

UTDRAG

§ 31

Dnr 2017KSM0198.043

Verksamhetsberättelse 2016 för miljö- och sambällsbyggnadsutskottet

Miljö- och sambällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Verksamhetsberättelse för verksamhetsområde 10 2016 med mål- och uppdragsuppfyllelse samt uppföljning av verksamhet, kvalitet, ekonomiskt resultat och riskhanteringsplan godkänns.

Beskrivning av ärendet




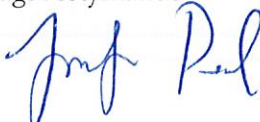
Stadsbyggnadsförvaltningen har sammanställt verksamhetsberättelse 2016 för miljö- och sambällsbyggnadsutskottets verksamhetsområde 10.

Verksamhetsberättelsen redogör för uppfyllelsen av mål och uppdrag för 2016 i kommunplan och nämndplan. Verksamheten och dess kvalitet har följts upp liksom det ekonomiska resultatet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Verksamhetsberättelse.pdf

Verksamhetsberättelse vo 10 MSU.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Andréa Ström
Tf Stabschef
08- 5782 9858
andrea.strom@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-02-13
1 (2)

Diarienummer
2017/KSM 0198.043

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Verksamhetsberättelse 2016 för miljö- och samhällsbyggnadsutskottets verksamhetsområde 10

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut

- Verksamhetsberättelse för verksamhetsområde 10 2016 med mål- och uppdragsuppfyllelse samt uppföljning av verksamhet, kvalitet, ekonomiskt resultat och riskhanteringsplan godkänns.

Stadsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparbreg
Förvaltningschef


Andréa Ström
Tf. Stabschef

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har sammanställt verksamhetsberättelse 2016 för miljö- och samhällsbyggnadsutskottets verksamhetsområde 10.

Verksamhetsberättelsen redogör för uppfyllelsen av mål och uppdrag för 2016 i kommunplan och nämndplan. Verksamheten och dess kvalitet har följts upp liksom det ekonomiska resultatet.

Viktiga händelser under 2016

2016 har varit ett intensivt och produktivt år på Stadsbyggnadsförvaltningen. Det har varit det första året som en ny egen förvaltning då Samhällsbyggnadsförvaltningen vid förra årsskiftet delades i två delar; Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska kontoret. Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för planering och genomförande inom stadsbyggnadsområdet. Den nya organisationen ger ett ökat fokus på stadsbyggnadsprocessen och möjliggör ett modernt, flexibelt och långsiktigt arbetssätt.

Den goda konjunkturen i byggbranschen har lett till att antalet ärenden och projekt i både planerings- och genomförandefas är historiskt högt på förvaltningen. Samtidigt gör den stora konkurrensen om kompetent och välutbildad personal att personalomsättningen varit relativt hög. Det hårda tempot på förvaltningen i kombination med brist på handläggare riskerar att också påverka arbetsmiljön. Därför har förvaltningen arbetat aktivt under året för att förbättra arbetsmiljön på förvaltningen. Under 2016 träffade alla anställda en extern arbetslivscoach enhetsvis för att göra en genomlysning av hur arbetsbelastningen och hälsan såg ut, samt identifierade riskfaktorer och friskfaktorer på respektive enhet och på förvaltningen.

Under 2017 kommer Stadsbyggnadsförvaltningen att fortsätta arbetet genom att ta fram handlingsplaner för en förbättrad arbetsmiljö enhetsvis. Medarbetare som behöver extra coaching kan även erbjudas det, individuellt eller i grupp. Vi utgår också från livshjulet i våra medarbetarsamtal för att få en helhetssyn av våra medarbetares livssituation och hur vi som arbetsgivare kan underlätta ”livspusslet”.

I slutet av oktober öppnade Stadsbyggnadsförvaltningen sitt satellitkontor på Högbergsgatan 91. Syftet med lokalen är att effektivisera förvaltningens arbete ytterligare eftersom många möten och samarbeten sker inne i Stockholm. Det är också ett sätt att underlätta möjligheten för medarbetarna att kombinera arbete och fritid samt öka attraktiviteten vid rekrytering. Lokalen har också rönt mycket uppmärksamhet och uppskattning i branschen och vi har vid flera tillfällen bjudits in för att prata om vårt arbete med att skapa en modern arbetsplats. Även förvaltningens modell för plan- och exploateringsprocessen

och markanvisningar har föranlett intresse från branschen i form av inbjudningar till paneldiskussioner och föredrag, bland annat under Almedalen.

Under året har antalet anställda i förvaltningen ökat i takt med att antalet projekt har blivit fler. Detta har gjort att vi blivit mycket trångbodda i våra lokaler. I slutet av året påbörjades därför ombyggnationer av förvaltningens lokaler på plan fem i kommunhuset till ett par kontorslandskap. Förvaltningen fick även tillgång till rum på plan fyra. De nya kontorsytorna möjliggör för ett effektivare lokalutnyttjande genom att fler medarbetare ryms på samma yta och på så sätt kan ökningen av lokalkostnaderna begränsas.

Mål

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet mål och resultat för 2016:

Mål: 400 antagna bostäder	→	Resultat: 674 antagna bostäder
Mål: 300 nybyggda bostäder	→	Resultat: 393 färdigställda bostäder

Verksamhetsmått

Vid årsskiftet 2016/2017 var 19 detaljplaner pågående och 1 detaljplan överklagad. Under 2016 har:

7	7	8	1	11	13
detaljplaner har vunnit laga kraft	detaljplaner har antagits	detaljplaner har varit utställda för granskning	detaljplan har skickats ut för underrättelse	detaljplaner har varit utställda för samråd	beslut om planbesked har fattats

Resultaträkning för verksamhetsområde 10

	2014 utfall	2015 utfall	2016 utfall
Intäkter			
Taxor och avgifter	6 294	7 729	12 017
Kommunbidrag	17 586	18 000	22 000
Övriga intäkter	1 284	1 734	9 014
Summa intäkter	25 164	27 462	43 031
Kostnader			
Personalkostnader	14 561	10 542	15 779
Lokalkostnader	1 280	1 764	2 260
Finansiella kostnader	1 997	2 606	2 414
Övriga kostnader	6 816	12 612	22 546
Summa kostnader	24 654	27 524	42 999
Resultat	510	- 62	32

Längre
personalkostnader pga
att många nyanställda
började i slutet av året.



Arbetet med
översiktsplanen har
inneburit högre
kostnader än budget.



Det positiva resultatet
beror till stor del av att
intäkterna från detalj-
planerna överträffades.



Extra kommunanslag
under året



Sammanfattande slutsatser

Sammanfattningsvis har 2016 varit ett framgångsrikt år för den nya förvaltningen. Vi har med råge uppnått våra mål för bostadsproduktionen och även bäddat för en hög produktion kommande år. Vårt arbete med kvalitetsprogram, avtal och en noggrann uppföljning har lett till en klart ökad

kvalitetsnivå i våra projekt. De ökade intäkter som bostadsprojekten genererar har också gett förvaltningen möjlighet att arbeta mer strategiskt med utvecklingen av kommunens offentliga miljöer på ett sätt som tidigare inte gjorts i kommunen. Förvaltningens arbete med att marknadsföra Tyresö kommun bland byggherrar har burit frukt och det finns ett mycket stort intresse att utveckla projekt i kommunen. Vi har breddat vår kompetens på en rad områden och tagit fram strategier för förvaltningens långsiktiga arbete. Det stora trycket i branschen gör det dock svårt att rekrytera och behålla kompetent personal inom förvaltningens alla områden. Medarbetarna upplever också att tempot är högt och att det ofta är svårt att få tiden att räcka till, speciellt när organisationen är slimmad p.g.a. vakanser. Förvaltningen har därför satsat på att arbeta med arbetsmiljöfrågor under året och också med olika åtgärder för att stärka förvaltningen som en attraktiv arbetsgivare både för befintliga och blivande medarbetare.

Miljö- och samhälls-
byggnadsutskottet
Miljö- och samhälls-
byggnadsutskottet

Vo 10



Verksamhets-
berättelse
2016



tyresö kommun



1 Viktiga händelser

2016 har varit ett intensivt och produktivt år på Stadsbyggnadsförvaltningen. Det har varit det första året som en ny egen förvaltning då Samhällsbyggnadsförvaltningen vid förra årsskiftet delades i två delar; Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska kontoret. Stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för planering och genomförande inom stadsbyggnadsområdet, medan Tekniska kontoret får ett mer renodlat ansvar för driftsfrågorna och samlas under kommunledningsförvaltningen tillsammans med VA, Renhållning och Fastighet/Facility. Den nya organisationen ger ett ökat fokus på stadsbyggnadsprocessen och möjliggör ett modernt, flexibelt och långsiktigt arbetssätt.

Den goda konjunkturen i byggbranschen har lett till att antalet ärenden och projekt i både planerings- och genomförandefas är historiskt högt på förvaltningen. Samtidigt gör den stora konkurrensen om kompetent och välutbildad personal att personalomsättningen varit relativt hög. Det hårda tempot på förvaltningen i kombination med brist på handläggare riskerar att också påverka arbetsmiljön. Därför har förvaltningen arbetat aktivt under året för att förbättra arbetsmiljön på förvaltningen. Under 2016 träffade alla anställda en extern arbetslivscoach enhetsvis för att göra en genomlysning av hur arbetsbelastningen och hälsan såg ut, samt identifierade riskfaktorer och friskfaktorer på respektive enhet och på förvaltningen.

Under 2017 kommer Stadsbyggnadsförvaltningen att fortsätta arbetet genom att ta fram handlingsplaner för en förbättrad arbetsmiljö enhetsvis. Medarbetare som behöver extra coachning kan även erbjudas det, individuellt eller i grupp. Vi utgår också från livshjulet i våra medarbetarsamtal för att få en helhetssyn av våra medarbetares livssituation och hur vi som arbetsgivare kan underlätta ”livspusslet”.

I slutet av oktober öppnade Stadsbyggnadsförvaltningen sitt satellitkontor på Högbergsgatan 91. Syftet med lokalen är att effektivisera förvaltningens arbete ytterligare eftersom många möten och samarbeten sker inne i Stockholm. Det är också ett sätt att underlätta möjligheten för medarbetarna att kombinera arbete och fritid samt öka attraktiviteten vid rekrytering. Det nya kontoret har varit mycket uppskattat av medarbetarna redan från start och bokningsgraden har varit hög. Även andra förvaltningar har bokat in sig för att ha möten i lokalen och medarbetarna på Stadsbyggnadsförvaltningen har bjudit in andra kommuner och externa aktörer vid möten för bland annat Bygglovsalliansen och GIS-samverkan Södertörn¹. Lokalen har också rönt mycket

¹ GIS-samverkan Södertörn är en del av Södertörnssamverkan. De åtta kommunerna i Södertörnsområdet har tecknat ett samverkansavtal gällande mät- och kartfrågor och bland annat handlat upp ett gemensamt kartsystem.

uppmärksamhet och uppskattning i branschen och vi har vid flera tillfällen bjudits in för att prata om vårt arbete med att skapa en modern arbetsplats. Även förvaltningens modell för plan- och exploateringsprocessen och markanvisningar har föranlett intresse från branschen i form av inbjudningar till paneldiskussioner och föredrag, bland annat under Almedalen.

Under året har antalet anställda i förvaltningen ökat i takt med att antalet projekt har blivit fler. Detta har gjort att vi blivit mycket trångbodda i våra lokaler. I slutet av året påbörjades därför ombyggnationer av förvaltningens lokaler på plan fem i kommunhuset till ett par kontorslandskap. Förvaltningen fick även tillgång till rum på plan fyra. De nya kontorsytorna möjliggör för ett effektivare lokalutnyttjande genom att fler medarbetare ryms på samma yta och på så sätt kan ökningen av lokalkostnaderna begränsas.

Mark- och exploateringsavdelningen

I samband med att den nya organisationen kom till bildades mark- och exploateringsavdelningen med en avdelningschef och två enheter; Exploateringsenheten samt Byggleddnings- och projekteringsenheten. Till avdelningens verksamhet hör bland annat anläggningsprojektering, byggprojektledning, exploatering och förvaltning av kommunens mark. Under 2016 har avdelningen växt i storlek från 12 medarbetare till 17 medarbetare där ökningen både innefattat ett ökat antal tjänster inom befintliga kompetensområden men även nya tjänster i form av projektledare och projekteringsledare som ska stärka avdelningens kompetens inom framförallt investeringsprojekten. Under en stor del av 2016 har tjänsten som enhetschef för byggleddnings- och projekteringsenheten varit vakant. Sedan november 2016 har förvaltningens satsning på internrekryteringar och möjligheter till utveckling inom kommunen möjliggjort för att en tillförordnad chef nu tillsatts till tjänsten.

Det löpande linjearbete som avdelningen ansvarar för är kommunens markförvaltning. Under 2016 har detta exempelvis inneburit en översyn av arrendeavgifter för båtklubbar och omförhandling av arrendeavtal vid Breviksmaren.

Under året har det pågått ett intensivt arbete med att öka transparensen kring budget, prognos och utfall för politiken och inom förvaltningen. Avdelningen har ansvaret för ekonomin i förvaltningens investeringsprojekt och har under 2016 arbetat med att hitta bättre metoder för investeringsekonomin. Detta har lett till att en projektcontroller som rapporterar direkt till avdelningschefen anställts och börjat sin tjänst under januari 2017.

I och med att antalet projekt och dess komplexitet ökar så har därtill behovet av samordning mellan projekten ökat. Mark- och exploateringsavdelningen har under 2016 lagt mycket tid på att kvalitetssäkra processer och arbetssätt. I och med att avdelningen vuxit och nya medarbetare rekryterats till nya tjänster har

det funnits behov att komplettera rutiner och mallar så att dessa stämmer överens med hur den nya förvaltningen är organiserad och hur vi ser att projekten ska bedrivas framöver. Introduktion av nya medarbetare är en viktig del för att nå framgång i projekten. Tre särskilda kvalitetsdagar har hållits på avdelningen för att just säkra arbetet med detta.

Framöver kommer det krävas större samordning av byggtrafik, etableringsplatser, ledningsdragning och tidplaner vilket kan kräva nya typer av tjänster. En del av dessa tjänster har tillsatts under 2016, bland annat projekteringsledare och övergripande projektledare.

Planavdelningen

Planavdelningen består efter omorganisationen av två enheter; detaljplaneringsenheten och översiktsplaneringsenheten under en gemensam avdelningschef. Under året har det varit stort fokus på att sätta arbetssätt, finansiering, strukturer och ramar för den nya avdelningen. Stort fokus har även legat på rekrytering med hänsyn till nytillkomna tjänster och ansvarsområden men även på grund av föräldraledighet och naturlig personalomsättning. Med hänsyn till den höga konjunkturen i branschen har samtidigt trycket varit stort på avdelningen att prestera och leverera på hög nivå och i alla skeden och ansvarsområden. Under 2016 inleddes ett samarbete med en coach för att få en hållbar arbetsmiljö. Arbetet har varit framgångsrikt och många bitar har fallit på plats. Dock återstår arbete med strukturer i organisationen, arbetssätt, arbetsmiljö och rekrytering som därför även kommer att fortsätta vara avdelningens fokusområden under 2017.

Översiktsplaneringsenheten bildades som ny enhet vid omorganisationen, med syftet att arbeta strategiskt med frågor som infrastruktur, landskapsarkitektur och ekologi. Fokus under 2016 var därför extra stark på att hitta och definiera enhetens ansvarsområden samt rekrytering till nya tjänster.

Översiktsplaneringsenheten var nästan fullt bemannat i slutet på 2016, efter framgångsrikt rekryteringsarbete under året och har vuxit från tre till sex tillsatta tjänster varav inför 2017 endast en tjänst återstår att tillsätta. Enheten har under 2016 börjat formas samman som grupp. Arbetet med att hitta gemensamma nämnare i de olika ämnesområden samt att hitta och nyttja både internt och externt stöd och kontaktnät har pågått, samt att tydligare avgränsa enhetens ansvarsområden och finansiering vilket kommer att fortsätta under 2017.

Detaljplaneringsenheten bildades som ny enhet vid omorganisationen utifrån att tidigare utgjort planenheten. Det har varit hög omsättning på planarkitekter under året, vilket speglar branschen i övrigt. Det finns en stor efterfrågan på planarkitekter, där både andra kommuner och privata kontor drar i samma yrkesgrupp. Enheten har under hösten anställt en enhetschef. Över årsskiftet pågår rekrytering av två vakanta tjänster och tre kommande vakanser.

Gällande projekt levererades fantastiska resultat på alla fronter, både för att ha en bra utveckling på lång sikt och där vi nu skördat resultat från tidigare insatser: NTC och övrig utveckling kring centrum, Wättingeområdet, Temyntan där vi hade en mycket kort processtid för detaljplanen utan att tumma på den demokratiska gången eller kvaliteten, Klövberget naturreservat, översiktsplanen, Tyresövägen. Planavdelningen arbetar nu, genom resurser i den nya organisationen, med helheten av livskvalitet – genom att vi arbetar med de offentliga miljöerna (Fornuddsparken, Wättingestråket) vilket gör att vi nu bättre kan och kommer kunna uppfylla vårt övergripande mål om den mest attraktiva kommunen.

Mät- och kartenheten

Mät- och kartenheten hör tillsammans med bygglovsenheten (som ligger under byggnadsnämnden) till Kart- och bygglovsavdelningen sedan omorganisationen. Enheten har behövt anpassa sig till nya ekonomiska förutsättningar och en viktig åtgärd som gjordes var att justera mät- och karttaxan ytterligare en gång under året. Verksamhetsområdet fick även ett tillskott av kommunbidrag under året för att minska det underskott som prognosticerades. Under 2016 bytte en medarbetare tjänst internt på enheten och en ny medarbetare rekryterades. Enheten hade även haft två praktikanter i några veckor under våren. En av dessa arbetade därefter för enheten under sommaren. Vi har haft två föräldralediga hela eller delar av året. Under våren hade vi en vakans. Under halva 2017 kommer vi att ha en extra person för överlämning inför pensionering.

Mät- och kartenheten har klarat av sitt grunduppdrag under 2016 trots att införandet av den Södertörns gemensamma GIS-plattformen SGD (Södertörns Geodata) har krävt mycket arbete från alla åtta kommuner. Inför senhösten då arbetet med plattformen var extra intensivt förberedde vi våra beställare på att handläggningstiderna kommer att vara något längre under vintern 2016/2017 och uppmanade dem att beställa mät- och kartuppdrag i god tid före önskad leverans. Trots denna extra ansträngning har medarbetarna klarat av att leverera med god kvalitet och inom förväntad tid till våra kunder.

I arbetet tillsammans med Södertörn har vi blivit tvungna att kompromissa och ifrågasätta hur vi tidigare arbetat. Nu gällde det att hitta det mest effektiva arbetssättet och kunna leverera läsbara och tydliga kartprodukter. Vi måste också hitta sätt att hantera filer att ladda ner i vår kartdatabas på ett effektivt sätt. Arbetet är inte klart utan kommer att fortsätta nu när vi går in i förvaltning av vårt nya kartsystem.

Under året har flera mättingsingenjörer medverkat i en skuggningsaktivitet på Södertörn som innebar att två mättingsingenjörer från olika kommuner gjorde studiebesök hos varandra och utbytte erfarenheter. Aktiviteten var väldigt uppskattad

Staben

I samband med omorganisationen gjordes den tidigare enheten Förvaltningsstöd om till en stab. Staben är stadsbyggnadsförvaltningens administrativa enhet och arbetar mot både byggnadsnämndens- och miljö- och samhällsbyggnadsutskottets nämndmål.

Under det gångna året har staben förstärkts med två kommunikatörer som arbetar förvaltningsövergripande med både intern och extern information och som samverkar med övriga kommunikatörer i kommunen. Detta har möjliggjort att Stadsbyggnadsförvaltningen kan arbeta mer proaktivt med marknadsföring av projekt, rekrytering och internkommunikation än tidigare.

I samband med Stadsbyggnadsförvaltningens intensiva expansion drivs idag flera projekt av externa konsulter. Detta ställer höga krav på stabens medarbetare i service till både konsulter och medborgare som behöver få tillgång till internt material. Att arbeta fram fungerande rutiner för hur arbetet ska fungera har varit, och är fortsatt, prioriterat för staben för att projekten ska kunna fortlöpa effektivt.

Under året har antalet timanställda i staben minskat och ersatts av färre men mer varaktiga tjänster. Detta har gjorts för att höja kontinuiteten och effektiviteten i arbetet och förbättra servicen till medborgarna.

Under 2016 har förvaltningen bedrivit ett intensivt arbete för att kunna implementera ett e-arkiv. Systemen har testkörts och under början av 2017 kommer flera enheter att påbörja arbetet med att arkivera digitalt.

2 Mål och resultat

2.1 Måluppfyllelse

Strategiskt målområde

2.2 Livskvalitet - den attraktiva kommunen

Visionen om Tyresö som den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen ska prägla allt arbete. Det ska vara styrande för den fysiska planeringen av kommunen. Det ska prägla den mångfald av verksamheter som bedrivs av kommunen eller finansieras via kommunen oavsett om det handlar om skola, äldreomsorg eller parkförvaltning. En genomtänkt och långsiktig stadsplanering ska möjliggöra ett Tyresö som växer och tar ansvar i Stockholmsregionen, samtidigt som Tyresös värden - närhet till naturen och stora grönområden, närhet till vatten och skärgård, närhet till storstaden och vår trygghet i vardagen - ska värnas. Det ska vara lätt att leva i Tyresö och vara Tyresöbo. Tillsammans,

i dialog med alla Tyresöbor, skapar vi framtidens Tyresö, den attraktivaste kommunen där man vill leva hela livet.

Strategiskt mål

2.2.1 Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner

Nämndmål

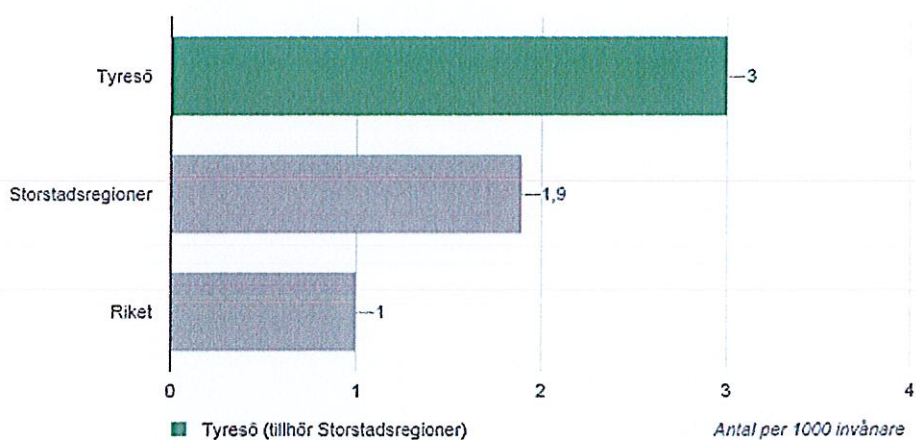
2.2.1.1 Kommunens tre centrumområden ska utvecklas med nya bostäder och service.

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Mål 2016
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året	33	51	674	400
Kommentar: Summan av bostäder i antagna detaljplaner under året (bland annat i projekten Järnet 7, Temyntan och Kryddvägen etapp 1) borgar för att förvaltningen kommer kunna bidra till en bra bostadsproduktion även under kommande år. Vårt idoga arbete med, och uppföljning av, kvalitetsprogrammen i varje projekt gör också att vi garanterar fortsatt hög kvalitet på arkitekturen och de offentliga miljöer vi bygger ut i samband med bostadsbyggandet.				
Plan och exploatering - Nybyggda lägenheter och småhus per 1 000 invånare, årsgenomsnitt	9,56	6,63	8,3	>6,52
Kommentar: Målet har uppnåtts för 2016.				
Leverans av nybyggnadskartor sker inom två veckor (medel)	-	-	1,3	Max 2
Kommentar: Målet har uppnåtts för 2016. Leveranstiden för nybyggnadskartor under 2016 var 1,3 veckor vilket är otroligt bra service mot våra medborgare. Flera av produkterna kräver ju fältmättingsinsats, samordning och kartproduktion.				
Antal nybyggda lägenheter och småhus i kommunens tre centrumområden*	-	-	238	225
Kommentar: Målet har uppnåtts för 2016.				

Fördjupad statistik

NYBYGGANDE

(Nybyggda lägenheter och småhus per 1 000 invånare, årsgenomsnitt 2013-2015) (Källa: SCB)



© Arena för Tillväxt - 2017

Påbörjade bostäder - kommundelar	2016
Bollmora	106
Trollbäcken	11
Strand	72
Östra Tyresö	5
Totalt	194

Påbörjade bostäder - projekt	2016	Byggherre
Bollmora - Norra Tyresö centrum etapp 1	105	BoTrygg
Strand - Grindstolpen 1	63	TYSN AB
Totalt	168	

Färdigställda bostäder - kommundelar	2016	2015	2014
Bollmora	252	220	207
Trollbäcken	37	22	32
Strand	84	56	154
Östra Tyresö	20	7	8
Totalt	393	305	401

Färdigställda bostäder - projekt	2016	Byggherre
Bollmora UR-tomten	162	JM
Strandängarna	55	Besqab
Malmstigen	6	Listudden
Tegvägen	25	PEAB
Töresjövägen	76	Byggvesta
Totalt	324	

Kommentar:

Arbetet med detaljplaner innebär ett stort arbete för förvaltningen med projektledning samt fastighetsrättslig kompetens inom tidigare skeden, under själva planprocessen samt under arbetet med genomförandeavtal som tecknas med exploatörerna. I samband med att kommunen växer och antalet nya bostäder blir fler växer även behovet av att i tidigt skede säkerställa genomförandebärdigheten i projekten. Att samordna ny infrastruktur mellan projekt, säkerställa intäktskällor och att ge trovärdiga kostnadsberäkningar blir en allt större del även under planeringsprocessen och ställer större krav på avdelningens inblandning även under tidigt skede.

Mät- och kartenheten har under året arbetat med en översyn av stomnät (plan och höjd) i Bollmora C, Trollbäcken C och Strand C samt med att göra en översyn av digitalt kartunderlag i samma områden.

Strategiskt målområde

2.3 God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter

Tyresö kommun har en långsiktigt stabil ekonomi med fokus på kommande generationer. För en långsiktigt stabil ekonomi är det nödvändigt att ha vissa överskott för att möta behov av investeringar, underhåll, utbyggnad, tillväxt och kommunens pensionsåtaganden mot våra medarbetare. Kommunens arbete präglas av effektivitet, enkelhet och ett tydligt fokus på nöjda medborgare. En strävan är att samordna resurser och se till gemensamma behov som kommunen och medarbetarna har. Tyresö kommun visar respekt för skattebetalarna - Tyresöborna - genom att sträva efter kostnadseffektivitet och arbetsmetoder som ger bästa möjliga resultat. Den kommunala utdebiteringen ska hållas på lägsta möjliga nivå för att möjliggöra god och långsiktig hushållning i kommunen.

Strategiskt mål

2.3.1 Varje verksamhetsområde ska bedrivas inom ramen för tilldelade ekonomiska resurser

Indikator

Titel	Utfall 2015	Utfall 2016
Ekonomiskt resultat, Tkr	-62,0	31,5

Kommentar:

Det ekonomiska utfallet är i princip enligt budget.

*Strategiskt målområde***2.4 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***2.4.1 Medarbetarna rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare.***Indikator*

Titel	Utfall 2015	Utfall 2016
Andel av de anställda som rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare (SBF)	87,0 %	94,0 %

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen ska ständigt arbeta för att alla ska ha de bästa förutsättningarna att göra ett bra jobb. Detta genom att vi delar arbetsplatskultur, känner till övergripande mål och arbetssätt samt har en bra balans mellan arbete och fritid. Stadsbyggnadsförvaltningen erbjuder möjligheter till utveckling och karriär inom kommunen. Vi arbetar förebyggande, återkommande och individuellt med kartläggning med hjälp av verktyget "livshjulet". Vi synliggör våra resultat och delar med oss av dem till hela förvaltningen.

*Strategiskt mål***2.4.2 Medarbetarnas sjukfrånvaro är lägre än fyra procent.**

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Mål 2016
Den totala sjukfrånvaron inom verksamhetsområdet (%)	1,37 %	3,99 %	7,3 %	4,0 %

Kommentar:

Arbetsbelastningen har under året varit hög och den hårda konkurrensen om resurser gör att det har varit svårt att rekrytera. Under året har några personer på förvaltningen varit sjukskrivna för stresssymptom/utbrändhet men dessa personer har dock snabbt kommit tillbaka till arbetet efter rehabilitering.

Förvaltningen har under året arbetat intensivt med att stärka sammanhållningen samt öka förvaltningens attraktivitet som arbetsgivare genom att skapa möjlighet för medarbetarna att skapa balans mellan arbetsliv och fritid.

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat aktivt under året för att förbättra arbetsmiljön för alla anställda. Under 2016 träffade alla anställda en extern arbetslivscoach enhetsvis eller enskilt utifrån behov, för att göra en genomlysning av hur arbetsbelastningen och hälsan såg ut, samt identifierade riskfaktorer och friskfaktorer på respektive enhet och på förvaltningen.

Detta arbete har varit uppskattat men är ett arbete som behöver fortgå under 2017. Framöver när det fortsätter att tillkomma nya medarbetare är det viktigt att satsa på aktiviteter som stärker sammanhållningen mellan enheterna för att kunna upplevas som en attraktiv arbetsgivare på sikt.

2.5 Uppföljning av uppdrag från kommun- och nämndplan

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. En annan debiteringsmetod kommer att användas för debitering i investeringsprojekten under 2017. Det kommer att innebära ett behov av ett mycket större driftanslag särskilt för mark- och exploateringsavdelningen då närmare 70 % av avdelningens personalkostnad och en stor del av overheadkostnaderna tidigare finansierats av investeringsprojekten. Även översiktsplaneringsenheten kommer beröras av ökat behov av driftanslag, liksom detaljplaneringsenheten i mindre omfattning.

Delar av mät- och karttaxan reviderades under året och den nya taxan började gälla 2016-08-01. De större ändringarna var att reglera upp kostnaden för fullständig nybyggnadskarta och förändra prissättningen för lägeskontroller av tillbyggnader för att särskilja arbetet där huvudbyggnaden är inmätt eller inte, vilket ger olika omfattning av mätuppdraget. Pristabellen för utstakning av tillbyggnader samt plank/mur ändrades också från fast pris till tidersättning då detta arbete är svårt att generalisera. En uppskattning för hur mycket tid som läggs ner av personalen tillsammans med faktum att vi även fått ökade kostnader för bilar och instrument de senaste åren talade för att en prisökning var befogad.

- **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 följer LOU och görs löpande. Mark- och exploateringsavdelningen är beroende av att arbeta med konkurrensutsättning för att kunna säkerställa att verksamheten fungerar tillfredsställande. Då det är stor konkurrens om resurser; konsulter och entreprenörer, så är vikten av kompetens inom upphandling stort. Mark- och exploateringsavdelningen besitter sådan kompetens inom anläggning och entreprenad och får därtill stöd från upphandlingsenheten när det gäller LOU samt kommunens riktlinjer. En stor osäkerhet finns hur upphandling av tjänster ska behandlas i det nya systemet för e-handel som ska tas i bruk under 2017 och behöver utredas mer noggrant innan det startas upp för att inte försämra uppföljningsbarheten.

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

Kommentar:

I Trollbäcken har arbetet med en centrumutvecklingsplan återupptagits efter en paus sedan mitten av 2015. Syftet med planen är att ge övergripande en helhetsbild över centrumområdet och riktlinjer för kommunens önskade utveckling av Trollbäcken centrum. Arbetet har pågått under hösten med utredningsarbete för bland annat trafik- och riskfrågor. 2017 startar igång med workshops i olika former för att studera utvecklings- och förtätningmöjligheter där både representanter från kommunen och inbjudna bygg- och arkitektföretag deltar. Centrumutvecklingsplanen planeras att färdigställas runt halvårsskiftet 2017 och därefter utgöra grund för kommande planering i området.

- **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 gjordes i slutet av 2016 och tjänsten tillsätts i mars 2017. Projektledaren kommer att ha som uppgift att se över den övergripande strategin för lokal

masshantering i kommunen där översyn av tidplan för bland annat masshanteringsplatsen vid Strandallén ingår.

- **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.

- **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. Arbetet har påbörjats under hösten 2016 där en projektledare från mark- och exploateringsavdelningen utsetts. I samband med att översiktsplanen antas så ska också riktlinjerna färdigställas.

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

Kommentar: 2013 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att hitta ett alternativt, mer centralt, läge för kommunens gymnasium. Ett läge inom Norra Tyresö Centrum identifierades då som det bästa av åtta olika alternativ och planarbete påbörjades 2015 för kunskapscentrum, bostäder, vårdcentral och förskola. Under 2016 togs ett politiskt beslut att Tyresö inte längre ska erbjuda en gymnasieskola med teoretisk inriktning, varför en flytt av gymnasieskolan till centrum inte längre är aktuell. I läget för det tilltänkta kunskapscentret föreslås nu istället äldreboende och det planarbetet återupptas under 2017 med den nya inriktningen.

- **Vidta fortsatta åtgärder för förbättrad framkomlighet längs med Tyresövägen**

Kommentar: Projektledningen och upplägget för det övergripande arbetet ska ses över under 2017. Upphandling av entreprenad vid Petterboda för nedläggning av kraftledning, ny rondell samt tunnel är gjord men har överklagats.

- **Inleda arbetet med att upprätta naturreservat runt Telegrafberget och Barnsjön**

Kommentar: Arbetet med att inrätta Telegrafbergets naturreservat påbörjades under 2016. En biotopinventering är utförd. Arbetet med att inrätta ett naturreservat vid Barnsjön planeras att påbörjas under 2017.

2.6 Uppföljning av kvalitetsgarantier

När nämndplanen till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet skrevs för 2016 gjordes den utifrån den gamla organisationsstrukturen med flera verksamhetsområden som rapporterade till utskottet. Efter att den nya organisationen har kommit på plats så är det enbart den verksamhet om omfattas i verksamhetsområde 10 som rapporterar till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och som tas med i denna verksamhetsberättelse. Övriga verksamhetsområden rapporterar numera till kommunledningsutskottet.

2.7 Uppföljning av verksamhet och kvalitet

Årets verksamhet

Översiktsplan Tyresö 2035

En ny översiktsplan för Tyresö började ta form under 2016. Ett förslag till översiktsplanen ställdes ut för granskning mellan 1 juli - 31 oktober 2016 där vi fick in över 200 yttranden. Granskningsaktiviteter utfördes under utställningsperioden, som Balkong-häng, öppet hus, Tyresöfestivalen, sociala medier och skyltning runt kommunen. Slutjustering av översiktsplanen påbörjades för att den nya översiktsplanen ska kunna antas under våren 2017.

Mellankommunala samarbeten

Samarbetet med Södertörnsmodellen har fortlöpt under året.

Södertörnsmodellen är nästa internationella föregångsexempel på svensk stadsutveckling. Södertörnsmodellens vision är att bli ett flaggskeppsprojekt med internationell lyskraft för svensk hållbar stadsutveckling kännetecknat av samverkan mellan offentlig sektor, näringsliv och akademi med ständigt fokus på medborgarnas behov. Mark- och exploateringsavdelningen deltar i två delprojekt; markåtkomst och Bäverbäcken. Under våren anordnades en studieresa till London där två representanter från stadsbyggnadsförvaltningen deltog.

Under 2016 har förhandling pågått med Stockholms stad för att se över möjlighet att förvärva mark i delar av Skrubba. Förhandlingar har pågått under året med representanter från Stockholms stad.

Översiktsplaneringsenheten deltar via kommunekologen i Tyresöans vattenvårdsförbund. Under 2016 startades en dammutredning för att möjliggöra fria vandringsvägar för vattenorganismer i sjösystemet ut till havet och vice versa. Denna utredning blir ett underlag för att förbundet och aktuella kommuner själva ska kunna upphandla arbeten vid dämmena och forssträckor vid Follbrinksströmmen, Uddby och Nyfors.

LÅSK- samarbetet (Lindalen i Tyresö, Älta i Nacka och Skrubba i Stockholm) har fortsatt under 2016, för att gemensamt planera markanvändning och infrastruktur utan att hindras av kommungränser. Aktuella frågor har varit den regionala grönkilen och cykelstråk samt den pågående förhandlingen av mark i Skrubbatriangeln.

RUFS 2050 var ute för samråd under 2016 och Tyresö har tagit del av olika regionala planeringsworkshops och kommunmöten som en del av planprocessen.

I Södertörnsamverkan ingår åtta kommuner som har en lång tradition av samarbete kring en rad frågor, exempelvis kring infrastrukturfrågor, räddningstjänst (SBFF), GIS samt miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF). Översiktsplaneringsenheten ingår i Södertörns utvecklingsplans samarbete som bevakar gemensamma planeringsfrågor för Södertörn.

Östra Tyresö och Tyresö Strand

Utbyggnaden på Östra Tyresö har fortsatt under året och en av höjdpunkterna var färdigställandet av Rakstabron som innebär att kollektivtrafik för första gången kan ta sig ut genom området. Utvecklingen bedrivs i ett högre tempo än tidigare där det idag är samtidigt två i detaljplaneskedet (Tegelbruket och Raksta) och tre etapper i genomförandeskedet (Ugglevägen, Brobänken och Solberga) jämfört med tidigare en etapp i vardera skede. Etapperna på östra Tyresö är stora med många fastigheter och ett stort antal meter väg/VA per etapp. Entreprenaden för Solberga, etapp 7 är det största i sitt slag för kommunen. Under 2016 har bland annat tre broar monterats och färdigställts. Arbetet tar stora resurser från förvaltningen i anspråk och ett flertal konsulter används inom kompetensområden som inte finns internt på kommunen alternativt som förstärkning där de egna resurserna inte räcker till. Arbetet med Ugglevägen pågår för att bygga ut VA, gång- och cykelbana samt ny belysning till etapp 9 i Östra Tyresö. Under november 2016 stängdes delar av Nytorpsvägen på grund av arbete. Vägen är avstängd fram tills att arbetet är klart vilket beräknas till oktober 2017. Avstängningen har tagits emot relativt bra av fastighetsägarna och en minibuss cirkulerar i området för att stötta skola och boende när den vanliga bussen inte tar sig fram i området. Entreprenaderna innebär en stor påverkan i vardagen för de kommuninvånare som bor i området eller passerar förbi. Under slutet av 2016 har en övergripande projektgrupp

bildats för att säkerställa samordning och kvalitetssäkring för hela omvandlingsarbetet.

Tyresös nyaste naturreservat Klövberget vann laga kraft och ska invigas under våren 2017.

En annan populär entreprenad som blev färdig under året var det nya Strandbadet. Här blev det tydligt vilka fina miljöer vi kan skapa för de intäkter vi får genom bostadsutveckling.

Bostäderna i projektet Grindstolpen, fick startbesked i september och byggnation har påbörjats. Ytterligare bostadsplaner som har arbetats med i Tyresö Strand under året är Maria Sofias väg och Apelvägen som båda är i planeringsstadiet.

I samband med den planerade ombyggnationen av Tyresövägen så kommer en ny gång-och cykeltunnel att byggas invid Petterbodarondellen. För att tunneln ska upplevas trygg och bli en god social miljö att färdas genom ska den få en konstnärlig utsmyckning i form av mönstersättning i grafisk betong av tunnelns väggar, med tema naturmotiv. Projekteringshandlingar är färdigställda och förfrågningshandlingar framtagna för genomförande av Petterbodarondellen. Upphandling är genomförd men överklagad. Kommunikationsarbete pågår samt samordning med Vattenfall för genomförande av nedläggning av kraftledning.

Bollmora

Norra Tyresö centrum som vi arbetat med ”på pappret” under de senaste åren har börjat ta fysisk form under året. Den första infrastrukturentreprenaden avslutas nu lagom till årsskiftet och ger plats och förutsättningar för att börja bostadsbyggandet inom etapp 1. Infrastrukturarbeten med ledningsnedläggning och fjärrvärmeflytt har avslutats för etapp 1 vilket är en oerhörd framgång för projektet. Planarbetet pågår för etapp 2 och 3. De nya gatorna i NTC har blivit namnsatta. Under 2016 påbörjades också arbetet med systemhandlingen för den allmänna platsmarken där gator, torg och park ingår. I arbetet med omvandlingen av centrum har även projekt inom tidiga skeden för byggnation vid Dalgränd, vårdcentralen och ett nytt bostads- och kontorskvarter påbörjats genom planbesked eller avtalsdiskussioner. Under våren 2016 startades paraplyprojektet Knutpunkt Tyresö centrum, som omfattar pågående delprojekt busstorget, uträtning av Dalgränd och upprättande av en ny detaljplan för centrumanläggningen och Dalgränd. Projektet är i förstudiefasen.

Programmet för Wättinge, kommunens nästa stora stadsutvecklingsprojekt, antogs under slutet av året. Här finns möjlighet att skapa ett nytt attraktivt bostadsområde, precis i anslutning till Tyresö centrum. Först ut som konkret

projekt i området är detaljplanen för Granängstorget som varit på samråd under året. Denna plan blir ett startskott för omvandlingen av området och ett av de projekt vi kommer prioritera starkt under 2017. Även grannprojektet Granängsvägen samråddes under våren och Granitvägen startades upp under året där samråd inleddes strax innan årsskiftet.

För Tyresö bostäders projekt vid Hasselbacken gavs bygglov innan årsskiftet 2016. Förvaltningen har under hösten lagt ett intensivt arbete på uppföljning av kvalitetsprogram och avtal. Projektet visar på den utvecklingen förvaltningen haft när det gäller att säkerställa genomförandebärdigheten i tidigt planeringsskede. För några år sedan så var det inte samma självklarhet att se över samordningen av infrastruktur med kommande projekt som det är idag. Det gör att det under 2016 har det varit nödvändigt att lägga extra mycket resurser på att säkerställa att genomförandet inte omöjliggör för de övriga projekt som pågår i närområdet. Övriga detaljplaneprojekt, gång- och cykelväg längs med Granängsvägen, regionalt cykelstråk och ledningssamordning mellan olika ledningsägare som tex fjärrvärme, el och kommunens egna vatten- & avloppsledningar är exempel på frågor som behövt samverkansinsatser.

Avtal och detaljplan för Järnet 7 antogs där stort fokus lades på utemiljön och hur man kan arbeta med grön design så att projektet blir både socialt och ekologiskt hållbart. Genomförandet av Järnet 11 etapp 2 påbörjades under året. Under slutet av 2016 inleddes ett arbete för att säkerställa att de olika etapperna av Järnet-fastigheterna får en bra samverkan där finplaneringen av infrastruktur tar god hänsyn till de relativt nya förutsättningarna som etableringen av Engelska skolan inneburit för platsen.

Detaljplaneprojektet Temyntan planlades under 2016 och hade en mycket kort processtid för detaljplanen utan att tumma på den demokratiska gången eller kvaliteten. Från planuppdrag till antagande av detaljplanen tog det endast nio månader. Framgångsfaktor här ligger i ett mycket effektivt samarbete mellan alla inblandade aktörer.

Kryddvägen etapp 1 vann laga kraft i oktober och lantmäteriförrättning pågår. Ansökan om bygglov väntas kunna ske under våren. För etapp 2 pågår planarbete med projektering av allmän plats för gata och gång- och cykelväg samt projektering av kommunalt vatten och avlopp. För etapp 3 har ett stort arbete gjorts för att säkerställa genomförandebärdigheten i projektet och detaljplanen kunde med viss förskjutning i tidplanen färdigställas inför ett antagande i början av 2017.

Rondellen och infarten från Tyresövägen till Bollmora allé är mångas entré till Tyresö. Här fanns tidigare större perennplanteringar som dessvärre sett sina

bästa dagar. Ett nytt planteringsförslag togs fram, som ska vara en finplantering som välkomnar människor till Tyresö.

Andra projekt inom Bollmora är byggnationen av passivhus om 76 ungdomslägenheter inom kv. Pluto som har slutförts. Bostäderna vid Malmstigen är färdigställda och inflyttade med undantag för ett hus. Sista etappen för bostäderna Skogsstaden är färdigställd med inflytt av de sista lägenheterna i december 2016. Agaten 32, förtätning parhus Öringe vann laga kraft våren 2016 där beviljat bygglov getts innan årsskiftet. Planarbete för Bäverbäcken har fortsatt och vid Töresjövägen har detaljplanen skickats ut för granskning under slutet av året.

Trollbäcken

I Trollbäcken har arbetet med en centrumutvecklingsplan återupptagits efter en paus sedan mitten av 2015. Syftet med planen är att ge övergripande en helhetsbild över centrumområdet och riktlinjer för kommunens önskade utveckling av Trollbäcken centrum.

Detaljplanearbetet för att möjliggöra en ny skola, äldreboende, förskola och bostäder vid Fornuddsparken fortsatte. Planen var ute på granskning under våren 2016 där § 113 överklagades i flera instanser vilket gjorde att detaljplanen fått invänta inför antagande till januari 2017. Avtalet för ett nytt äldreboende inväntar beslut kring hur fastighetsförrättningarna ska ske varför detta kommer att antas något efter det att detaljplanen antagits.

Under hösten 2016 sattes arbetet med Fornuddsparken igång på allvar. Först ut var fornlämningsområdet i parkens södra del som är en del av det som kallas etapp 1. Där fördes ett nära samarbete med tekniska kontoret och en plan för upprustningen av området togs fram. Ett utkast till vårdplan för fornområdet påbörjades samtidigt som man redan under senkvintern började rensa sly och vass längs med viken i området. Arbetet planeras att fortsätta intensivt under 2017 och hela parken planeras att stå färdigupprustad ca 2021.

Flera av de projekt vi har arbetat med under året, som Södergården och Fornudden, har på olika sätt engagerat Tyresöborna. Det har inneburit en extra utmaning för förvaltningen med att hantera en stor mängd yttranden, och många upprörda känslor. Här har vi därför prövat andra och utökade vägar för dialog och information med bland annat extra mötestillfällen under samråd och granskning och även platsbesök hos de fastighetsägare som närmast berörs av utvecklingsförslagen. Vid Södergården pågick fortsatt detaljplanering för att möjliggöra nya bostäder som en del i att utveckla det strategiska stråket längs med Vendelsövägen. Systemhandling för Vendelsövägen har färdigställts under året. Förslag till genomförandeavtal för projektet har bearbetats fram och inväntar beslut om antagande av detaljplan.

Arbetet med de nya bostäderna vid Tegvägen är slutfört och lägenheterna är inflyttade. Kompletterande arbete kvarstår innan slutligt godkännande av genomförandet kan utföras. Kommunen ska anlägga två upphöjda gupp längs med Tegvägen enligt åtagande i exploateringssavtalet.

2.8 Uppföljning av verksamhet och ekonomi

2.9 Verksamhetsmått

Vid årsskiftet 2016/2017 var 19 detaljplaner pågående och 1 detaljplan överklagad.

Under 2016 har:

7 detaljplaner har vunnit laga kraft

7 detaljplaner har antagits

8 detaljplaner har varit utställda för granskning, (8 har avslutat granskningsskedet)

1 detaljplan har skickats ut för underrättelse,

11 detaljplaner har varit utställda för samråd

13 stycken beslut om planbesked har fattats

Mät- och kartenheten

	2012 (antal ärenden)	2013 (antal ärenden)	2014 (antal ärenden)	2015 (antal ärenden)	2016 (antal ärenden)
Förrättningsförberedelse	42	28	27	18	18
Nybyggnadskartor	170	189	126	137	282
Mätuppdrag	109	165*	133	162	153
Husutsättning	15	13	20	36	19
Lägeskontroll	54	70	57	77	72
Övriga mätuppdrag	40	82*	56	49	62
- externt		24	32	37	22
- internt		58	24	12	40
Adressättning inkl. lägenhetsreg.	25	24	35	22	33

* Under 2013 började enheten registrera samtliga större interna mätuppdrag.

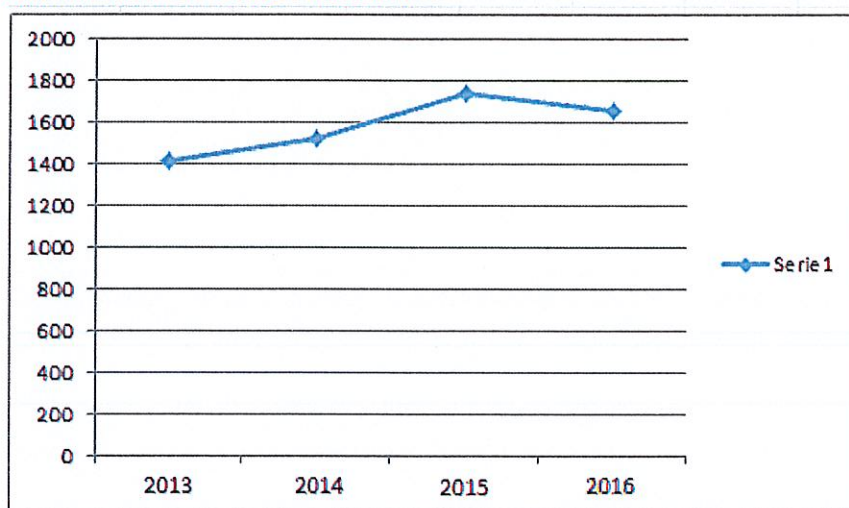
Under 2015 levererades 65 utdrag ur kartdatabasen (vilket är en typ av nybyggnadskarta) att jämföra med 200 kartutdrag år 2016. Här har vi alltså fått

en tredubbel ökning! En sannolik anledning till ökningen kan vara att bygglovenheten från och med februari 2016 begärde utdrag ur kartdatabasen som underlag till anmälningar av Attefallhus. Tidigare användes tomtkartan vilken medborgaren själv kan skriva ut från kommunens webbkarta. I kategorin övriga mätuppdrag ingår gränsutvisningar och olika typer av inmätningssuppdrag.

Sedan 2013 har mät- och kartenheten samlat statistik över antalet besökare på vår externa webbkarta. Vi har jämfört antal besökare under november månad. Statistiken tyder på en något minskad användning mot förra året.

År	2013	2014	2015	2016
Antal besökare under november månad	1415	1524	1744	1662

Antal besökare under november månad



Exempel på kart- och GIS-uppdrag som har utförts under 2016 är grundkartor och annat kartmaterial till detaljplaneprocessen, kartor och beräkningar för markinlösen och släntintrång, uppdatera och lägga in ny kartinformation i den externa webbkartan, gatukostnadskartor, kartor till naturreservatsbildningar, kartor till översiktsplanarbetet, tillgängliggöra externa kartdata i den interna webbkartan med mera.

Resultaträkning för verksamhetsområde 10

Belopp i tkr	2014 utfall	2015 utfall	2016 utfall
Intäkter			
Taxor och avgifter	6 294	7 729	12 017
Kommunbidrag	17 586	18 000	22 000
Övriga intäkter	1 284	1 734	9 014
Summa intäkter	25 164	27 462	43 031

Kostnader			
Personalkostnader	14 561	10 542	15 779
Lokalkostnader	1 280	1 764	2 260
Finansiella kostnader	1 997	2 606	2 414
Övriga kostnader	6 816	12 612	22 546
Summa kostnader	24 654	27 524	42 999
Resultat	510	- 62	32

Driftsredovisning per verksamhet

Tkr	Intäkter	Kostnader	Avvikelse
Mark- och exploatering	16 315	16 627	-312
Plan	16 796	16 704	92
Mät och Kart	9 921	9 669	252
Totalt	43 032	43 000	32

Kommentar

Planavdelningen

Avdelningen har fått extra kommunanslag under året för att täcka personalkostnader efter omorganisationen. Personalkostnaderna har dock inte blivit så stora som prognostiserat på grund av att en stor del av den nya personalen inte var på plats förrän i slutet av året. I början av året var konsultkostnaderna höga men mot slutet av året avvaktade flera detaljplaner politiska beslut eller personalresurser vilket medfört lägre konsultkostnader. Sett över året har konsultkostnaderna ändå varit högre än budgeterat men de olika planarbetena har i motsvarande grad genererat högre intäkter från planavgifter. Årets rekryteringar har också inneburit stora kostnader. Det har bland annat medfört att avdelningen hållit in på övriga kostnader så som kompetensutveckling utöver det mest angelägna. Arbetet med översiktsplanen har också inneburit större kostnader än avsett anslag om 500 tkr.

Mark- och exploateringsavdelningen

Under 2016 har mark- och exploateringsavdelningen gått igenom stora organisatoriska förändringar där flera nya tjänster tillsatts. På grund av svårigheten att få tag på kompetent personal så har avdelningen haft högre kostnader för rekrytering och introduktion av nyanställda än vad det budgeterats för. Därtill har villkoren för licenserna för olika programvaror ändrats och dessa kostnader har ökat. Ytterligare en förklaring till det

underskott som avdelningen visar på under 2016 beror på konsultkostnader i planprojekten där planavtalsintäkterna ännu inte kommit avdelningen till godo. En ytterligare förklaring till resultatet är att budget för de centrala konsult- och servicekontoret inte har stämt med utfallet. Där pågår en översyn av dessa kostnader så att dessa inte ska avvika under 2017.

Mät- och kartenheten

Trots ett budgeterat underskott för 2016 så har mät- och kartenheten lyckats med ett positivt resultat. En faktor är att detaljplaneavgifterna överträffat prognosen och att verksamheten har haft vakanta tjänster under året. Vakanta tjänster är positivt för det ekonomiska resultatet vad gäller personalkostnader, men kan också innebära ett intäktsbortfall och fram för allt en minskad resurs för verksamhetsutveckling. En stor del av detaljplaneintäkterna kom sent under året vilket gjorde att enheten under större delen av året levde i tron om att enheten behövde spara sina pengar för att inte gå med för stort underskott. Ett tillskott av kommunbidrag (900 tkr) under löpande år verkade positivt för enheten.

Det positiva resultatet beror till stor del av att intäkterna för detaljplaneavgiften överträffades med ca 300 tkr. Ökade förvaltningsgemensamma kostnader (-150 tkr) och inledande budgetunderskott (-168 tkr) täcktes upp av minskade personalkostnader p.g.a. vakanser, föräldradedigheter och sjukskrivning på deltid (+300 tkr) samt tillfälligt minskade kostnader för konsultarbeten (+250 tkr).

Redovisning av resultat i investeringsprojekten

Allmänt

Under året har ett stort fokus lagts på att hitta ett strategiskt tillvägagångssätt för att säkerställa kontroll och uppföljningen av ekonomin och kvaliteten i investeringsbudgeten. Detta har lett till att det på förvaltningen anställts en projektcontroller som påbörjat sin tjänst i januari 2017. För att säkera det ekonomiska resultatet behöver bättre budgetunderlag för investeringsprojekten tas fram och investeringsprocessen behöver inkludera projektledarens ansvar och befogenheter. Utredning kring turtaxa för intern personal som ska debiteras investeringsprojekten har utretts under 2016 och kommer att innebära stor påverkan på driftbudgeten under 2017. Fortsatt utredning för att säkerställa en god redovisningsprincip som stöttar arbetet med ekonomiuppföljning kommer att vara fortsatt nödvändig under 2017.

Ekonomisk uppföljning

Här nedan redovisas ekonomin för ett urval av investeringsprojekten. Urvalet är baserat på de projekt som har stor påverkan på den kommunala ekonomin eller som har en större avvikelse i resultat från den budget som är satt:

Exploatering omvandlingsområden

Utbyggnaden av Östra Tyresö bedrivs i ett högre tempo än tidigare där det idag är tre etapper i genomförandeskedet och tre i detaljplanearbetet. Etapperna på östra Tyresö är stora med många fastigheter och ett stort antal meter väg/va per etapp och tar lång tid att planera och genomföra. I genomförandeetapperna Solberga samt Ugglevägen kommer budget i projekten inte att kunna hållas. Mer berg än beräknat och sämre kvalitet på massor än estimerat är den stora förklaringen till att kostnaderna blir högre än budgeterat. 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 etapper.

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.

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 +-0 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. Under 2017 kommer kostnaderna utredas närmare.

Egenfinansierade projekt

- Strandängarna
- Gång- och cykelbana Pluto: Projektering för gång- och cykelbana längs med Njupkärrsvägen från Pluto till Industrivägen har under 2016

projekteras och förväntas färdigställas under 2017. Kommunen har sökt om delfinansiering för projektet och fått detta medgett vilket gör att kommunens investeringskostnad beräknas bli drygt 2 miljoner billigare än budgeterat.

- Planprojekt: För flera projekt finns befintliga investeringsramar för ett utredningsskede inför kommande anläggningsinvesteringar. Flera av dessa kommer under 2017 att behöva kompletteras med äskning av medel för genomförandet av anläggningarna.

3 Uppföljning av riskhanteringsplan

Arbetet med riskhantering och internkontroll utgör ett komplement till övrig planering och uppföljning enligt styrprocessen. Det syftar till att upptäcka och korrigera felaktigheter, som till exempel dåligt utnyttjande av resurser eller för stort eller onödigt risktagande.

För Stadsbyggnadsförvaltningens verksamhet förekommer inte några risker med höga värden därmed finns det inte heller någon riskhanteringsplan för utskottet att revidera.

4 Sammanfattande slutsatser utifrån analysunderlag

Sammanfattningsvis har 2016 varit ett framgångsrikt år för den nya förvaltningen. Vi har med råge uppnått våra mål för bostadsproduktionen och även bäddat för en hög produktion kommande år. Vårt arbete med kvalitetsprogram, avtal och en noggrann uppföljning har lett till en klart ökad kvalitetsnivå i våra projekt. De ökade intäkter som bostadsprojekten genererar har också gett förvaltningen möjlighet att arbeta mer strategiskt med utvecklingen av kommunens offentliga miljöer på ett sätt som tidigare inte gjorts i kommunen. Förvaltningens arbete med att marknadsföra Tyresö kommun bland byggherrar har burit frukt och det finns ett mycket stort intresse att utveckla projekt i kommunen. Vi har breddat vår kompetens på en rad områden och tagit fram strategier för förvaltningens långsiktiga arbete. Det stora trycket i branschen gör det dock svårt att rekrytera och behålla kompetent personal inom förvaltningens alla områden. Medarbetarna upplever också att tempot är högt och att det ofta är svårt att få tiden att räcka till, speciellt när organisationen är slimmad p.g.a. vakanser. Förvaltningen har därför satsat på att arbeta med arbetsmiljöfrågor under året och också med olika åtgärder för att stärka förvaltningen som en attraktiv arbetsgivare både för befintliga och blivande medarbetare.



Datum 2017-03-22
Tid 08:30–11:10
Plats Bollmora

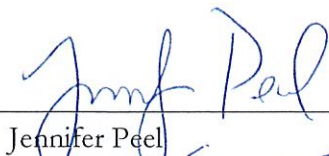
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-03-27

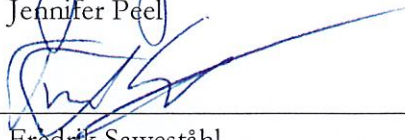
Paragrafer 27 - 39

Sekreterare



Jennifer Peel

Ordförande



Fredrik Saweståhl

Justerande



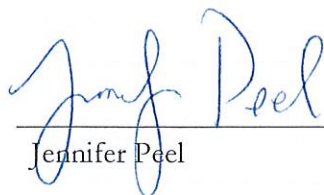
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-03-22
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-28
Datum då anslaget tas ned 2017-04-19
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift



Jennifer Peel

am

PS

TP

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C) tjänstgörande under §27, §28 och §35
Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare




Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §29 - §34 samt §36 - §39
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Karin Ljung (S)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP) tjänstgörande till och med §31
Inger Gemicioglu (V)

Övriga

Anders Johansson, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Norlin, Enhetschef för miljö- och trafikenheten, Tekniska kontoret
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jennifer Peel, Projektsamordnare, utskottssekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Avdelningschef för mark- och exploatering, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Martin Wallin, Enhetschef för byggledning och projekteingsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alkén, koordinatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Helena Swahn, Enhetschef för mät- och kartenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johanna Ronnheden, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amanda Hammer, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Babak Moazzami, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Gustafsson, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Hampus Rubaszkin, Politisk sekreterare, Miljöpartiet

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------