

2019-12-11

MSN 2019/112

Kommunfullmäktiges revisorer

Revisionskrivelse MSN – Frågor om mål för antal bostäder på Västra Sicklaön

Att effektivisera handläggningsprocesserna inom nämndens ansvarsområde är ett prioriterat fokusområde. Det gäller inte minst handläggningstiderna för fastighetsbildning och detaljplaner. I nuläget avviker handläggningstiderna inom dessa områden från fastställda mål.

Medianhandläggningstiden för fastighetsbildningsärenden har ökat sedan 2018, främst på grund av att kötiden från det att ärendet inkommit till att ärendet har fördelats till en handläggare har ökat. En utökning av resurser inom den kommunala lantmäterimyndigheten har skett. Uppföljningar under året har visat på att även om kötiden har ökat så har den faktiska handläggningstiden minskat jämfört med föregående år.

Det kommer att ta tid att uppnå ett lägre medianvärde. Bedömningen i nuläget är att mediantiden för fastighetsbildning kommer att öka ytterligare under 2020 men minska 2021. Inför 2020 har kompletterande indikatorer föreslagits inom fastighetsbildningsområdet för att bevaka kötiden av prioriterade ärenden (nybyggnation av bostäder, infrastrukturprojekt) och den faktiska handläggningstiden. Ett förändrat arbetssätt har även införts under 2019 som innebär en aktiv prioritering av ärenden som behövs för bostadsbyggande för att säkra att handläggningstiden för fastighetsbildning inte ska påverka byggandet.

Ambitionen under de senaste åren har varit att öka tempot i stadsbyggnadsutvecklingen. Målsättningen har varit att skapa förutsättningar för en obruten process med så få avbrott som möjligt. Den formella beslutsprocessen vad gäller stadsbyggnadsprojekten har setts över. En medianhandläggningstid om två år (standard eller utökat förfarande) från start-PM till antagande har varit ett målvärde för arbetet för detaljplaner under flera år. Målvärdet sattes med utgångspunkt i en uppskattad möjlig tidsåtgång utifrån en tanke om en ideal obruten process och referensvärden.

Handläggningstiden av detaljplaner för bostadsändamål kan variera beroende på planens komplexitet och storlek. I nuläget påverkas även tidsåtgången bland annat av längre och mer komplicerade avtalsförhandlingar. Fortsatta ansträngningar görs för att effektivisera arbetet med detaljplaner men prognoser indikerar att medianhandläggningstiden fortsatt kommer att vara längre än två år vad gäller detaljplaner för bostadsändamål.

För att nå måluppfyllelse av antal nya bostäder och arbetsplatser är det avgörande att kommunen klarar av att anta detaljplaner i en takt som stödjer de övergripande målen om bostadsbyggande och nya arbetsplatser. Kommunen arbetar långsiktigt med planeringsarbetet. I projektportfölj ingår både ett stort antal pågående men även planerade stadsbyggnadsprojekt. Projektportföljen innehåller en viktig planeringsreserv som utgör skillnaden mellan de bostäder som finns med i den långsiktiga strategiska planeringen och förväntat antal färdigställda bostäder under en viss period. Planeringsreserven är en del i riskhanteringen då alla projekt i portföljen inte beräknas att färdigställas i enlighet med nuvarande tidplaner. Att mediantiden för antagna detaljplaner i kommunen avviker från målvärdet utgör en risk men behöver inte utgöra ett hinder för Nackas uppfyllelse av de övergripande målen eller kommunens utfästelser i tunnelbaneavtalet.

I nuläget pågår arbete med cirka 80 detaljplaner i kommunen. Sedan 2014 har detaljplaner för närmare 5 800 bostäder antagits i kommunen, varav cirka 4 100 bostäder på västra Sicklaön. I den senaste tertialuppföljningen av tunnelbaneavtalet uppskattades antalet bostäder i detaljplaner som beräknas antas under perioden 2019–2021 till 4 655 på västra Sicklaön. De planmässiga förutsättningarna har därför bedömts som goda för att uppnå det övergripande bostadsmålet och kommunens åtagande trots avvikelser från målet om handläggningstider. Under tertial tre 2019 pågår ett arbete med revidering av genomförandeplaneringen för västra Sicklaön. Kommande prognoser kring utbyggnadstakten av nya bostäder kommer att utgå från den reviderade planeringen.

Vad gäller själva utbyggnaden av nya bostäder har kommunen inte full rådighet över samtliga faktorer. Den rådande marknaden för nyproduktion är en faktor med stor inverkan. Ambitionen att göra vad som är möjligt inom ramen för kommunens rådighet för att skapa förutsättningar för utvecklingen. Kommunens möjligheter att uppnå bostadsmålet om 13 500 färdigställda bostäder inom tunnelbanans influensområde till 2030 har påverkats av överenskommelsen mellan Circle K Sverige AB och Nacka kommun angående Bergs gård. Kommunen har därför inlett en dialog med staten kring Nackas åtagande. Riskintressepreciseringen av Östlig förbindelse och den utbyggnadstakten av tunnelbanan är andra faktorer som inverkar på kommunens möjligheter att uppnå bostadsmålet.

Att följa utvecklingen av handläggningstider för pågående och planerade projekt kommer även fortsättningsvis vara ett viktigt område att bevaka. En utförligare uppföljning av nämndens mål och indikatorer med fokus på utfall 2019 sker i samband med nämndens årsbokslut.

Cathrin Bergensträhle
ordförande, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Andreas Totschnig
t.f. stadsbyggnadsdirektör