

Verksamhetsberättelse 2017
Stadsbyggnadsförvaltningen
Verksamhetsområde 10



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

VIKTIGA HÄNDELSER.....	2
UPPFÖLJNING OCH ANALYS AV MÅL OCH RESULTAT	7
MÅLUPPFYLLELSE	7
LIVSKVALITET - DEN ATTRAKTIVA KOMMUNEN	7
TYRESÖ ÄR EN AV SVERIGES MEST ATTRAKTIVA BOENDEKOMMUNER	7
MEDBORGARFOKUS - VARJE TYRESÖBO I CENTRUM	9
TYRESÖBORNA KAN PÅVERKA KOMMUNENS VERKSAMHET	9
BLOMSTRANDE NÄRINGSLIV	9
TYRESÖ HÖR TILL DE 25 BÄSTA KOMMUNERNA I SVERIGE NÄR DET GÄLLER FÖRETAGSKLIMAT.	9
ATTRAKTIV ARBETSGIVARE	10
MEDARBETARNA REKOMMENDERAR TYRESÖ KOMMUN SOM ARBETSGIVARE	10
MEDARBETARNAS SJUKFRÅNVARO ÄR LÄGRE ÄN FYRA PROCENT.	10
UPPDRAG FRÅN KOMMUN- OCH NÄMNDPLAN.....	11
NÄMNDUPPDRAG	13
VERKSAMHETSUPPDRAG	13
VERKSAMHETSMÅTT	17
GOD OCH LÅNGSIKTIG HUSHÅLLNING MED EFFEKTIVA VERKSAMHETER	19
VARJE VERKSAMHETSOMRÅDE SKA BEDRIVAS INOM RAMEN FÖR TILLDELADE EKONOMISKA RESURSER.....	19
RESULTATRÄKNING PER VERKSAMHETSOMRÅDE.....	20
DRIFTSREDOVISNING PER VERKSAMHET	20
INVESTERINGSEKONOMI.....	21
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	24

VIKTIGA HÄNDELSER

Stadsbyggandsförvaltningen lägger ytterligare ett intensivt år bakom sig. År 2017 har varit det året då de många planerade bostadsprojekten på allvar började synas i verkligheten. Som ett led i detta planerades och påbörjades också flera infrastrukturprojekt. Vi stärkte även upp med ett par nya kompetenser på förvaltningen för att trygga arbetet med genomförandet och samordningen av de olika infrastrukturprojekten samt för att minska beroendet av externa konsulter och på så sätt öka våra möjligheter att hålla en röd tråd i våra projekt från start till mål.

År 2017 var också det år som de första tendenserna på en vikande bostadsmarknad visade sig. Än är det för tidigt att försöka förutse vilka effekter det kan ge för Tyresö de kommande åren.

Den nya förvaltningens organisation ställdes inför hårda prov då 5 av förvaltningens chefer var föräldralediga någon del av året, vilket också fick effekten att vårt fokus främst har legat på de operativa frågorna.

Förutom genomförandet av färdiga planer har fokus under året har annars legat på att slutföra de planprojekt som påbörjats under tidigare år. Ovanligt få planprojekt har startats upp under året, vilket kan påverka bostadsproduktionen negativt på sikt.

Nedan presenteras de viktigaste händelserna inom respektive avdelning och enhet på Stadsbyggnadsförvaltningen under 2017. Under avsnittet verksamhetsuppdrag beskrivs årets resultat i de olika projekten mer i detalj.

Planavdelningen

I slutet av 2017 har planavdelningen börjat att landa i sin nya organisation då både ansvarsområden, roller och resurser har kommit på plats. Den viktigaste delen i att avdelningen nu hittat sin form är att både Översiktsplaneringsenhetens resurser är på plats och kommunens översiktsplan är antagen. Detta har gjort att avdelningen kommit igång med det tydliga helhetstänk i samhällsbyggnadsprocessen, från start till slut, som var tänkt vid organisationsförändringen. Den röda tråden genom avdelningens arbete ger grundförutsättningarna för att kunna arbeta för goda livs- och boendemiljöer för kommunens invånare och bidra till vårt övergripande mål om att bli den mest attraktiva kommunen.

Exempel på arbeten som påbörjats och som bidrar till helhetsgreppet om den fysiska planeringen är arbetet med att implementera översiktsplanen och att ta fram strategier för exempelvis parker och trafik. Avdelningen har under de förutsättningar som rått under 2017 med högkonjunktur och med flera vakanser och föräldraledigheter under större delen av året levererat mycket bra och i stort sett uppfyllt mål, aktiviteter och de särskilda uppdragen. Under 2018 kommer avdelningen att ha särskilt fokus på att utveckla processerna i både projekt och i det administrativa arbetet.

Under året har ytterligare en trafikplanerare och en arkitekt för tidiga skeden rekryterats till översiktsplaneringsenheten. Enheten har även fått ett nytt ansvarsområde, kommunens strategiska miljöarbete, dock finns det inte resurser för någon tjänst ännu. Arbetet med att hitta gemensamma

nämndare i 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 2018. Enheten har specialistkunskap inom social hållbarhet i den bebyggde miljön och bidrar med den i olika stadsbyggnadsprojekt samt policyutveckling. Under 2017 har ÖP-enheten bidragit med kunskap om social hållbarhet till bedömningsprocessen och krav till markanvisningstävling för Wättingebacken samt svarat ur detta perspektiv på remisser, till exempel den interna integrationsstrategin framtagen av Utvecklingsförvaltningen.

Detaljplaneringsenheten har gått igenom en stor omsättning av personal, vilket speglar branschen i övrigt, men har under året kunnat rekrytera så att gruppen nu har fem av sju tjänster för planarkitekter tillsatta och har kunnat börja formas som en ny grupp tillsammans.

Flera stora detaljplaneringsprojekt har pågått under året; Granängstorget, Granitvägen, Bäverbäcken och Apelvägen som kommer att kunna bidra till bostadsproduktionen under kommande år. Ett planprogram för kommunens nästa stora stadsutvecklingsprojekt, Trollbäckens centrum, arbetades fram och samråddes. I slutet av året genomfördes en markanvisningstävling för första etappen i Wättingeområdet, som en del av genomförandet av planprogrammet.

Arbete pågår även med regional samverkan, både inom mer för oss etablerade områden som ekologi men även för trafikplaneringen. Detta har exempelvis resulterat i medverkan i framtagandet av RUFs, Södertörnssamarbetet, samverkansprojektet för fria vandringvägar i Tyresåns vattensystem och flera samarbeten för bättre framkomlighet i regionen bland annat Gudöbroleden. Inom strategisk trafikplanering drivs projekt för bättre framkomlighet längs Bollmoravägen. Klövbergets naturreservat har invigts och arbetet med kommunens två nästa naturreservat, Telegrafberget och Barnsjön pågår. Översiktsplanen har antagits och arbetet med implementering påbörjats, ett flertal strategier har påbörjats och arbetet kommer att fortsätta under 2018. Även arbetet med våra parkmiljöer och övriga offentliga platser som startades upp under 2016 har pågått under 2017 och resultat kan nu börja ses i exempelvis Fornuddsparken.

Förutom avdelningens projekt har ett viktigt samarbete med politiken ägt rum i andra forum än de formella sammanträdena, exempelvis har workshops med fokus på projekten Trafikplan och Ishallen genomförts samt att samverkan med andra förvaltningar har lett till att förståelsen för andras processer.

Mark- och exploateringsavdelningen

Under 2017 har avdelningen växt i storlek från 17 medarbetare till 25 medarbetare där ökningen både innefattat ett ökat antal tjänster inom befintliga kompetensområden men även nya tjänster som ska stärka avdelningens kompetens inom framförallt investeringsprojekten. Avdelningens projektcontroller började sin tjänst i början av 2017 och rapporterar direkt till avdelningschefen. Under året har projektcontrollern arbetat för att tydliggöra förvaltningens ansvar i investeringsprocessen och stötta projektledare i deras arbete att säkerställa att tid, kvalitet och ekonomi uppfyller satta mål i investeringsprojekten.

Under 2017 har det arbete som påbörjades under 2016, att kvalitetssäkra processer och arbetssätt fortsatt. Fyra särskilda kvalitetsdagar har hållits på avdelningen under 2017 för att just säkra arbetet med dessa processer. Under 2018 är förhoppningen att behovet av nya rekryteringar minskat så att avdelningen kan

hitta ett stabilt arbetssätt där varje roll ska kunna arbeta mot sina respektive mål på sidan av de kommunövergripande.

Bygglednings- och projekteringsenheten

På bygglednings- och projekteringsenheten har en person lämnat sin tjänst under året medan sex tjänster tillsatts. Nya roller på enheten är projektledare masshantering och ledningssamordnare. Introduktionen av nya medarbetare är en viktig del för att nå framgång i projekten och det har fortsatt tagit mycket tid, särskilt då enheten växt mycket med nya tjänster. Några av de etablerade medarbetarna har också, i linje med förvaltningens arbete för internrekrytering, fått utvecklas i sina befintliga roller. Ett exempel på en sådan utveckling är att en av avdelningens byggprojektledare börjat arbeta med kalkylering på nästintill heltid som ett led i avdelningens mål att bättre kunna uppskatta kostnader i tidiga skeden av projekten. Ytterligare exempel på utveckling av befintliga roller är arbetet med att förbättra rutinerna kring ledningssamordning och samarbetet med ledningsägarna. Projekteringsledarna har ansvaret att ha täta kontakter med ledningägarna för att skapa ett konstruktivt arbete för alla parter. Vi ser att vi framöver kommer vara tvungna att lyfta blicken mycket tidigare i projekten och produktionsplanera utifrån vad som händer i grannprojekt, för att undvika förseningar och ökade kostnader på grund av entreprenader vars byggtrafik, bildligt sagt, krockar.

Under 2017 har enheten tittat på alternativ till kommunens traditionella sätt att handla upp och bedriva anläggningsentreprenader och förhoppningen är att kunna testa en ny metod under 2018. Vi arbetar därtill intensivt med modellen för masshantering inom omvandlingsområdena. Dels med revidering av den strategi som idag finns men också med hur vi ska kunna effektivisera och utveckla grundtanken om masshantering.

Som en del i förvaltningens arbete med att vara en attraktiv arbetsgivare har enheten som mål att vara uppdaterad kring BIM, det vill säga 3D-modeller i byggprocessen för projektering och visualisering. Att tidigt rita en grov 3D-modell som kan användas av alla inblandade för att lättare kunna föreställa sig hur resultatet kan bli. Enhetens projekteringsingenjörer kommer också att ledningssamordna i den bemärkelsen att de, i 3D, kartlägger och i modellen ritar in alla befintliga ledningar i ett område, och även alla planerade ledningar, för att vi enkelt ska kunna se om ledningar kolliderar. Då slipper vi extra arbete och kostnader när väl entreprenaden är i gång.

Datasamordning är ett annat behov som, i och med större och fler projekt verkligen behöver utvecklas. Sharepoint, som är den plattform som förvaltningen ska använda sig av för extern datasamordning, har setts över under 2017 av enhetens datasamordnare.

Exploateringsenheten

Exploateringsenheten växte med flera nya medarbetare under 2016 och under 2017 har ytterligare två exploateringsingenjörer anställts. Enheten har idag totalt 10 medarbetare och under året har det funnits möjlighet att färdigställa mallar och rutiner som ska stärka ett gemensamt arbetssätt med markförvaltningsfrågor vilket gör att enheten känns stabil och trygg idag. Enhetschefen har under delar av året varit föräldraledig och har under denna tid haft en tillförordnad chef från det interna ledet.

Det löpande linjearbete som avdelningen ansvarar för är kommunens markförvaltning och detta ansvar ligger hos exploateringsenheten. Under 2017 har detta exempelvis inneburit en omförhandling av arrendeavtal vid Breviksmaren.

Under 2017 har mycket fokus legat på deltagande i genomförandeprojekt och ansvaret för arbetet med viktiga strategidokument som markförsörjningsplan, strategi för östra Tyresö samt tillhörande gatukostnadspolicy. Mycket arbete har också lagts på projekt i centrumnära områden, bland annat Norra Tyresö Centrum och Wättingeområdet där en markanvisningstävling utlystes i slutet av året.

Mät- och kartenheten

Mät- och kartenheten har drabbats av flera längre sjukskrivningar under 2017. Tre medarbetare var då sjukskrivna på heltid av olika anledningar. Enheten prioriterade bort arbetsuppgifter och sänkte servicenivån genom att dra ner på de tjänster som normalt erbjöds. Det gjordes även anpassningar av arbetsbördan, rehabilitering och rekrytering för att få en balans i gruppen.

På grund av den nedsatta personalstyrka har medvetenheten ökat kring verksamhetens sårbarhet och enheten har diskuterat om hur vi ska hantera detta både kortsiktigt och långsiktigt. Enheten kom bland annat fram till att vi behöver växa i takt med beställartrycket och att viktiga uppdrag som ajourhållning av baskarta behöver lyftas. Enheten har därför planerat att under 2018 utöka verksamheten med ytterligare en tjänst.

I början av 2017 implementerade enheten det nya Södertörns gemensamma kartsystemet (Södertörns Geodata, SGD). Detta är ett stort steg i riktningen mot GIS-samverkans vision. Genom att lagra data på samma sätt och arbeta på ett enhetligt sätt i samma kartsystem kan vi dra nytta av all kompetens som finns hos medarbetarna på hela Södertörn, vi minskar nyckelpersonsberoendet, har möjlighet att dela på resurser och delar på utvecklingskostnader av systemet.

Enheten klarade av att leverera kvarvarande uppdrag till belåtenhet hos kunderna.

Kommunikationen kring läget har varit viktigt och enheten har kommunicerat detta både internt och externt, för att förbereda kunderna på längre leveranstider, och hänvisningar till konsulter i vissa fall. Det har även varit en god dialog med Lantmäteriet avseende vårt uppdrag gällande förrättningsförberedelser.

Sammanfattningsvis har Mät- och kartenheten klarat av sitt grunduppdrag under 2017 acceptabelt, trots bortfallet av en tredjedels personalstyrka.

Staben

Staben har vuxit under det senaste året i takt med att hela förvaltningen har vuxit. Arbetet som utförs i staben är mer varierat och flera olika kompetenser har rekryterats. För att upprätthålla en stark grupp känsla i staben och behålla stabens effektivitet har två verksamhetsansvariga utsetts inför 2018, en verksamhetsansvarig för plan- och mexkoordinatörerna och en verksamhetsansvarig för bygglov- och mät och kartkoordinatörerna. Genom att inrätta dessa funktioner kan flera dagliga beslut tas närmre medarbetarna och fördelningen av inkommande arbetsuppgifter kan ske snabbare. Samtidigt kan stabschefen avsätta extra tid för att utveckla de nya roller som rekryteras till staben för att snabbt få nya tjänster på plats.

Under 2017 har staben omorganiserat delar av sitt arbete genom att plan- och mexkoordinatorerna numera arbetar tillsammans som ett team istället för var för sig. Fördelen med det är att koordinatorerna och projektsamordnaren kan fördela detaljplanprojekten mellan sig och stödja både planarkitekten och exploateringsingenjören i varje projekt. På så sätt involveras en koordinator per projekt istället för två.

I början av sommaren anställdes en ekonomikoordinator för att arbeta med månadsfakturering av detaljplanearbetet, skapa en övergripande bild av arvudet till inhyrda konsulter samt vara ett stöd till detaljplanechefen och exploateringschefen. Arbetet har varit tidskrävande och det har varit svårt att följa kostnaderna för hela detaljplaneprocessen där flera konsulter är inblandade, särskilt om aktuell konsultbyrå har bytts ut under processens gång. Det finns ett behov att under 2018 fortsätta att arbeta fram rutiner för ekonomiuppföljning och månadsfakturering av detaljplaner som tas fram både internt och externt.

UPPFÖLJNING OCH ANALYS AV MÅL OCH RESULTAT

MÅLUPPFYLLELSE

Strategiskt målområde

Livskvalitet - den attraktiva kommunen


Strategiskt mål

Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner

Nämndmål

Kommunens tre centrumområden utvecklas med nya bostäder till attraktiva livsmiljöer i enlighet med visionen i ÖP 2035*

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





Bedömning	Trend
 Helt uppfyllt	↗

Kommentar:

Under året antogs översiktsplanen, Tyresö 2035, som lägger grunden för framtida projekt. I januari påbörjades del två av utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum etapp 1 och i juni byggstartades Kryddvägen etapp 1 och Temyntan i södra Bollmora samt kvarteret Järnet 7 i norra Bollmora.

Planarbetet för etapp 2 och 3 i Norra Tyresö Centrum återupptogs under hösten och en markansvisningstävling för Wättingestråket, etapp 1 genomfördes. Under året har även förvaltningen arbetat med att ta fram och samråda ett planprogram för kommunens tredje större utvecklingsområdet, Trollbäckens centrumstråk. Planprogrammet förväntas antas under första kvartalet 2018.

Stadsbyggnadsförvaltningen har påbörjat ett arbete med att ta fram indikatorer för att kvantitativt kunna bedöma nämndmålets kvalitetsdel "attraktiva livsmiljöer". Då detta inte är klart än är måluppfyllelsen om kvalitet svårare att analysera fullt ut. Arbeta med kvalitetsprogram i planprojekten kopplat till avtal med byggherrarna ger ändå ett säkerställande av hög kvalitet på bostäderna som byggs. Genom att utveckla arbetet med stadsbilsanalyser i planarbetet kan ytterligare stärka kvaliteten. Stadsbilsanalys är en metod för att beskriva en stads karaktär genom att analysera stråk, knutpunkter, områden, gränser och landmärken.

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2017	Bedömning	Trend
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året	33	51	674	392	400	 Helt uppfyllt	→ Oförändrad
Kommentar: Målet är in princip uppfyllt. Utfallet är dock lägre än väntat beroende på flera omtag i flera planprojekt som följd av nya politiska politiska direktiv under ett sent skede.							
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året i kommunens tre centrumområden				310	300	 Helt uppfyllt	→ Oförändrad
Kommentar: Målet för 2017 har nåtts. Utfallet är dock lägre än väntat beroende på flera omtag som följd av nya politiska politiska direktiv sent i flera planprojekt.							
Plan och exploatering - antal färdigställda lägenheter och småhus i kommunens tre centrumområden	-	-	238	85	225	 Ej accepterat värde	▾ Minskad
Kommentar: Se information under nästa indikator.							
Plan och exploatering - Antal färdigställda lägenheter och småhus per 1 000 invånare, årsgenomsnitt	9,56	6,63	8,30	3,4	6,52	 Ej accepterat värde	▾ Minskad
Kommentar: Målen med antalet färdigställda bostäder har inte uppnåtts. Enligt prognoserna var det främst projekten Trädgårdsporten och Hasselbacken som skulle bidra till årets utfall. Båda dessa projekt har av olika orsaker blivit försenade. Prognoserna ser bättre ut för 2018 för att sedan troligtvis sjunka igen, p.g.a. av försenade planantaganden.							

*Strategiskt målområde***Medborgarfokus - varje Tyresöbo i centrum***Strategiskt mål***Tyresöborna kan påverka kommunens verksamhet**

Bedömning	Trend
 Helt uppfyllt	→

Kommentar:

Att kontinuerligt utveckla servicen och förbättra medborgarperspektivet inom våra stadbyggnadsprocesser är ett tydligt mål för Stadsbyggnadsförvaltningen. Under året arbetade staben intensivt med att öka servicenivån till medborgarna genom ett gott bemötande och snabba svar. Staben arbetar tillsammans med servicecenter för att förbättra flödet mellan de olika verksamheterna.


Att öka servicegraden till medborgarna genom att digitalisera stora delar av förvaltningens arbete var ett viktigt mål under 2017. Ett nytt ritningsarkiv publicerades på webben vilket innebär att medborgare kan hitta ritningar direkt på nätet själva.

Kommunikatörerna har tagit ett nytt grepp om förvaltningens kommunikation till medborgarna för att ligga steget före och väcka intresse för våra olika projekt, bland annat genom facebook, instagram och filmer. Under hösten arbetade kommunikatörerna med kommunens webbplattform som lanseras i februari 2018. Kommunikatörerna bygger även en stadsbyggnadsportal. Stadsbyggnadsportalen kommer att bli en egen portal under webbplatsen www.tyreso.se. Den ska innehålla information och nyheter om stadsutveckling i Tyresö kommun, allt från byggprojekt, pågående och gällande detaljplaner och pågående planprogram. Målgruppen är utöver medborgare även byggherrar och potentiellt blivande medarbetare.

Förvaltningen testar ständigt nya sätt för att engagera och möjliggöra dialog. Översiktsplaneprocessen var ett framgångsrikt exempel på detta. Under hösten testades nya framgångsrika modeller till kommunikation med exempelvis pop-up parken under samrådsdialogen för Trollbäckens centrumstråk. Även i detaljplaneprocessen har nya former för att främja medborgardialogen prövats under året, bla med fler öppna möten och uppsökande möten på plats.

Förvaltningen har under flertalet tillfällen blivit inbjudna att föreläsa om bl a översiktsplanearbetet, hur vi arbetar för att vara en attraktiv arbetsgivare samt vår plan- och exploateringsprocess.

Blomstrande näringsliv*Strategiskt mål***Tyresö hör till de 25 bästa kommunerna i Sverige när det gäller företagsklimat.**

Bedömning	Trend
 Ej uppfyllt	↘

Indikator

Titel	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Mål
-------	--------	--------	--------	--------	-----

	2014	2015	2016	2017	2017
Företagare bedömer kommunens företagsklimat - Svenskt Näringsliv	43	62	18	42	25


Kommentar:

Den 26:e september 2017 sammanställer svenskt näringsliv en årlig rankning av företagsklimatet i Sveriges 290 kommuner. Under 2017 ser vi en negativ trend där rankningen minskat med mer än 50 % från 2016. Undersökningen visar att kommunen inte har kunnat leverera och hålla den goda servicenivå som var önskad. Enligt den analys som näringslivschefen har gjort är de områden som har störst utvecklingspotential upphandling, bygglov och miljö- och hälsa. Utdragna planprocesser eller nya förutsättningar i sena skeden av processen påverkar byggherrarnas uppfattning om kommunen mycket negativt.

Attraktiv arbetsgivare

Strategiskt mål

Medarbetarna rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare

Bedömning	Trend
 I hög grad uppfyllt	→


Indikator

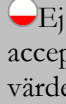
Titel	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017
Andel av de anställda som rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare	87,0 %	94,0 %	Inget värde

Kommentar:

Inget nytt värde togs fram för 2017. Förvaltningen arbetar hårt för att kunna erbjuda attraktiva villkor, goda arbetsförhållanden, möjlighet till vidareutbildning, attraktiva lokaler, studieresor etc. för att på så vis kunna behålla kompetent personal. Alla enheter har upprättat egna handlingsplaner för den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön. Handlingsplanen följs upp i samband med enhetsmöten.

Medarbetarnas sjukfrånvaro är lägre än fyra procent.


Bedömning	Trend
 Ej uppfyllt	→

Indikator	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2017	Bedömning	Trend
Den totala sjukfrånvaron inom verksamhetsområdet (%)	2,55 %	6,42 %	8,16 %	8,22 %	4,00 %	 Ej accepterat värde	↘

Kommentar:

Den redovisade sjukfrånvaron är precis som i T2 siffrorna för hela stadsbyggnadsförvaltningen. Sjukfrånvaron har sakta börjat vända neråt. Förvaltningen har förhöjd sjukfrånvaro som delvis kan förklaras med att förvaltningen har flera medarbetare som är långtidssjukskrivna av ej arbetsrelaterade orsaker. Förvaltningen tar dock på största allvar att siffrorna ligger förhållandevis högt och arbetar intensivt med att ge både medarbetare och chefer de verktyg som behövs för att upptäcka och förhindra långvarig stress och hög arbetsbelastning. Vi arbetar också förebyggande, återkommande och individuellt med kartläggning med hjälp av verktyget "livshjulet".





Sysselsättningsgraden är anpassad till de anställdas önskemål.

Bedömning	Trend
 Helt uppfyllt	→

Kommentar:

Under 2017 togs inget nytt värde fram eftersom medarbetarundersökningen görs vartannat år. På Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar de medarbetare som vill heltid. Förvaltningen arbetar kontinuerligt för att skapa en organisation som ökar medarbetarnas möjligheter till flexibla arbetstider som går att kombinera med det individuella livspusslet.

UPPDRAG FRÅN KOMMUN- OCH NÄMNDPLAN

Titel	Status	Kommentar
Konkurrensutsättning		Upphandlingar av konsulter och entreprenader görs löpande enligt LOU.
I varje nämndplan behandlas aktiviteter från kommunala funktionshinderrådets förslag till Tillgänglighetsplan för 2017-2019.		Förvaltningen bevakar att reglerna om tillgänglighet enligt plan- och bygglagen efterföljs i planarbetet, vid byggsamråd och i samband med att bygglov ges.
Taxor och avgifter		Plan- och bygglovstaxan, som även innehåller taxa för mät- och kartverksamheten reviderades under våren 2017 inför 2018
Arbeta fram en centrumutvecklingsplan för		Under kvartal 1 ändrade Trollbäckens centrumstråk inriktning från att utreda kommande centrumutveckling i

<p>Trollbäcken som omfattar sträckan längs Vendelsövägen från Drevviken till Södergården i syfte att möjliggöra mindre förtätningar med bostäder och förbättrat service- och centrumutbud</p>		<p>Trollbäcken till att ett planprogram enligt PBL ska upprättas. Under våren hölls två workshops i syfte att ta fram underlag till övergripande vision för den framtida utvecklingen av Trollbäcken. Samråd för planprogrammet har hållits under perioden 19 oktober - 30 november 2017. Ett öppet hus hölls i en tillfällig park i Trollbäckens centrum. Antagande planeras under kv 1, 2018.</p>
<p>Vidta fortsatta åtgärder för förbättrad framkomlighet längs Tyresövägen</p>	<p>✔</p>	<p>Byggnationen av GC-tunnel och anslutning mot befintlig rondell i Petterboda är i full gång. Beräknad sluttid i augusti 2018. Under tiden man bygger tunneln i Petterboda jobbar man med projektering av GC-tunneln i Bäverbäcken. Under 2018 ska projektering och förfrågningsunderlag vara klar för gångpassage och rondellen i Bäverbäcken.</p>
<p>Planera Trädgårdsstadens tredje etapp</p>	<p>⏸</p>	<p>Arbetet har inte påbörjats. Området har för närvarande ett mycket stort värde som masshanteringsplats för utbyggnad av VA och vägar på Östra Tyresö, som annars skulle behöva köras långa sträckor till andra delar av Stockholm för mellanlagring, vilket skulle innebära stora konsekvenser för miljön och kommunens ekonomi. Projektet bedöms dessutom inte vara konjunkturkänsligt, vilket gör att förvaltningen hittills prioriterat utveckling av andra områden, som kräver en starkare konjunktur.</p>
<p>Genomföra ett arbete i syfte att effektivisera Tyresös företagsområden så att fler arbetsplatser kan rymmas, fler företag etableras eller tillåtas expandera</p>	<p>⏸</p>	<p>Det som kvarstår av uppdraget är en närmare genomlysning och framtagande av ett planprogram för Bollmora industriområde vilket planeras påbörjas under 2018.</p>
<p>Inleda arbetet med att upprätta naturreservat runt Telegrafberget och runt Barnsjön</p>	<p>✔</p>	<p>Telegrafberget: Arbetet med att ta fram förslag till naturreservat för Telegrafbergsområdet har fortsatt under året. Under vintern-våren togs förslag på avgränsning av reservatet fram. Kontroll av gränser är ett arbete som mät- och kartenheten bedrivit under året och beräknas vara klart under första kvartalet 2018. Barnsjön: Inledande arbeten i fält med att ta fram förslag till avgränsning av reservatet har utförts under året. Utredning om befintliga servitut etc är utfört för området.</p>
<p>Utveckla nya och förbättrade lokaler för bibliotek, kulturverksamheter, förskolor, äldreomsorg, utbildning och annan kommunal service i Norra</p>	<p>▶</p>	<p>Inom detaljplan för Norra Tyresö Centrum etapp 2 ingår delar av lokalförsörjningen genom att ett äldreboende och en förskola planeras. Däremot har den tidigare inriktningen med kulturverksamhet och skola inom etapp 2 ändrats. Arbetet avvaktar beslut om nytt kommunhus samt önskad utveckling av gymnasiet och Nyboda.</p>

Tyresö Centrum.		
-----------------	--	--

NÄMNDUPPDRAG

Titel	Status
En ny strategi för Östra Tyresö tas fram som möjliggör fler alternativ för utbyggnaden och planeringen av området.	✓

Kommentar:

Nämnduppdraget har i princip färdigställts. Inriktningsbeslut avseende bland annat huvudmannaskap, byggrätter och dialog med boende har fattats av MSU under 2017. Strategin färdigställs och tas upp för beslut under 2018.

VERKSAMHETSUPPDRAG

Verksamhetsuppdraget redovisas för hela kommunen, per kommundel och under rubriken regional samverkan

Kommunövergripande

Översiktsplanen har antagits och arbetet med implementering och ett flertal strategier har påbörjats. Arbetet kommer fortsätta under 2018.

Riktlinjer för bostadsförsörjning togs fram under 2017 och antogs av kommunfullmäktige samtidigt som den nya översiktsplanen.

Verksamhetsuppdrag per kommundel

Östra Tyresö

Under slutet av 2016 tillsattes en projektgrupp för att säkerställa samordning och kvalitetssäkring för hela omvandlingsarbetet. Detta blev startskottet för arbetet med att ta fram en ny övergripande strategi för Östra Tyresö. Delar i strategin har inneburit att se över frågor som huvudmannaskap, byggrätter och gatukostnadspolicy och ska ersätta den fördjupande översiktsplanen från 2003.

Utbyggnaden på Östra Tyresö har fortsatt under året med två etapper i detaljplaneskedet (Raksta som antogs i fullmäktige i maj och Tegelbruket) samt tre etapper i genomförandeskedet (Ugglevägen, Brobänken och Solberga). Entreprenaderna för Solberga och Ugglevägen avslutades, efter många års arbete. Etapperna på östra Tyresö är stora med många fastigheter och ett stort antal meter väg och VA per etapp. Produktionstakten för entreprenaden för Solberga ökade i början av året för att kunna besiktiga VA och stor del av vägnätet för att matcha önskemålet om utbygganden av bostadshus i området. Projektet har i inledningen av året dragits med en del bakslag, men ändå har tidplanen hållits. Entreprenaden för Ugglevägen avslutades i oktober. Entreprenaderna innebär en stor påverkan i

vardagen för de kommuninvånare som bor i området eller passerar förbi, vilket kräver stora arbetsinsatser med kommunikation. Ett stort antal konsulter används också inom kompetensområden som inte finns internt på kommunen alternativt som förstärkning där de egna resurserna inte räcker till, vilket kräver omfattande samordning.

Klövbergets naturreservat invigdes av kommunstyrelsens ordförande i juni. Tillinvigningen kom ett femtiotal deltagare som deltog i guidade turer i reservatet och utforskande av besöksgrottan med Tyresö naturskola. Området har fått en skyltad vandringsled, informationsskyltar vid entreéerna samt så har en naturreservatsbroschyr tagits fram. Utsättning av gränsmarkeringar och ny besöksbrygga är arbeten som kvarstår.

Tyresö Strand

Detaljplanen för Apelvägen har under 2017 varit ute både på samråd och på granskning. Projektet har rönt stort intresse hos både medborgare och politik vilket har inneburit att förvaltningen har arbetat med extra insatser kring dialog.

I början av året färdigställdes projektet Strandängarna och projektet Grindstolpen har pågått.

Som en del av den planerade ombyggnationen av Tyresövägen påbörjades entreprenaden med en ny gång- och cykeltunnel invid Petterbodarondellen. Upphandlingen av entreprenaden för ombyggnation av rondellen blev överklagad varför starten av arbetet blev förskjuten till september och begränsades till att bara omfatta tunneln. Samordning med Vattenfall har pågått för genomförande av nedläggning av kraftledning. Under slutet av 2017 påbörjades en plan för nästa steg i utbygganden.

Bollmora

I och omkring Tyresö centrum har nu bostadsproduktionen tagit synbar fart genom första spadtaget för flera projekt, med efterföljande markarbeten och byggnation.

Detaljplan för Järnet 7 antogs vid årsskiftet 2016/2017 och genomförandet påbörjades i början av sommaren 2017. Arbetet stoppades upp på grund av problem med närliggande ledningar. Byggaktörerna har efter detta arbetat om bygghandlingarna för att anpassa sig till rådande förhållanden.

Genomförandet av Järnet 11 (Trädgårdsporten mm) har gått in i slutfasen.

Under året har byggandet av den första etappen i Norra Tyresö Centrum fortsatt och den första byggnaden når nu tio våningar över marken, sex våningar återstår. I intilliggande kvarter har markarbetena precis avslutats och byggnaden är på gång. Under året har också systemhandlingen för resterande gator och infrastruktur färdigställts och detaljprojektering för nästa etapp påbörjats. Detaljplan etapp 2 och 3 har pågått och jobbat utifrån inriktning bostäder och särskilt boende. Även etapp 4 har under året pågått och delvis fått ny inriktning i form av en ny placering av ishallsbyggnaden. I slutet av året gavs också planuppdrag för etapp 5, bostäder på kvarter 4 och utmed Dalgränd.

Paraplyprojektet Knutpunkt Tyresö centrum omfattar delprojekt busstorget, uträtning av Dalgränd och upprättande av en ny detaljplan för centrumanläggningen och Dalgränd. Under 2017 togs det fram en

trafikutredning för busstorgets utformning, en viktig utredning av VA-lösningar och ledningsflytt längs Dalgränd, samt ett funktionskoncept för landskap och gatumiljö. Det innebär att förstudiefasen nu kan avslutas och mer detaljerad planering och projektering påbörjas i 2018.

I Bollmora pågår flera projekt som är beroende av varandra, där trafiksamordning är avgörande för genomförbarheten. Bland annat paraplyprojektet Bollmoravägen har därför påbörjats.

Utifrån programmet för Wättinge, som antogs i slutet av 2016, har marknadsföring av kommunens nästa stora stadsutvecklingsprojekt påbörjats. Startskottet blev markanvisningstävling för etapp 1 som utlystes under hösten och ska utvärderas i början av 2018. I april 2017 genomfördes också den så kallade Wättingedagen där byggaktörer bjöds in för att höra mer om kommunens planer för området inför genomförandet av markanvisningstävlingen.

Ett antal planprojekt har också pågått i området mellan Wättingebacken och Tyresö centrum. Detaljplanen för Granängstorget har varit på granskning som ett av de projekt vi har prioriterat under 2017. Även grannprojektet Granängsvägen var på granskning och antogs. Granitvägen planerades också för granskning under året men tidplanen har förskjutits till nästa år, på grund av ändrade politiska direktiv.

Detaljplaneprojektet Temyntan, som planlades under 2016 på rekordfart har fortsatt vidare i samma raska takt med byggnation under 2017. Vid årsskiftet var stommen till flera av husen färdigställda.

Detaljplanarbetet för de tre etapperna vid Kryddvägen har avslutats då både etapp 2 och 3 antogs under 2017. Genomförandet av etapp 1 påbörjades under 2017 och inför 2018 väntas genomförandet av resterande två etapper påbörjas.

Andra projekt inom Bollmora är Agaten 32, förtätning med parhus i Öringe som färdigställts. Detaljplanen för bostäder för kommunala behov vid Töresjövägen som har antagits och planarbetet för bostäder för kommunala behov vid Stjärnvägen som varit ute på samråd.

Ett nytt samråd hölls för detaljplan för Bäverbäcken under hösten 2017 efter beslut om utökat planuppdrag med ytterligare en byggaktör. Fortsatt arbete har avvaktat projektering av gång- och cykeltunnel under Tyresövägen.

Beslut om planuppdrag för ny förskola vid Akvarievägen fattades i början av året. Förskolan ska delvis ersätta förskolan Båten i Norra Tyresö Centrum. Detaljplanen var på samråd under sommaren och planeras för granskning under 1 kvartalet 2018.

Trollbäcken

I Trollbäcken har arbetet med en centrumutvecklingsplan återupptagits efter en paus sedan mitten av 2015. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade i mars 2017 om ny inriktning att istället ta fram ett planprogram enligt plan- och bygglagen. Syftet med programmet är att ge en övergripande helhetsbild över centrumstråket och riktlinjer för kommunens önskade utveckling av Trollbäckens centrum. Under 2017 har workshop genomförts internt och externt som underlag för vision samt utredningsarbete. Samråd av planprogrammet med stort fokus på dialog genomfördes under kv 4 2017. Kommunens första

pop up- park anordnades på Alléplan som en del av samrådsaktiviteten. Södergården, som är första delen av utveckling av Trollbäckens centrumstråk, antogs i mars men är fortfarande överklagad. Samma sak gäller för planen för skola och äldreboende i Fornudden.

Förvaltningen har under 2017 fortsatt arbetet med utvecklingen av Fornuddsparken i Trollbäcken. Upprustningsåtgärder har gjorts inom parkens fornlämningsområde och en vårdplan har tagits fram för att säkerställa områdets långsiktiga bevarande. Grundläggande utredningar har genomförts för att kunna genomföra projektering av parken. Upphandling av konsulter för projektering av parkens södra del sammanställdes under slutet av året. Formgivning och projektering av parkens centrala del görs internt. Vi arbetar i nära kontakt med såväl andra avdelningar som andra förvaltningar. Detta för att tidigt fånga upp behov och kunskap för att kunna skapa en hållbar parkmiljö som fungerar i daglig drift och förvaltning. Projektet fick efter politiskt beslut ny inriktning om att samordna café/kiosk med befintliga aktiviteter i parken för att skapa en livfull och aktiv entré till parken. Arbetet med att utveckla Fornuddsparken kommer att fortsätta under 2018 och kommer till slut ge Trollbäcken en än mer omtyckt och välutnyttjad stadsdelspark.

Arbetet med att inrätta Barnsjöns naturreservat har påbörjats. Inledande arbeten i fält med att ta fram förslag till avgränsning av reservatet har utförts under året, färdigt förhoppningsvis under våren 2018. Utredning om befintliga servitut etc är utfört för området.

Regional samverkan

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

Mät- och kartenheterna har ett nära samarbete genom GIS-samverkan Södertörn. Mät- och kartchefer alla kommuner utgör en ledningsgrupp för GIS-samverkan och träffas regelbundet. Inom GIS-samverkan har Södertörn handlat upp ett gemensamt kartsystem och de senaste åren har mycket arbete lagts på detta. Ledningsgruppen arbetar även med andra frågor som vi kan samverka mer kring, till exempel dela resurser, samordna geodatainsamling i typ av flygfoto, laserskanning m.m. Tillsammans blir vi en starkare aktör och vi har till exempel under 2017 fått intäkter på ca 1,3 miljoner genom två Södertörns gemensamma kartavtal, vilket för Tyresö kommun inte hade varit aktuellt som enskild kommun.

Samarbetet med Södertörnsmodellen har fortlöpt under året och kommer under 2018 att gå in i en tredje fas där de utvecklade modellerna ska testas i projekt i kommunerna. 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.

Tyresåns vattenvårdsförbund Under året har förbundet och de deltagande kommunerna presenterat en projektplan för att på sikt ordna friare vandringsvägar i sjösystemets nedre delar. Förslaget var på remiss och en utvärdering görs under vintern 2017-2018. Målsättningen för det fortsatta arbetet är med att kunna ge fiskfaunan fria vandringsvägar upp i sjösystemet igen.

VERKSAMHETSMÅTT

Påbörjade bostäder - kommundelar	2017	2016		
Bollmora	738	106		
Trollbäcken	68	11		
Strand	13	72		
Östra Tyresö	10	5		
Totalt	829	194		
Påbörjade bostäder - projekt	2017	2016	Byggherre	
Strandängarna		63	Besqab	
Norra Tyresö centrum etapp 1	116	105	BoTrygg/Riksbyggen/SMÅA	
Järnet 7	275		Wallenstam Järnet AB	
Kryddvägen etapp 1	49		Kryddvägen Bostad AB	
Hasselbacken	199		Tyresö Bostäder	
Temyntan	140		Tyresö Bostäder	
Totalt	779	168		

Färdigställda bostäder - kommundelar	2017	2016	2015	2014
Bollmora	82	252	220	207
Trollbäcken	23	37	22	32
Strand	51	84	56	154
Östra Tyresö	8	20	7	8
Totalt	164	393	305	401
Färdigställda bostäder - projekt	2017	2016	Byggherre	
Bollmora UR-tomten		162	JM	
Strandängarna	40	55	Besqab	
Malmstigen	10	6	Listudden	

Tegvägen		25	PEAB	
Pluto		76	Byggvesta	
Järnet 11	64		Fastighets AB Tyrjäm 11	
Totalt	114	324		

Titel	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017
Plan- och exploatering - Antal besökare på den externa webbkartan under året	16 807	19 284	17 700	17 996
Plan- och exploatering - Leverans av nybyggnadskartor (antal veckor, snitt)	1,6	1,6	1,2	1,5


	2012 (antal ärenden)	2013 (antal ärenden)	2014 (antal ärenden)	2015 (antal ärenden)	2016 (antal ärenden)	2017 (antal ärenden)
Förrättningsförberedelse	42	28	27	18	18	16
Nybyggnadskartor	170	188	126	137	282	250
- Fullständig nybyggnadskarta	60	48	52	46	48	45
- Förenklad nybyggnadskarta	45	28	15	33	31	32
- Utdrag ur kartdatabasen	65	112	59	65	200	165
Mätuppdrag	109	165*	133	162	153	134
- Husutsättning	15	13	20	36	19	13
- Lägeskontroll	54	70	57	77	72	71
- Övriga mätuppdrag	40	82*	56	49	62	50
- externt		24	32	37	22	21
- internt		58	24	12	40	29
Adressättning inkl. lägenhetsreg.	25	24	35	22	33	28

Kommentar:

Under 2017 har uppdragsnivån varit ungefär som året innan då man ser på antalet uppdrag. Några mätuppdrag har dock varit av större karaktär och enheten utförde några sådana under våren. Under hösten slutade vi tillfälligt att erbjuda tjänsten utstakning och hänvisade istället till konsult, på grund av personalbrist. I kategorin övriga mätuppdrag ingår gränsutvisningar och olika typer av inmätningssuppdrag. Färre utdrag ur kartdatabasen producerades under 2017 jämfört med föregående år, men vi ser att beställartrycket fortfarande är högt jämfört med tidigare år. En sannolik anledning till ökningen under 2016 kan vara att bygglovenheten från och med februari 2016 begärde utdrag ur kartdatabasen som underlag till anmälningar av Attefallhus.

God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter*Strategiskt mål*

Varje verksamhetsområde ska bedrivas inom ramen för tilldelade ekonomiska resurser

Bedömning	Trend
 Delvis uppfyllt	→

Indikator	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Mål 2017	Trend
Ekonomiskt resultat, Tkr	504,0	-62,0	32,0	3844	0,0	→

Kommentar:

Totalt sett uppvisar verksamhetsområdet ett överskott på totalt 3,8 miljoner. Detta står i stor kontrast till det underskott vi räknade med i början av året, vilket också illustrerar svårigheten att lägga en budget för verksamhetsområdet i den nuvarande modellen. Möjligheten till en alternativ redovisningsmodell för verksamhetsområdet har därför börjat utredas av ekomikontoret.

Orsakerna till överskottet är främst att förvaltningens personalkostnader för året blev drygt 1,5 mkr lägre än budgeterat, en följd av vakanser och sjukfrånvaro. Under året bokfördes 7,2 mkr av förvaltningens personalkostnader på investeringar. Det var 800 tkr lägre än budgeterat och motsvarar 21% av förvaltningens totala personalkostnader 2017. 2017 har också varit en brytpunkt mellan två faktureringsystem, vilket har gett stora engångsintäkter på plansidan.

Förvaltningens övriga kostnader har varit totalt 4 mkr lägre än budgeterat. Största anledningarna till det är att medel avsatta för driftsprojekt inom bland annat park- och trafikstrategi inte hunnit nyttjas fullt ut till följd av andra prioriteringar till följd av föräldraledigheter. Det är arbeten som kommer utföras under 2018 som då belastas med kostnaden istället. Nedan beskrivs orsakerna mer i detalj under respektive delområde.

RESULTATRÄKNING PER VERKSAMHETSOMRÅDE

Belopp i tkr	2015 utfall	2016 utfall	2017 utfall
Intäkter			
Taxor och avgifter	7 746	12 017	18 507
Kommunbidrag	18 000	22 000	27 620
Övriga intäkter	15 049	13 154	6 165
Summa intäkter	40 795	47 171	52 292
Kostnader			
Personalkostnader	18 370	22 935	26 547
Lokalkostnader	2 513	3 163	4 186
Finansiella kostnader	2 608	2 414	1 700
Övriga kostnader	17 384	18 628	16 015
Summa kostnader	40 875	47 140	48 448
Resultat	- 80	31	3 844

DRIFTSREDOVISNING PER VERKSAMHET

Tkr	Intäkter	Kostnader	Avvikelse
Mark- och exploatering	17 369	18 690	-1 321
Plan	19 343	14 878	4 466
Mät och Kart	10 814	10 114	700
STAB	4 766	4 766	0
Totalt	52 292	48 448	3 844

Kommentar:

Planavdelningen

Utfallet av planintäkter har under 2017 varit 4 mkr högre än budgeterat. Detta kan ses som en engångseffekt av omställningen till månadsfakturerings vilket medfört att tidigare planskeden kunnat faktureras under 2017. Faktureringen bedöms nu i stort sett vara i fas och för 2018 kommer fakturerade planintäkter ha ett jämnare flöde och intäkterna bedöms bli lägre.

Vakanser på avdelningen bidrog till att personalkostnaderna blev 800 tkr lägre än budgeterat. Kostnaden för plankonsulter blev 2 700 tkr lägre än budgeterat, vilket delvis förklaras av lägre produktionsstakt och

lägre nyttjande av konsulter i planprojekten, vilket kan minska kommunens intäkter för markförsäljningar på sikt.

Mark och exploateringsavdelningen

Exploateringsenheten har för 2017 ett minusresultat om -273 tkr (budgeterat var - 1032 tkr). Att enheten haft ett mindre minusresultat än budgeterat beror främst på att personalkostnaderna varit lägre än budgeterat till följd av sjukfrånvaro och föräldraledigheter (ca 600 tkr lägre). Enheten har också använt konsulter för exploaterings- och fastighetsjuridiskt stöd i mindre omfattning än budgeterat. (ca. 250 tkr lägre än budgeterat.) Intäkter från markupplåtelse framförallt till Vattenfall har varit större än väntat. Till årets ökade intäkter bidrog också avgifter via hyror och arrenden som varit 600 tkr högre än budgeterat.

Mät-och kartenheten

Reslutatet för mät- och kartenheten är 700 tkr över budgeterat detta beror främst på minskade personalkostnader under året på grund av tre sjukskrivningar (751 tkr under budget). Trots minskad personal och därmed arbetstakt så minskade budgeterade taxor och avgifter bara med 39 tkr. En stark avslutning på året med 780 tkr i fakturering i december gav det fina resultatet. Intäkter för Södertörns gemensamma geodataavtal med Trafikverket och Skanova, som vi inte haft tidigare, bidrog till det positiva resultatet samt att planenheten genomförde en stor fakturering av tidigare planskeden vilket drog upp planintäkterna för året som tidigare släpat lite.

Staben

Stabens kostnader fördelades till övriga enheter på förvaltningen likt föregående år.

INVESTERINGSEKONOMI

Under året har det intensiva arbetet med att öka transparensen kring budget, prognos och utfall för politiken och inom förvaltningen fortsatt. Mark- och exploateringsavdelningen har ansvaret för ekonomin i förvaltningens investeringsprojekt och under januari 2017 anställdes en projektcontroller för att stötta i detta arbete.

Förutom att fortsätta arbetet från tidigare år med att utreda de ekonomiska förutsättningarna för investeringarna på förvaltningen så har även ett arbete dragits igång för att se över kommunens investeringsprocess med dess tekniska möjligheter och redovisningsskyldigheter. En omvärldsanalys har genomförts och under 2018 är förhoppningen att hypergene, eventuellt kompletterat med ytterligare teknisk lösning, ska kunna möjliggöra för ett mer ändamålsenligt verktyg inom investeringsprojekten.

Mängden projekt som pågår i kommunen och behoven av fler bostäder och uppdaterade allmänna miljöer fortsätter och kommer att påverka kommunen de närmaste fem åren. Röntan är fortfarande på en historiskt låg nivå men vi har under hösten 2017 sett en nedgång i bostadspriser och en oro för att planerade bostadsprojekt sätts på vänt är befogad. Trots detta ser vi att Tyresös attraktivitet fortsatt är stor. Detta samt att en stor del av kommande bostadsprojekt är planerade hyresrättsprojekt gör att vi ändå räknar med att ha en fortsatt hög genomförandegrad av planerade investeringsprojekt. Dock finns en risk att det blir svårare att starta upp nya projekt i mindre attraktiva områden.

Satsningen på Tyresö med nya bostäder och en uppgraderad infrastruktur syns i kommunens investeringsbudget där Stadbyggnadsförvaltningens totala budget i Kommunplanen ligger på drygt 870 miljoner. Av de poster som är upptagna som nya investeringar är en del dessutom inte medtagna till dess totala summa då utredning kring budget är pågående och endast utredningssumma är äskad i dagsläget.

Av förvaltningens totala investeringsbudget var drygt 340 miljoner upparbetade i slutet av 2017 och är resultatet av att kommunen fortsätter att bygga ut kommunal gata och VA på Östra Tyresö men också att vi har uppgraderade offentliga miljöer i form av till exempel en ny gång- och cykelväg på Njupkärrsvägen, ett nytt bad vid Strandängarna och en Stadspark, en skatepark och en lekpark i Tyresö Centrum.

Finansieringen av kommunens investeringar sker i omvandlingsområden till stor del genom gatukostnader och anslutningsavgifter för VA. Dessa erläggs av de boende i området utifrån andelstal baserade på nyttan. Där står skattekollektivet för den överstandard som anläggs i form av bussgator och genomgående gång- och cykelvägnät.

I de mer centrala delarna så finansieras istället de nya investeringarna till största del genom exploateringsbidrag. Dessa erläggs av de exploitörer som drar nytta av de nya anläggningarna men också genom att en större del av intäkterna från de markförsäljningar som görs går tillbaka till området. Att ge tillbaka en stor del av intäkterna för mark som avyttras har setts som mycket positivt från tyresöbornas perspektiv men även från exploitörer och de som väljer att investera i Tyresö. Under 2016 och 2017 har exploateringsbidrag och markförsäljningar inneburit intäkter till kommunen på ca 70 miljoner och prognosen är att denna summa kommer att kunna ökas i samband med att allt fler projekt genomförs de närmaste åren.

Omvandlingsområdena

En översyn av befintlig budget för samtliga etapper på Östra Tyresö har genomförts på förvaltningen under 2017 inom arbetet för strategi för Östra Tyresö. Ett beslut har tagits om att inte införa tak för gatukostnader. Arbetet med strategin kommer innebära äskningar av medel för nya etapper under 2018.

- Solberga: Budget uppdaterade i samband med att ny kommunplan antogs. Denna budget kommer dock att överskridas, detta beror delvis på att nya delar i entreprenaden lagt på projektet utan att mer medel tillförts, exempelvis åtgärder för en mer funktionell bussframkomlighet.
- Nyfors: Inför upphandling av entreprenad har kalkylen uppdaterats och prognosen visar att mer medel troligtvis behöver tillföras.

Tyresövägen

ÖP-enheten tog över som ansvarig för paraplyprojektet Tyresövägen under 2017 och har lett en omstrukturerad av paraplyprojektet med tydliga delprojekt, grov budget och tidplan. ÖP-enheten ansvarar för paraplyprojektet på en övergripande, strategisk nivå och delprojektledaren ser över genomförandearbetet. Arbetet har under 2017 fortsatt med entreprenaden vid Petterboda som den etapp med störst ekonomisk påverkan. Den översyn som gjorts sedan tidigare står fast och visar att den totala budgeten för projektet inte kommer att täcka ett tredje körfält längs med hela Tyresövägen. Under 2018 är tanken att projektet ska delas in i underposter, huvudsakligen för att få en tydligare ekonomisk överblick.

Wättinge

Ekonomiskt arbetar projektledningen på med kalkyler för genomförandet av området samt översyn av detta samt samordning med och avgränsning mot närliggande projekt såsom till exempel Granängstorget.

Ombyggnad centrum

Under 2017 har budgeten för projektet setts över och objekten inom Norra Tyresö Centrum har fått justerade medel. Prognosen visar att både kostnader och intäkter har ökat sedan den ursprungliga budgeten sattes. Målet med att kunna nå ett +/-0 resultat ligger kvar. Under hösten har förvaltningen arbetat vidare med kalkyler för Dalgränds förlängning och justeringar i planeringen av en ny ishall och parkeringshus har inneburit att ekonomin behöver ses över.

Egenfinansierade projekt

I Strandängarna har ett arbete inletts för att uppdatera kalkyler och se vad befintliga medel räcker till. Beslut har tagits om att tillsätta ytterligare medel till projektet för att säkerställa genomförandet enligt ursprungligt förslag.

Arbete för att sammanställa en tydlig budget och kalkyl för projekt angränsande till Bollmoravägen, exempelvis Granitvägen, korsning Bollmoravägen/Njupkärrsvägen, Granängsvägen samt Granängstorget pågår.

Förhandlingar har skett för att köpa området Erstavik/Skrubba av Stockholm stad och ett köpekontrakt förväntas kunna tas fram under 2018.

En uppdaterad budget finns framtagen för Södergården och mer medel kommer att äskas under 2018 enligt tidigare besked under planarbetet.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Under året har vi sett de första tendenserna på en vikande bostadsmarknad. Vilka effekter det ger för Tyresö är för tidigt att förutspå, men en stark lokal marknad och flera små projekt med varierad inriktning borde göra Tyresö mer motståndskraftig mot stora inbromsningar. Att den överhettade marknaden svalnar något kan istället göra det något enklare att exempelvis rekrytera. Det kan också ge en indikation på vilka av de nya byggaktörerna som står stadigt på bostadsmarknaden. I en tid när byggaktörerna kan bli mer avvaktande till att starta nya projekt behöver Tyresö kommun fortsätta att marknadsföra sig som en attraktiv kommun att bedriva projekt i. Därför är stadsbyggnadsförvaltningens närvaro på branschdagar och mässor viktig samt att vi fortsätter att upprätthålla effektiva och tydliga processer. Det är, förutom det geografiska läget, kommunens största konkurrensfördel.

Stadsbyggnadsförvaltningen håller på att arbeta fram ett medvetet arbetssätt som utgår från strategier och omvärldsanalys för att på så sätt ha beredskap för det som händer och kan påverka våra verksamhetsområden. När förvaltningen växer och nya kompetenser har rekryterats till olika enheter ställer det stora krav på att vi håller ihop arbetet och ser till att alla bidrar till en gemensam helhet. Därför har förvaltningen arbetat med att förtydliga mål och att arbeta kontinuerligt med uppföljning under 2017.

Under våren 2018 kommer förvaltningen att driva ett arbete med våra interna styrprocesser och ett kvalitetsarbete för att säkerställa att alla medarbetare känner en tydlig koppling till de mål de arbetar gentemot. Vi ser i våra egna interna mätningar att en del medarbetare kan uppleva förvirring i sitt dagliga arbete vilket tros hänga ihop med att förvaltningen har växt mycket på kort tid och att inte alla delar i våra processer har klarats att skalas upp.

Först ut i kvalitetsarbetet är detaljplaneprocessen - från att ett projekt initieras till att det vinner laga kraft. Kvalitetsarbetet leds från staben och kommer innefatta en processkartläggning och framtagandet av en målbild. Syftet med arbetet är att förenkla, förnya och förbättra verksamhetens processer. Det långsiktiga målet med en processkartläggning är att stödja en effektiv förvaltning med enhetliga och förankrade arbetssätt inom hela organisationen.

Förvaltningen arbetar intensivt för att innovation och verksamhetsutveckling ska vara en naturlig del av det löpande arbetet och något som prioriteras inom alla verksamhetsdelar. Fram till maj 2018 pågår ett intensivt arbete för att ställa om förvaltningens arbete och verksamhetssystem för att möta de krav den nya lagstiftningen GDPR (General data protection) ställer. Den nya lagstiftningen kräver att vi går igenom alla lagrade personuppgifter, både digitalt och i pappersform, och fattar beslut om vilka uppgifter som ska kvarstå och vad som ska gallras.

Under 2017 antogs kommunens nya Översiktsplan Tyresö 2035, vilken styr vilka geografiska områden som ska utvecklas och hur detta ska ske. Ambitionen är att komplettera med de bebyggelse typer, miljöer och upplåtelseformer som inte redan finns i området. Vi arbetar med att läka ihop strukturen, både genom förtätning och ökad kvalitet på gator, offentliga miljöer och mötesplatser. De tre centrumområdena stärks genom länkar och noder enligt principer i översiktsplanen. På så sätt särkerställs

underlaget för service och kollektivtrafik. Att Tyresös översiktsplan var först ut i landet med att ha arbetat in FN:s hållbarhetsmål för Agenda 2030 är något som har uppmärksammats utanför kommunens gränser och lett till att vi får medverka i en rad olika seminarium.

Arbetet med medborgarfokus och information kommer att fortsätta under 2018. Till exempel kommer förvaltningens kommunikatörer arbeta med att utveckla alla enheters externa mallar, exempelvis detaljplanenhetens planhandlingar och bygglovsenhetens brevmallar. Syftet är att få en enhetlig kommunikation till medborgarna som är skriven för att lagkraven tydligt ska framgå och samtidigt vara lätta att förstå.

Under hösten har arbetet med kommunen nya webbplats pågått runt om i hela kommunen och stadsbyggnadsförvaltningens kommunikatörer har arbetat intensivt med att flytta allt relevant innehåll från vår befintliga webbplats till den nya webben. Den nya webben lanseras tisdagen den 20 februari och i samband med det lanseras även en ny stadsbyggnadsportal. Stadsbyggnadsportalen kommer att bli en egen portal under webbplatsen www.tyreso.se. Den ska innehålla information och nyheter om stadsutveckling i Tyresö kommun, allt från byggprojekt, pågående och gällande detaljplaner och pågående planprogram. Målgruppen är utöver medborgare även byggherrar och potentiellt blivande medarbetare.

I början av 2018 kommer flera av de medarbetare som varit föräldralediga tillbaka. Det ställer krav på överlämning och ansvarfördelning för att arbetet ska fortgå på ett effektivt sätt. Det möjliggör också för Stadsbyggnadsförvaltningen att ytterligare slipa sin chefsorganisation och förbättra flödet inom olika processer när fler chefer är på plats.

Trots många föräldralediga under året har förvaltningen måttat med att ha representation och agerat föreläsare på flera mässor och i aktuella forum, exempelvis Business Arena, Kvalitetsmässan, Nordic Smart Cities m.fl. Det har varit ett viktigt verktyg i arbetet att marknadsföra Tyresö som en bra samarbetspart för byggaktörer, konsulter och entreprenörer.

Under kommande år fortsätter stadsbyggnadsförvaltningen att arbeta för att vara en hållbar arbetsplats där alla ska ha de bästa förutsättningarna för att göra ett bra jobb. Detta genom att alla medarbetare delar arbetsplatskultur, känner till övergripande mål och arbetssätt samt har en bra balans mellan arbete och fritid.