhetsområdet med sina investeringar bedöms kunna möta både förändringar i omvärlden, tilldelade ansvar, förväntningar, visioner, mål och uppdrag under förutsättning att verksamhetsområdet får möjligheter enligt nedan beskriva investeringsbehov.

## 3 Beskrivning av verksamhetsområdet

Mängden projekt som pågår i kommunen, behoven av fler bostäder och uppgraderade allmänna miljöer fortsätter och kommer att påverka kommunen de närmaste fem åren. Röntan är fortfarande på en historiskt låg nivå och även om diskussioner om kommande lågkonjunktur gör sig hörd så finns det idag inget som pekar på att det påverkar investeringsprojekten under den närmaste femårsperioden. Kommunens attraktivitet ökar inte endast på grund av en högkonjunktur utan även tack vare en framgångsrik marknadsföring, en tydlig vilja till utveckling hos tjänstemän och politik samt fortsatta relativt låga fastighetspriser jämfört med närliggande kommuner. Generationsskifte i villaområdena gör också att flera nya kommuninvånare hittat till Tyresö från andra delar i regionen. En stor del, ca 50 %, av kommande bostadsprojekt är därtill hyresrättsprojekt vilket inte påverkas av rådande konjunkturläge på samma sätt som projekt med bostadsrätter och äganderätter. Ett större inslag av hyresrätter gör också att framtida behov, på en längre sikt än 5 år, av bostadsrätter och äganderätter ökar då boendekarriärer ofta sker inom närområdet.

Utvecklingen av nya bostadsprojekt gör att intäkterna i form av markförsäljning och exploateringsbidrag till kommunen kommer att öka under den kommande femårsperioden och vara historiskt höga. Vilket beror på ökade volymer samt att exploateringsbidrag och markförsäljningspriser justeras uppåt. Dock

kommer också kostnader som är förknippade till intäkterna att öka och ytterligare medel behöver därmed äskas.

## **4 Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen**

### **Kvalitativa investeringsprojekt**

Historiskt sett har mycket kunskap om projektens uppbyggnad och ekonomiska förutsättningar funnits 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.

För att säkra att informationen inte försvinner i och med att personal slutar, blir sjuka eller när vi använder konsulter, så pågår ett intensivt arbete på förvaltningen med att säkerställa att det finns rutiner, checklistor och mallar för de olika processerna som bedrivs inom projekten. Därtill fortsätter arbetet med att öka digitaliseringen av handlingar som tas fram inom projekten, t ex utredningar och projekteringshandlingar där till exempel nya molntjänster används för att granska och leverera handlingar mellan konsulter och intern personal. Arbetet med delat projektledarskap är också ett redskap för att säkerställa att kunskap stannar inom förvaltningen, om en av projektledarna slutar.

Under de senaste åren och särskilt under 2016 har ett stort arbete gjorts för att utreda de ekonomiska förutsättningarna för investeringarna på förvaltningen. Tidigare har kunskapen kring kommunens investeringsekonomi varit kopplad till ett fåtal personer och fokus centralt har legat på kontroll och uppföljning av driftekonomi där investeringsekonomi hamnat i skymundan. Då detta inte är ett hållbart sätt att säkerställa effektiva verksamheter inom förvaltningen så har en ny tjänst som projektcontroller tillsatts under januari 2017 på Mark- och exploateringsavdelningen och ett närmare arbete med kommunens centrala ekonomistyrning planeras. Syftet med en projektcontroller på förvaltningen är att styra upp och effektivisera processer inom investeringsprojekten som då kan leda till ett bättre ekonomisk resultat för hela kommunen samt att stötta avdelningschefen för mark & exploatering samt förvaltningschefen vid uppföljning och kontakter med kommunens centrala ekonomienhet.

Under 2017 är målsättningen 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. En översyn av investeringsrutiner kopplade till kommunens va- och renhållningsverksamhet är också nödvändig där det idag finns oklarheter inom hanteringen av kostnader. Mark- och exploateringsavdelningen har idag projekteringskompetens inom VA och ansvarar för samordning för anläggningsentreprenader som inkluderar delar kopplade till andra verksamhetsområden där kostnaderna bör redovisas separat framöver. För att säkerställa investeringsprocessen kommer behov av ytterligare system och verktyg att utredas under året. Eventuellt kan detta behöva köpas in för att säkerställa en ekonomisk kontroll av verksamheten.

## 5 Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter

### 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 investeringsprojekten.

**Omvandlingsområden:** En översyn av befintlig budget för samtliga etapper på Östra Tyresö genomförs på förvaltningen för att kunna ge ett bättre underlag och prognoser för kommande entreprenader. Förutom en utredningssumma för en etapp X (nästa etapp som ska påbörjas) finns i befintlig investeringsplan för 2017 och framåt inga medel äskat för kommande etapper utan endast för de som idag är pågående. Till antagande av Kommunplanen i juni 2017 avses detta att kompletteras med en uppdaterad kostnads- och intäktskalkyl.

För pågående etapper finns i vissa fall behov av ytterligare medel. Dessa beskrivs här nedan med motivering för de ökade kostnaderna. Övriga pågående etappers ekonomiska prognos ses för närvarande över och förväntas finnas med i redovisningen över den totala ekonomin för inre Brevik enligt ovan.

#### - *Solberga (etapp 7):*

Kostnaderna har varit högre än beräknat vilket framförallt berott på att det funnits mer berg i områden än vad budgeten utgått från. Därutöver har massorna varit av sämre kvalitet vilket gjort att dessa inte har kunnat återanvändas i området enligt utgångsplanen. Massorna blir således

dyrare att köpa in. Skillnaden i mängder, det vill säga mer berg och dålig kvalitet på massor, har lett på ökade kostnader på närmare 33,5 miljoner. Projektet är det största av sitt slag som Tyresö arbetat med och arbetet med detaljplan och genomförandet av densamma har tagit lång tid. Det har inneburit att projekteringshandlingar som vi har upprättat i projektets tidiga skede inte har gått att använda sig av i entreprenadskedet. Detta eftersom bland annat regelverket hunnit ändrats.

På intäktssidan har kalkylen inte uppdaterats på lång tid och i den har man tidigare blandat intäkter inklusive och exklusive moms. 44 miljoner i intäkter kommer från kalkyler som togs fram för mycket länge sedan. Troligtvis runt 2008-2009. Anslutningskostnaderna för VA låg då på ca 150 000 kr (inkl moms) och kalkylen räknade på en kostnad på ca 6000 kr/kvm väg vilket var grunden för gatukostnadsintäkterna. När det gäller gatukostnaderna så har vi räknat på att dessa kommer att ge ca 30 miljoner i intäkt i dagens värde (exkl moms). Dessa fortsätter att räknas upp med index fram tills debiteringstillfället. En uppdaterad intäktskalkyl för VA visar på intäkter på ca 24 miljoner (inkl moms).

- *Ugglevägen (etapp 9):*

På kostnadssidan har även denna entreprenad träffat på mer berg än beräknat och sämre kvalitet på massor än estimerat. Avstängning av del av Nytorpsvägen med kostnader för minibussar är också kostnader som inte tidigare varit medtagna i kalkylen. Kostnaderna förväntas öka runt 25 % jämfört med befintlig investeringsram, men även intäkterna är större än enligt nuvarande budget. En översyn av intäktssidan görs i nuläget och förväntas finnas helt klar till antagandet av kommunplan i juni.

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

- *Norra Tyresö Centrum:*

Under 2016 har budgeten för projektet setts över och prognosen visar att både kostnader och intäkter har ökat sedan den ursprungliga budgeten sattes. Den övergripande budgeten ser ut att kunna nå ett +/- resultat och förväntas uppdateras i Kommunplanen under 2017.

- *Järnet:*

De förutsättningar som etableringen av Engelska skolan inneburit för platsen har medfört att finplaneringen av infrastrukturen med säkra skolvägar, lassning och lossning etc behöver ses över. Budgeten som är satt tar inte hänsyn till dessa förändringar och prognosen visar att kostnaderna för att hantera de nya förutsättningarna blir större än beräknat och inte helt kommer att täckas av intäkterna. Vid en större översyn av kommande projekt inom centrumområdet behöver det ses över hur dessa ökade kostnader kan komma att täckas in på sikt.

**Egenfinansierade projekt:***Wättinge*

- Inom befintlig investeringsram med beslut från 2016 finns utredningskostnader och kostnader för framtagandet av planprogram och kvalitetsprogram medtaget. I det arbetet som skett under hösten 2016 har nu en kalkyl för kostnader och intäkter för genomförandet av området tagits fram och kommer att kompletteras till kommunplanens antagande i juni 2017. Kostnaderna i kalkylen ligger på drygt 100 miljoner och täcks av intäkter genom exploateringsbidrag och markförsäljning. Knappt hälften av kostnaderna förväntas uppkomma inom en femårsperiod.

*Kryddvägen:*

- Allt eftersom att projektet med sina tre etapper närmar sig genomförandet har befintlig budget setts över. På entreprenadsidan prognostiserar förvaltningen att utbyggnaden av allmän platsmark kommer att kosta ca 10 miljoner mer än ursprunglig finansiell ram. Under april 2017 kommer även frågan av behov av ytterligare medel för anslutningar utanför projektet att lyftas för politiskt inriktningsbeslut. De totala kostnaderna kommer att kunna täckas av intäkter från markförsäljning inklusive exploateringsbidrag inom området och kommer totalt att innebära ett ekonomiskt tillskott till kommunen.

*Strandängarna:*

- Samtliga åtagande gentemot Besqab är ännu inte utförda. Kostnaderna för etablering av Strandbadet samt kostnader för markinlösen har varit större än beräknade vilket gör att samtliga åtaganden som kommunen avtalat om inte ses kunna hanteras inom befintlig investeringsram. Ett arbete med de arbeten som kvarstår ska ske under 2017 där det också ingår att se över vad kommunen måste göra enligt avtal och vad kommunen önskar göra enligt intentioner i kvalitetsprogram etc. Detta arbete kommer inte att vara klart till dess att kommunplanen antas i juni 2017 utan förväntas istället kunna kompletteras med ytterligare äskningar i juni 2018.

*Trollbäckens C*

- I dagsläget finns investeringsmedel för en mindre utredning av området. Då förvaltningen förväntas få i uppdrag att ta fram ett planprogram för programmet där utredningar såsom geoteknisk undersökning ingår så behöver ytterligare medel för utredningsarbete samt arbete med

planprogram avsätts i investeringsbeslutet juni 2017 för att kommande år kunna kompletteras med en budget för intäkter och utgifter inför genomförandet.

*Fornuddsparken:*

- I december 2016 tog KF beslut om att förvaltningen skulle ges i uppdrag att genomföra gestaltningsprogrammet för Fornuddsparken. I beslutet ingick investeringsmedel för delar av projektet och Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att redovisa komplett underlag avseende investeringsutgift och driftkostnader till följd av investeringen. Det totala behovet av investeringsmedel kommer att kompletteras till Kommunplanens beslut i juni 2017.

*Fornudden:*

- Under våren 2017 förväntas beslut tas gällande anläggandet av en ny skola samt ett äldreboende i Fornudden. För att säkra och förbättra infrastrukturen i området i samband med ett sådant genomförande behöver ca 300 m ny gata, gång- och cykelvägar samt upphöjda korsningar planeras i området. Kostnaden för detta budgeteras översiktligt till en kostnad på 12-15 miljoner och förväntas kunna tas med i beslutet till kommunplan i juni 2017. I samband med genomförandet av planen kommer köp och försäljning av fastigheter att ske. En översyn kring finansiering av detta behöver göras under våren 2017 för att se vilka kostnader som ska bäras av vilken förvaltning och vart intäkterna för markförsäljning ska gå.

*Tyresövägen*

- Det övergripande projektarbetet har under 2016 setts över och en projektledare har sökts men inte funnits. Det har gjort att arbetet med att utreda projektets totala budget har stått till. Den översyn om ändå har gjorts visar att den totala budgeten för projektet inte kommer att täcka ett tredje körfält längs med hela sträckan enligt ursprunglig plan. Tanken är att under kommande år vidare utreda de ekonomiska behoven inom projektet. Vid behov av eventuella ytterligare äskningar förväntas dessa tas upp i kommunplanen som beslutas i juni 2018.

*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 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 exempelvis en utredning av korsning vid Njupkärrsvägen/Bollmoravägen.
- 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 under 2016 och 2017, t.ex. Temyntan, kommer att brytas ut och läggas under egna investeringsramar för beslut i juni 2017.

*Löpande linjeverksamhet - investeringsbehov:*

- I vissa fall finns behov av investeringsmedel för att klara förvaltningens mål i linjeverksamheten. Behov av ärendehanteringssystem och verksamhetsverktyg kopplade till specifika projekt ska utredas under våren och förväntas kunna behöva tas upp för beslut i juni 2017.

## 6 Bilagor

Investeringsbehoven för verksamhetsområde 10 och 15 är en del av kommunens investeringsplan som sammanställs av ekonomienheten till Kommunplanen 2018.