

# Delårsrapport

**Utgåva:** Delårsrapport 1 - per den 30 april 2018

**Rapportperiod:** 2018-04-30

**Organisation:** Vo 10 - Plan och exploatering

tyresö kommun



# INNEHÅLL

1.	INLEDNING .....	2
1.	VERKSAMHET OCH SYFTE.....	2
2.	VIKTIGA HÄNDELSER .....	3
3.	INVESTERINGSPROJEKT .....	4
4.	UPPFÖLJNING OCH ANALYS.....	7
1.	MÅLUPPFYLLELSE.....	9
5.	SLUTSATSER OCH KONSEKVENSER.....	18
6.	EKONOMISK RAPPORT –TABELLER .....	20

## 1. INLEDNING

Nämnderna är ansvariga för sina verksamheter och ska följa upp sin verksamhet och ekonomi. Nämnderna ska godkänna en delårsrapport per verksamhetsområde per den 30 april och den 31 augusti. Delårsrapporten upprättas av förvaltningens tjänstemän och ska innehålla utfall för verksamhetsmätt och målindikatorer, ekonomiska prognoser och bedömning av måluppfyllelse för nämndens mål. Den ska även innehålla förslag på åtgärder som nämnden avser vidta vid avvikelser. Delårsrapporter behandlas i nämnden och därefter i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

---

### 1. VERKSAMHET OCH SYFTE

---

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

## 2. VIKTIGA HÄNDELSER

Tyresö kommun påverkas av att den tidigare högkonjunkturen har mattats av och vänt nedåt. Det leder till att vi ser en fortsatt oro på marknaden gällande att bostadspriserna går ner och det blir svårare för byggaktörer att få banklån. När byggaktörernas situation blir mer osäker ger det känningar i de förhandlingar kommunen har inom investeringsprocessen och osäkerheten att starta nya byggprojekt ökar.

Under året bedriver stadsbyggnadsförvaltningen ett internt arbete för att genomlysna vår stadsbyggnadsprocess. Syftet med vårt kvalitetsarbete är att förändra, förbättra och förnya våra arbetssätt för att passa vår nuvarande organisation och skapa goda förutsättningar för de nya roller vi har rekryterat de senaste åren.

Flera workshops har hållits med olika medarbetarkonstellationer och fler tillfällen är inplanerade under resten av våren. På vår gemensamma förvaltningsdag den 24 april var temat för dagen *Stadsbyggnadsprocessen* och alla medarbetare arbetade tillsammans i workshops utifrån förberedda frågor kopplade till de utmaningar som har kartlagts i vår process.

När vi utvärderar det arbete vi hittills har lagt ner med utvecklingen av stadsbyggnadsprocessen kan vi konstatera att det råder stor enighet om vilka utmaningar vi har på förvaltningen, både mellan olika enheter och mellan medarbetare och chefer. Detta underlättar vårt fortsatta arbete med att bestämma vilka insatser vi ska göra och hur dessa ska genomföras.

Under våren har kommunens ledande tjänstemän och politiker varit på målkonferens för att diskutera framtida mål och processer för att skapa en effektiv styrning och framöver behöver arbetet fortsätta på nämndnivå. Under de senaste månaderna har en diskussion påbörjats om hur den politiska styrningen och dialogen kan vidareutvecklas för att få en smidig planprocess, där alla oavsett roll, vet vilka förväntningar som finns.

Under de senaste året har förvaltningen fokuserat på att bli klar med flera av våra pågående projekt. Under våren har bland annat detaljplanen för Kryddvägen etapp 2 och för Raksta vunnit laga kraft samt upphävande av del av detaljplan 199. Detaljplan för en ny förskola vid Akvarievägen har antagits och bygghandlingar för Fornuddsparkens centrala del är klara. Till sommaren kommer kommunens egna parkenhet anlägga den nya centrala delen. Det kommer att bli kommunens andra stora park, efter stadsparken, med karaktären och värdena som en prydnadspark ger med omhändertagna miljöer och blomsterarrangemang.

I kommunens utvecklingsområde Wättinge har markanvisningstävlingen för etapp 1 avgjorts och en vinnare har utsetts. Tävlingsbidragen har varit utställda utanför Servicecenter för att alla medborgare skulle kunna ta del av de tävlingsförslag som inkom.

Planavdelningen arbetar vidare med att implementera översiktsplanen genom att ge stöd till övriga förvaltningar och ta fram övergripande strategier som konkretiserar översiktsplanen.

### 3. INVESTERINGSPROJEKT

#### Effektiva investeringsprojekt

Stadsbyggnadsförvaltningens investeringsportfölj ligger idag på drygt 800 miljoner kr. Kort sammanställning av investeringsprojekten redovisas nedan.

#### Omvandlingsområdena:

En översyn av befintlig budget för samtliga etapper på Östra Tyresö har genomförts på förvaltningen under 2017 och 2018. Översynen innebär bland annat en genomgång av kostnadsfördelningen mellan VA och gata så att det blir tydligt vad som kostar vad. Arbetet med den nya strategin för Östra Tyresö kommer innebära äskningar av medel för nya etapper till kommunplanen för 2019-2023. Ett arbete har inletts för att möjliggöra för en ny entreprenadform inom omvandlingsområdena. För befintliga investeringsprojekt är status följande:

- Brobänken: Stor risk att entreprenaden kommer att dra ut på tiden. Diskussion pågår mellan kommunen och entreprenören för att säkerställa tidplanen. Enligt anbud ska budgeten kunna hållas. Risk för fördyringar beroende på vilka åtagande som tidplanen kommer att kräva och om entreprenören kommer att kunna leverera enligt anbud.
- Raksta etapp 8: Förberedelse för upphandling pågår. Upphandlingen är planerad till årsskiftet 2018/2019. Finkalkyl kan komma att uppdateras i samband med att entreprenaden är upphandlad.
- Solberga: Budgeten uppdaterades i samband med att ny kommunplan antogs. Denna budget kommer dock att överskridas. Detta beror delvis på att nya delar i entreprenaden lagts på projektet utan att mer medel tillförts, exempelvis åtgärder för en mer funktionell bussframkomlighet. Idag är avvikelserna på ca 12 miljoner. Fakturor för gatukostnader är utskickade och slutrapporten av projektet kommer att göras på MSU innan sommaren.
- Ugglevägen: Entreprenaden är avslutad och fakturor för gatukostnader är utskickade. Enligt nuvarande prognos kommer projektet att redovisa en negativ avvikelse på knappt 5 miljoner. En slutrapport för projektet ska presenteras på MSU innan sommaren.
- Tegelbruket: Detaljplaneskede. Budgeten kan behöva uppdateras efter upphandling av entreprenaden.
- Fasanvägen: Startas upp under våren 2018 och budget äskas i Kommunplanen för 2019-2023.
- Nyfors: Upphandling genomförs under våren 2018. Budgeten kan behöva ses över när entreprenaden handlats upp. Eventuella fornlämningar etc kan innebära stillestånd och ökade kostnader, vilket är en förutsättning som tas med i förfrågningsunderlaget till entreprenaden.
- Masshanteringen: Ses över inom arbetet för strategi för Östra Tyresö. Medel för arbeten inom framförallt Strandallén äskas till kommunplanen 2019-2023.

**Tyresövägen:**

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. Till kommunplanen 2019-2023 kommer projektet att delas in i underposter, huvudsakligen för att få en tydligare ekonomisk överblick.

**Wättinge:**

Arbete med översyn av exploateringsbudget pågår. Till kommunplanen 2019-2023 kommer projektet att delas in i underposter, huvudsakligen för att få en tydligare ekonomisk överblick. Justeringar i exploateringsbudgeten kommer sannolikt medföra ändringar till kommunplanen 2020-2024.

**Ombyggnad centrum:**

Under första tertialen av 2018 har budgeten för projektet fortsatt setts över. Prognosen visar att både kostnader och intäkter har ökat sedan den ursprungliga budgeten sattes. Målet mot 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 under kommande år. Justeringar är förmodligen att vänta till kommunplanen 2020-2024.

**Trollbäckens C:**

Antagande av planprogram är planerat till andra kvartalet 2018. Medel för investeringar föreslås äskas till kommunplan 2019-2023.

**Egenfinansierade:**

Vallmon: Planarbetet går som planerat. Utredningspengar för projektering har till viss del upparbetats och mer medel behöver äskas till kommunplanen, 2020-2024.

Strandängarna, etapp 3: Projektering av spänger pågår. Förhoppningen är att entreprenad för arbetet ska kunna startas under 2018. Mer information ska ges på MSU innan entreprenaden sätts igång. Medel är äskade till nästa kommunplanen 2019-2023.

Temyntan: Utredning av projektering av gc-väg pågår. Budget hålls.

Kryddvägen: Prognosen visar att budgeten hålls men att det finns en risk för förseningar vilket kan komma att innebära högre kostnader än beräknat. Entreprenaderna för etapp 1 och 3 beräknas bli färdigställda under 2018 och etapp 2 förväntas komma halvvägs under 2018. Finjustering i budget kan göras efter det att upphandling av entreprenad för etapp 2 är genomförd.

Södergården: Detaljplanen har vunnit laga kraft och planering av genomförandeskedet har påbörjats. Bocenter har sålt sin fastighet och diskussion om genomförandet pågår med de nya ägarna. Troligtvis sker ingen anläggningsentreprenad förutom ledningsomläggning under 2018. Investeringsmedel är äskade till kommunplan 2019-2023.

Fornudden kommunal infrastruktur: Inväntar laga kraft. Kalkyl behöver ses över i samband med att entreprenaden upphandlas.

Agaten: Slutrapportering på MSU i juni.

Granitvägen: Färdigt förfrågningsunderlag för infrastrukturen ska tas fram under året. Nya medel äskas till kommunplanen 2019-2023.

Granängstorget: Utredningar pågår för att säkra genomförande inför antagandet av detaljplanen och genomförandeavtal med exploatörerna. Projektet kräver mycket samordning med Wättingebacken och övriga närliggande projekt för att säkerställa framkomlighet och logistik för byggtrafik, trafik, gående och boende. Projektet kräver stora satsningar i infrastrukturen och innebär ett komplext genomförande.

Granängsvägen/ Hasselbacken: I samband med att Tybo bygger ut vid Hasselbacken och att Hökerum ska bygga längs med Granängsvägen så har kommunen säkerställt anslutningar till ledningarna i området. Då anläggandet av Granängsvägen med gång- och cykelväg kräver att båda projekten är inflyttade har anläggandet av infrastrukturen planerats i etapper. En första etapp är planerad till hösten 2019 då Tybos byggnader står färdiga och en andra etapp med finplanering till när Hökerum fått slutbesked.

Apelvägen: Planarbete pågår och detaljplan och genomförandeavtal förväntas antas under andra kvartalet 2018. Medel för investeringar i infrastruktur har äskats till kommunplanen 2019-2023.

Bäverbäcken: Planarbete pågår och detaljplan och genomförandeavtal förväntas antas under 2018. Medel för investeringar i infrastruktur har äskats till kommunplanen 2019-2023.

Järnet 7: Finplanering pågår och projektet förväntas slutredovisas för MSU under 2018.

Pluto: Kostnaderna för investeringarna har varit större än beräknade. Dock har projektet också fått ökade intäkter genom bidrag för statlig medfinansiering vilket gör att ursprunglig budget har kunnat hållas. Projektet förväntas slutredovisas för MSU under 2018.

## 4. UPPFÖLJNING OCH ANALYS

### Planavdelningen

Under period 1 har en stor del av avdelningens fokus legat på att hantera projekt som påverkats av en osäker konjunktur, utdragna politiska förhandlingar, sjukfrånvaro och en mycket rörlig arbetsmarknad med hård konkurrens inom våra yrkesområden. Detta har gjort att flera projekt har fått göra omtag, omprioriteringar och några har blivit försenade. Avdelningen arbetar med att minimera negativa konsekvenser genom att arbeta intensivt med arbetssätt, arbetsstruktur och att öka tydligheten (exempelvis ansvarsfördelning, roller och tidsplaner) på alla nivåer.

Avdelningen har flera vakanta tjänster. Detta beror både på uppsägningar på egen begäran och på att nya tjänster ännu inte tillsatts. Rekryteringsprocesser pågår eller kommer att påbörjas under våren. Läget på arbetsmarknaden är dock mycket tuff så avdelningen, tillsammans med förvaltningen, ser över olika sätt att rekrytera och möjliga tjänster.

Översiktsplaneringsenheten arbetar vidare med att implementera översiktsplanen genom stöd till övriga förvaltningar och genom att ta fram övergripande strategier som konkretiserar översiktsplanen. Bygghandlingar är klara för Fornuddsparkens centrala del inför anläggandet och växtmaterial beställs (vilket är en stor milstolpe). I Fornuddsparken ska vi till sommaren genom kommunens egna parkenhet anlägga den nya centrala delen. Det kommer att bli kommunens andra stora park - efter stadsparken - med karaktären och värdena som en prydnadspark ger med omhändertagna miljöer och blomsterarrangemang.

Enheten ser en stor risk att tidplaner skjuts fram p.g.a. generellt högt tryck på enhetens specialistroller. Enheten ser därför ett stort behov av att kunna prioritera för att ge ro till verksamheten att arbeta och leverera utan alltför mycket störningar från oförutsedda händelser. Enhetens sammansättning av flera specialister som är ensamma inom sitt expertområde gör enheten sårbar vid exempelvis sjukdom eller oförutsedda arbetsuppgifter.

Under perioden januari-april 2018 har bemanningen på detaljplaneringsenheten varit fortsatt låg, med vakanser för två planarkitekter och en planpraktikant. Den låga bemanningen under perioden har stöttats upp med plankonsulter för flera av de större planprojekt som pågått. Rekrytering för de vakanta tjänsterna påbörjades i slutet av april.

Under början av 2018 har flera planprojekt fått försenade tidplaner eller har tillfälligt pausats. Detta beror bland annat på ändrade politiska direktiv men också på generell osäkerhet inom branschen och konjunkturläget. Det har också inneburit förseningar för projekt som ska påbörjas, vilket ger stora konsekvenser på sikt. Av de pågående planarbetena har flera stora planprojekt fortsatt krävt extra insatser då projekten varit mer kommunikationskrävande än förväntat.

Planarbete har fortlöpt för annan samhällsnyttig byggnation än bostäder, bland annat för såsom förskola och LSS-boende.



## Mark och exploatering

En fortsatt oro kring nedgång i bostadspriser, och svårighet för byggaktörer att få banklån och säkra möjlighet till att starta bostadsprojekt, ger känningar i förhandlingarna inom investeringsprojekten. Detta innebär att intäktssidan per kvadratmeter mark som markanvisas inte kan förväntas fortsätta stiga i lika hög omfattning som tidigare. Dock bör osäkerheten också kunna innebära att det finns en större konkurrens bland entreprenörerna inom anläggningsprojekten och att kostnaderna per entreprenad kan minska.

Trots oron på marknaden har kommunen många projekt i en genomförandefas och de närmaste åren kommer ännu fler anläggningsprojekt i de centrala delarna av Tyresö att startas. Det sätter en stor press på genomförandesidan och har inneburit att en översyn av mark- och exploateringsavdelning påbörjats för att möjliggöra ett fokus på genomförbarheten i projekten. Bygglednings- och projekteringsenheten kommer till sommaren 2018 att delas upp i två enheter för att säkra ett fokus på genomförandefrågor.

Under första tertialet har arbetet med att öka transparensen kring budget, prognos och utfall för politiken och inom förvaltningen fortsatt. Detta har inneburit att nya verktyg införts i befintliga system. Samtliga projektledare på förvaltningen har erbjudits utbildning i systemet för att möjliggöra kontroll och uppföljning av respektive investeringsbudget. Utbildningen har utförts internt av förvaltningens investeringscontroller. Under första året har även påbörjats ett samarbete med ekonomienheten centralt för att säkra kommunens investeringsprocess samt kommunens redovisningsprocess inom investeringar och anläggningsregister.

## Mät och kart

Enheten har under året haft en hög arbetsbelastning. Detta beror delvis på grund av tillfälligt högt beställningstryck på våra tjänster, men också på att vi arbetar i ett nytt kartsystem som vi behöver lära oss. Systemet har även en del barnsjukdomar som måste åtgärdas av leverantör. Det går åt mycket tid att förtydliga och förbättra arbetsprocesserna gemensamt inom Södertörnssamarbetet, handläggningstiderna är därför något längre. På grund av sjukskrivningar på enheten under hösten 2017 behövde enheten se över sitt uppdrag och de tjänster den erbjuder. Sjukskrivningarna har hängt med till början av 2018. En del arbetsuppgifter fördelas om inom enheten och/eller till konsulter och servicenivån har sänkts något. Inom GIS har enheten arbetat med att förbereda övergången till den interna webbkartan FB Webb samt andra interna uppdrag. Enheten ser över byte av den externa webbkartan. Aavtalet med den existerande sägs då upp efter sommaren.

Under delar av 2018 kommer enhetschefen att vara föräldraledig. Personal- och ekonomiansvar hanteras av avdelningschefen. Verksamhetsansvaret fördelas på två medarbetare på enheten. Viktiga uppdrag som ajourhållning av baskartan behöver lyftas efter att ha blivit nedprioriterat en tid. Statistik visar även att mängden mätningarbete som enheten fått överlåta till ramavtalskonsult har ökat den senare tiden. Det blir dyrare för kommunens projekt att anlita konsult istället för att anlita kommunens egen mät- och kartpersonal. En medarbetare har valt att lämna kommunen och börjar på ett konsultföretag. Denna medarbetare direktupphandlas under hösten för att kunna avsluta sina uppgifter och samtidigt lära upp efterträdare. En medarbetare går på föräldraledighet till sommaren och ersätts internt med en medarbetare från staben. En medarbetare har varit sjukskriven på deltid (ej arbetsrelaterat) och en är

precis tillbaka och jobbar 25 %. Mycket arbete har lagts på rehabilitering av de sjukskrivna samt rekrytering. En medarbetare gick i pension i september 2017 och har fortsatt som timanställd och arbetar två dagar i veckan till slutet av 2018. Några medarbetare har valt att arbeta deltid (på grund av barn under 12 år). En av de viktigast frågorna för enheten under 2018 är att se till att enheten har tillräcklig bemanning för att kunna utföra sitt uppdrag och erbjuda alla tjänster som det finns efterfågan av. Det krävs rekrytering, introduktion och upplärning.

### Staben

Under våren har de nya verksamhetsansvariga succesivt kommit in i sina nya roller. En av de koordinatörer som tidigare och arbetat för kart- och bygglovavdelningen rekryterats till ett ettårsvikariat på mät- och kartenheten för att arbeta med GIS-frågor. En ersättare kommer att rekryterats under våren. En ny studentmedarbetare har börjat i staben och arbetar med plan- och mexkoordinatörerna och en koordinator är på väg tillbaka från sin föräldraledighet.

## 1. MÅLUPPFYLLELSE

### Målområde: 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	Bedömning	Kommentar	Trend
Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner	Delvis uppfyllt	Arbete pågår med övergripande strategier för parker och trafik de kommer att utgöra underlag för att skapa attraktiva livsmiljöer, i enlighet med kommunens översiktsplan. Arbete pågår också med ett flertal projekt som bidrar till att de tre centrumområdena utvecklas. Projekten ligger både i planskede och i genomförandeskede. I projekten ingår också att skapa värden för alla Tyresöbor i form av uppdaterade offentliga miljöer med höga kvalitéer och förbättrad infrastruktur. Ett för litet antal nya planarbeten har påbörjats för att kunna säkerställa en tillräckligt hög bostadsproduktion kommande år.	Oförändrad

Nämndmål	Bedömning	Trend
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.	Delvis uppfyllt	Oförändrad

#### Kommentar:

Det är osäkert om målet med 300 bostäder i antagna detaljplaner i kommunens tre centrumområden kommer kunna uppnås. Det är stora variationerna beror på uppskjutna politiska beslut men också på hur skedena i planprocesserna faller ut under året. Under period 1 antogs inga detaljplaner för bostadsändamål, dock för annat samhällsnyttigt ändamål såsom förskola.

Arbete har påbörjats med att ta fram indikatorer för att kvantitativt kunna bedöma nämndmålet kvalitetsdel "attraktiva livsmiljöer". Då detta inte är klart är måluppfyllelsen i enskilda projekt svår att säkerställa. Arbete med kvalitetsprogram i detaljplaneprojekten kopplat till avtal med byggaktörerna ger ändå visst säkerställande av hög kvalitet på bostäderna som byggs. Stadsbildsanalyser i planarbetet kan ytterligare stärka kvaliteten, ett arbete som har påbörjats under period 1.

Exempel på andra stora pågående projekt är utvecklingen av Fornuddsparken, där vi till sommaren genom kommunens egna parkenhet ska anlägga den nya centrala delen. Det kommer att bli kommunens andra stora park - efter stadsparken - med karaktären och värdena som en prydnadspark ger med omhändertagna miljöer och blomsterarrangemang.

Förvaltningen genomför även en trafikutredning för Bollmoravägen för att förbättra framkomligheten. Parallellt pågår en studie för att förbättra framkomligheten för en ny stombusslinje sträckan Skarpnäck-Tyresö centrum (ÅVS 11). Arbetar för förbättrad framkomlighet längs Gudöbroleden.

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	2018-04-30	Mål 2018	Bedömning	Trend
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året	51	674	392	0	400	Under period 1 antogs inga detaljplaner för bostadsändamål och det är osäkert om målet kommer uppnås.	Minskad
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året i kommunens tre centrumområden	-	-	310	0	300	Inga detaljplaner innehållande bostäder antogs under period 1 inom kommunens tre centrumområden. Målet bedöms som osäkert att uppnås.	Minskad

Plan och exploatering - antal färdigställda lägenheter och småhus i kommunens tre centumområden	-	238,00	85	125	225	Utfall jan-mars. Bollmora 104, Trollbäcken 5 och Strand 16. Målet bedöms kunna uppnås.	Ökad
Plan och exploatering - Antal färdigställda lägenheter och småhus per 1 000 invånare, årsgenomsnitt	6,63	8,30	3,4	3,4	6,4	Utfall januari-april. Målet bedöms kunna uppnås.	Oförändrad
Plan- och exploatering - Antal besökare på den externa webbkartan under året	19284	17700	17996	5017	-		Oförändrad
Plan- och exploatering - Leverans av nybyggnadskartor (antal veckor,snitt)	1,6	1,2	1,5	1,4	-		Ökad

### Målområde: Blomstrande näringsliv

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Tyresö hör till de 25 bästa kommunerna i Sverige när det gäller företagsklimat.	Ej uppfyllt	Inväntar sammanställningen av den årliga rankingen av Svenskt näringsliv som presenteras under hösten 2018.

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Mål 2018	Bedömning	Trend
Tyresös ranking i Årets företagarkommun	62	18	42			Ej utvärderat	

**Kommentar:**

Den 26 september 2017 sammanställde Svenskt Näringsliv den årliga rankningen av företagsklimatet i Sveriges 290 kommuner. Under 2017 såg vi en negativ trend där rankningen minskat med mer än 50% från 2016. Undersökningen visade att kommunen inte kunnat leverera och hålla den goda servicenivå som var önskad. Enligt den analys som näringslivschefen gjorde har dessa områden som har störst utvecklingspotential: Upphandling, bygglov och miljö- och hälsa. Orsaker som bidragit till en negativ uppfattning om kommunen av byggaktörerna var utdragna planprocesser eller nya förutsättningar i sena skeden av processen.

För 2018 redovisas svaren på enkätfrågorna i maj och rankingsplaceringen presenteras under hösten.

**Målområde: God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter**

Strategiskt mål	Bedömning	Trend
Varje verksamhetsområde ska bedrivas inom ramen för tilldelade ekonomiska resurser	Nära värde	Oförändrad

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018-04-30	Mål 2018	Bedömning	Trend
Ekonomiskt resultat, Tkr	-80	31	3844	-1882	-8600	Nära värde	Oförändrad

**Kommentar:**

I verksamhetsområdets helårsbudget finns en budgetpost om 8,6 miljoner för att täcka underskott i budget. Den används för att systemmässigt kunna lägga en budget i balans men innebär att om förvaltningen håller budget i övrigt så kommer resultatet bli negativt med -8,6 mkr vilket alltså förutspås. Denna post hanteras under ett övergripande ansvar inom SBF där avvikelserna kommer att uppstå. Verksamhetsområdets samtliga enheter bedöms ligga i fas med budget.

Utfall för personalkostnader avseende arbete mot investeringar uppgår till 104% av det budgeterade vilket innebär att något högre personalkostnader bokförts från drift till investeringar.

Arbeten med prioriterade investeringar har medfört att förvaltningens kostnader för driftsprojekt är lågt för perioden. Det är dock arbeten som kommer att behöva hinnas med under årets andra halva och kostnaderna kommer att uppstå då.

Fakturerade planintäkter för perioden är fortfarande relativt lågt. Det beror delvis på en övergång till månadsfakturerings. Det kommer korrigeras sett över helåret. Fakturerade avgifter för perioden bedöms dock ändå som lägre än budgeterat, då få planarbeten har påbörjats eller avslutats.

Resultatet per april om - 1,9 mkr anses vara i linje med tidigare prognos om -8,7 mkr. Detta då underskott i budget förväntas öka under sommaren sett till lägre fakturerings samt lägre mängd

personalkostnader som bokförs från drift till investeringar. Under hösten kommer även medel avsatta för driftsprojekt att nyttjas i högre grad.

### **Fördjupad analys:**

#### **Planavdelningen**

Avdelningens utfall för perioden är i stort enligt budgeten. För enheterna avviker dock resultatet något. Prognosen för helåret är även den i enlighet med budget även om det finns risk för en negativ trend på grund av osäkerhet i flera planprojekt.

För översiktsplaneringsenheten är avvikelsen positiv och beror på en större del av arbete mot investeringsfinansierade projekt än beräknat. Detta resulterar i att både personalkostnaderna och utgifterna för driftsprojekten är lägre än beräknat. Bedömningen för översiktsplaneringsenheten är dock att avsatta medel för driftprojekt kommer att användas sett över hela året och även personalkostnaderna kommer att närma sig budgeterat värde för helåret. Enheten arbetar aktivt med att söka medfinansiering.

För detalplaneringsenheten är avvikelsen negativ och beror på att detaljplaneintäkterna ligger något lågt för perioden. Även om intäkterna bedöms att öka något finns risk att detaljplaneintäkterna för helåret blir lägre än budgeterat. Detta beroende på osäkerheten i pågående och kommande projekt, samt den fortsatt svåra arbetsmarknaden. Enheten arbetar aktivt med rekrytering samt omprioritering bland projekten för att öka intäkterna.

#### **Mät och kart**

Enheten har utökades med en tjänst i början av 2018. Ökade personalkostnader tillsammans med ökade programkostnader är något som måste kompenseras genom minskade kostnader eller ökade intäkter. Ett förslag till taxehöjning ska upp i fullmäktige och förväntas träda i kraft 1 januari 2019. Mycket av intäkterna styrs av den efterfrågan medborgarna har. En annan faktor är vilket timpris vi kan ta för interna arbeten (mot investeringsprojekt). Ytterligare en faktor är de avtal vi har gentemot Lantmäteriet (ABT, DRK, KFF). Lantmäteriet har sagt uppsamtliga avtal nu sagt upp från och med årsskiftet 2017/2018. Lantmäteriet har dock förlängt ABT-avtalet att gälla under 2018. I väntan på om Lantmäteriet får önskade ekonomiska medel för att öppna data (göra dem gratis). Medlemskap och datatillgång från Lantmäteriet genom Geodatasamverkan skulle då bli kostnadsfritt. Genom Södertörnssamarbetet har vi tecknat gemensamma geodataavtal som reglerar nyttjanderätten och ersättningen för geodata. Från 2017 ger det en ökad intäkt på ca 160 tkr/år. Detaljplaneringsenhetens prognos för intäkter 2018 genom detaljplaneavgifter är för mät- och kartenheten ca 100 tkr lägre än för 2017.

Under 2018 fortsätter arbetet med gränsutredningar/förbättringar som vi har budget för till och med 2018. Pengarna täcker konsultkostnaderna i arbetet, men mycket arbete med förberedelser och hantering av utredda gränser behöver även utföras av enheten.

Mät- och kartenheten arbetar nu i det nya kartsystemet på Södertörn och dessa driftkostnader är högre än det gamla systemets driftkostnader. Licenser och program behöver ses över för att minska enhetens totala programkostnader. Investeringsobjektet "Nytt kartsystem" är avslutat och investeringskostnaderna tas av

finansförvaltningen. Det gör att mät- och kartenheten inte kommer att ha avskrivningskostnader för denna investering. Enheten kommer att få ökade kostnader för datorer under 2018 då enheten idag äger de flesta datorer, men dessa klarar inte övergången till Windows 10 och därmed kommer enheten att få byta ut datorer mot leasingdatorer.

Strategiskt mål	Bedömning
Verksamheterna i Tyresö kommun utvecklas genom innovativa och effektiva processer	I hög grad uppfyllt

#### Kommentar:

Under våren driver förvaltningen ett arbete med våra interna styrprocesser och ett kvalitetsarbete för att säkerställa att alla medarbetare känner en tydlig koppling till de mål vi arbetar mot. I den kulturmätning som genomfördes i höstas såg vi att en del kan uppleva förvirring i sitt dagliga arbete. Bakgrunden tros vara de förändringar förvaltningen har genomgått sedan årsskiftet 2015/2016 när samhällsbyggnadsförvaltningen delades upp i en stadsbyggnadsförvaltning och ett tekniskt kontor.

Som stadsbyggnadsavdelning fanns det en väl genomarbetad projektmodell som var anpassad för en stadsbyggnadsavdelning med små enheter. Medarbetarna hade arbetat under många år på förvaltningen och där alla, från administratörer till projektledare och chefer hade modeller och erfarenheter samlade i huvudet. När vi blev en förvaltning togs vår projektmodell och skalades upp i befintligt skick och plötsligt ska den passa en modern förvaltning med många nya medarbetare och chefer, nya samarbeten med externa parter och detta i en föränderlig omvärld.

Mot denna bakgrund genomför vi nu ett arbete där vi ser över stadsbyggnadsprocessen. Först ut är detaljplaneprocessen - från att ett projekt initieras till att det vinner laga kraft. Arbetet börjar med en processkartläggning för att skapa oss en gemensam bild av vårt nuvarande läge och efter det arbetas en ny målbild fram. Vi involverar alla på olika sätt i det här arbetet - från förvaltningens ledningsgrupp till enhetschefer och medarbetare. Vi gör det genom workshops, delaktighet i olika arbetsmoment men också genom en omvärldsanalys och med hjälp av underlaget från stadsbyggnadsbenchen. Syftet med det här gedigna kvalitetsarbetet 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 för hela organisationen.

#### Målområde: Attraktiv arbetsgivare

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Medarbetarna rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare	Ej utvärderat	Ingen medarbetarundersökning har gjorts än.

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018-04-30	Mål 2018	Bedömning	Trend
Andel av de anställda som rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare	87,00%	94,00%	-	-	90,00%	Ej utvärderat	-

#### Kommentar:

Inget nytt värde har tagits fram för 2017 eller 2018. Förvaltningen arbetar hårt för att kunna erbjuda attraktiva villkor, goda arbetsförhållanden, möjlighet till vidareutbildning, attraktiva lokaler, studioresor etc. På så vis hoppas vi kunna behålla kompetent personal. Alla enheter har upprättat egna handlingsplaner för den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Handlingsplanen följs upp i samband med enhetsmötena.

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Medarbetarnas sjukfrånvaro är lägre än fyra procent.	Ej accepterat värde	Utfallet avser januari - mars 2018

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	2018-04-30	Mål 2018	Bedömning	Trend
Den totala sjukfrånvaron inom verksamhetsområdet (%)	6,42 %	8,16 %	8,22 %	8,05 %	4,00 %	Ej accepterat värde	Ökande

#### Kommentar:







Den redovisade sjukfrånvaron är 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 samtidigt som vi har en förhållandevis liten verksamhet vilket innebär att varje långtidssjukskrivning får stort utslag på statistiken. Förvaltningen tar dock på största allvar att siffrorna ligger förhållandevis högt och följer både lång- och korttidsfrånvaron. Vi 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".

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Sysselsättningsgraden är anpassad till de anställdas önskemål	Helt uppfyllt	Mäts genom medarbetarundersökning som genomförs vartannat år. Medarbetarundersökningen för 2018 har ännu inte genomförts.



**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 på att kombinera med det individuella livspusslet.

Särskilda uppdrag		
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		Planavdelningen har sett över taxan för planavgifter och berett ett förslag till revidering som förväntas att beslutas av kommunfullmäktige i juni. Omförhandling av arrendavgifter pågår från mark- och exploateringsavdelningen.
Arbeta fram en centrumutvecklingsplan för Trollbäcken som omfattar sträckan längs Vendelsövägen från Drevviken till Södergården i syfte att möjliggöra mindre förtätningar med bostäder och förbättrat service- och centrumutbud		Arbetet med planprogrammet pågår, ex justeringar efter samråd, framtagande av samrådsredogörelse och genomförandekalkyl. Programmet planeras att antas i Kommunstyrelsen i augusti. Vidare påbörjas arbete med en strukturplan för att konkretisera planprogrammet. Den ska vara underlag för kommande detaljplanering och genomförande. Arbete pågår även med grannkommunerna för att vägghållaren Trafikverket ska ta fram en ÅVS för framkomligheten längs Gudöbroleden.
Vidta fortsatta åtgärder för förbättrad framkomlighet längs Tyresövägen		Arbetet med att förbättra framkomligheten pågår. Av redan genomförda åtgärder ses effekter över åren. Text visar 2017s trafikmätningar färre köbildningar än 2012 när vi gjorde basundersökningen, och en förbättring från 2016. Arbeten som pågår är genomförandeentreprenad för tunneln vid Petterboda (som planeras bli klar i oktober), fortsatt planering för det tredje körfältet, projektering av cirkulationsplatsen och ny gångtunnel vid Bäverbäcken. Arbete pågår också med cykelåtgärdsplan samt mobility management-projekt som nytt testresenärsprojekt, skolaktiviteter och trafikmätningar.
Planera Trädgårdsstadens tredje etapp		Arbetet har inte påbörjats. Området har för närvarande ett mycket stort värde som masshanteringsplats för utbyggnad av VA och vägar på Östra Tyresö, det skulle annars behöva köra 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.
Genomföra ett arbete i syfte att effektivisera Tyresös företagsområden så att fler arbetsplatser kan rymmas, fler företag etableras eller tillåtas expandera	⏸	Det som kvarstår av uppdraget är en närmare genomlysning och framtagande av ett planprogram för Bollmora industriområde. Det planeras påbörjas under slutet 2018, eventuellt 2019. Investeringsmedel för projektet har äskats under våren.
Inleda arbetet med att upprätta naturreservat runt Telegrafberget och runt Barnsjön	▶	Telegrafberget: Projektet har dragit ut på tiden jämfört med planen, då arbetsbelastningen är hög. Avsikten är att samråda förslag till beslutsunderlag för Telegrafberget senast under 2019. Barnsjön: Arbetet med avgränsning inför bildandet av naturreservatet Barnsjön har påbörjats. I ett så tätortsnära reservat är det viktigt att noga utreda gränserna och kopplingen till befintlig och framtida bebyggelse och behov av infrastruktur.
Utveckla nya och förbättrade lokaler för bibliotek, kulturverksamheter, förskolor, äldreomsorg, utbildning och annan kommunal service i Norra Tyresö Centrum.	▶	Arbete pågår genom centrumomvandlingen i Norra Tyresö Centrum. Inom etapp 2 pågår detaljplanering för delar av lokalförsörjningen genom äldreomsorg och förskola. Beredskap finns att på uppdrag påbörja ytterligare detaljplan för kommunal service. För ytterligare nya lokaler för kommunal verksamhet avvaktar arbetet beslut om nytt kommunhus samt önskad utveckling av gymnasiet och Nyboda. Flertalet detaljplaner planläggs för att möjliggöra lokaler för kommunal service, både med kommunen som byggaktör men också extern byggaktör. Exempel på sådana projekt är förskola vid Akvarievägen, Apelvägen (LSS-boende, äldreboende), förskolan Casseopeja, NTC etapp 2 (äldreboende och förskola).

Nämnduppdrag		
Titel	Status	Kommentar
Implementering och förankring av strategin för Östra Tyresö samt gatukostnadspolicyn inför arbetet med kommande utbyggnadsetapper i området.	▶	Arbete med att färdigställa strategin pågår, planerat antagande i kommunfullmäktige 14 juni. Några viktiga principfrågor kvarstår, informationstillfälle i MSU april. Efter beslut påbörjar implementeringen av strategin full ut. Pågående etapper under planläggningar har dock redan nu börjat arbeta delvis efter strategin och gatukostnadspolicyn (Tegelbruket etapp 11 och Fasanvägen etapp 13).

## 5. SLUTSATSER OCH KONSEKVENSER

Stadsbyggnadsförvaltningen lägger en intensiv vår bakom sig. Alla avdelningschefer är på plats och ledningsgruppen bestående av förvaltningschef, tre avdelningschefer och stabschefen är komplett. De spetskompetenser som rekryterades under hösten har kommit in i sina roller och förvaltningen blir allt mindre beroende av externa konsulter i olika projekt.

Under 2017 såg vi de första tendenserna på en vikande bostadsmarknad. 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, utöver det geografiska läget, kommunens största konkurrensfördel. Mot den bakgrunden prioriterar förvaltningen att närvara i Almedalen och på Business arena i år samt att genomlysna vår stadsbyggnadsprocess för att Tyresö på bästa möjliga sätt ska kunna möta konjunkturförändringar. I förhållande till många andra kommuner, märker vi att vi har en konkurrensfördel, av att bygglovenheten är representerade redan i detaljplaneprojekten. De är därför måna om att bygglovsperspektivet finns med inom hela stadsbyggnadsprocessen och vid möten med nya aktörer.

Trots oro på marknaden har kommunen många projekt i en genomförandefas och de närmaste åren kommer ännu fler anläggningsprojekt i de centrala delarna av Tyresö att startas. Det sätter en stor press på genomförandesidan och förvaltningen arbetar aktivt för att skapa en långsiktig projektplanering.

Behovet av kompetens inom IT, digitalisering och automatisering fortsätter att öka och nya arbetssätt och beslutsvägar behöver skapas för att vi ska kunna vara med och driva utvecklingen framåt. Inom några år kommer samtliga medarbetare på förvaltningen behöva besitta en bred teknisk kompetens och kunskap om att driva och hantera digitaliseringen av oavsett yrke. Samtidigt ökar behovet av specialister, inom området. Just nu görs därför en kartläggning av vilka resurser och kompetenser vi har för att se hur dessa ska kunna organiseras på bästa sätt.

I årets behovsanalys beskrev stadsbyggnadsförvaltningen vår ambition att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att underlätta medarbetarnas livspussel. För att kunna bemanna verksamheterna krävs satsningar på nya former för rekrytering, renodling av tjänster, nya arbetssätt, internutbildning och konkurrenskraftiga villkor. Detta har vi fokuserat på under våren. Just nu pågår det rekrytering till flera vakanta tjänster och för att hitta personer med unika profiler har vi arbetat med film, sociala medier och annonsering. Inför att de nya medarbetarna kommer på plats behöver vi även förbereda en bra introduktion som möjliggör att de snabbt kommer in i vårt arbetssätt.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar också för att kunna behålla medarbetare över tid genom att möjliggöra att fler kan utvecklas i sina yrkesroller på förvaltningen. På så sätt skapar vi en kontinuitet bland medarbetarna och minskar behovet av nyrekrytering.

Under resten av året fortsätter stadsbyggnadsförvaltningen att arbeta för att vara en hållbar arbetsplats där alla ska ha de bästa förutsättningarna 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.

## 6. EKONOMISK RAPPORT –TABELLER

### Driftredovisning per verksamhet

#### Verksamhetsområdets ekonomi

(TKR)	Budget 2018	Utfall April 2018	Prognos
<b>Intäkter</b>	<b>61 292</b>	<b>16 340</b>	<b>52 607</b>
varav kommunbidrag	27 484	9 161	27 484
Varav Taxor och avgifter	12 600	2 032	12 600
varav övriga intäkter	21 208	5 147	12 523
<b>Kostnader</b>	<b>61 292</b>	<b>18 222</b>	<b>61 292</b>
Varav personalkostnader	32 049	9 315	32 049
Varav övriga kostnader	29 243	8 907	29 243
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>-1 882</b>	<b>-8 685</b>

	Nettokostnader helår budget 2018	Periodiserade nettokostnader budget April 2018	Nettokostnader April 2018
<b>Verksamhet</b>			
Mark och exploatering	-15 852	-4 619	-4 450
Plan	-12 014	-3 473	-3 571
Mät och kart	-8 303	-2 528	-2 729
STAB / Förvaltningschef	0	94	0
Ansvar 201 - SBF Övergripande	36 169	12 056	8 868
<b>Totalt:</b>	<b>0</b>	<b>1 530</b>	<b>-1 882</b>

(TKR)	Perioden			Helår	Årsprognos		Förändring
	Kommun- bidrag	Netto- kostnad	avvikelse	Kommun- bidrag	Netto- kostnad	avvikelse	prognos April
<b>VO 10 Plan och Exploatering</b>	<b>9 161</b>	<b>- 11 043</b>	<b>- 1 882</b>	<b>27 484</b>	<b>- 36 169</b>	<b>- 8 685</b>	