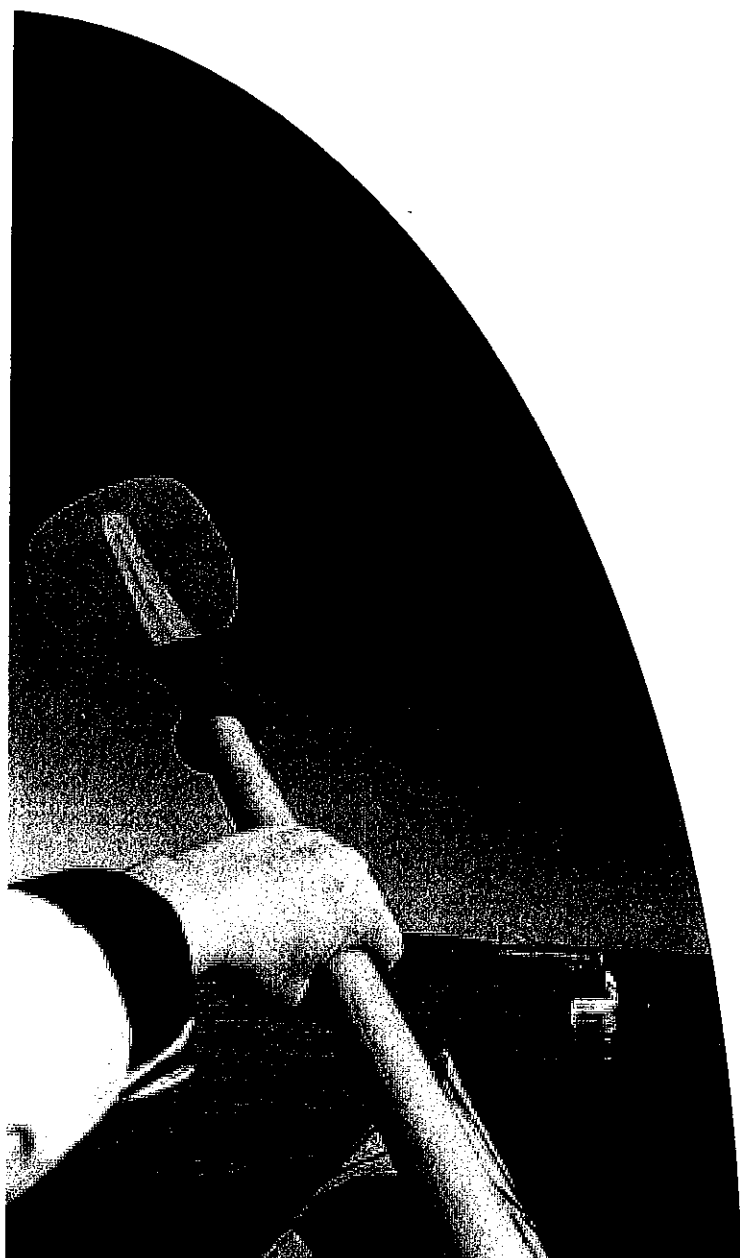


Verksamhetsberättelse 2010

Stadsbyggnadskontoret
2011-01-19



tyresö kommun



DRIFTSREDOVISNING STADSBYGGNADSKONTORET

TOTALT	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	26 983	26 758	225	26 983	26 983	0
Intäkter	8 857	8 912	55	8 857	8 857	0
Netto	18 126	17 846	280	18 126	18 126	0

STAB	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	6 668	6 771	-103	6 668	6 668	0
Intäkter	430	394	-36	430	430	0
Netto	6 238	6 377	-139	6 238	6 238	0

MARK	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	3 877	3 335	542	3 877	3 877	0
Intäkter	1 539	1 591	52	1 539	1 539	0
Netto	2 338	1 744	594	2 338	2 338	0

PLAN	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	3 600	3 492	108	3 600	3 600	0
Intäkter	992	971	-22	992	992	0
Netto	2 608	2 522	86	2 608	2 608	0

MÅT o KART	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	6 399	6 539	-140	6 399	6 399	0
Intäkter	2 496	2 387	-109	2 496	2 496	0
Netto	3 903	4 153	-250	3 903	3 903	0

BYGGLOV	Budget jan-dec	Utfall jan-dec	Diff	Budget 2010	Prognos 2010	Diff
Kostnader	6 439	6 620	-181	6 439	6 439	0
Intäkter	3 400	3 570	170	3 400	3 400	0
Netto	3 039	3 050	-11	3 039	3 039	0

Inledning

1 Årets verksamhet

1.1 Viktiga händelser under 2010

Verksamheten inom stadsbyggnadskontoret har påverkats kraftigt till följd av personella förändringar. Som exempel kan nämnas att stadsbyggnadschefen lämnade sin anställning under hösten och att tjänsten som bygglovschef varit vakant under större delen av året. I anslutning till stadsbyggnadschefens avgång beslutade kommunledningen att påbörja en organisationsutredning. Utredningen skulle syfta till att skapa en ny samhällsbyggnadsförvaltning genom sammanläggning av tekniska kontoret och stadsbyggnadskontoret. Utredningsuppdraget gavs till tekniska chefen Åke Skoglund vilken samtidigt utsågs till stadsbyggnadschef. Ett förslag till ny organisation har godkänts och ska träda i kraft den 1 januari 2011. Som chef för den nya organisationen har utsetts Åke Skoglund.

1.2 Verksamhetens syfte

Stadsbyggnadskontorets verksamhet syftar i första hand till att ansvara för den fysiska samhällsplaneringen i Tyresö. Detta innebär att kontoret hela tiden aktivt, och på olika nivåer, skall arbeta för att vidmakthålla en levande diskussion om hur Tyresö skall utvecklas på kort och lång sikt. En av kontorets viktigaste uppgifter är att ta fram bra underlag för nödvändiga strategiska beslut om kommunens framtida utveckling. Översiktsplanen är ett sådant strategiskt viktigt dokument.

Stadsbyggnadskontoret har till uppgift att ta fram översikts- och detaljplaner, fastighetsplaner, mark- och exploateringsfrågor och mättningsarbeten. Kontoret sköter det praktiska arbetet med bygglov och bygganmälan samt ansvarar för GIS (Geografiskt informationssystem), nybyggnadskartor, kommunkarta och annan kartinformation samt handikappfrågor.

2 Plan- och markverksamheten

2.1 Mål och åtaganden

Åtagande	Uppfyllt eller ej
Utbyggnad av bostäder och kommersiella ytor samt projektering av stadspark vid Coop har påbörjats	Målet är delvis uppfyllt
Byggandet av en ny simhall vid Bollmora idrottsplatsområde har påbörjats	Målet är uppfyllt
Utbygganden av trygghetsboende i anslutning till Björkbackens äldrecentrum har påbörjats	Målet är uppfyllt
Detaljplanearbete för området Järnet 6 påbörjas	Målet är uppfyllt
Utbyggnad av Tyresövägen/Dalgränds förlängning med två nya cirkulationsplatser har färdigställts	Målet är ej uppfyllt. Arbetet pågår.
Byggandet av trafikplats "LÅSK" påbörjas	Målet är ej uppfyllt.
Cirkulationsplats och gc-väg vid Brakmarsvägen/Tyresövägen är klar	Målet är uppfyllt
Byggandet av ett busstorg vid Alléplan är klart	Målet är uppfyllt
Markanvisningstävling för utformning av Strandudden har genomförts	Målet är uppfyllt
Byggandet av vatten och avloppsledningar och utbyggnad av gator för Strandudden är klar	Målet är uppfyllt
Projektering av Brädgårdsområdet för ny skola	Målet är ej uppfyllt.

la, förskola och förlängning av Maria Sofias väg är klar	
Detaljplanen och gatukostnadsutredningen för etapp 8, Raksta har varit på samråd	Målet är ej uppfyllt.
Detaljplanen och gatukostnadsutredningen för sista etappen 13 (Slånbacksvägen) i Strandområdet har antagits	Målet är ej uppfyllt. Detaljplan kommer upp för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i början på 2011.
Detaljplanen för etapp 3 av Trädgårdsstaden har varit på samråd beroende av möjlighetens med markområden för schaktmassor	Målet är ej uppfyllt.
Byggandet av första bostadsetappen för Strandängarna har påbörjats	Målet är ej uppfyllt.
Genomförande och byggandet av vatten och avloppsledningar och utbyggnad av gator för Måsvägen (etapp 6) och har påbörjats	Målet är uppfyllt
Genomförande och byggandet av vatten och avloppsledningar och utbyggnad av gator för Ornnäset (etapp 5) och har påbörjats	Målet är uppfyllt

2.2 Samhällsbyggnadsaktiviteter

2.2.1 Trollbäcken

Planen för parken vid Näsby udde vann laga kraft, vilket innebar att det blev möjligt att anlägga en allmänt tillgänglig strandpark på fastigheten.

Arbetet med att ta fram en plan för cirka 20 bostäder vid Tegvägen påbörjades.

Planer som möjliggör nya styckningar har tagits fram för fastigheterna Gullvivan 4, Torpartäppan 18 och Venus 4 och 5.

Kumla 3:83 vid Berganäsvägen såldes för 4,5 miljoner. Försäljningen är överklagad av grannarna via laglighetsprövning enligt kommunallagen.

2.2.2 Tyresö centrum och Bollmora

Skateparken och den intilliggande lekplatsen har gestaltats och projekterats som en första del av genomförandet av den nya stadsparken.

Byggandet av ett nytt Trygghetsboende vid Björkbacken påbörjades. Arbete med uppföljning och kontroll av exploateringsavtal pågår. Genererar en intäkt om 9 miljoner.

Planen för kontor vid Sikvägen (tidigare panncentral) har avgjorts hos regeringen och därmed vunnit laga kraft.

Planen för en flis- och masshanteringsplats i Hanviken har antagits, men är överklagad till regeringen.

Planen för två parhus på Gränsvägen 10 har antagits, men ligger överklagad till länsstyrelsen. Planeringen för cirka 200 bostäder i kvarteret Järnet har påbörjats. Planen kommer att tas upp för beslut om samråd i början av 2011.

Ett program för leklandet vid Petterboda har varit på samråd.

Planen för en ny parkering vid Nyboda skola har antagits.

Planen för cirka 200 bostäder vid Bäverbäcken har varit på samråd. Intensiva förhandlingar med privata fastighetsägare i området om förvärv eller byte av de sista industrifastigheterna har pågått under året. I ett fall har överenskommelse nåtts.

Planen för en föreningslokal för Brf Sjötungan har varit på samråd.

En workshop för politikerna om utvecklingen av Tyresö centrum och Bollmora industriområde har genomförts.

Byggandet av cirka 80 nya hyreslägenheter vid Veronikagränd har påbörjats. Arbete med uppföljning och kontroll av exploateringsavtal pågår. Genererar en intäkt om cirka 6 miljoner.

Intensiva förhandlingar med centrum ägaren Rodamco och ett antal intresserade byggherrar om genomförandet av höghusprojektet har pågått under året.

En utredning om hur den så kallade UR-tomten bäst kan bebyggas har genomförts som en förberedelse inför planarbetet.

En idéskiss på cirka 24 bostäder har tagits fram för fotbollsplanen som ligger i hörnet av Töresjövägen och Njupkärrsvägen.

2.2.3 Tyresö Strand

Planerna för Strandängarna etapp 1 och 2 har efter en lång överklagandetid vunnit laga kraft. Samråd om underlag för vattendomen för bebyggelsen närmast vattnet har genomförts och ansökan har arbetats fram och kommer att lämnas in i början på nästa år. Tvisten med markägareföreningen i Tingsrätten har avgjorts till kommunens fördel.

En markanvisningstävling för Strandudden (före detta Varvsområdet) genomfördes under året och resulterade i nio förslag. Markanvisningsavtal tecknades med vinnaren Brickhouse. Gatukostnaderna debiterades för planområdet.

Under året har arbetet med avhysning av före detta hyresgästerna på Brädgårdsområdet pågått.

Planen för seniorbostäder i Kv Porträttet i anslutning till Strandtorget vann laga kraft. Bebyggelsen inom planområdet är tänkt att uppföras i 3 – 4 våningar och kommer totalt att innehålla 60 lägenheter. Byggstart beräknas till hösten 2011.

Planer som möjliggör nya styckningar har tagits fram för fastigheterna Vidjan 3, Midvintern 5, Sälgen 6 och Våren 5.

Planen för Sjöbacken (etappen 9 och 10) har under året legat överklagad hos Länsstyrelsen som nu avslagit överklagandena. Planen har sedan blivit vidare överklagad till regeringen.

Ett intensivt planeringsarbete har pågått under året med bland annat studieresor och workshops för att få fram ett första planförslag för Trädgårdsstadens tredje etapp. Planen kommer att tas upp för beslut om samråd i början av 2011.

En plan för ett nytt omsorgsboende i anslutningen till Sågen har varit på samråd och utställning under året och beräknas antas i början av 2011.

Den sista villaetappen i Strand, Slånbacken etapp 13, har varit på utställning och beräknas antas i början av 2011.

2.2.4 Östra Tyresö

Planen för Orrnäset - Breviksvägen etapp 5 vann laga kraft efter att varit överklagad till regeringen. Cirka 40 inlösenärenden och fastighetsregleringar genomfördes i planerna för Orrnäset och Måsvägen för att möjliggöra utbyggnad av väg och VA.

Planen för Solberga och del av Raksta 7 innehåller områden som berörs av en så kallad § 113 (BL) förordnade som först måste upphävas av länsstyrelsen innan planen kan antas. Upphävandet har överklagats, vilket innebär att planens antagande skjuts ytterligare ett ca år framåt i tiden.

Kommunens talan i lantmäteriförrättningar, domstolsprövningar med mera rörande de kvarvarande försäljningarna av strandmark i Sparrvägens detaljplan har förts.

Förvärv av del av Raksta 1:4 för upplag/skola har genomförts.

Förvärv av Trinntorp 1:189 nära Trinntorps livs har genomförts.

2.2.5 Övrigt

En generell översyn av arrendeavtal genomfördes vilket resulterat i ökade intäkter.

Ett flertal nya avtal slöts för bland annat mobilmaster/teknikbodar samt parkeingar.

Förhandlingar med FTI (förpacknings och tidningsinsamlingen) samt Vattenfalls el och fjärrvärmesida med upprättande av avtalsförslag har förts för att nå generella heltäckande avtal för hela kommunen. Dessa avtal är viktiga för att tydligt reglera rättigheter och skyldigheter samt att kommunen ska få ersättning för de ökade driftkostnaderna på grund av ledningar i gatumark. Strävan är att undvika ledningsrätt så långt det är möjligt.

2.2.6 Regionalt och mellan kommunalt samarbete

Regionerna får allt större betydelse både för den enskilda människan som för olika verksamheter. Stockholmsregionen fungerar som navet i den svenska ekonomin med en stark inflyttning. Mot bakgrund av denna utveckling finns mycket att vinna på samverkan mellan kommunerna.

2.2.6.1 LÄSK projektet

Fortsatt samarbete mellan Stockholm, Nacka och Tyresö har ägt rum under året. Tyresö representeras av Åke Skoglund tekniska kontoret och av näringslivschef Björn Andersson.

3 Mät- och kartverksamheten

Mät- och kartverksamheten sköter framställningen av kartor, GIS - geografiska informationssystem, förrättningsförberedelser och mätning, samt namn- och adressärenden.

3.1 Nyckeltal

	2008 (antal ärenden)	2009 (antal ärenden)	2010 (antal ärenden)
Förrättningsförberedelse	42	40	72
Nybyggnadskartor	168	172	211
Mätuppdrag	112	144	136
Husutsättning	42	36	45
Lägeskontroll	43	62	61
Övriga mätuppdrag	37	46	30
Namn- och adressättning	50	26	24

År 2010 har inneburit en återhämtning till mer normala nivåer av ärenden efter den lågkonjunktur som präglade de två tidigare åren. Detta märks främst på antalet förrättningsärenden och nybyggnadskartor. Under 2010 har samarbetet med tekniska kontorets anläggningssida ökat och under hösten har en dag i veckan satts av för detta. Detta har inneburit en liten minskning av antalet "Övriga mätuppdrag" eftersom det blivit mindre utrymme att kunna åta sig dessa.

Enligt kommunens kvalitetsgarantier för bygglov ska en nybyggnadskarta levereras till beställaren inom tre veckor. Under 2010 har andelen leveranser som inte uppfyller kvalitetsgarantin ökat något från 30 % till 34 %. Däremot har och den genomsnittliga leveranstiden minskat från 2,5 till 2,4 veckor.

3.2 Under det gångna året har enheten bland annat arbetat med följande

3.2.1 Spridning av GIS inom kommunen

GIS (geografiskt informationssystem) är ett verktyg som kan effektivisera och utveckla många fler verksamheter än idag. Mät- och kartenheten har ett samordningsansvar för GIS inom kommunen och arbetar därför med att sprida GIS-användningen till så många verksamheter som möjligt. Under 2010 har vi arbetat efter en marknadsplan där vi prioriterat verksamheterna och sammanställt och följt upp aktiviteter. Några av de verksamheter som vi arbetat med under 2010 är bygglovsenheten, miljö- och trafik enheten, äldreomsorgens hemtjänst och barn- och utbildningsförvaltningen (skolval). Utöver detta har vi även erbjudit ett antal utbildningstillfällen för användare av kommunens interna GIS-system Tekis WebbGIS.

3.2.1 Upphandling av nytt kartsystem

Mät-, kart- och GIS-verksamheten ska klara av att förse alla kommunens olika verksamheter med geodata, en omfattande och komplex uppgift. Efterfrågan ökar både från enskilda kommunala verksamheter och från verksamheter som drivs över kommungränserna, till exempel räddningstjänst, miljöverksamhet och hemtjänst. För att klara efterfrågan samverkar de åtta kommunerna på Södertörns mät-, kart- och GIS-verksamheter.

Det är svårt för kommunerna att hålla den tekniska spetskompetens som krävs. När den finns är det ofta hos enskilda nyckelpersoner vilket gör verksamheten och IT-systemen mycket sårbara, inte minst i tider med stora pensionsavgångar.

För att underlätta samverkan och effektivisera verksamheten upphandlar kommunerna en gemensam teknisk lösning som alla kommunerna ska använda. I den ska varje kommun lägga in sin geografiska information på likartat sätt.

Det är inte ett datorsystem som handlas upp utan ett avtal med en marknadsaktör som med hjälp av ett eller flera system kan ge kommunerna så gott som alla de gemensamma geografiska funktioner som behövs.

Under 2010 har ett upphandlingsunderlag med bland annat en gemensam kravspecifikation tagits fram och upphandlingen annonserades ut i november. Val av leverantör och påbörjandet av införandet kommer att ske under 2011.

4 Bygglovsverksamheten

Bygglovsenheten handlägger ärenden om bygglov, marklov, rivningslov, strandskydd och olovligt byggande. Inom ramen för byggnämnan håller enheten byggsamråd, utövar tillsyn och utfärdar slutbevis. Enheten lyder under byggnadsnämnden.

4.1 Under det gångna året har kontoret arbetat med följande:

Bygglovveckan: En "Bygglov vecka" anordnades under mars med öppet hus, utställningar och flera föreläsare för att informera allmänheten om bygglov och byggnämnan.

Arkiv: Ett nytt arkiv ordnades med nytt system för förvaring av pågående ärenden.

Hemsidan: Ett omfattande arbete har lagts ner på hemsidan för att ge allmänheten med flera intressenter en tydligare information om byggande i Tyresö.

Bygglovchef: En ny bygglovchef anställdes i maj.

Ändring i arbetsrutinerna: Från augusti tillämpas nya rutiner för att kvalitetssäkra arbetet. Tjänstemannaberedning återinfördes likaså gemensam granskning av nya ärenden. Genomgång och omvärdering av befintliga brev-mallar, nya mallar. Ny rutin för handläggning - och avskrivning av ärenden infördes. Det medför ärenden av-skrivs med beslut och förses med paragrafnummer.

Bygglov: Bygglov har bland annat beviljas för Tyresös nya simhall, trygghetsboende och flerbostadshuset ”Katt-foten”.

Olovliga ärenden så kallade svartbyggen: Samtliga ärenden som var anmälda för olovligt byggande invente-rades. Efter handläggning kunde en hel del avskrivas och resten är under handläggning.

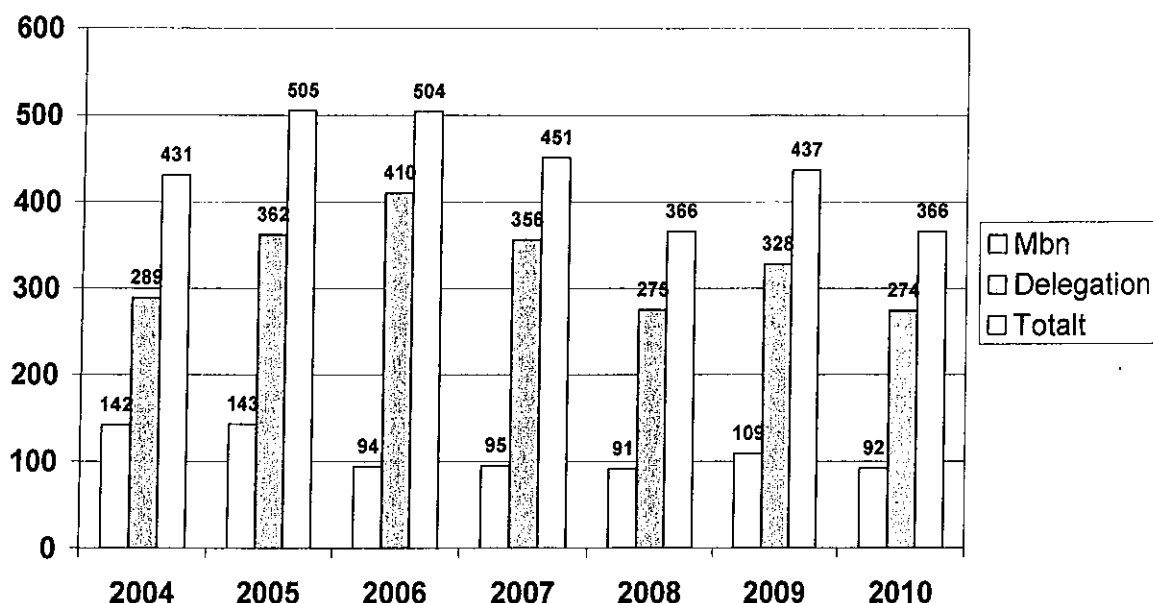
Deltagit i samverkansprojektet om bygglovsprocessen och nya mallar som är anpassade till nya PBL (Bygglovalli-ansen).

Ny personal: Fyra nya handläggare anställdes under hösten varav två började i november.

Nya riktlinjer: Den befintliga riktlinjen om staket och plank har omarbetats och sex nya riktlinjer arbetades fram och kommer att antas av byggnadsnämnden i januari 2011.

Nybyggnad	2005	2006	2007	2008	2009	2010	summa
Enbostadshus							
BOLLMORA				3	1		4
TROLLBÄCKEN	16	10	12	13	21	19	91
STRAND	37	53	34	36	24	25	209
ÖSTRA TYRESÖ				2	1	2	5
Totalt	73	68	54	54	47	46	342
Fritidshus	14	18	18	13	18	13	94

Beslut om bygglov



5 Övrig verksamhet

Stadsbyggnadskontorets stab har en mängd varierande arbetsuppgifter och handlägger i vissa fall frågor som kan förefalla bli "udda" i förhållande till kontorets ordinarie verksamhet.

5.1 Tillgänglighet

Mål: Alla kommuninnevånare ska kunna ta del av samhällets utbud och service på så likvärdiga villkor som möjligt.

Åtagande	Uppfyllt eller ej
Kommunal planering. Vid förändringar i kommunens verksamheter som berör personer med funktionsnedsättning ska rådet informeras på ett tidigt stadium för synpunkter.	Målet är delvis uppfyllt. När det gäller vissa nämnders ansvarsområden är målet uppfyllt men inte andra. Förslag till förbättringar på denna punkt finns i planen för 2011.
Tillgänglig kommunikation och information.	Målet delvis uppfyllt.
Tillgänglighet i den fysiska miljön.	Målet uppfyllt Tillgänglighetsförbättringar i kommunens lokaler (inbegripet hörselhjälpmedel), i kommunens gatumiljö och i kommunens rekreationsområden är genomförda i den utsträckning som budgetramarna medgivit. Ny tillgänglighetsguide med kommunens offentliga lokaler klar.
Omsorg och social service.	Målet uppfyllt. Angivna föreläsningar i angelägna ämnen genomförda.
Kultur och fritid.	Målet uppfyllt. Broschyr om fritidstips framtagen och analys av enkät till särskoleelever genomförd. Naturvandringar som även är tillgängliga för rörelsehindrade har påbörjats och datorträning

	för personer med funktionsnedsättning har likaså kommit igång.
Utbildning.	Målet inte uppfyllt. Rådets samverkan med Barn- och utbildningsförvaltningen har inte kommit igång. Förslag till förbättringar i tillgänglighetsplanen för 2011.
Arbete.	Målet uppfyllt. KomAn-projektet som vänder sig till personer med psykiska, neuropsykiatriska och intellektuella funktionshinder har under året fortskridit enligt planering.

6 Ekonomisk uppföljning

6.1 Driftsbudget

Stab

	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Diff
Kostnader		6 668	6 771	-103
Intäkter		430	394	-36
Netto		6 238	6 377	-139

Kommentar: Stabens resultat för året är ett underskott om 139 tkr vilket bland annat beror på ökade konsult- och utställningskostnader. Även intäkterna har blivit lägre än budgeterat.

Mark- och exploatering

	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Diff
Kostnader	3 475	3 877	3 321	556
Intäkter	1 476	1 539	1 590	51
Netto	1 999	2 338	1 731	607

Kommentar: Resultatet beror till stor del på lägre personalkostnader än budgeterat på grund av en vakant exploateringsingenjörstjänst. Även intäkterna är något högre än budget beroende på en översyn och höjning av arrendenivåerna.

Planenheten

	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Diff
Kostnader	2 497	3 600	3 492	108
Intäkter	1 112	992	967	-25
Netto	1 385	2 608	2 525	83

Kommentar: Årets resultat redovisar ett mindre överskott om 0,8 tkr. Intäkterna har blivit något lägre än budgeterat beroende på normala variationer i vilka detaljplaner som handlagts under året och i vilket skede de har befunnit sig i. Kostnaderna har även de blivit lägre främst beroende på tjänst- och föräldraledigheter.

Mät- och kartenbeten

	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Diff
Kostnader	6 315	6 399	6 524	-125
Intäkter	2 360	2 496	2 386	-110
Netto	3 955	3 903	4 138	-235

Kommentar: Kostnaderna har överstigit budget pga. oväntat mycket inmätningsarbete av främst nya vägsträckningar längs Gudöbroleden och vid Tyresö skola. Att intäkterna inte blivit så stora som förväntat beror främst på en minskad försäljning av kartprodukter och geodata utanför våra kartavtal än beräknat. Detta är en allmän trend som beror på att allt mer geografisk data finns fritt tillgänglig på internet vilket gör det svårare att ta betalt för den.

Bygglösenheten

	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Diff
Kostnader	5 661	6 439	6 620	-181
Intäkter	3 476	3 400	3 570	170
Netto	2 185	3 039	3 050	-11

Kommentar: Utfallet för helåret är i princip enligt budget. Personalkostnaderna för året har varit lägre än budget på grund av vakanta tjänster. De ökade kostnaderna jämfört med budget beror delvis på höga konsultkostnader.

Investeringsbudget januari-december 2010 per verksamhet

Stadsbyggnad	Utfall		Utfall		Netto	Budget		Diff	Prel avslut datum	Kommentarer
	intäkter	kostnader	intäkter	kostnader		intäkter	kosnader			
4908 Nytt kartsystem (planavd)	0	30	30	0	30	1 640	1 640	1 610		
4910 Nytt Bygglövsarkiv	0	220	220	0	220	650	650	430		
4913 Markreserv	0	0	0	0	0	5 000	5 000	5 000		
4914 Tyresö strand	0	1 656	1 656	0	1 656	0	0	-1 656		
4915 Tyresö Centrum	0	834	834	0	834	0	0	-834		
4916 Östra Tyresö	0	379	379	0	379	0	0	-379		
4919 GIS-projekt	0	325	325	0	325	176	176	-149		
4920 Mätutrustning	0	0	0	0	0	968	968	968		
4921 Förbättring kartunderlag	0	123	123	0	123	39	39	-84		
4931 Uddby gård	0	1 136	1 136	0	1 136	1 341	1 341	205		
Summa stadsbyggnad	0	4 701	4 701	0	4 701	9 814	9 814	5 113		