

UTDRAG

§ 32

Dnr 2017KSM0254.001

Behovsanalys för verksamhetsutveckling inför kommunplan 2015-2018

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Informationen noteras.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en behovsanalys för verksamhetsutveckling inom nämndens verksamhetsområden för åren 2018-2022. Behovsanalyser för de närmaste fem åren tas fram årligen och beskriver hur verksamheterna behöver utvecklas för att möta framtidens behov. Analyserna är en del av underlaget för det strategiska arbetet med kommunplan 2015-2018 med budget för 2018 samt för nämndernas planeringsarbete för 2018 och framöver. Behovsanalyserna är kopplade till kommunens omvärldsanalys, mål, vision samt verksamhetsutveckling.

Bilagor

Tjänsteskrivelse.pdf

Behovsanalys 2018 - 2022 Stadsbyggnadsförvaltningen.pdf

Behovsanalys för verksamhetsområde 10 & 15 -Investeringar.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Andréa Ström
Tf Stabschef
08- 5782 9858
andrea.strom@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2017-03-10
1 (2)

Diarienummer
2017/KSM 0254.001

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Information om behovsanalyser för verksamhetsutveckling inför kommunplan 2015- 2018, budget 2018

Förslag till beslut

- Informationen noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Förvaltningschef



Andréa Ström
Tf. Stabschef

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en behovsanalys för verksamhetsutveckling inom nämndens verksamhetsområden för åren 2018-2022. Behovsanalyser för de närmaste fem åren tas fram årligen och beskriver hur verksamheterna behöver utvecklas för att möta framtidens behov. Analyserna är en del av underlaget för det strategiska arbetet med kommunplan 2015-2018 med budget för 2018 samt för nämndernas planeringsarbete för 2018

och framöver. Behovsanalyserna är kopplade till kommunens omvärldsanalys, mål, vision samt verksamhetsutveckling.

Stadsbyggnadsförvaltningens process

I år har Stadsbyggnadsförvaltningen valt att göra en förvaltningsgemensam behovsanalys för både verksamhetsområde 10 och 15. Beslutet togs efter att förvaltningen hade gjort en bedömning att utmaningarna för respektive verksamhetsområde kunde anses vara mycket likartade, samt det faktum att verksamheterna är beroende av och jobbar nära varandra i det dagliga arbetet.

Under framtagandet av årets behovsanalys har en del av processen varit medarbetardriven. Det har inneburit att medarbetarna har fått vara med vid två workshopptillfällen för att komma med inspel till chefsgruppen på hur Stadsbyggnadsförvaltningens arbete kan digitaliseras, samt hur vi kan förbättra vårt mål om att vara en attraktiv arbetsgivare.

Prioriterade områden för verksamhetsområdet:

- Under nuvarande högkonjunktur prioriterar Stadsbyggnadsförvaltningen de projekt som annars skulle ha varit svåra att realisera men som samtidigt bidrar mest till en positiv utveckling av kommunen. Detta ger oss en möjlighet att läka sår i strukturen och bygga ihop olika delar av Tyresö som tidigare har varit frångångna för att på så sätt öka attraktiviteten, möjliggöra en blandning av olika boendetyper, öka underlag för kollektivtrafik och service samt öka tryggheten i de offentliga miljöerna.
- Förvaltningen fortsätter sin satsning på att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att underlätta medarbetarnas ”livspussel”. För att kunna bemanna verksamheterna i en extrem högkonjunktur krävs också satsningar på nya former för rekrytering, renodling av tjänster, nya arbetssätt, internutbildning och konkurrenskraftiga villkor.
- Förvaltningen driver flera digitaliseringsprojekt, främst inom bygglovsområdet, för att öka effektiviteten och servicen till

medborgarna samtidigt som attraktiviteten hos våra handläggartjänster ökar.

- Den nya tillämpningen av redovisningsreglerna som gör att en större del av personalkostnaderna som tidigare lades mot investeringsprojekten nu läggs mot driften gör att verksamhetsområde 10 behöver ytterligare 7 miljoner i driftsanslag redan under 2017.

Verksamhetsområdet bedöms kunna möta både förändringar i omvärlden, tilldelade ansvar, förväntningar, visioner, mål och uppdrag under förutsättning att verksamhetsområdet får möjligheter enligt ovan.

Stadsbyggnadsförvaltningen överlämnar analysen till ekonomiavdelningen för vidare hantering inom ramen för utarbetande av kommunplanen.

Kommunfullmäktige beslutar om kommunplanen på sitt sammanträde den 19 juni 2017.

Behovsanalys för verksamhetsutveckling

Verksamhetsområde 10 & 15

Styrprocessen 2018

2017-03-08



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 & 15	3
1.1	Inledning.....	3
1.2	Omvärldsbaserad styrmodell – En karta till framtiden	3
2	Prioriterade områden för verksamhetsområdet.....	4
3	Sammanfattning av omvärldsanalysen – Teknikutveckling 2016	5
4	Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen	5
5	Behov inom verksamheten – attraktiv arbetsgivare.....	9
6	Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter	9
7	Bilagor	10

1 Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 & 15

1.1 Inledning

I år har Stadsbyggnadsförvaltningen valt att göra en förvaltningsgemensam behovsanalys för både verksamhetsområde 10 och 15. Beslutet togs efter att förvaltningen hade gjort en bedömning att utmaningarna för respektive verksamhetsområde kunde anses vara mycket likartade, samt det faktum att verksamheterna är beroende av och jobbar nära varandra i det dagliga arbetet.

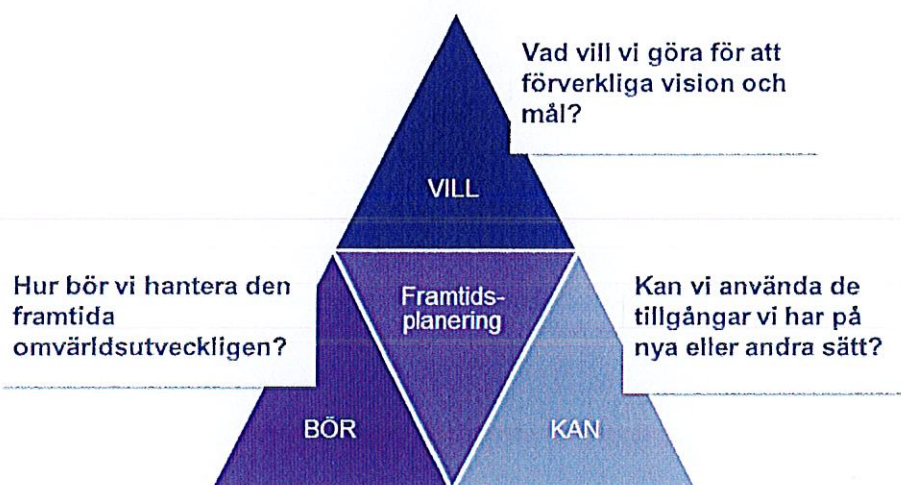
Under framtagandet av årets behovsanalys har en del av processen varit medarbetardriven. Det har inneburit att medarbetarna har fått vara med vid två workshopptillfällen för att komma med inspel till chefsgruppen på hur Stadsbyggnadsförvaltningens arbete kan digitaliseras, samt hur vi kan förbättra vårt mål om att vara en attraktiv arbetsgivare.

1.2 Omvärldsbaserad styrmodell – En karta till framtiden

Behovsanalysen för verksamhetsutveckling utgår från kommunens omvärldsbaserade styrmodell. Verksamhetsområdet har gjort en bedömning av hur verksamheten bör utvecklas, dels för att möta det framtida omvärldsläget, dels för att bidra till att uppfylla vision och mål genom att använda de tillgångar som finns.

Tre perspektiv med tre frågor har använts:

BÖR	Hur bör verksamhetsområdet hantera den framtida omvärldsutvecklingen? Planeringen ska ta hänsyn till omväldsperspektivet.
VILL	Vad vill verksamhetsområdet göra för att förverkliga vision och mål? Planeringen ska leda till det kommunen vill.
KAN	Kan verksamhetsområdet använda de tillgångar som finns på nya eller andra sätt? Planeringen ska nyttja de strategiska tillgångarna som organisationen har på bästa sätt.



2 Prioriterade områden för verksamhetsområdet

- Under nuvarande högkonjunktur prioriterar Stadsbyggnadsförvaltningen de projekt som annars skulle ha varit svåra att realisera men som samtidigt bidrar mest till en positiv utveckling av kommunen. Detta ger oss en möjlighet att läka sår i strukturen och bygga ihop olika delar av Tyresö som tidigare har varit frånskilda för att på så sätt öka attraktiviteten, möjliggöra en blandning av olika boendetyper, öka underlag för kollektivtrafik och service samt öka tryggheten i de offentliga miljöerna.
- Förvaltningen fortsätter sin satsning på att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att underlätta medarbetarnas ”livspussel”. För att kunna bemanna verksamheterna i en extrem högkonjunktur krävs också satsningar på nya former för rekrytering, renodling av tjänster, nya arbetssätt, internutbildning och konkurrenskraftiga villkor.
- Förvaltningen driver flera digitaliseringsprojekt, främst inom bygglovsområdet, för att öka effektiviteten och servicen till medborgarna samtidigt som attraktiviteten hos våra handläggartjänster ökar.
- Den nya tillämpningen av redovisningsreglerna som gör att en större del av personalkostnaderna som tidigare lades mot investeringsprojekten nu läggs mot driften gör att verksamhetsområde 10 behöver ytterligare 7 miljoner i driftsanslag redan under 2017.

Verksamhetsområdet bedöms kunna möta både förändringar i omvärlden, tilldelade ansvar, förväntningar, visioner, mål och uppdrag under förutsättning att verksamhetsområdet får möjligheter enligt ovan.

3 Sammanfattning av omvärldsanalysen – Teknikutveckling 2016

Teknikutvecklingen har lett till enorma förändringar de senaste årtiondena; datorer, internet, mobiltelefoner, industrirobotar och mycket mer. Datorkapaciteten ökar i en så snabb takt att datorer och robotar i framtiden kommer att utföra allt mer komplexa uppgifter i ett samhälle som kommer att vara ständigt uppkopplat. Teknikutveckling är ett område som bedöms vara ett viktigt område för kommunen att följa och skapa beredskap inför.

Under de senaste åren har förvaltningen tagit stora kliv framåt i digitaliseringsarbetet och på sikt skulle flera arbetsuppgifter kunna skötas helt digitalt. Exempel på detta är digital signering av beslut, e-arkivering för hela förvaltningen, digitala ansökningsprocesser och digital handläggning. En mer digitaliserad arbetsprocess leder också till bättre beslutsunderlag och ökat stöd i arbetet för hela förvaltningen.

En fortsatt ökad digitalisering skapar möjlighet för medborgarna att lättare hitta information själva om sin fastighet eller sitt område och bidra till en förbättrad dialog. Digitaliseringsarbetet skulle också kunna medföra stora miljövinster för kommunen. Initialt kommer dock utvecklingen att medföra stora kostnader för nya system. För att verksamheten ska kunna dra nytta av digitaliseringen måste systemen samordnas centralt i kommunen så att verksamheterna får rätt system på rätt nivå.

En ökad digitalisering ökar förväntningarna på tillgänglighet och snabbhet, d.v.s. service 24 timmar om dygnet och genom nya informationskanaler. På en redan överhettad arbetsmarknad kan det bli svårt att hitta rätt kompetenser. Å andra sidan kan en ökad digitalisering möjliggöra ett utbyte med andra länders arbetsmarknader.

4 Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen

Planavdelningen

Ett av planavdelningens mål är att kommunen ska ha en samlad, långsiktig och väl fungerande strategisk planering, brett över alla verksamhets- och ansvars-

områden. Översiktsplaneringsenheten har därför behov av att ta fram underlagsutredningar, d.v.s. strategiska dokument, för att hela verksamhetsområdets arbete ska kunna ske effektivt och med hög kvalitet. Som exempel ska trafikstrategi och parkplan vara vägledande för framtida exploatering och utveckling av kommunens offentliga miljöer. Det ökade invånarantalet ställer högre krav på fler kvalitativa offentliga platser, vilket innebär nya investeringar i form av upprustning och nyanläggning av stråk, parker, torg och lekplatser.

Det finns behov av att fortsätta arbeta med medborgardialog som verktyg, dels för att involvera och informera Tyresöborna, dels för att förankra projekten i ett tidigt skede. Inom detta område finns goda möjligheter att utöka digitaliseringen. Vidare finns det behov av att utveckla kommunens hemsida med en gemensam ingång för stadsbyggnadsfrågor, till exempel en stadsbyggnadsportal, där transparensen gentemot medborgarna och andra intressenter kan öka. Det finns även ett behov av att utveckla en utställningslokal/-plats för stadsbyggnadsfrågor.

Under de närmaste åren behöver översiktsplaneenheten utökas med ytterligare en tjänst för trafikplanering, som sedan några år varit starkt eftersatt. Strategisk miljöplanering finns idag i kommunen men är inte organiserad inom verksamhetsområdet. Den strategiska planeringen kan inom en femårsperiod behöva stärkas genom att inkludera strategisk miljöplanering.

Mark- och exploateringsavdelningen

I takt med att antalet kommuninvånare ökar ställs ökade krav på markförvaltning, strategiska markförvärv, arrendavgifter och medborgarservice. Flera myndigheter, till exempel Lantmäteriet, har flaggat för att deras rådgivnings-service till privatpersoner och kommuner kommer att nedprioriteras till förmån för kortare handläggningstider. Det innebär att en större arbetsbörda kommer att läggas på Exploateringsenheten för att hantera medborgarfrågor. Detta kan på sikt komma att ställa krav på ökade resurser, alternativt att handläggnings-tiden blir längre för medborgarna. För att effektivisera arbetet med medborgar-frågor, t.ex. fastighetsbildning och grannsämja, behöver ett ökat fokus läggas på proaktiv kommunikation och digitaliserat administrativt stöd. För att säkerställa intäkterna från markförvaltningen behöver även debiteringssystemet utvecklas i riktning mot en ökad automatisering.

Antalet projekt och satsningen på en ökad bostadsbebyggelse ställer krav på en uppdaterad infrastruktur i de centrala delarna av kommunen samtidigt som arbetet med omvandlingen på Östra Tyresö fortsätter. Infrastrukturfrågor rör generellt större områden än de som är utpekade inom detaljplanerna. Mark- och

exploateringsavdelningen arbetar därför med att samordna projektens byggtrafik, etableringsplatser, ledningsdragning och tidplaner. Kommunens satsning på egna anläggningsprojektörer är unik och ger goda möjligheter att säkra genomförandeprocesserna i ett tidigt skede.

Under 2017 behöver Mark- och exploateringsavdelningen växa med två tjänster. Dessa två tjänster innefattar en förstärkning av projekteringsledningen samt en ny kombinerad tjänst som ledningssamordnare/projektör. En översyn av avdelningens organisation behöver också göras för att säkerställa att ledningen för avdelningen är effektivt organiserad och anpassad för att leda flertalet olika kompetensområden.

Det ställs allt högre krav på att Mark- och exploateringsavdelningen involveras tidigt i stadsbyggnadsprocessen, till exempel genom att samordna ny infrastruktur mellan projekt, säkerställa intäktskällor och ge trovärdiga kostnadsberäkningar. På fem års sikt kan båda enheterna förväntas behöva utöka sina enheter med ytterligare tjänster, men där kan toppar i arbetsbelastningen och antalet projekt framförallt förväntas hanteras genom konsulter.

Kart- och bygglovsavdelningen

Det finns en rad intressanta utvecklingsområden inom kartteknik, till exempel 3D-modeller, augmented reality (förstärkt verklighet) och virtual reality (virtuell verklighet). Alla dessa tekniker gör det enklare att beskriva hur nya områden är tänkta att se ut i framtiden. Genom augmented reality skulle medborgare till exempel kunna se en planerad byggnad direkt i sin mobiltelefon genom att hålla upp skärmen mot området. Genom geodatainsamling med drönare kan kommunen snabbt få en uppdaterad bild av ett område och därigenom förbättra samhällsbyggnadsprocessen. Det skulle också bli enklare att dokumentera och följa pågående byggprojekt, både internt och externt. Drönare skulle även kunna användas för exempelvis att skapa fotorealistiska 3D-modeller, skapa ortofoton och dokumentera byggprojekt och utvecklingsområden. Inom detta område behöver även lagkrav om tillstånd utredas.

Tyresö kommun är en så kallad KFF-kommun vilket innebär att kommunen på uppdrag av Lantmäteriet utför mätningssuppdrag och producerar förrättningskartor för ärenden inom Tyresö kommun. Avtalet avseende KFF-arbetet är uppsagt av Lantmäteriet, men löper året ut. Vilka effekter ett nytt avtal ger för kommunens möjligheter att ta betalt för olika tjänster och data är oklart. Detta tillsammans med teknikutvecklingen gör anpassningar i organisationen kan bli nödvändiga.

5 Medborgarfokus - varje Tyresöbo i centrum

Utveckla digitala processer

Under de kommande fem åren behöver bygglovsverksamheten öka effektiviteten för att fortsätta hålla en hög kvalitet, kunna omfördela resurser och för att dagens anslag ska räcka även kommande år. Ett led i det är att enheten idag arbetar aktivt med att digitalisera bygglovsprocessen. En del av det förändringsarbete som behöver göras, både i kommunen i stort och på bygglovenheten, är att utveckla den digitala hanteringen av ärenden. Eftersom arbetet berör många olika verksamheter vore det givande att få en eller flera sammarbetspartners från andra förvaltningar.

Inom en snar framtid behöver de digitala ärendeprocesserna inom förvaltningens verksamhetssystem utvecklas ytterligare. En sådan integration kommer att innebära effektivare processer för framför allt ärenden som drivs i projektform såsom detaljplaner och anläggningsprojekt. Det löpande arbetet skulle också förenklas om det utvecklades en koppling mellan förvaltningens verksamhetssystem och digitala brevlådor gällande företags- och myndighetspost. Kopplingen är tänkt att användas till meddelanden om kungörelser, delgivningar och grannhöranden för att på så vis förbättra servicen till medborgarna.

På fem års sikt kan arbetet bli betydligt mer effektivt om delar av verksamheten automatiseras. Det skulle underlätta handläggningen av bygglovsärendet, både ur kommunens och ur den sökandes synvinkel. För att tillämpa de nya tjänsterna med en hög grad av automatisering krävs bland annat att alla kommunens detaljplaner är digitala. Det innebär att detaljplaneinformationen finns lagrad i en databas. Att omvandla detaljplaner till digital information är ett omfattande arbete. Plantolkningen är dessutom ett av de svårare momenten med överföringen till databasen. Arbetet kräver alltså en del extra resurser i form av plan- och bygglovhandläggare och GIS-/kartpersonal, eftersom detta är ett tidskrävande arbete. Det arbetet bör göras så snart som möjligt för att kunna ta del av de tjänster som med stor sannolikhet finns på marknaden inom två år.

Ökad ärendemängd

De senaste årens förändringar av lagstiftningen inom bygglovenhetens verksamhet har gjort ärendehanteringen mer komplicerad vilket kräver mer administration. Ärendemängden ökar över tid och mer resurser skulle behöva läggas dels på service, dels på mer tidskrävande delar av verksamheten som idag måste nedprioriteras. Genom en ökad digitalisering skulle resurser kunna frigöras för att öka servicenivån. Enhetens intäkter är svåra att påverka och styrs främst av hur många stora bygglov (för exempelvis flerbostadshus) som inkommer till kommunen. Förvaltningens arbete med att öka

bostadsproduktionen gynnar med andra ord bygglovsverksamheten, men kan variera mycket från år till år.

6 Behov inom verksamheten – attraktiv arbetsgivare

Det är ett fortsatt högt tryck på förvaltningen till följd av högkonjunkturen och Tyresös positiva utveckling. Den stora konkurrensen om personal inom stadsbyggnadsområdet har gjort att omsättningen är relativt hög. Mycket kraft och kostnader läggs därför på att rekrytera ersättare för dem som slutar och samtidigt utöka personalstyrkan för att hantera den stora mängd projekt som pågår. Förvaltningen anlitar konsulter för att stötta den interna organisationen inom de områden där yrkeskompetens inte finns att tillgå inom kommunens organisation, eller vid resursbrist. Branschens generella brist på resurser gör det dock även svårt att hitta rätt konsulter. På några års sikt strävar förvaltningen efter att fler projekt ska kunna hållas internt och att framförallt samordning och samverkan ska kunna hanteras av egen personal. Konsulter ska dock kunna tas in även i fortsättningen, för att täcka toppar i arbetsbelastningen och för särskilda kompetensområden. På sikt skulle ett samarbete med andra kommuner kunna vara en lösning för att komma åt specifika kompetenser där vi inte kan erbjuda en heltidstjänst.

Förvaltningen har genomgått ett stort generationsskifte och med en förhåll-förhållandevis ung personalstyrka krävs kontinuerliga satsningar på utbildningar, introduktioner och seniora tjänster som kan stötta juniora medarbetare. På grund av högkonjunkturen och medarbetarnas ålderstruktur måste förvaltningens organisation vara robust, men samtidigt flexibel, för att tåla att tjänster är vakanta eller att medarbetare är föräldralediga.

Förvaltningen fortsätter sin satsning på att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att underlätta medarbetarnas "livspussel". För att kunna bemanna verksamheterna i en extrem högkonjunktur krävs också satsningar på nya former för rekrytering, renodling av tjänster, nya arbetssätt, internutbildning och konkurrenskraftiga villkor.

7 Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter

Under början av 2017 har förvaltningen lagt mycket arbete på att få ordning på de olika posterna som ingår i detaljbudgeten. Vi arbetat med att uppskatta

intäkter och kostnader i de projekt och arbeten som kommer att pågå under 2017 för att på så sätt, så gott det går, uppskatta utfallet. Det har även fortfarande varit en del osäkerhet om hur kostnadsfördelningen ska göras mellan Stadsbyggnadsförvaltningen och Tekniska kontoret. Framför allt är det dock den nya tillämpningen av redovisningsprinciper som styr hur investeringsprojektens personalkostnader och over head-kostnader ska redovisas, som får stora effekter på verksamheterna. Den nya tillämpningen innebär att de verksamheter som tidigare redovisade sina kostnader för personal mot investeringarna nu istället ska redovisa den största delen som driftskostnader. Detta innebär att det krävs ett ökat driftsanslag för att täcka lönekostnader, datorer, lokalkostnader, licenser, utbildning mm för dessa grupper. De ökade driftskostnaderna bör dock innebära minskade kostnader för intern personal i investeringsprojekten.

Med den nya redovisningsmetoden styrs de olika verksamheternas utfall mycket av om vi använder konsulter eller egen personal och i vilken typ av projekt de jobbar. Att i dagsläget kunna ha en uppfattning om hur vi bemannar olika projekt i slutet av 2018 är omöjligt. En annan osäkerhet är om och hur snabbt vi lyckas återbesätta vakanta tjänster och vilka som istället måste lösas med konsulter. Det är med andra ord mycket stora osäkerheter i utfallet, både 2017 och 2018.

Plan- och bygglövsstaxan kommer att ses över. Hänsyn ska tas till kommunens invånarantal men även andra faktorer som SKL:s kommungruppsindelning. När det gäller invånarantalet finns en brytpunkt vid 50 000 invånare som Tyresö når inom kort och utöver det räknas Tyresö enligt SKL:s kommungruppsindelning till gruppen storstäder och storstadsnära kommuner. Båda dessa faktorer motiverar en höjning av taxan.

Sammanfattningsvis bedöms dock förvaltningen klara sin verksamhet, enligt uppställda mål, inom ramen den beslutade ramen. De nya kostnaderna för exempelvis parkprogram, trafikstrategi, naturvård mm finansieras genom ökade planintäkter (där vi fortfarande kan debitera enligt PBL-taxa). Detta kräver dock ett jämnt och högt flöde i planprocesserna.

För att kompensera för de kostnader som inte längre kan tas ut mot investeringar (67 %) krävs det däremot redan i år 7 miljoner extra i anslag, utöver det som redan getts förra året.

8 Bilagor

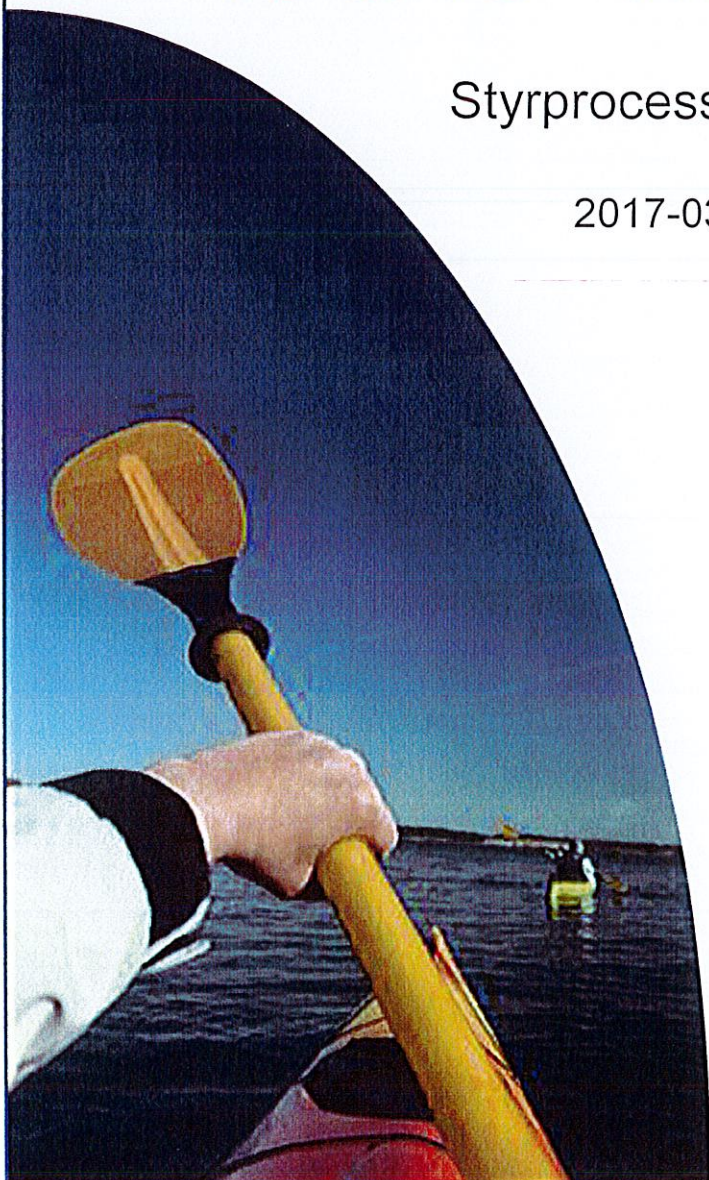
Behovsanalys 2018-2022 för verksamhetsområde 10 & 15 - Investeringar

Behovsanalys för verksamhetsutveckling

Verksamhetsområde 10 & 15 - Investeringar

Styrprocessen 2018

2017-03-10



tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 & 15	3
1.1	Inledning.....	3
2	Prioriterade områden för verksamhetsområdet.....	3
3	Beskrivning av verksamhetsområdet	3
4	Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen	4
5	Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter	5
6	Bilagor	9

1 Behovsanalys för verksamhetsutveckling inom verksamhetsområde 10 & 15

1.1 Inledning

Syftet med detta dokument är att komplettera Stadsbyggnadsförvaltningens behovsanalys för verksamhetens löpande driftbehov. Därmed ska förvaltningens investeringsbehov de kommande åren blir tydligare. Dessa investeringsbehov kommer därefter att sammanställas med kommunens övergripande investeringsprogram som uppdateras och antas årsvis genom Kommunplanen. Detta dokument har endast på en övergripande nivå redogjort för investeringsbehoven. För mer exakta kalkyler, siffror och investeringsramar hänvisas till kommunens övergripande investeringsprogram.

2 Prioriterade områden för verksamhetsområdet

Verksamhetsområdet med sina investeringar bedöms kunna möta både förändringar i omvärlden, tilldelade ansvar, förväntningar, visioner, mål och uppdrag under förutsättning att verksamhetsområdet får möjligheter enligt nedan beskriva investeringsbehov.

3 Beskrivning av verksamhetsområdet

Mängden projekt som pågår i kommunen, behoven av fler bostäder och uppgraderade allmänna miljöer fortsätter och kommer att påverka kommunen de närmaste fem åren. Röntan är fortfarande på en historiskt låg nivå och även om diskussioner om kommande lågkonjunktur gör sig hörd så finns det idag inget som pekar på att det påverkar investeringsprojekten under den närmaste femårsperioden. Kommunens attraktivitet ökar inte endast på grund av en högkonjunktur utan även tack vare en framgångsrik marknadsföring, en tydlig vilja till utveckling hos tjänstemän och politik samt fortsatta relativt låga fastighetspriser jämfört med närliggande kommuner. Generationsskifte i villaområdena gör också att flera nya kommuninvånare hittat till Tyresö från andra delar i regionen. En stor del, ca 50 %, av kommande bostadsprojekt är därtill hyresrättsprojekt vilket inte påverkas av rådande konjunkturläge på samma sätt som projekt med bostadsrätter och äganderätter. Ett större inslag av hyresrätter gör också att framtida behov, på en längre sikt än 5 år, av bostadsrätter och äganderätter ökar då boendekarriärer ofta sker inom närområdet.

Utvecklingen av nya bostadsprojekt gör att intäkterna i form av markförsäljning och exploateringsbidrag till kommunen kommer att öka under den kommande femårsperioden och vara historiskt höga. Vilket beror på ökade volymer samt att exploateringsbidrag och markförsäljningspriser justeras uppåt. Dock

kommer också kostnader som är förknippade till intäkterna att öka och ytterligare medel behöver därmed äskas.

4 Behov inom verksamheten Livskvalitet – den attraktiva kommunen

Kvalitativa investeringsprojekt

Historiskt sett har mycket kunskap om projektens uppbyggnad och ekonomiska förutsättningar funnits som kapital i personer som arbetat länge inom kommunen. Då förvaltningen genomgått en generationsväxling och denna erfarenhet inte längre finns hos kommunens anställda, samtidigt som antalet projekt och dess komplexitet har ökat markant, finns ett behov av att arbeta med kvalitetssäkring och ekonomisk uppföljning på ett annat sätt än tidigare.

För att säkra att informationen inte försvinner i och med att personal slutar, blir sjuka eller när vi använder konsulter, så pågår ett intensivt arbete på förvaltningen med att säkerställa att det finns rutiner, checklistor och mallar för de olika processerna som bedrivs inom projekten. Därtill fortsätter arbetet med att öka digitaliseringen av handlingar som tas fram inom projekten, t ex utredningar och projekteringshandlingar där till exempel nya molntjänster används för att granska och leverera handlingar mellan konsulter och intern personal. Arbetet med delat projektledarskap är också ett redskap för att säkerställa att kunskap stannar inom förvaltningen, om en av projektledarna slutar.

Under de senaste åren och särskilt under 2016 har ett stort arbete gjorts för att utreda de ekonomiska förutsättningarna för investeringarna på förvaltningen. Tidigare har kunskapen kring kommunens investeringsekonomi varit kopplad till ett fåtal personer och fokus centralt har legat på kontroll och uppföljning av driftekonomi där investeringsekonomi hamnat i skymundan. Då detta inte är ett hållbart sätt att säkerställa effektiva verksamheter inom förvaltningen så har en ny tjänst som projektcontroller tillsatts under januari 2017 på Mark- och exploateringsavdelningen och ett närmare arbete med kommunens centrala ekonomistyrning planeras. Syftet med en projektcontroller på förvaltningen är att styra upp och effektivisera processer inom investeringsprojekten som då kan leda till ett bättre ekonomisk resultat för hela kommunen samt att stötta avdelningschefen för mark & exploatering samt förvaltningschefen vid uppföljning och kontakter med kommunens centrala ekonomienhet.

Under 2017 är målsättningen att tydliggöra investeringsprocessen samt ansvar och befogenhet för projektledarna genom att se över rutiner för hur kalkyl,

budget, uppföljning och prognos ska ske och hur till exempel Bestyr och Hypergene kan ge det stöd och hjälp till projektledarna som önskas. En översyn av investeringsrutiner kopplade till kommunens va- och renhållningsverksamhet är också nödvändig där det idag finns oklarheter inom hanteringen av kostnader. Mark- och exploateringsavdelningen har idag projekteringskompetens inom VA och ansvarar för samordning för anläggnings- och entreprenader som inkluderar delar kopplade till andra verksamhetsområden där kostnaderna bör redovisas separat framöver. För att säkerställa investeringsprocessen kommer behov av ytterligare system och verktyg att utredas under året. Eventuellt kan detta behöva köpas in för att säkerställa en ekonomisk kontroll av verksamheten.

5 Behov inom verksamheten – god och långsiktig hushållning med effektiva verksamheter

Investeringsplan

Idag har mark- och exploateringsavdelningen det ekonomiska ansvaret för investeringsprojekten på förvaltningen och den största andelen av avdelningens resurser arbetar med arbetsuppgifter kopplade till dessa projekt, men även förvaltningens övriga enheter inom verksamhetsområdena 10 och 15 arbetar i mer eller mindre utsträckning med investeringsprojekten.

Omvandlingsområden: En översyn av befintlig budget för samtliga etapper på Östra Tyresö genomförs på förvaltningen för att kunna ge ett bättre underlag och prognoser för kommande entreprenader. Förutom en utredningssumma för en etapp X (nästa etapp som ska påbörjas) finns i befintlig investeringsplan för 2017 och framåt inga medel åskat för kommande etapper utan endast för de som idag är pågående. Till antagande av Kommunplanen i juni 2017 avses detta att kompletteras med en uppdaterad kostnads- och intäktskalkyl.

För pågående etapper finns i vissa fall behov av ytterligare medel. Dessa beskrivs här nedan med motivering för de ökade kostnaderna. Övriga pågående etappers ekonomiska prognos ses för närvarande över och förväntas finnas med i redovisningen över den totala ekonomin för inre Brevik enligt ovan.

- *Solberga (etapp 7):*

Kostnaderna har varit högre än beräknat vilket framförallt berott på att det funnits mer berg i områden än vad budgeten utgått från. Därutöver har massorna varit av sämre kvalitet vilket gjort att dessa inte har kunnat återanvändas i området enligt utgångsplanen. Massorna blir således

dyrare att köpa in. Skillnaden i mängder, det vill säga mer berg och dålig kvalitet på massor, har lett på ökade kostnader på närmare 33,5 miljoner. Projektet är det största av sitt slag som Tyresö arbetat med och arbetet med detaljplan och genomförandet av densamma har tagit lång tid. Det har inneburit att projekteringshandlingar som vi har upprättat i projektets tidiga skede inte har gått att använda sig av i entreprenadskedet. Detta eftersom bland annat regelverket hunnit ändrats.

På intäktssidan har kalkylen inte uppdaterats på lång tid och i den har man tidigare blandat intäkter inklusive och exklusive moms. 44 miljoner i intäkter kommer från kalkyler som togs fram för mycket länge sedan. Troligtvis runt 2008-2009. Anslutningskostnaderna för VA låg då på ca 150 000 kr (inkl moms) och kalkylen räknade på en kostnad på ca 6000 kr/kvm väg vilket var grunden för gatukostnadsintäkterna. När det gäller gatukostnaderna så har vi räknat på att dessa kommer att ge ca 30 miljoner i intäkt i dagens värde (exkl moms). Dessa fortsätter att räknas upp med index fram tills debiteringstillfället. En uppdaterad intäktskalkyl för VA visar på intäkter på ca 24 miljoner (inkl moms).

- *Ugglevägen (etapp 9):*

På kostnadssidan har även denna entreprenad träffat på mer berg än beräknat och sämre kvalitet på massor än estimerat. Avstängning av del av Nytorpsvägen med kostnader för minibussar är också kostnader som inte tidigare varit medtagna i kalkylen. Kostnaderna förväntas öka runt 25 % jämfört med befintlig investeringsram, men även intäkterna är större än enligt nuvarande budget. En översyn av intäktssidan görs i nuläget och förväntas finnas helt klar till antagandet av kommunplan i juni.

Ombyggnad centrum till den nya versionen:

- *Norra Tyresö Centrum:*

Under 2016 har budgeten för projektet setts över och prognosen visar att både kostnader och intäkter har ökat sedan den ursprungliga budgeten sattes. Den övergripande budgeten ser ut att kunna nå ett +/-0 resultat och förväntas uppdateras i Kommunplanen under 2017.

- *Järnet:*

De förutsättningar som etableringen av Engelska skolan inneburit för platsen har medfört att finplaneringen av infrastrukturen med säkra skolvägar, lassning och lossning etc behöver ses över. Budgeten som är satt tar inte hänsyn till dessa förändringar och prognosen visar att kostnaderna för att hantera de nya förutsättningarna blir större än beräknat och inte helt kommer att täckas av intäkterna. Vid en större översyn av kommande projekt inom centrumområdet behöver det ses över hur dessa ökade kostnader kan komma att täckas in på sikt.

Egenfinansierade projekt:*Wättinge*

- Inom befintlig investeringsram med beslut från 2016 finns utredningskostnader och kostnader för framtagandet av planprogram och kvalitetsprogram medtaget. I det arbetet som skett under hösten 2016 har nu en kalkyl för kostnader och intäkter för genomförandet av området tagits fram och kommer att kompletteras till kommunplanens antagande i juni 2017. Kostnaderna i kalkylen ligger på drygt 100 miljoner och täcks av intäkter genom exploateringsbidrag och markförsäljning. Knappt hälften av kostnaderna förväntas uppkomma inom en femårsperiod.

Kryddvägen:

- Allt eftersom att projektet med sina tre etapper närmar sig genomförandet har befintlig budget setts över. På entreprenadsidan prognostiserar förvaltningen att utbyggnaden av allmän platsmark kommer att kosta ca 10 miljoner mer än ursprunglig finansiell ram. Under april 2017 kommer även frågan av behov av ytterligare medel för anslutningar utanför projektet att lyftas för politiskt inriktningsbeslut. De totala kostnaderna kommer att kunna täckas av intäkter från markförsäljning inklusive exploateringsbidrag inom området och kommer totalt att innebära ett ekonomiskt tillskott till kommunen.

Strandängarna:

- Samtliga åtagande gentemot Besqab är ännu inte utförda. Kostnaderna för etablering av Strandbadet samt kostnader för markinlösen har varit större än beräknade vilket gör att samtliga åtaganden som kommunen avtalat om inte ses kunna hanteras inom befintlig investeringsram. Ett arbete med de arbeten som kvarstår ska ske under 2017 där det också ingår att se över vad kommunen måste göra enligt avtal och vad kommunen önskar göra enligt intentioner i kvalitetsprogram etc. Detta arbete kommer inte att vara klart till dess att kommunplanen antas i juni 2017 utan förväntas istället kunna kompletteras med ytterligare äskningar i juni 2018.

Trollbäckens C

- I dagsläget finns investeringsmedel för en mindre utredning av området. Då förvaltningen förväntas få i uppdrag att ta fram ett planprogram för programmet där utredningar såsom geoteknisk undersökning ingår så behöver ytterligare medel för utredningsarbete samt arbete med

planprogram avsättas i investeringsbeslutet juni 2017 för att kommande år kunna kompletteras med en budget för intäkter och utgifter inför genomförandet.

Fornuddsparken:

- I december 2016 tog KF beslut om att förvaltningen skulle ges i uppdrag att genomföra gestaltningsprogrammet för Fornuddsparken. I beslutet ingick investeringsmedel för delar av projektet och Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att redovisa komplett underlag avseende investeringsutgift och driftkostnader till följd av investeringen. Det totala behovet av investeringsmedel kommer att kompletteras till Kommunplanens beslut i juni 2017.

Fornudden:

- Under våren 2017 förväntas beslut tas gällande anläggandet av en ny skola samt ett äldreboende i Fornudden. För att säkra och förbättra infrastrukturen i området i samband med ett sådant genomförande behöver ca 300 m ny gata, gång- och cykelvägar samt upphöjda korsningar planeras i området. Kostnaden för detta budgeteras översiktligt till en kostnad på 12-15 miljoner och förväntas kunna tas med i beslutet till kommunplan i juni 2017. I samband med genomförandet av planen kommer köp och försäljning av fastigheter att ske. En översyn kring finansiering av detta behöver göras under våren 2017 för att se vilka kostnader som ska bäras av vilken förvaltning och vart intäkterna för markförsäljning ska gå.

Tyresövägen

- Det övergripande projektarbetet har under 2016 setts över och en projektledare har sökts men inte funnits. Det har gjorts att arbetet med att utreda projektets totala budget har stått till. Den översyn om ändå har gjorts visar att den totala budgeten för projektet inte kommer att täcka ett tredje körfält längs med hela sträckan enligt ursprunglig plan. Tanken är att under kommande år vidare utreda de ekonomiska behoven inom projektet. Vid behov av eventuella ytterligare äskningar förväntas dessa tas upp i kommunplanen som beslutas i juni 2018.

Planprojekt/Projekt i tidigt skede:

- För flera projekt finns befintliga investeringsramar för ett utredningsskede inför kommande anläggningsinvesteringar på ca 500 000 kr. Flertalet av dessa kommer under att behöva kompletteras med äskning av medel för genomförandet av anläggningarna.

- För de nya planprojekt som det finns beslut, ex positivt planbesked eller liknande, att påbörja under året kommer förvaltningen äska medel för en utredningssumma på ca 500 000 kr enligt samma metod som tidigare år, alternativt en större summa om kalkyl för genomförande finns framtaget. Detta gäller exempelvis en utredning av korsning vid Njupkärrsvägen/Bollmoravägen.
- Inom befintlig investeringsram finns därtill ett samlingsanslag för samhällsbyggnadsutredningar som avser sådana projekt som ges ett politiskt beslut att påbörjas men som det idag inte finns annan investeringsram för. Sådana investeringsprojekt som finansierats på detta sätt under 2016 och 2017, t.ex. Temyntan, kommer att brytas ut och läggas under egna investeringsramar för beslut i juni 2017.

Löpande linjeverksamhet - investeringsbehov:

- I vissa fall finns behov av investeringsmedel för att klara förvaltningens mål i linjeverksamheten. Behov av ärendehanteringssystem och verksamhetsverktyg kopplade till specifika projekt ska utredas under våren och förväntas kunna behöva tas upp för beslut i juni 2017.

6 Bilagor

Investeringsbehoven för verksamhetsområde 10 och 15 är en del av kommunens investeringsplan som sammanställs av ekonomienheten till Kommunplanen 2018.



Datum 2017-03-22
Tid 08:30–11:10
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats
och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-03-27

Paragrafer 27 - 39

Sekreterare

Jennifer Peel

Ordförande

Fredrik Saweståhl

Justerande

Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2017-03-22
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-28
Datum då anslaget tas ned 2017-04-19
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift

Jennifer Peel

am

PS

JP

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C) tjänstgörande under §27, §28 och §35
Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M) tjänstgörande under §29 - §34 samt §36 - §39
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Helen Dwyer (C)
Anna Lund (KD)
Karin Ljung (S)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP) tjänstgörande till och med §31
Inger Gemicioglu (V)

Övriga

Anders Johansson, Praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Göran Norlin, Enhetschef för miljö- och trafikenheten, Tekniska kontoret
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jennifer Peel, Projektsamordnare, utskottssekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Avdelningschef för mark- och exploatering, Stadsbyggnadsförvaltningen
Karl Schriver-Abeln, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Maria Harvig, Kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Martin Wallin, Enhetschef för byggledning och projekteingsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alkén, koordinatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa de Mander, Politisk sekreterare, Liberalerna
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Helena Swahn, Enhetschef för mät- och kartenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Johanna Ronnheden, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amanda Hammer, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Babak Moazzami, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Gustafsson, Exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Hampus Rubaszkin, Politisk sekreterare, Miljöpartiet

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------