

# Miljö- och samhällsbyggnads utskottet



Delårsrapport 2  
31 augusti  
2016

tyresö kommun 

## Innehållsförteckning

Delårsrapport 2 – per 31 augusti 2016.....	3
Verksamhetsområde 10: Plan och exploatering .....	3
1 Viktiga händelser.....	5
2 Uppföljning och analys .....	5
2.1 Verksamhetens uppdrag och mål.....	5
Livskvalitet - den attraktiva kommunen.....	5
Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner .....	5
Konkurrensutsättning.....	6
God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter .....	7
Varje verksamhetsområde ska bedrivas inom ramen för tilldelade ekonomiska resurser .....	7
Taxor och avgifter.....	7
Attraktiv arbetsgivare.....	8
Medarbetarna rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare. ....	8
Medarbetarnas sjukfrånvaro är lägre än fyra procent. ....	8
2.2 Kommentarer investeringsbudget.....	11
3 Slutsatser och rekommendationer.....	12
4 Bilaga 1 .....	13

# Delårsrapport 2 – per 31 augusti 2016

## Verksamhetsområde 10: Plan och exploatering

### Verksamhet och syfte

Till verksamheten för mark och exploatering hör bland annat projektering, byggprojektledning, exploatering och förvaltning av kommunens mark. Till planavdelningens verksamhet hör kommunens fysiska planering. Arbetet bedrivs dels på en strategisk nivå genom översiktlig planering, planering, utveckling och bevarande för natur-, rekreations- och vattenområden och trafikplanering. Dels på en mer ingående nivå genom framtagandet av detaljplaner i samarbete med byggherrar, fastighetsägare och andra kommunala förvaltningar. Huvuduppgiften för mät- och kartenheten är att vara en del av eller stödja andra verksamheters myndighetsutövning och övriga verksamhet. Mät-, kart- och GIS-verksamheten utför kommunens uppgifter i den nationella informationsförsörjningen (till exempel med adressättning).

### Verksamhetens inriktning

Det påbörjade arbetet med en ny Översiktsplan för Tyresö ska gå i mål under 2016. Det är viktigt att den fortsatta processen präglas av stor öppenhet och en strävan efter att involvera så många Tyresöbor som möjligt. Översiktsplanen är ett viktigt verktyg för att nå vårt långsiktiga mål att göra Tyresö till den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen. En bärande tanke när det gäller stadsbyggnadsutvecklingen är att förtäta i centrala lägen och att i övrigt, så långt möjligt, värna om karaktären på våra olika kommundelar och slå vakt om det gröna, naturnära Tyresö. En genomtänkt stadsplanering bidrar även till stärkt trygghet i samhället. För att långsiktigt säkerställa kommunens möjligheter att driva en sådan stadsbyggnadsutveckling är det viktigt att ha processer på plats för att kunna genomföra eventuella strategiska markförvärv. Det är även viktigt att ha en god uppföljning av vad som händer med markområden utanför Tyresös gräns i anslutning till Tyresö som vi har ett intresse av att vara med och påverka. Vi vill ha ett särskilt fokus på en översyn av Tyresös företagsområden de kommande åren. Detta i syfte att effektivisera dem så att fler arbetsplatser kan rymmas, fler företag etablera sig eller tillåtas expandera.

I dag är Tyresö en av Sveriges mest naturskyddade kommuner med Tyresta Nationalpark och sju naturreservat. Beslut har tagits om ett åttonde - Telegrafberget. Under kommande år vill vi även göra naturreservat av området runt Barnsjön.

Den stora utvecklingen av Tyresö centrum är väsentlig för Tyresö. Med Tyresö View och den nya stadsparken har de södra delarna av centrum lyfts till en ny nivå. Centrum kopplas samman med det nya Nybodaområdet genom ett aktivitetsstråk med park, lek och skate- och parkourpark. Bostäder byggs i kvarteret Järnet, vid Hasselbacken, vid Kyrkogränd, vid Siklöjevägen, i Farmarstigen och vid Njupkärrsvägen. Det är viktigt att det byggs med olika upplåtelseformer. Grunderna för utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum är på plats. Här skapas attraktiva stadskvarter, höghus, nya gator, nytt torg, nya parker, nya grönytor, trivsamma innergårdar, nya butiker, ny service och nya möjligheter för kultur, fritid och utbildning för alla. Den nya stadsdelen sätter människan i centrum, parkeringar grävs

ner och bussterminalen förbättras. Tyresö Centrum byggs ut och utbudet förbättras. De nya utemiljöerna har utsmyckningar och planteringar. I Tyresö centrum utvecklas i bred samverkan nya och förbättrade lokaler för bibliotek, kulturverksamheter, förskolor, äldreomsorg, utbildning och annan kommunal service. Yrkesförberedande gymnasieutbildning ges förbättrade lokaler och nya förutsättningar inom ramen för den nuvarande lokaliseringen. Sammantaget öppnat detta möjligheter för en ny utveckling där områden runt Farmarstigen och Granängsringen förtätas med nya attraktiva bostäder.

### **Trollbäcken**

Trollbäcken är och ska förbli en lummig och grön villastad. En översyn av de gamla detaljplanerna har påbörjats, för att tillsammans med villaägare och boende ordna brister i infrastruktur, dagvattenhantering och trafiksäkerhet med mera. Under perioden vill vi även genomföra en centrumutvecklingsplan för Trollbäcken. Vi vill ta ett helhetsgrepp som omfattar sträckan längs Vendelsövägen från Drevviken till Södergården inklusive Alléplan. Här ryms bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och en utökad service för hela Trollbäcken, med en viss förtätning. Kompletteringen stärker det kommersiella utbudet och ger ett mer levande centrum. I området kommer vi se till att det byggs seniorlägenheter och äldreomsorg.

### **Tyresö Strand**

Tyresö Strand har under en period över 30 år förändrats och utvecklats från i huvudsak fritidshusområde till ett attraktivt villaområde uppblandat med en modern trädgårdsstad. En centrumbildning har kommit på plats och den kommunala servicen har förbättrats och utvecklats. Utvecklingen framåt kommer att vara långsammare. Den tredje etappen av Trädgårdsstaden som planerats sedan länge kommer att fullföljas med 400-600 bostäder. Tyresö Strand kompletteras också med ytterligare smärre förtätningar med olika upplåtelseformer samt även med utökad kommunal service som ett nytt särskilt boende inom äldreomsorgen. Trafiksituationen i Tyresö Strand och längre österut förbättras kontinuerligt.

### **Östra Tyresö**

Tempot i planläggningen av Östra Tyresö har ökat. Nu arbetas med 2-3 detaljplaner parallellt, istället för en i taget som tidigare. Detta gör det möjligt att ligga i fas med den ursprungliga tidsplanen för detaljplaneringen i hela Raksta och fram till Trinntorp. Alliansen har även tagit initiativ till att få plats nya planbestämmelser som möjliggöra utbyggnad till 105 + 40 kvadratmeter i tre fyra olika områden i väntan på färdiga detaljplaner. I de yttre delarna av Brevik och i Bergholm är det däremot fortfarande långt kvar till riktiga detaljplaner och just nu förs dialog med boende om en alternativ modell för att snabbare släppa fram större bygggrätter. Alternativet går ut på att enbart VA byggs ut och att ansvaret för gator stannar på de lokala vägföreningarna. Bortsett från att det möjliggör högre tempo i utbyggnaden av VA och därmed större bygggrätter skulle det också ge lägre kostnad för fastighetsägarna och för skattebetalarna.. Etapp 7 Solberga, etapp 9 Ugglevägen och etapp 10 Brobänken är nu i byggfas. Etapp 8 Raksta är i planfas, och planläggningen av etapp 11 Tegelbruket påbörjades under 2015. Under perioden 2015-2018 kommer planläggningen av ytterligare två etapper att påbörjas.

## 1 Viktiga händelser

Implementeringen av Stadsbyggnadsförvaltningens nya organisation har gått bra och nya rutiner börjar falla på plats. Rekrytering av en enhetschef till enheten för byggprojektledning pågår fortfarande. Övriga chefstjänster är tillsatta.

I oktober öppnar Stadsbyggnadsförvaltningen ett satellitkontor på Högbergsgatan 91. Syftet med lokalen är att effektivisera förvaltningens arbete ytterligare eftersom vi har mycket möten och samarbeten inne i Stockholm.. Det är också ett sätt att underlätta "livspusslet" för medarbetarna och öka attraktiviteten vid rekrytering.

Det är ett fortsatt högt tryck på förvaltningen beroende på högkonjunktur och Tyresös positiva utveckling. Den stora konkurrensen om personal inom stadsbyggnadsområdet har gjort att omsättningen är relativt hög och att mycket kraft går åt till att rekrytera ersättare för de som slutar och samtidigt utöka personalstyrkan för att hantera den stora mängd projekt som pågår.

## 2 Uppföljning och analys

### 2.1 Verksamhetens uppdrag och mål

I T2 kan vi konstatera att vi har en god måluppfyllelse inom verksamhetsområdet.

*Strategiskt målområde*

#### **Livskvalitet - den attraktiva kommunen**

*Strategiskt mål*

Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner

*Nämndmål*

**Kommunens tre centrumområden ska utvecklas med nya bostäder och service.**

#### **Kommentar:**

Bedömningen är att målet om 400 nya bostäder i antagna detaljplaner under 2016 kommer att uppfyllas med mycket god marginal. Detta bidrar även till en fortsatt hög bostadsproduktion under kommande år. Målet för antalet nybyggda småhus och lägenheter beräknas att uppnås för 2016 och trenden är därmed oförändrad sedan förra året. Totalt har 280 nya bostäder blivit färdiga för inflyttning under perioden.

*Indikator*

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016-08	Mål 2016
<b>Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året</b>	33	51	227	400
<b>Kommentar:</b> Bedömningen är att målet om 400 nya bostäder i antagna detaljplaner under 2016 kommer att uppfyllas med mycket god marginal.				
<b>Plan och exploatering - Nybyggda lägenheter och småhus per 1 000 invånare, årsgenomsnitt</b>	9,56	6,63	5,96	6,52
<b>Kommentar:</b> Målet beräknas uppnås för 2016 och trenden är därmed oförändrad sedan förra året.				
<b>Leverans av nybyggnadskartor sker inom två veckor (medel)</b>	-	-	1,3	Max 2
<b>Kommentar:</b> Jan-aug 2016 är väntetiden i medel 1,3 veckor.				
<b>Antal nybyggda lägenheter och småhus i kommunens tre centrumområden*</b>	-	-	162	225
<b>Kommentar:</b> Bedömningen är att målet kommer att uppnås.				

\*Som centrumområden räknas här 1 km radie kring Tyresö Centrum, Trollbäckens Centrum och Strandtorget.

*Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- **Konkurrensutsättning**

Kommunal verksamhet, såväl befintlig som ny, kan med vissa undantag prövas för konkurrensutsättning. Nämnderna ska sträva efter att erbjuda olika alternativ för att ge medborgarna ökad mångfald och valfrihet.

**Kommentar:**

Upphandlingar av konsulter och entreprenader görs löpande.

### *Strategiskt målområde*

## **God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter**

### *Strategiskt mål*

Varje verksamhetsområde ska bedrivas inom ramen för tilldelade ekonomiska resurser

### *Indikator*

<b>Titel</b>	<b>Utfall 2014</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Utfall 2016-08</b>	<b>Mål 2016</b>
<b>Ekonomiskt resultat, Tkr</b>	504,0	-62,0	-1.034	0,0

Större delen av verksamheten håller budget. För planavdelningen är dock avvikelsen mot budget vid T2 -1 338 sek. Avdelningen kommer dock att få in +1 700' över budget i planavgift för helåret vilket påverkar underskottet positivt. Större kostnader än beräknat för plan- och byggkonsulter uppgår till 1 500' under budget för helåret vilket dock kommer att täckas av ökade intäkter från planavgifter. Avdelningen har också haft större kostnader än beräknat för rekrytering, i övrigt är personalkostnader enligt budget.

ÖP-projektets anslag ska kompletteras planavdelningens drift med 500' vilket inte syns i resultatet nu vid T2. Översiktsplanen har vid T2, trots det, ett underskott om -490'. Detta beror på större kostnad än budgeterat då granskningsförslaget skickades ut till samtliga hushåll, kostnader för konsulter på grund av resursbrist på förvaltningen samt den utökade kulturmiljöutredning med hänsyn till Attefallsbestämmelserna som belastar projektet.

### *Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- **Taxor och avgifter**

Alla nämnder ska årligen se över sina taxor och avgifter i syfte att avgiftsintäkterna ska bidra till verksamheternas finansiering.

### **Kommentar:**

Utredning pågår om intern debitering för arbete i investeringsprojekt.

### Strategiskt målområde

#### Attraktiv arbetsgivare

Tyresö kommun präglas av en god service till medborgarna. För detta krävs motiverade och kompetenta chefer och medarbetare samt ett kreativt och gott arbetsklimat. Tyresö ska stärka sin profil som attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera och behålla kompetent personal. Tyresö erbjuder många vägar in till arbete i kommunen. Vi erbjuder stimulerande arbetsuppgifter i en utvecklande miljö, god arbetsmiljö, goda möjligheter till utveckling av karriären samt konkurrenskraftiga löner.

### Strategiskt mål

Medarbetarna rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare.

#### Indikator

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016-08	Mål 2016
Andel av de anställda som rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare		87,00 % (SBF)	-	100,00 %
<b>Kommentar:</b> Ny medarbetarundersökning genomförs under september 2016.				

### Strategiskt mål

Medarbetarnas sjukfrånvaro är lägre än fyra procent.

#### Indikator

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016-08	Mål 2016
Den totala sjukfrånvaron inom verksamhetsområdet (%)	1,37 %	3,99 %	5,24 %	4,00 %
<b>Kommentar:</b> I T1 redovisades sjukfrånvaron för hela förvaltningen. Numera redovisas sjukfrånvaron per verksamhetsområde. Under året arbetar vi för att stärka förvaltningens attraktivitet som arbetsgivare och skapa möjlighet för medarbetarna att skapa balans mellan arbetsliv och fritid, bland annat genom att låta alla medarbetare träffa en arbetslivscoach enhetsvis.				



*Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Arbeta fram en centrumutvecklingsplan för Trollbäcken som omfattar sträckan längs Vendelsövägen från Drevviken till Södergården i syfte att möjliggöra mindre förtätningar med bostäder och förbättrat service- och centrumutbud

**Kommentar:**

Arbete pågår med projektstruktur, upphandling. Arbete beräknas att pågå intensivt under hösten för att färdigställas i samband med översiktsplanens antagande.

*Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Planera Trädgårdsstadens tredje etapp

**Kommentar:**

Arbetet har inte påbörjats. Området används för masshantering för utbyggnad av VA och vägar på Östra Tyresö. Förvaltningen har därför hittills prioriterat utveckling av andra områden. Programarbete planeras att påbörjas i slutet av mandatperioden. Rekrytering av en projektledare för lokal masshantering pågår. Denna kommer att ha som uppgift att se över den övergripande strategin för lokal masshantering i kommunen där översyn av tidplan för bland annat Strandallén ingår.

*Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Genomföra ett arbete i syfte att effektivisera Tyresös företagsområden så att fler arbetsplatser kan rymmas, fler företag etableras eller tillåtas expandera

**Kommentar:**

En genomlysning av befintliga planer gjordes under 2014 och 2015. Det som kvarstår är en närmare genomlysning av Bollmora industriområde vilket kommer att påbörjas i slutet av mandatperioden.

### *Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Utveckla nya och förbättrade lokaler för bibliotek, kulturverksamheter, förskolor, äldreomsorg, utbildning och annan kommunal service i Norra Tyresö Centrum.

#### **Kommentar:**

Under våren beslutade kommunstyrelsen att arbetet med det nya kultur- och kunskapscentret skulle avbrytas. Diskussioner om vilken ny inriktning planeringen ska ha pågår.

### *Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Utarbeta riktlinjer och en process kring strategiska markförvärv

#### **Kommentar:**

I mars 2016 fick Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram riktlinjer för strategisk markförsörjning. I uppdraget specificerades vilka frågeställningar som ska tas upp i riktlinjer för en strategisk markanvändning. I samband med att översiktsplanen antas så ska också riktlinjerna färdigställas.

### *Särskilda uppdrag som ska genomföras under mandatperioden*

- Etablera ett kultur- och kunskapscentrum med högskoleförberedande program i samverkan med vuxenutbildning och kulturverksamhet i anslutning till Tyresö centrum

#### **Kommentar:**

Under våren beslutade kommunstyrelsen att arbetet med det nya kultur- och kunskapscentret skulle avbrytas. Diskussioner om vilken ny inriktning planeringen ska ha pågår.

## **2.2 Kommentarer investeringsbudget**

Flera av investeringsprojekten är i stort behov av resurser från andra förvaltningar för att klara målsättningar kring kvalitet, tid och ekonomi. Den investeringsbudget som är satt idag har utgått från att de flesta resurser bekostas ur en driftbudget. Denna kommer därför generellt att behöva ses över och framöver bör resurser i form av tjänstemän och konsulter i större utsträckning tas med i budgeten för investeringsobjekten. I och med att antalet projekt och dess komplexitet ökar så har också behovet av samordning mellan projekten ökat. Framöver kommer det krävas större samordning av byggtrafik, etableringsplatser, ledningsdragnings och tidplaner vilket kan kräva nya typer av tjänster. Ytterligare delar som påverkar målen för investeringsobjekten är bristen på personal och konsulter inom branschen vilket leder till ökade kostnader för dessa men även ökade kostnader för entreprenadverksamheten. Den höga efterfrågan på mark för framförallt bostäder men även samhällsfastigheter gör dock att även intäktssidan vid markförsäljning ökar.

### **Tyresövägen**

Anbud för Petterboda-entreprenaden har inkommit. När en övergripande projektledare för hela Tyresövägen finns på plats kommer en större översyn göras över totalekonomin. Dock kommer nuvarande budget inte att täcka ett tredje körfält längs med hela Tyresövägen.

### **Exploatering omvandlingsområden**

Stora kostnader har uppkommit för masshanteringen inom både Ugglevägens och Solbergas entreprenadområden. Mer berg än beräknat och sämre kvalitet på massorna innebär att kostnaderna ökar. Solberga förväntas fortfarande klara budgetresultat men i Ugglevägen visar prognosen i värsta fall på ett minusresultat på upp till 25% av budget. Hur Strandallén nyttjas när det är flera stora entreprenader på gång samtidigt, istället för en, får också konsekvenser på ekonomin. För Brobänken (etapp 10) pågår arbete inför upphandling och Nyfors är överklagad. För Etapp 8 och etapp 11 pågår planarbetet.

### **Strandängarna**

Under sommaren har ett nytt bad invigts och en ny större brygganläggning finns på plats intill. För att kunna genomföra samtliga åtgärder enligt planerna för parkåtgärderna inom Strandängarna så behöver mer pengar äskas då nuvarande budget inte räcker till. De kostnader som blivit större än budgeterat är framförallt kostnader för markförvärv samt kostnader för ökade massor inom entreprenaden för Strandbadet. En översyn, och uppskattning av totalkostnaden, ska göras under hösten 2016.

### **Ombyggnad centrum**

En större översyn av budget pågår. Utbyggnaden av kommunal infrastruktur har inom etapp 1 och inom Järnet visat sig bli betydligt dyrare än budgeterat och hänsyn till detta behöver göras även vid budgetering av kommande anläggningar. Även slutredovisning av Stadsparken visar på ett minusresultat. Dock framförallt beror på att projektet fått rymma även andra åtgärder än de som det budgeteras för. På intäktssidan så har även markintäkterna ökat vilket gör att målsättningen om ett nollresultat inom hela området förväntas kunna hållas.

### **Övriga projekt**

Enligt budget.

### **3 Slutsatser och rekommendationer**

Mark- och exploateringsavdelningen och mät- och kartenheten prognostiserar ett +-0 resultat för 2016. För planavdelningen är avvikelserna mot budget vid T2 -1 338 sek. Underskottet bedöms kunna minskas för helåret till ca. -600'.

#### **Framåtblick budget 2017**

Detaljplaneenheten, mark- och exploateringsavdelningen samt kartenheten bedöms klara ett 0-resultat, om personalkostnaderna i projekten fortsatt kan belasta investeringarna och kompensation ges för de ökade kostnader, för exempelvis lokaler, när förvaltningen växer.

Översiktsplaneenheten bedöms inte klara ett 0-resultat utan anslag för personalkostnader och utgifter för att kunna genomföra uppdrag som:

- Färdigställa nya översiktsplanen
- Bilda nya naturreservat (Telegrafberget och Barnsjön)
- Strategiskt naturvårdsarbete (t.ex. regional samverkan och medverkan i vattenvårdsförbund)
- Genomföra förbättringar och utveckling av Fornuddsparken
- Upprätta en övergripande parkplan/strategi
- Upprätta en övergripande trafikplan/strategi

För att Stadsbyggnadsförvaltningen ska kunna fortsätta att medverka till en hög bostadsproduktion och offentliga miljöer av hög kvalitet under kommande år kommer verksamhetens budget därför att behöva utökas till 2017.

## 4 Bilaga 1

### *Driftsredovisning per verksamhet*

Tkr	Intäkter T2 2016	Kostnader T2 2016	Resultat T2 2016	Prognos 2016
Mark- och exploatering	7.930	8.076	-146	0
Plan	8.931	10.047	-1.116	-600
Mät och kart	6.447	6.219	228	0
<b>Totalt</b>	<b>23.308</b>	<b>24.280</b>	<b>-1.034</b>	<b>-600</b>

Planavdelningen prognostiserar -600 tkr vilket beror framförallt på ökade personalkostnader samt ökade kostnader i samband med omorganisation. Övriga verksamheter enligt budget.