

Rapport och information från samhällsbyggnadsförvaltningen september 2011

Fastighet

Ekonomi

Resultat: Månadens resultat är ett underskott på cirka 5 miljoner. Totalt för år 2011 beräknas underskottet för verksamheten uppgå till cirka 8 – 9 miljoner. Pågående investeringar är i vissa fall försenade, vilket innebär att internräntan och avskrivningar till viss del tar ut det planerade underskottet för denna månad.

Internhyressystemet: Ny standardbedömning är utförd på alla skolor och förskolor, dessa ligger till grund för en ny hyresmodell. De nya hyrorna är presenterade för barn- och utbildningsförvaltningen. Incitament för energibesparing finns i kontrakten (kall- och varmvatten och i vissa fall el).

Investeringar

Dalhallen: Hissen är beställd och levereras vecka 41.

Dalskolan/Dalstugan: Konvertering av värme från direktverkande el till vattenburen fjärrvärme har genomförts. Slutbesiktning av utförda arbeten sker under oktober 2011.

Kumla skolas ventilation: Ombyggnaden av ventilationsanläggningen har slutförts. Tidigare problem med ventilationen i dragskåpen, forcerad luftväxling, har åtgärdats genom installation av ny styrutrustning (energisparande åtgärd). Det som återstår är finjustering av ventilationen för olika driftfall i musiksäl och aula.

Trollbäckens bibliotek: Under månaden har förskoleverksamheten flyttat in och i början av oktober kommer biblioteket att öppna på nytt. Slutbesiktningar av utförda arbeten är inbokade.

Ritningsprojektet: Samtliga förskolor och skolor är uppritade. Projektet fortsätter med digitalisering.

Strandskolan: Invändig ombyggnad har utförts under sommaren. Sex nya klassrum har tillskapats. Slutbesiktning av utförda arbeten kommer att ske i mitten av oktober. Samtliga betongplattor till tillbyggnaderna är färdiga och slutbesiktigade. Projektering av tillbyggnaderna som ska placeras på betongplattorna är genomförd. Anbudsförfrågan är ute och anbudstiden går ut i början av vecka 41.

Gymnasiet Aulan: Tvist med entreprenören som gäller såväl ekonomi som tider för färdigställandet pågår.

LSS boende vid Strandallén: Direktupphandling pågår i samarbete med verksamheten. Avtal beräknas vara klart under oktober månad. Produktionstiden är beräknad till cirka 10 månader. För projektet är det avsatt 10 miljoner. Dessa kommer inte att räcka till. Den nya prognosen visar att kostnaden kommer att uppgå till 12 miljoner. Ett nytt beslut krävs för att gå vidare.

Tyresö Gymnasium: Ombyggnaden av klassrum för frisörutbildning pågår.

Tillagningskök

Fornuddens skola: Ombyggnaden av köket är klar. Det som återstår är att åtgärda en del besiktningsanmärkningar. Köket kan nu användas som tillagningskök. För inhämtandet av nödvändiga tillstånd för livsmedelshanteringen svarar verksamhetsutövaren.

Tyresö skola: Tillbyggnaden av varumottagningen är klar och slutbesiktigad. Det som återstår är att åtgärda påtalade besiktningsanmärkningar samt vissa omflyttningar i köket.

Gymnasiet : Ombyggnaden av köket är planerad att påbörjas tidigare än den ursprungliga tidplanen. Detta medför att centralköket kan avvecklas ett år tidigare än planerat. Köket ska under en övergångsperiod fungera som ”central-kök” för de kök som ännu inte byggts om till tillagningskök.

Projekteringen har påbörjats. Förslag till ombyggnad av köket har redovisats för skolans kökspersonal och vissa ändringar ska utföras.

Befintligt ventilationsaggregat räcker inte till att försörja det nya köket. Det innebär att ett nytt fläktrum med ett nytt aggregat kommer att byggas på taket till köket.

Under halva köket ligger ett skyddsrum vilket i sin tur medför problem och ökade kostnader för nödvändiga rödragningar. Byggstart för ombyggnaden är planerad till början av 2012.

Ett principbeslut bör tas för att gå vidare i projektet, en ordentlig avstämning med kostnader och framtiden för gymnasiet och dess innehåll bör vara klart innan projektet fortskrider.

Strandskolan: Köket måste byggas ut för att klara kraven som tillagningskök och möta det ökande antalet elever. Dessutom är matsalen redan idag för liten och behöver byggas ut. Skolan ska utökas med 250 elever, från idag 550 till 800 ätande elever. Ombyggnaden av såväl kök som matsal måste dessutom vara klar innan centralköket kan läggas ned.

Projekteringen av kök och matsal har startats upp. Utrymmet för tillbyggnader runt befintlig kök och matsal är mycket begränsade. Ett förslag till ny matsal börjar ta form. Diskussioner pågår om utformningen av tak och ljusinsläpp i den nya matsalen. Matsalen är tänkt att bli placerad i mellan slöjdsalarna och hemkunskapen. Den blir två våningar hög och ljus. Projektet beräknas vara klart första kvartalet 2013.

Dalskolan: Ombyggnaden av mottagningsköket till tillagningskök påbörjas under vecka 41. Byggnadsarbetena är upphandlade och installationsarbetena kommer att handlas upp under början av oktober.

Nybodahallen: Ombyggnaden av hallen pågår enligt tidplan, under månaden har bowlingen flyttat in.

Nyboda skola: Arbetena följer i stort sett tidplanen. En del hinder har framkommit som kan påverka både ekonomin och tidplanen.

Nyboda fritidslokaler: En ekonomisk slutuppgörelse med entreprenören kvarstår. Möte har ägt rum under månaden och förhandlingarna fortsätter.

Nyboda utemiljö: Underlag för områdets utformning är framtagna. Bygghandlingar tas fram för 2 etapper. Del 1 är föreningsgården, kulturskolan och fritidsgården med byggstart hösten 2011. Del 2 är skolan och hallen med byggstart maj 2012. Byggandet av p-platser vid Granängsvägen kommer också att påbörjas under hösten 2011. Installation av kameror har påbörjats invändigt i del 1 och tillstånd för de utvändiga kamerorna har beviljats.

Stimmet: En ny ventilationsanläggning är projekterad i en separat byggnad. Beviljat bygglov finns. Arbetet påbörjas när uppgift om antalet elever som antas till skolan inkommit och planeringen av storleken på skolan blir klar.

Energisparåtgärder

Kringlan och Trollbäckens bibliotek: Slutbesiktning av Kringlans installationer kvarstår. Trollbäckens biblioteks installationer för fjärrvärme är klara, slutbesiktning pågår.

Tyresövallen: Konvertering till fjärrvärme beräknas vara klar under oktober månad.

Förrådet på Radiovägen: Konvertering till fjärrvärme är utförd. Det som återstår är att ta bort tanken efter att den tömts på olja. Denna olja kommer att levereras till simhallen. Slutbesiktning kvarstår.

Slottsvillan och Kardemumman: Installationer för bergvärmepumpar är slutförda. Injustering och slutbesiktning av systemet pågår.

Drift och underhåll

Trollängen: Fyra lägenheter har renoverats.

Hällebo: Gräsmattan har åtgärdats och upprepning på gården har skett.

Ridskolan: Utrustning för att förbättra säkerheten vid arbete på taken på stall och ridhus har monterats, en del kring arbeten kvarstår.

Torpet: När föreningen skulle montera ett nytt kök upptäcktes att ytterväggen var vattenskadad och måste bytas ut. Arbetet beräknas klart i oktober.

Centralköket: Värmesystemet har rengjorts.

Myndigheter och säkerhet

Brand och utrymningsbesiktningar har genomförts på alla skolor och förskolor, resultatet var genomgående bra. Trots detta finns det en hel del anmärkningar som måste åtgärdas, tidplan och kostnader tas fram under månaden.

Radonmätningar utfördes under vintern. Samtliga fastigheter är kontrollerade. Några fastigheter visade på förhöjda värden och där är åtgärder vidtagna eller planerade. När fastigheterna är åtgärdade kommer en ny mätning att göras under vintern.

PCB-inventering av skolor och förskolor har utförts. Resultatet blev att Forellskolan, Tyresöskolan och Njupkärsskolan i fallande ordning innehåller PCB. Saneringsprogram och handlingsplan kommer att upprättas.

Diverse

En ny förvaltare har anställts efter pensionsavgång.

Hysesfrågor

Flera möten har skett med den blivande restauratören Fazer på Björkbackens trygghetsboende. De har bland annat gällt dels provisoriska lösningar av entréer och varutransporter och dels själva etableringen.

Växahuset: De kommunala verksamheter som finns i växahuset har framfört önskemål om effektiviseringar av lokalerna. Fastighetsenheten har lämnat förslag på åtgärder och avvaktar svar från verksamheten.

Utredning pågår angående blockförhyrning och momsfrågor mot socialförvaltningen. Flera möten har ägt rum mellan TYBO, socialförvaltningen och fastighetsenheten. Utredningen beräknas vara klar i oktober.

Diverse utredningar om skolornas storlek och antal pågår i samverkan med barn- och utbildningsförvaltningen.

Skadegörelse

Till och med september uppgår kostnaderna till 25 % av toppnoteringen 2008. Problem i Nybodaområdet speciellt vid föreningsgården fortsätter. Tillstånd till kamerabevakning har meddelats av länsstyrelsen. Kameror kommer under hösten att monteras runt föreningsgården, fritidsgården och kulturskolan.

Mediastatistik

Det aktiva energiarbetet ger fortsatt positivt resultat. Våra insatser kommer nu att brytas ner till fastighetsnivå samt föras ut till verksamheterna, närmast ligger skolorna i tiden.

Bilagor:

Skadegörelse: Tillbud och anmälningar – september.

Värme, el och vatten – september.

Gata, Park, Idrott och FriluftGatuunderhåll

Jämfört med föregående rapport har den ekonomiska situationen förbättrats något. Det är en effekt av genomförda besparingsåtgärder. Men på sikt kommer besparingsåtgärderna att medföra en successiv försämring av vägstandarden

inom kommunen och en allmän kapitalförstöring. Även trafiksäkerhet kan på sikt komma att påverkas i negativ riktning. Uteblivna dikesarbeten ökar risken för översvämningar vid kraftiga regnväder, vilket i sin tur kan negativt kan påverka trafiksäkerheten och uppkomst av andra egendomsskador.

Trots vidtagna besparingsåtgärder beräknas enheten fortfarande gå med underskott. Hur stort underskottet slutligen blir beror till stor del på hur den kommande vintern kommer att gestalta sig.

Underhållssopning av gatu- och parkvägar har genomförts. Klottersanering av vägskyltar samt utbyte av skyltar med dålig reflexion pågår.

Vinterförberedelserna är i fullgång såsom iordningställande av maskiner samt uppfyllning av sandsilon med sand och salt. Träff med vinterentreprenörer och genomgång av plogplaner och kriterier för plogning har genomförts.

Framtagning av förfrågningsunderlag inför kommande asfaltsupphandling pågår i samverkan med kommunens entreprenadingsjör Sven Brodin.

Parkunderhåll

All extra personal som tas in under sommarperioden har slutat. Arbete med gräsklippning och skötsel av sommarblommor fortgår till i början av oktober. Pågående beskärning av träd i gaturummet kommer inom kort att slutföras.

Röjning av sly längs gång- och cykelvägar har påbörjats. Avsikten med röjningen, förutom den estetiska sidan, är att förbättra tryggheten och få bort växtlighet som skymmer belysningen.

Planeringen inför vinterns arbeten med naturvård har inletts.

Idrott och friluft

På idrottsplatserna fortgår samtliga uteaktiviteter som fotboll, friidrott, amerikanskfotboll och skolidrott. Dessutom sker det aktiviteter i Tyresö ishall såsom konståkning och ishockey.

Sommarens arbete på våra strandbad trappas successivt ner. Torrtoaletterna "bajamajor" tas in och den dagliga tillsynen övergår till vecko- och månadstillsyn.

På Alby friluftsområde genomför översyn av motionsslingorna främst med hänsyn till beläggning och belysning så att allt är klart inför höstens och vinterns mörker. I övrigt så arbetas det med naturvård i anslutning till Alby friluftsområde.

Under perioden har ett möte med representanter från Tyresta naturreservat genomförts för att diskutera vintern spårningar ut i reservatet. Diskussionen gällde även förbättringar av skidspår och spårdragningar.

Renhållning – Va

Renhållning

Planeringsförberedelser och samråd med entreprenörer har genomförts inför de nya avfallsentreprenaderna som träder i kraft från den 1 oktober 2011.

Informationsaktiviteter med anledning av kommande införande av så kallad behovshämtning och matavfallsinsamling har genomförts respektive påbörjats.

Upphandling av en entreprenad för behandling matavfall har påbörjats.

Avfallsplanens mål och åtaganden har reviderats redovisats för till miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen.

Utarbetande av ny avfallstaxa och reviderade renhållningsföreskrifter pågår.

Va

En omläggning av dag- och spillvattenledningar vid Svängstigen har påbörjats.

Anläggning av VA-serviser har påbörjats vid Mediavägen.

Upprustning samt komplettering av övervakningsinstallationer har påbörjats vid Vattentornet.

Översyn och driftoptimering av styr- och reglerteknik vid pumpstationer har fortsatt.

Samarbete avseende ledningsåtgärder och utvidgad drifttillsyn för överföringsledning av spillvatten via Älta till Henriksdals reningsverk har skett tillsammans med Nacka kommun.

Marklov har beviljats för att anlägga ett fördröjningsmagasin för dagvatten i södra Lindalen.

Miljö- och trafik

Södertörnskonferensen som behandlade det nya (SUP-området) ”Klimat”. Målet med konferensen var att fördjupa vår kunskap kring klimat som samarbetsområde och att ta avstamp i olika samarbetsområden med prioritet på fler tankställen för förnybara bränslen på Södertörn och införandet av samordnade varutransporter. I anslutning till konferensen genomfördes en visning av el och biogasbilar, el-mopeder och el-cyklar.

Förslag till energieffektiviseringsstrategi är framtagen och kommer att läggas fram till kommunstyrelsen för beslut.

Besök från vänorten Savigny le Temple med bland annat tillgänglighet på dagordningen. Besökarna fick se tillgänglighetsanpassade busshållplatser och övergångsställen. Vidare besöktes förskolan Sagans köksträdgård och Dyviks lövängar.

Ett tiotal naturguidningar har genomförts med varierande anpassningar för allmänhet, barnvagnar och funktionsnedsatta.

Utökad datorträningen för personer med kognitiv funktionsnedsatta från 2 -10 personer har genomförts.

Enkelt avhjälpna hinder (EAH) som färdigställts är:

- timglashållplats Tyresö gymnasium,
- övergångsställe Njupkärrsvägen söder om Bollmoravägen.

Trafiksäkerhet

En gång- och cykelbana, på 600 m, har färdigställts utmed Bondevägen.

Cykelräkning har genomförts på nio platser.

Samråd har skett med polisen om övervakningsområden.

Ett rektorsmöte om skyltning för avlämningsplatser för skolbarn har genomförts.

Mark

Strandängarna

Fastighetsbildningsärenden för bildande av exploateringsfastigheter samt lösen av Strand 1:1 mark pågår. Arbete pågår med genomförande av avtal samt utformning av projektet samt samordning med den intilliggande förnyelseetappen Slånbacken.

Strandudden

Arbete inför byte av avtalspart Strandudden (inom samma koncern) samt tillträde och erläggande av köpeskilling. På grund av problem med bygglov samt strandskyddsdispens för bryggor har tillträdet dragit ut på tiden och flera tilltänkta köpare dragit sig ur. Exploatören arbetar med att få tillräckligt många tecknade för att få lån. Enligt avtalet har de på sig till våren 2012 innan kommunen kan bryta avtalet och behålla handpenningen om 2,2 miljoner. Eventuell delbetalning med revers diskuteras för att projektet ska kunna komma igång.

Övrigt

Arbete med etapp 9, Ugglevägen.

Centrum, Strabag, fastighetsbildning pågår.

Intensiva slutförhandlingar rörande avtalsutformning för exploateringen av kv Järnet (vid C3L).

Twist med Nordiska museet om ersättning för räddningsvägen inom Orrnäsets detaljplan. Yttranden till domstol.

Diskussioner rörande förutsättningar och uppstart av projektet Hasselbacken med Tyresö bostäder som exploatör.

Projekteringsarbeten

Orrnäset – Revideringar under byggtid inom detaljplan för Orrnäset

Måsvägen – Revideringar under byggtid inom detaljplan för Måsvägen

Slånbacken – genomgång av handlingar som ska bifogas upphandling

Strandängarna - samordning med och granskning av Besqabs konsulter

Etapp 9 Ugglevägen – väg- och VA projektering, dagvattenutredning

Etapp 7 Solberga - detaljprojektering av väg- och VA, upphandling av belysnings-, el- och teleprojektering, upphandling av brokonstruktör, upphandling av geoteknik

Etapp 10 – uppstart av väg och VA-projektering

Detaljplan Sjöbacken - detaljprojektering av väg- och VA, upphandling av belysnings-, el- och teleprojektering, utredning av markförstärkningsåtgärder

Järnet 6 –WSP detaljprojekterar VA och väg

Trädgårdsstaden etapp 3 – framtagande av underlag till samrådshandling

Parkering till Aquarenan - projektering av parkering inför öppnande av Aquarenan

Plan

SWECO har anlitats för att projektera ombyggnaden av Bollmoravägen (sträckan mellan Granängsvägen och terminalen) samt stadsparken.

Ett intensivt arbete har pågått med att ta fram planhandlingar och underlag till de nya planbestämmelserna för Östra Tyresö. En ny rapport om grundvattenförekomsten har tagits fram och stämts av med Länsstyrelsen i samarbete med KTH och WSP.

Avstyckningsplanerna Midvintern 7, Vintern 11 och Lansjären 1 har antagits av kommunstyrelsen.

Planarbetet för TYBO:s nya projekt Hasselbacken och Brobänken (etapp 10) på Östra Tyresö har påbörjats.

Antagandehandlingar för kvarteret Järnet har tagits fram.

Planen för föreningslokal vid BFR Sjötungan har överklagats till länsstyrelsen.

Utställningshandlingar för bostäder vid Tegvägen och samrådshandlingar för Ugglevägen (etapp 9) på Östra Tyresö har arbetats fram.

Mät- och kart

Nybyggnadskartor, förrättningsförberedelser och mätningssupplett

Det har under september märkts en markant minskning (cirka 50 %) av antalet beställda mätupplett jämfört med samma månad 2010. Detta kan delvis förklaras med de förändrade förhållandena på Östra Tyresö men kanske är det så att

även den rådande ekonomiska osäkerheten påverkar. Detta kommer att visa sig de närmaste månaderna.

Upphandling av ny plattform för mät-, kart- och GIS-verksamheten

Slutförhandlingar bedrivs nu med i huvudsak en leverantör. En del frågor återstår att lösa men det finns förhoppningar om att inom kort kunna fatta ett tilldelningsbeslut.

Planförändringar på Östra Tyresö

Arbetet med förändrade planbestämmelser för Östra Tyresö har inneburit en hel del arbete för en av enhetens medarbetare. Denne har nästan uteslutande arbetat med att ta fram fastighetsförteckningar under hela september månad.

Personalförändringar

Från och med den 2 september är Håkan Ivarsson tillbaka från sin ett år långa tjänstledighet. Han kommer att arbeta två dagar i veckan under resten av året, framför allt med förrättningsförberedelser.

Den 5 september började Mikael Gustavsson som mät- och kartingenjör. Mikael kommer närmast från Metria och har tidigare bland annat arbetat på Haninge kommun.

Bygglov

Viktigt att notera är att antal beslut för september månad har ökat från medelvärdet 67,5 beslut per månad (sedan januari 2011) till 150 beslut för september! Alltså en ökning med nästan 122 %.

Tillgängliga bostäder

Bygglovenheten fick i uppdrag av miljö- och samhällsbyggandsutskottet att tillsammans med Bygglovalliansen arbeta fram en förenklad informationsfolder om tillgänglighet i bostäder. Den ska på ett enkelt och tydligt sätt redovisa mått och ge exempel på lämplig utformning av olika utrymmen i en bostad för att uppfylla kraven om tillgänglighet.

Personal

Christoffer Pettersson, nyutexaminerad högscoleingenjör började på bygglovenheten den 12 september. Christoffer ska vikariera för Anna Carlstedt och är anställd till september 2012.

Byggnadsnämnden har under månaden fattat 10 beslut och lämnat tre yttranden. På delegation har 58 bygglov och marklov beviljats, 17 ärenden har avskrivits, avvisats eller avslutats, tre tillstånd för installation av eldstad har beviljats, åtta beslut om kontrollplan har fattats och 37 slutbevis och slutbesked har utfärdats, två förbud om att använda hiss eller port har fattats, nio rivningslov har beviljats och sex starbesked meddelats.

Centralköket

Ombyggnaden av Dalskolans kök innebär att all tillagning av mat sker på centralköket. Ombyggnaden beräknas vara klar under mitten på vårterminen.

Ombyggnad av gymnasiets kök startar den 7 januari 2012. Det medför att all tillagning av mat för gymnasiet sker på centralköket.

Administration

Fem heldagsutbildningar har genomförts för personalen som ska ingå i servicecenterns nya kundtjänstfunktion. Utbildningen innefattade bland annat genomgång av de mest frekventa frågeställningarna samt de dataprogram som normalt används för att registrera ärenden och upprätta arbetsorder.

Kundtjänst som tidigare låg under samhällsbyggnadsförvaltningen nu flyttat ner till kommunens servicecenter under slutet av vecka 38. Stödet från samhällsbyggnadsförvaltningen kommer successivt att trappas ner.

Administration är en gemensam stödfunktion för hela samhällsbyggnadsförvaltningen och deltar därmed aktivt med olika administrativa arbetsuppgifter åt de olika enheterna. Dessutom svarar enheten för sekreterarskap och administration åt byggnadsnämnden, utskottet för miljö- och samhällsbyggnadsfrågor och kommunstyrelsens särskilda utskott.

Arbetet med översyn av arbetsuppgifterna fortgår
