

Delårsrapport

Utgåva: Delårsrapport 2 - per den 31 augusti 2018

Rapportperiod: 2018-08-31

Organisation: Vo 10 - Plan och exploatering

tyresö kommun



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 verksamhetsmått 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 produktionsledning 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 byggaktörer, fastighetsägare och andra kommunala förvaltningar. Huvuduppgiften för mät- och kartenheten är att vara en del av eller stödja andra verksamheters myndighetsutövning och övriga verksamhet. Mät-, kart- och GIS-verksamheten utför kommunens uppgifter i den nationella informationsförsörjningen (till exempel med adressättning).

2. VIKTIGA HÄNDELSER

Stadsbyggnadsförvaltningen har arbetat intensivt under 2018. Under de senaste månaderna har förvaltningen bland annat haft markanvisningstävling för Wättinge, startat upp ett nytt GIS-café, tagit fram en stadsbyggnadsportal och drivit flera pågående detaljplaneprojekt samtidigt som förvaltningen har många projekt i genomförandefas. Ett branschutmanande pilotprojekt för att nå längre vad gäller samverkan, kvalitet och genomförbarhet med samhällsbyggnadsprocessen har påbörjats i samarbete med Utopia arkitekter kring projektet Wättinge etapp 2. Drygt 20 byggaktörer har lämnat in intresseanmälningar för att delta och ett par kommer nu att väljas ut genom intervjuer.

Arbetet med att implementera översiktsplanen fortsätter genom stöd till övriga förvaltningar och genom att ta fram övergripande strategier som konkretiserar översiktsplanen, de två första är i sitt slutskede. Den första, trafikstrategin, väntas antas i fullmäktige under hösten och parkstrategin färdigställs under hösten/vintern. Även trafikutredningen för Bollmoravägen är klar. Den tar ett helhetsgrepp på hur framkomligheten längs Bollmoravägen inklusive korsningen med Njupkärrsvägen kan bli bättre. Projektet kan nu gå vidare med att planera genomförandet av förslagen i trafikutredningen.

Förändrade politiska direktiv med bland annat återremisser som följd har medfört behov av extra kommunikationsinsatser, kompletterande utredningar och ökad administration. Följden har blivit försenade tidplaner eller pausade planarbeten. Exempel på detta är detaljplanerna för Apelvägen, Granitvägen, Bäverbäcken, vårdboende i Norra Tyresö centrum samt planprogrammet för Trollbäckens centrumstråk.

Under tertiäl 2 har en omorganisation gjorts på den tidigare mark- och exploateringsavdelningen. Det som tidigare var Mark- och exploateringsavdelningen heter nu Produktionsledning och exploateringsavdelningen. Omorganisationen innebar att bygglednings- och projekteringsenheten delades i två enheter och att en ny enhetschef anställdes. Den nya enhetschefen var en internrekrytering vilket stämmer överens med förvaltningens målsättning att kunna möjliggöra för karriärsutveckling inom kommunen. Syftet med omorganisationen är att möjliggöra för ytterligare fokus på genomförandet av stadsbyggnadsprojekten. Respektive enhetschef kan med sin kompetens utveckla sin enhet och jobba mot samma mål på ett effektivare sätt än tidigare. Arbetet pågår på respektive enhet med att skapa tydlighet för att alla medarbetare ska förstå sitt bidrag till stadsbyggnadsprocessen som helhet. Varje enskild medarbetare ska kunna känna att hen kan släppa frågor och att någon av de andra rollerna då ansvarar för detta.

3. INVESTERINGSPROJEKT

Effektiva investeringsprojekt

De interna processerna för att utveckla prognos- och budgethanteringen i investeringsprocessen har under senvåren fortsatt. Samarbetet har krävt vissa principöverenskommelser i ansvarsfördelning mellan förvaltningen och ekonomienheten centralt. Arbetet har nu kommit vidare och nästa steg kan tas för att få en ökad transparens kring ekonomin för de projektledare och chefer som har det slutgiltiga ansvaret för investeringsprojekten.

Ekonomisk kommentar investeringsprojekt

Stadsbyggnadsförvaltningens nettobudgetportfölj ligger idag på drygt 948 mnkr och förvaltningens årsprognos för 2019 ligger på 231 mnkr. Utfallet ligger på ca 60 mnkr till och med augusti månad. Förvaltningen har inte arbetat upp den prognostiserade volymen, framför allt på grund av tidsförskjutning under projekterings- och genomförandefas. Prognosen visar att förvaltningen kommer ikapp till årsskiftet.

Arbetet med att säkerställa de ekonomiska prognoserna pågår för fullt och prognosmodulen utvecklas för att systematisera prognosarbetet samt ge en bättre förutsättning för projektledare. Projektmodulen planeras att sättas i drift i oktober.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar tillsammans med kommunens centrala ekonomistyrning för att hitta ett nytt sätt att administrera investeringsprojekt, vilket kommer att ge bättre kontroll över projekten i sin helhet. Målet med dessa åtgärder är att effektivisera arbetet på förvaltningen, förbättra kontrollen över projektkostnaderna samt hitta verktyg för att minska kostnaderna på olika nivåer. En kort sammanställning av investeringsprojekten redovisas nedan.

Omvandlingsområdena:

En ny strategi för Östra Tyresö har antagits av kommunfullmäktige under senare delen av sommaren 2018. Denna strategi innebär en tydligare ekonomisk överblick över kostnaderna och intäkterna för Inre Brevik och Raksta och att investeringsplanen nu kan uppdateras utifrån detta.

Ett arbete har inletts för att möjliggöra för en ny entreprenadform, så kallad strategisk partnering, inom omvandlingsområdena. På miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde i augusti 2018 hölls en muntlig redovisning av detta entreprenadkoncept och ytterligare information kommer att komma. När upphandlingen av parteringkonceptet kommer ut på marknaden kommer det att vara kommunen största entreprenadkontrakt någonsin.

För befintliga investeringsprojekt är status följande:

- Brobänken: Tidigare har förvaltningen redovisat för en överhängande risk att entreprenaden kommer att dra ut på tiden. Under sommaren har entreprenören inkommit med begäran om tidsförlängning och diskussioner pågår mellan kommunen och entreprenören för att säkerställa entreprenaden. Det kan finnas en risk för fördyringar beroende på vilka åtaganden som tidplanen kommer att kräva och huruvida entreprenören kommer att kunna leverera enligt anbud. I dagsläget ser dock budget ut att kunna hållas.

- Raksta etapp 8: Arbete pågår med inlösen och överenskommelser med berörda fastighetsägare inom området för att få tillträde till arbetsområdet. Förberedelse inför upphandling pågår. Finkalkyl kan komma att uppdateras i samband med att entreprenad är upphandlad. Projektet kommer eventuellt att ingå i upphandlingen av strategiska partnering.
- Tegelbruket: Detaljplaneskede. Risk för försening p.g.a. omtag i projektering. Budget kan behöva uppdateras efter upphandling av entreprenaden. Enligt planering är tanken att detaljprojektering och entreprenad ska ingå i upphandlingen av strategiska partnering.
- Fasanvägen är i detaljplaneskede och handlingar inför samråd förbereds. Budget finns äskad i Kommunplanen för 2019-2023. Enligt planering är tanken att detaljprojektering och entreprenad ska ingå i upphandlingen av strategiska partnering.
- Nyfors: Informationsmöte om kommande entreprenad hölls för de boende i juni. Entreprenaden var ute på upphandling under tidig sommar men upphandlingen avbröts och ligger nu ute för räkning igen. I nuvarande upphandling tas även entreprenadområdet för Tekniska kontorets dagvattenledning med. Syftet är att kunna ha ett entreprenadområde där en entreprenör kan säkerställa framkomlighet, kommunikation och genomförande för hela området i ett. Förhoppningen är att totalkostnaden kan minska och att kommunikationen gentemot kommuninvånarna blir tydligare. Tidsplanen för projektgenomförande flyttas fram på grund av detta.
- Masshanteringen: Medel för arbeten inom framförallt Strandallén äskat till Kommunplanen 2019-2023. Under vecka 37 planeras viss krossning. Vid krossning ska bullernivåer mätas och förhoppningen är att dessa håller önskade nivåer så att förvaltningen sedan kan gå vidare för upphandling av en entreprenör inom området.
- Tyresövägen: Den översyn som gjorts sen tidigare står fast och visar att den totala budgeten för projektet inte kommer att täcka ett tredje körfält längs med hela Tyresövägen.
- Wättinge: Upphandling av systemhandling för området är utförd under sommaren. Utvärderingen av anbud är ännu inte klar. När systemhandlingen är färdig kommer det vara möjligt att få en ökad säkerhet kring budget. Detaljplan för Wättingebacken etapp 1 har påbörjats och externt startmöte hålls i september. Marknadsföring av etapp 2 genomfördes under Almedalen och utvärderingar av de byggaktörer som anmält intresse pågår tillsammans med Utopia.
- Ombyggnad centrum: Budgeten för projektet behöver även fortsättningsvis ses över. Detaljprojektering pågår av etapp 2, 3 och 4 och följer tidplan. Planarbetet för etapp 5 har inte påbörjats då tekniska förutsättningarna för området håller på att utredas, tveksamt om den kan startas innan årsskiftet.
- Trollbäckens C: Programarbetet är pausat och inväntar politiskt ställningstagande.

Egenfinansierade:

- Vallmon: Granskning av detaljplan hölls 8-29 maj 2018. Utkast på exploateringsavtal finns framtaget och förhandlingar pågår med byggaktör. Kommunens fortsatta arbete med att anta

detaljplan och godkänna avtal är dock beroende av att byggaktören kommer överens med fastighetsägaren och där pågår diskussioner idag. Om detta klargörs under september/oktober finns möjligheter att anta detaljplan innan årsskiftet.

- Strandängarna, etapp 3: Projektering av spänger är klar och arbete pågår med utvärdering av inkomna anbud för entreprenadsstart under 2018. Beslut om framfart tas på miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde i september.
- Temyntan: Hälften av bostäderna är inflyttade, till årsskiftet har inflyttning skett i samtliga bostäder. Projektering av ny gång- och cykelväg är klar och kommer att genomföras efter att Tyresö Bostäder har iordningställt sin utemiljö, vilket troligen blir under första halvan av 2019.
- Kryddvägen: Kommunens entreprenad pågår där Frentab bygger ut VA-nätet och nya gator i området, entreprenaden kommer pågå till och med kvartal 2 2019. Budgeten ser ut att överskridas och eventuellt behöver ytterligare medel äskas i budgetarbetet under 2019.
- Södergården: Diskussioner pågår med Imola om avvikelser från kvalitetsprogram inför en bygglovsprocess. Abacus har tillträtt kommunens fastighet på Kärrvägen och förbereder rivnings- och saneringsarbeten. Kommunens VA-avdelning kommer att flytta de VA-ledningar som behövs under kvartal 4 2018.
- Bollmoravägen: Projektet går nu in i genomförandefasen. Etapp 1 blir rondellen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen. Planering av resurser pågår.
- Granängstorget: Diskussioner pågår om att dela upp detaljplanen i etapper då förutsättningarna för hela området inte är klargjorda. Möjligheten till genomförande av hela etappen och ändring av upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt kan påverka exploateringsbudgeten.
- Granängsvägen/Hasselbacken: Första inflytt sker i september för Tyresö bostäders lägenheter. Löpande arbete pågår med uppföljning av byggnationen. Inom Hökerums entreprenad har markarbeten påbörjats med bland annat flytt av fjärrvärmeledning. Bygglovsprocessen pågår och avstämningar mot kvalitetsprogrammet har gjorts. Frågor kvarstår kring gestaltning av bergsvägg m.m. Fastighetsbildning pågår och beslut förväntas tas i oktober. Tillträde/försäljning kan ske i år förutsatt att bygglov finns och lantmäteriet tar sina beslut utan tidsfördröjning.
- Apelvägen: Planarbete pågår och detaljplan och genomförandeavtal antogs under augusti 2018.
- Bäverbäcken: Beslut om granskning tas av kommunstyrelsen i september och därefter ställs detaljplanen ut på granskning. Projektet har försenats p.g.a. resursbrist samt återremittering från miljö- och samhällsbyggnadsutskottet. Konsekvenserna av ytterligare en gångtunnel längs med Tyresövägen behöver utredas.
- 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 miljö- och samhällsbyggnadsutskottet under 2018.

- Grindstolpen: Gång och cykelväg har byggts, inflyttning har skett. Arbeten på kvartersmark pågår, framförallt kvarstår utemiljön. Bygglovsprocess pågår för en del av lokalerna (vårdcentral).
- Klövbergsbryggan: Arbeta med ansökan om vattendom pågår. Entreprenaden kommer ej att genomföras under 2018.
- Fornudden kommunal infrastruktur: Kalkyl behöver ses över i samband med att entreprenad upphandlas.
- Fornudden: Inom delprojektet "Fornlämningsområdet" så är entreprenaden slutförd och arbete med skötselplan pågår. "Centrala parkrummet" invigdes under sommaren 2018. Inom "Södra parkrummet" finns en generalkonsult upphandlad som jobbar med systemhandlingsprojektering under hösten. Arbetet fortlöper enligt tidplan i projektplanen.

4. UPPFÖLJNING OCH ANALYS

Planavdelningen

Under period 2 har, liksom under period 1, en stor del av avdelningens fokus legat på att hantera projekt som påverkats av en osäker konjunktur, politiska osäkerheter, sjukfrånvaro och en mycket rörlig arbetsmarknad med hård konkurrens inom avdelningens 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 att utveckla arbetssätt, arbetsstruktur och att öka tydligheten (exempelvis kommunikation, ansvarsfördelning, roller och tidsplaner) på alla nivåer.

Avdelningen har fyllt flera vakanta tjänster och de nya medarbetarna har kommit på plats under sommaren och början av hösten. Med de nya rekryteringarna blir avdelningen nära fullbemannad. Läget inom arbetsmarknaden är dock fortsatt mycket tufft. Avdelningen, tillsammans med förvaltningen, fortsätter att se över olika sätt att rekrytera och vilka möjliga tjänster som finns. Avdelningen har även fortsatt ansvarsområden som saknar finansiering och ser även nya tillkommande uppdrag för verksamheterna utan finansiering. Avdelningen ser därför ett stort behov av att fortsätta arbetet med att tydliggöra och strukturera verksamheternas finansiering.

Produktionsledning- och exploateringsavdelningen

En avvaktande bostadsmarknad har präglat sommaren. Bostadspriserna står stilla och försäljningen av bostäder för bostadsutvecklare går inte lika snabbt som innan hösten 2017. I Tyresö är försäljningstakten olika för olika bostadsformer. Radhus på Kryddvägen har exempelvis sålt mycket bra, medan bostadsrätter längs med Granängsvägen haft en långsammare försäljningstakt. Försäljningarna i Tyresö har inte avtagit på samma sätt som på andra platser i länet vilket tyder på att det finns en fortsatt efterfrågan av fler bostäder. Tendensen är att genomförande kan komma att ta längre tid än vad det gjorde under 2016 och första delen av 2017. Att infrastrukturen många gånger är beroende av byggaktörernas tidplaner innebär att entreprenaderna behöver anpassas. Flera investeringsprojekt kan skjutas något år framåt i tiden och/eller kräva omstarter vilket kan innebära ökad kostnad för kommunen.

Sedan tertiäl 1 har avdelningen fortsatt att arbeta med pågående projekt och i majoriteten av dessa har tidplanen följts. Där tidplan inte har gått att följa har det berott på extern påverkan såsom politiska beslut, fördröjning på grund av motpart (ex byggaktör), svårigheter med upphandlingar eller resursbrist. Arbetets fokus har för avdelningen i större grad än tidigare år inneburit arbete med projekt under genomförandefasen som finansieras genom investeringsmedel. Att en stor kvantitet av genomförandeprojekt ligger framför oss de närmaste åren innebär att avdelningen behöver ställa om sitt arbetssätt och se alternativa möjligheter till entreprenadupphandlingar, samverkansprojekt och projektstyrning. Logistikplan för Bollmora, samverkansentreprenader och ökat fokus på projekteringsledning är exempel på nya arbetsformer. Genom den planerade strategiska partneringupphandlingen kan förvaltningen knyta till sig produktionskompetens i tidiga skeden i projekten vilket kommunen historiskt sett inte har haft tidigare. Partneringssamarbetet är i första hand tänkt för omvandlingsområdena på Östra Tyresö. Ett intensivt arbete kommer pågå under hösten med framtagande av underlag för ramavtalsupphandlingar då flertalet av våra ramavtal går ut under 2018.

Mät och kartenheten

Mät- och kartenheten har efter ett turbulent år med föräldraledigheter, sjukskrivningar, nyrekryteringar och arbetstoppar lyckats ta sig tillbaka till ett bra utgångsläge igen med entusiasm och energi i gruppen.

Efter att ha låtit vissa arbetsuppgifter och nya projekt vila för att klara av bastjänsterna har enheten nu tagit reda på hur man på ett bättre sätt kan erbjuda GIS-tjänster till stadsbyggnadsförvaltningen och delar av andra förvaltningars enheter, som jobbar med GIS-relaterade arbetsuppgifter.

Därför startades ett nytt projekt igång i våras som kallas för GIS-café. GIS caféet riktar sig först och främst till användare av den interna webbkartan (FB webb) och syftet med GIS-caféet är att ge svar på frågor, informera om nyheter, tipsa om funktioner och samla in önskemål kring den interna webbkartan. Ett annat syfte är att informera om GIS i övrigt och dess möjligheter och nytta för verksamheterna i kommunen.

Som en del i detta görs en riktad insats mot Tekniska kontoret med djupgående samarbete för att ge dem stöttning i framtida satsningar inför 2019. Mät- och kartenheten har också dragit igång ett arbete med att ta reda på vad andra enheter inom förvaltningen har för WMS-tjänster som skulle hjälpa dem i deras dagliga arbete. (WMS står för Web Map Service, är en internationell standard för färdiga karttjänster över nätet som kan användas för att hämta data från t.ex. andra myndigheter). Detta ska utvärderas efter årsskiftet.

Under året har Tyresö aktivt deltagit i GIS-samverkan Södertörn med tid och resurser. Södertörns gemensamma kartsystem har inneburit mycket samarbete över kommungränserna vilket har påverkat de interna handläggningstiderna.

Enheten har jobbat med att tydliggöra arbetsuppgifter internt och tagit fram rutiner och lathundar för att minska sårbarheten. Ett projekt har startats för att tydliggöra ansvar i systemförvaltningen mellan enheten och IT. Detta är också för att tillvarata den kompetens som finns i gruppen men som inte tidigare har formaliserats.

Enheten har haft bra handläggningstider för leverans av nybyggnadskartor. Prognosen är att de ställda målen för året kommer att uppnås. Framåt handlar satsningarna om samverkan på förvaltningen inom GIS, mätning och kartprodukter samt tydliggörande av våra processer. Samarbetet över kommungränserna inom Södertörn fortsätter i det gemensamma kartsystemet.

Staben

En stor del av stabens medarbetare har under våren och sommaren arbetat intensivt med implementeringen av GDPR, den nya dataskyddslagen. En person anställdes under vintern för en sexmånaders projektanställning för att enbart arbeta med att se över förvaltningens arbetssätt i enlighet med GDPR. Utöver detta har staben vuxit, då ytterligare en studentmedarbetare anställdes för att arbeta tillsammans med plan- och plexkoordinatorerna.

Sedan produktionsledning- och exploateringsavdelningen (Plex) uppdaterade sitt ärendehanteringssystem under 2017/2018 har fler arbetsuppgifter tillkommit i koordinatorernas arbete. Interna utbildningar i systemet genomfördes under våren vilket har resulterat i att allt fler handläggare har börjat registrera ärenden själva. Detta har i sin tur lett till ett ökat behov av stöd i registrering. Plex arbetar också med fler externa konsulter och behöver ett ökat stöd från ekonomikoordinatorn för att följa upp konsultekonomin.

Det är viktigt för förvaltningen att synas utåt. Dels för att vara en attraktiv arbetsgivare och fortsätta att locka duktiga medarbetare till kommunen, men också för att öka synligheten gentemot byggaktörer som vill utveckla sina projekt i Tyresö. För att kunna rikta kommunikationen åt de målgrupper kommunen vill

nå har Stadsbyggnadsförvaltningen under våren valt att starta egna konton i sociala medier där marknadsföring kan ske direkt mot dessa aktörer. Förvaltningens kommunikatörer har också jobbat mer med att producera egna filmer till rekryteringar för att öka synligheten i digitala kanaler.

När både fler detaljplaneprojekt och genomförandeprojekt startas upp ökar arbetsuppgifterna inom staben. Det har lett till att en koordinator inom staben bytt inriktning och nu tillhör gruppen plan/plex. Uppläring sker under tidiga hösten och då arbetar tre koordinatörer med de dagliga arbetsuppgifterna.

1. MÅLUPPFYLLELSE

Målområde: Livskvalitet - den attraktiva kommunen

Visionen om Tyresö som den mest attraktiva kommunen i Stockholmsregionen ska präglade allt arbete. Det ska vara styrande för den fysiska planeringen av kommunen. Det ska präglade 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
Tyresö är en av Sveriges mest attraktiva boendekommuner	Delvis uppfyllt	Arbete pågår med övergripande strategier för parker respektive trafik som 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.
Nämndmål	Bedömning	Kommentar
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	Viktiga exempel på pågående projekt: - Utvecklingen av Fornuddsparken kommunens egna parkenhet har anlagt den nya centrala delen. Den är kommunens andra stora park - efter stadsparken - med karaktären och värdena som en prydspark ger med omhändertagna miljöer och blomsterarrangemang. - 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.

		<p>- Avdelningen arbetar med att fortsatt umeckla formerna för dialog om den bebyggda miljön genom att arbeta med tillfälliga s.k. pop ups nu med en park på busstorget i Tyresö centrum. Arbetet 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 svårt att säkerställa. Arbetet med kvalitetsprogram i detaljplaneprojekten kopplat till avtal med byggaktörerna ger ändå visst säkerställande av hög kvalitet på bostäderna som byggs. Att komma igång med stadsbildsanalyser i planarbetet kan ytterligare stärka kvaliteten, ett arbete som har påbörjats under period 1 men som har pausats under period 2 på grund av vakanser.</p>
--	--	--

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	2018-08-31	Mål 2018	Bedömning	Trend
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året	51	674	392	7	400	Ej accepterat värde	Minskad
Plan och exploatering - antal bostäder i antagna detaljplaner under året i kommunens tre centrumområden	-	-	310	0	300	Ej accepterat värde	Minskad
Plan och exploatering - antal färdigställda lägenheter och småhus i kommunens tre centrumområden	-	238,00	85	289	225	Värde uppnått	Ökad
Plan och exploatering - Antal färdigställda lägenheter och småhus per 1 000	6,63	8,30	3,4	6,3	6,4	Nära värde	Ökad

invånare, årsgenomsnitt							
Plan- och exploatering - Antal besökare på den externa webbkartan under året	19284	17700	17218	9443	-	-	Minskad
Plan- och exploatering - Leverans av nybyggnadskartor (antal veckor,snitt)	1,6	1,2	1,6	1,6	-	-	Ökad

Kommentar: Under period 2 antogs detaljplaner för bostadsändamål för ett LSS-boende med sju bostäder. Det är osäkert om målet med 400 bostäder i antagna detaljplaner kommer kunna uppnås. Detaljplan för Apelvägen med 220 bostäder planeras att antas under hösten och detaljplan för Granitvägen med 430 bostäder planeras antas innan årsskiftet. Faller dessa ut som planerat är däremot prognosen att målet om 300 bostäder i antagna detaljplaner kan nås.

Antal färdigställda lägenheter och småhus i kommunens tre centrumområden är: 210 i Bollmora, 12 i Trollbäcken och 67 i Strand. Målet har uppfyllts och bedöms överskridas under 2018. Värdet är nära målet för antal färdigställda lägenheter och småhus per 1000 invånare, årsgenomsnitt. Anledningen till att målet inte har uppfyllts är den befolkningsökning som skett sedan målet sattes under slutet av 2017. Värdet har räknats fram med folkningsmängden 47 748 personer som SCB anger för Tyresö kommun den 30 juni 2018.

Trenden med mycket korta handläggningstider för leverans av nybyggnadskartor fortsätter.

Målområde: Medborgarfokus – Varje Tyresöbo i centrum

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Tyresöborna kan påverka kommunens verksamhet.	I hög grad uppfylld	<p>Under våren har en ny stadsbyggnadsportal lanserats samt nya mallar för planinformation tagits fram. Egna kanaler i sociala medier har startats med syfte att marknadsföra förvaltningen gentemot byggaktörer och för rekrytering.</p> <p>I projektet Knutpunkt Tyresö centrum (busstorget), har det pågått en medborgardialog i form av ett tillfälligt torg; ”Torg på prov”. Bänkarna och planteringarna har visat på hur ytan kan bli mänskligare, bidra till möten och till att göra Tyresö mer attraktivt. Torget visades upp på kommunens Instagram-konto under en vecka och tidningen Mitti uppmärksammade händelsen.</p>

Målområde: Blomstrande näringsliv

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Tyresö hör till de 25 bästa kommunerna i Sverige när det gäller företagsklimat.	Ingen bedömning har kunnat göras.	Ej utvärderad

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018-08-31	Mål 2018
Tyresös ranking i Årets företagarkommun	62	18	42	-	-

Kommentar: Den 2 oktober släpps 2018 års ranking om det lokala företagsklimatet.

Målområde: God och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter

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

Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018-08-31	Mål 2018	Bedömning	Trend
Ekonomiskt resultat, Tkr	-80	31	3844	-5841	0	Ej accepterat värde	Ökad

Kommentar: I verksamhetsområdets helårsbudget finns en budgetpost om 8,6 mkr för att täcka underskott i budget. Den används för att systematiskt 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 förutspåddes inför årets start. Denna post hanteras under ett övergripande ansvar inom SBF där avvikelsen kommer att uppstå. Med hänsyn till denna budgetpost bedöms respektive enhet inom verksamhetsområdet resultatmässigt ligga inom budget per juli.

Utfall för personalkostnader för arbete mot investeringar uppgår per juli för hela förvaltningen till 100 % av det budgeterade. Det innebär att förhållandet mellan personalkostnader mot drift/investering stämmer väl med planen för året. Per resultatet i augusti är personalkostnader för arbete mot investeringar under augusti inte flyttade. Bedömningen är att dessa uppgår till 700 tkr som då förbättrar driftsresultatet.

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

Fakturerade planintäkter för perioden är 2,7 mkr lägre än budgeterat. Här finns en naturlig fördröjning på en månads intäkter men trenden är ändå tydlig att intäkter för detaljplaner blir lägre under 2018 än föregående år. Det beror främst på att flera projekt skjutits fram i tiden på grund av osäker konjunktur samt på vakanser inom enheten. Det minskade antalet planprojekt kan få påverkan på förvaltningens helårsresultat men behöver följas under ytterligare några månader för att se trenden.

Resultatet om -5,8 mkr anses vara i linje med prognosen för helåret om - 8,6 mkr.

Planavdelningen

Avdelningens utfall för perioden är i stort enligt budget. För enheterna avviker dock resultatet något åt olika riktningar. Prognosen för helåret är även den i enlighet med budget för avdelningen som helhet även om det finns fortsatt risk för en negativ trend på grund av osäkerheter i flera planprojekt.

För översiktsplaneringsenheten är avvikelserna positiv. Det beror på lägre personalkostnader än beräknat på grund av sjukskrivningar och vakanta tjänster samt att projekt som annars skulle belasta driften inte kunnat genomföras som planerat. Överskottet i nuläget beror även på driftprojekt som varit mindre kostsamma än förväntat samt att enheten och förvaltningen utfört arbetet i egen regi och därmed sparat in kostnader för konsulter. Enhetens prognos för helåret är positiv men dock något lägre än utfallet i nuläget då avsatta medel för driftprojekt används sett över hela året. Flera upphandlingar av ramavtal är även påbörjade vilket även det kommer att belasta enhetens ekonomi innan årets slut. Enheten arbetar aktivt med att söka medfinansiering.

På grund av ett underskott i budget för stadsbyggnadsförvaltningen som helhet fördelas inte anslag ut på enhetsnivå. Detta medför att enheterna istället följs upp på sina nettokostnader. Sett till det ligger detaljplaneringsenheten cirka 1300 tkr högre i kostnader för perioden. Detaljplaneintäkterna ligger lågt för perioden och resultatet för helåret beräknas inte uppnå till den budgeterade kostnaden. Detta beror på flera faktorer så som följd effekter av den implementerade månadsfaktureringen, eftersläpning av intäkter som korrigeras i slutet av året, samt vakanser och omfattningen av pågående projekt. Arbetet mot investeringsprojekt har även varit lägre än förväntat vilket medfört att något högre personalkostnader har bokförts mot driften. Bedömningen är att enheten fortsatt kommer att lägga färre timmar mot investeringar än budgeterat för helåret. Detta beror främst på att tjänsten med inriktning mot investeringar har övergått till annan enhet samt på nyanställningar och vakanser. Under perioden har enheten inte haft några kostnader för upphandlingar men kostnader för det bedöms komma under året. Enhetens kostnader för staben är något högre än budgeterat för perioden. Kostnaderna för plan- och byggkonsulter är i balans för perioden. Övriga kostnader för enheten är något högre än budgeterat främst på grund av obudgeterade kostnader för datasupport/serviceavtal.

Produktionslednings- och exploateringsavdelningen

Avdelningen förväntas kunna hålla budgeten för 2018. Minskade planintäkter innebär också minskade konsultkostnader. Årliga arrendavgifter har debiterats under sommaren vilket ger ett plusresultat som ska fördelas ut under året.

Mät och kart

Avdelningen har en ekonomi i balans. Prognos för helåret är fortfarande noll.

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

Under året driver förvaltningen ett arbete med våra interna styrprocesser och ett kvalitetsarbete för att säkerställa att alla medarbetare känner en tydlig koppling till de mål man arbetar mot. I den kulturmätning som genomfördes i hösten 2017 syntes att en del medarbetare kan uppleva förvirring i sitt dagliga arbete, vilket innebär att förvaltningen behöver ta ansvar för att förtydliga och förändra rollfördelningar och processer.

Därför har ett workshoparbete på totalt 25 h under våren genomförts där en majoritet av förvaltnings medarbetare har deltagit. I workshoparbetet har konkreta förslag på hur förvaltningen kan utveckla processer, digitalisering, introduktioner och mycket annat kommit fram. Resultaten presenteras på en stadsbyggnadslunch i september och förvaltningen arbetar vidare med frågorna under hösten.

Planavdelningen och avdelningen för produktionsledning och exploatering har även under våren genomfört en gemensam trendspaning/omvärldsanalys inom respektive kompetensområde.

Ett arbete med att handla upp entreprenader enligt en samverkansprocess på Östra Tyresö pågår. Arbetet är omfattande och innebär att en extern part är med från tidigt skede i planeringen för att säkerställa ett effektivt genomförande. Upphandlingen av entreprenaden förväntas bli det största av sitt slag i Tyresö kommuns historia.

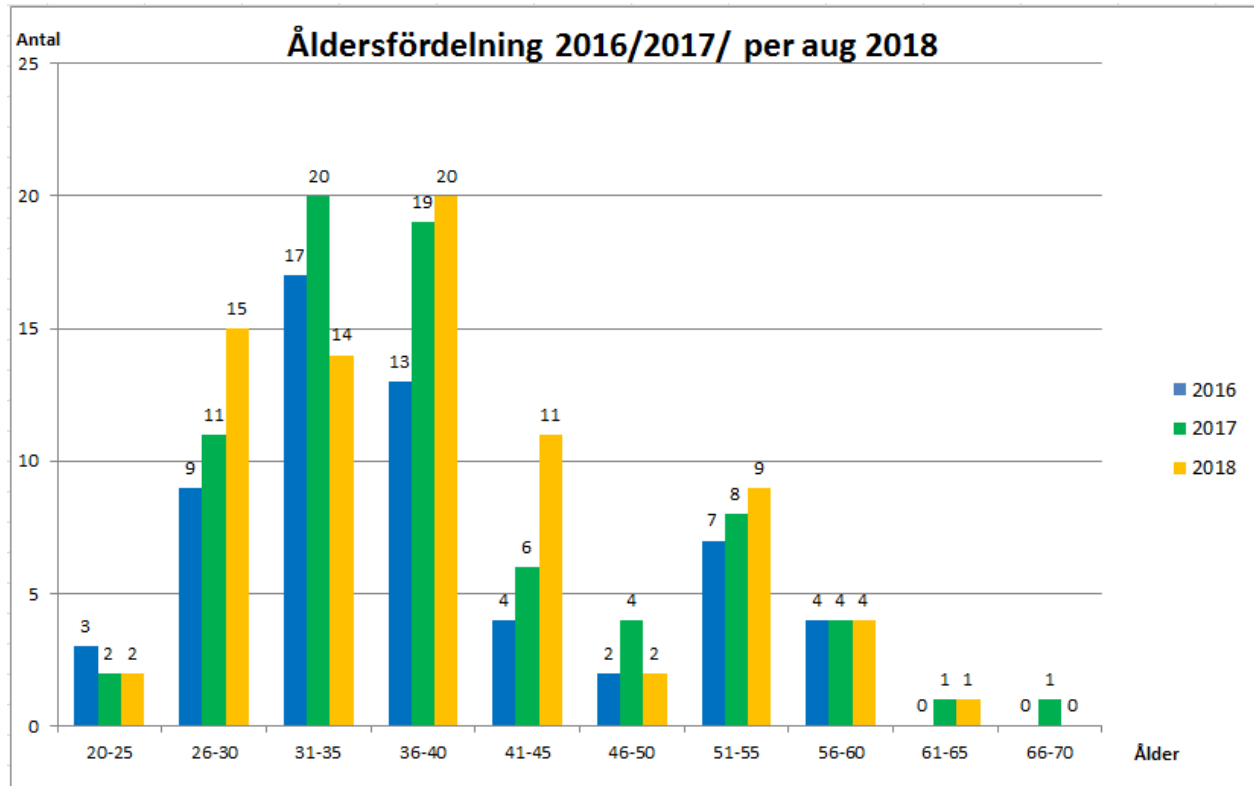
Målområde: Attraktiv arbetsgivare

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 2018-08-31	Mål 2018
Andel av de anställda som rekommenderar Tyresö kommun som arbetsgivare	87,00%	94,00%	-	-	90,00%

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. För att på så vis kunna behålla kompetent personal. Alla enheter har upprättat egna handlingsplaner för den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. Handlingsplanen följs upp i samband med enhetsmötena.

Åldersfördelningen på förvaltningen har förändrats något de senaste åren. Efter omorganisationen syntes ett tydligt generationsskifte och medelåldern gick ner under en period. Nu syns istället att åldersfördelningen har stabiliserats och att till exempel andelen anställda mellan 41-45 år har ökat.







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





Indikator	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	2018-07-31	Mål 2018	Bedömning	Trend
Den totala sjukfrånvaron inom verksamhetsområdet (%)	6,42	8,16	8,22	8,96%	4,00%	Ej accepterat värde	Ökad

Kommentar: Målet på 4 % kommer inte att uppnås då en ökande trend syns. Detta beror dels på enskilda sjukskrivningar som ger stort utfall på enheterna med mindre antal anställda. Föräldradigheter, sjukskrivningar, nyrekryteringar och arbetstoppar är andra orsaker till den ökade trenden. Långtidssjukskrivningarna har dock minskat och förvaltningen arbetar aktivt med arbetsmiljön gällande den del som berör stressrelaterad sjukfrånvaro.

Strategiskt mål	Bedömning	Kommentar
Sysselsättningsgraden är anpassad till de anställdas önskemål	Helt uppfyllt	Mäts genom medarbetarundersökning som genomförs vartannat år. Medarbetarundersökningen för 2018 har slutförts och resultatet inväntas.

SÄRSKILDA UPPDRAG

Titel	Status	Kommentar
Implementering och förankring av strategin för Östra Tyresö samt gatukostnadspolicyn inför arbetet med kommande utbyggnadsetapper i området.		Antagandet av strategin har försentats och arbetet med implementering likaså. Implementeringen påbörjas under kvartal 4, planarbete pågår i linje med strategin. De närmaste kommande etapperna inom Östra Tyresö planeras att ingå i partnersamarbetet för entreprenadupphandling. I arbetet med förfrågningsunderlaget har strategin beaktas. I partnersamarbetet kommer gatukostnadspolicyn att ligga till grund för en del av kalkylarbetet i etapperna.
Taxor och avgifter		Detaljplaneringsenheten har sett över taxan för planavgifter och ett förslag till revidering beslutades av KF i juni 2018. Revideringen gäller justering av avgift för planbesked samt planavgift i bygglovsskede. Översyn av arrendavgifter pågår.
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		Arbete med antagandehandlingar har pågått under våren. Dialog med politikerna har förts under juni kopplat till exploateringsgrad och kostnader för genomförandet. Dialogen har under sommaren avvaktat valet. Information planeras i MSU efter valet. Först därefter kan antagandehandlingar färdigställas inför ett antagande under hösten/vintern.
Vidta fortsatta åtgärder för förbättrad framkomlighet längs Tyresövägen		Arbetet med att förbättra framkomligheten pågår. Av redan genomförda åtgärder ses effekter över åren som exempelvis att 2017 års trafikmätningar visade färre köbildningar än 2012 när vi gjorde basundersökningen, och en förbättring från 2016. Arbeten som pågår är: Genomförandeentreprenad för tunneln vid Petterboda, fortsatt planering för det tredje körfältet, projektering av cirkulationsplatsen och ny gångtunnel vid Bäverbäcken, cykelåtgärdsplan samt mobility management-projekt. Arbeten pågår med gångtunneln vid Petterboda, den är dock försenad p.g.a. högre mängder berg än beräknat samt resursbrist. Entreprenaden kommer slutföras efter årsskiftet. Parallellt arbetar Vattenfall med att upphandla

		nedläggningen av kraftledningen, vilket förhoppningsvis kommer att ske under sommarhalvåret 2019.
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. Massorna skulle annars 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.
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 vilket planeras att påbörjas under slutet av 2018, eventuellt 2019. Investeringsmedel för projektet har åskats 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 som detta blir är det viktigt att utreda gränserna och kopplingen till befintlig och framtida bebyggelse och behov av infrastruktur noga.
Utveckla nya och förbättrade lokaler för bibliotek, kulturverksamheter, förskolor, äldreomsorg, utbildning och annan kommunal service i Norra Tyresö Centrum.		Lokaler för äldreboende och korttidsboende ingår i detaljplanearbetet för Norra Tyresö centrum etapp 2, som är i antagandeskede. Lokal för förskola ingår i detaljplanearbetet för Norra Tyresö centrum etapp 2 kvarter 6 som planeras antas vid senare tillfälle.

5. SLUTSATSER OCH KONSEKVENSER

Stadsbyggnadsförvaltningen lägger en intensiv vår bakom sig och har åstakommit mycket. I tidigare delårsrapporter har Stadsbyggnadsförvaltningen redogjort för hur man under 2017 såg de första tendenserna på en vikande bostadsmarknad och hur förvaltningen arbetar utifrån det för att fortsätta att upprätthålla Tyresös attraktivitet som samarbetspartner i bostadsprojekt. Förvaltningen har definierat att närvaron på branschdag och mässor är viktig samt att effektiva och tydliga processer upprätthålls. Under sommaren närvarade därför Stadsbyggnadsförvaltningen i Almedalen och genomförde ett eget välbesökt seminarium, samt besökte andra aktörers arrangemang. Inom några veckor kommer förvaltningen även att närvara på Business arena. Förvaltningen arbetar vidare med att genomlysas stadsbyggnadsprocessen för att Tyresö på bästa möjliga sätt ska kunna möta konjunkturförändringar.

Sedan tertial 1 har bostadsmarknaden stabiliserat sig något men med tanke på sommar och semester är det svårt att avgöra om det är en ihållande trend eller om det kommer att förändras under den närmaste tiden. Riksdagsvalet och osäkerhet kring vilka politiska prioriteringar som påverkar byggaktörerna och bankerna gör det svårt för dem att veta vad de har att vänta sig. Det senaste Riksbanksbeslutet om att reporäntan kommer att ligga kvar oförändrad en tid framåt, ger hopp till många byggaktörer och även bostadsköpare.

Stadsbyggnadsförvaltningen märker av oroligheterna genom att det blir fler förhandlingar kring avtalsvillkor och prisnivåer inför antagande av genomförandeval i investeringsprojekt med bostäder. Positivt är dock att Tyresö fortsatt är en attraktiv kommun att etablera sig inom. Fler än 20 byggaktörer anmälde sitt intresse till en ny samarbetsform mellan arkitekt, kommun och byggaktör inom Wättinge etapp 2.

När detaljplaneprojekt pausas eller omprioriteras på grund av en osäker konjunktur eller svårt politiskt läge påverkar det Stadsbyggnadsförvaltningens ekonomi direkt. Bygglovverksamheten är beroende av intäkter från de som ansöker om bygglov, vilket direkt påverkas av hur många detaljplaner som vinner laga kraft i kommunen. Eftersom ett lägre antal detaljplaner har antagits under 2017 än vad som tidigare har planerats för har också antalet större bygglovsansökningar sjunkit och de beräknade intäkterna uteblivit. Samma utveckling syns även under 2018, vilket fortsätter att påverka enhetens ekonomi negativt.

Det är framförallt flerbostadshus som inte har antagits och som är de bygglovsansökningar som bidrar till att finansierar verksamheten. Samtidigt syns en tendens att det tar längre tid från laga kraft till att byggherren söker bygglov på grund av sviktande konjunktur.

Behovet av kompetens inom IT, digitalisering och automatisering fortsätter att öka och nya arbetssätt och beslutsvägar behöver skapas för att förvaltningen ska kunna vara med och driva utvecklingen framåt. Under våren gjordes en kartläggning av vilka resurser och kompetenser förvaltningen har och vilka som behövs, för att se hur dessa ska kunna organiseras på bästa sätt. Utifrån resultatet av kartläggningen har rekryteringen av en IT-strateg påbörjats och i september börjar en ny systemförvaltare för ärendehanteringssystemet Vision efter att den förra förvaltaren slutade.

6. EKONOMISK RAPPORT -TABELL

(TKR)	Perioden			Helår	Årsprognos		Förändring prognos aug
	Kommun- bidrag	Netto- kostnad	avvikelse	Kommun- bidrag	Netto- kostnad	avvikelse	
VO 10 Plan och Exploatering	18 323	- 24 164	-5 841	27 484	- 36 169	- 8 685	

Verksamhetsrådets ekonomi

(TKR)	Budget 2018	Utfall Aug 2018	Prognos
Intäkter	61 292	33 970	52 607
varav kommunbidrag	27 484	18 322	27 484
Varav Taxor och avgifter	12 600	5 391	12 600
varav övriga intäkter	21 208	10 257	12 523
Kostnader	61 292	39 811	61 292
Varav personalkostnader	32 049	20 991	32 049
Varav övriga kostnader	29 243	18 820	29 243
Resultat	0	-5 841	-8 685

Verksamhet	Nettokostnader helår budget 2018	Periodiserade nettokostnader budget Aug 2018	Nettokostnader Aug 2018
Mark och exploatering	-15 852	-10 872	-10 784
Plan	-12 014	-7 671	-7 580
Mät och kart	-8 303	-5 335	-5 210
STAB / Förvaltningschef	0	-83	-1
Ansvar 201 - SBF Övergripande	36 169	24 113	17 734
Totalt:	0	152	-5 841

1. BILAGOR

Stadsbyggnadsförvaltningens uppdragslista