

Årsredovisning 2015, Stadsarkitektkontoret markavdelningen



Nybyggnation Barrskogsgatan

© Köpings kommun

Rapporten skriven av:
Gun Törnblad, 2016-01-26

Antagen av:
Kommunstyrelsen, 2016-02-18 §xx

Rapporten finns även att läsa och ladda ner på www.koping.se.

Årsredovisning 2015, Stadsarkitektkontoret markavdelningen

Året som gått:

- 11 tomter för småhus har sålts till Stålbygg AB för 1 375 000 kr vid Nyponstigen och Furuvägen.
- 10 tomter för småhus som ska byggas i egen regi har sålts i Köpings tätort för 1 450 000 kr.
- 2 tomträtter för småhus på storkvarter har sålts för 170 000 kr.
- Ett markbyte i Macksta innebar att kommunen erhöll 4510 m² strategisk mark och bytte bort 618 m² mot en mellangift på 160 000 kr.
- Del av fastigheten Vinbäret 2 på 1265 m², f d bensinstationsmark, såldes till arrendatorn och ägaren till hus och markanläggningar för köpeskillingen 210 000 kr.

Bidragen till de kommungemensamma målen



Tre symboler betyder att målet är uppfyllt.



En symbol visar att målet inte är uppfyllt.

Trenden jämfört med tidigare år visas med en pil.



Mål - En kommun med hög kvalitet

Vi bidrar till målet genom att vara tillgängliga, visa ett gott bemötande och utan dröjsmål hantera ärenden och frågor på ett korrekt och professionellt sätt.

Måluppfyllelse

Målet är delvis uppfyllt



Resultat

Stadsarkitektkontorets markavdelnings målsättning var att utveckla rutiner för att arbeta med kvalitet, klagomålshantering, registrering av telefonförfrågningar. Processkartläggning av markavdelningens rutiner pågår. Kvalitetsarbetet har påbörjats men det återstår ytterligare en del att göra. Sammantaget bedöms därför målet som delvis uppfyllt.

För övrigt ska markavdelningen för att hålla hög kvalitet i sitt arbete utveckla kunskaperna i regelverk och lagstiftning samt genom omvärldsbevakning följa samhällets utveckling.

Händelser

Stadsarkitektkontorets markavdelning arbetar med att fortsätta utveckla rutiner och mallar. Personal på markavdelningen deltar löpande i kunskapshöjande utbildningar samt i förvaltningens arbete med servicefrågor, förhållningssätt och rutiner.

Mål - En kommun med inflytande och bra kommunikation

Vi ska förmedla information på webbsidor och i skriftliga dokument som är aktuell och tydligt med ett språkbruk som är enkelt, vårdat och begripligt.

Måluppfyllelse

Målet är uppfyllt



Lika som föregående år



Resultat

Markavdelningens bidrag till målet är att löpande uppdatera kommunens hemsida med aktuell information om ledig mark för etableringar och tillgängliga småhustomter. Målet bedöms vara uppfyllt.

Händelser

Redovisning och uppdatering av information om ledig mark för etableringar och tillgängliga småhustomter sker löpande på kommunens hemsida.

Mål - Miljöarbete med omsorg om gemensamma resurser, natur och klimat

Vi bidrar till målet genom de fastställda mål och rutiner som ingår i det systematiska miljöledningssystemet samt kommunens klimatplan.

Måluppfyllelse

Målet är uppfyllt



Lika som föregående år



Resultat

Markavdelningen har i det dagliga, löpande arbetet följt mål- och handlingsplaner som är formulerade inom ramen för det systematiska miljöledningssystemet samt informerat om energirådgivning i samband med tomtförsäljningar och där så är möjligt ställt krav på ur miljösynpunkt bästa uppvärmningssystem.

Händelser

Försäljningsavtal för tio småhustomter som sålts under 2015 innebär anslutning till fjärrvärme. Även 11 tomter för småhus sålda till Stålbygg AB innebär anslutning till fjärrvärme.

Mål - Attraktivt boende

Vi bidrar till målet genom att trygga kommunens tillgång till mark inför detaljplanläggning och genom att tillse att markinnehavet är så välbeläget som möjligt utifrån beslutade handlingsplaner.

Måluppfyllelse

Målet är delvis uppfyllt



Lika som föregående år



Resultat

Kommunens markreserv för bostadsändamål är relativt god. För närvarande är inte bristen på kommunägd mark begränsande för den detaljplanering som är närmast förestående. I den detaljplaneförberedande planering som är påbörjad finns enskild ägd mark i behov av att överföras i kommunal ägo, antingen genom markförvärv eller markbyte.

Relaterat till markavdelningens egna ansvarsområden får målet anses vara uppfyllt men det finns en indikator kopplad till målet som anger att ”antalet byggklara tomter ska uppfylla behovet och minst öka med 20 stycken per år fördelat på olika områden i olika miljöer”. Detta berör

även andra ansvarsområden och även andra förvaltningar. Inga nya tomter har tillförts kommunens tomtkö under året så helhetsbedömningen blir att målet endast delvis är uppfyllt.

Händelser

Aktuella planuppdrag för nya bostäder finns i Köping bl.a. Väster Sömsta, Macksta etapp 1 och Skogsledens förlängning. Mark i dessa planområden är i huvudsak i kommunal ägo vilket innebär att kommunen har handlingsutrymme. För andra planuppdrag som Vallby-området och fortsättning i Macksta avvaktar markförhandlingen resultatet av den fortsatta planeringen. Övergripande exploateringskalkyl för Vallby-området utifrån planskiss togs fram i början av år 2015 som ett underlag för att starta förhandlingen.

Mål - Arbete och näringsliv

Vi bidrar till målet genom att trygga kommunens tillgång till mark inför detaljplaneläggning och genom att tillgodose att markinnehavet är så välbeläget som möjligt utifrån beslutade handlingsplaner.

Måluppfyllelse

Målet är uppfyllt



Lika som föregående år



Resultat

Markavdelningen har utvecklat rutiner för hantering av förfrågningar rörande företagsetableringar genom att ta fram en intressentlista avseende exploatering för bostadsmark.

Kommunens markreserv för framtida verksamhetsområden har inte varit begränsande för den fysiska planeringen men behöver nu förbättras inför kommande planeringsbehov i Vallbyområdet.

Det finns en indikator för att mäta att vi är på väg åt rätt håll som säger att det **alltid ska finnas minst 50 000 m² detaljplanelagd mark att erbjuda för olika verksamheter.**

En stor andel byggklar mark för verksamheter är belägen inom 500 m riskzon från förvaring av sprängfarliga ämnen på Byslätten. Det innebär i praktiken att 40 000 m² mark inte är lämplig markanvändning. Det bör räknas bort från kommunens totala bestånd om byggklar mark för verksamheter om 120 000 m². Dessutom försvinner ca 15 000 m² översvämningsbar låglänt mark vid inre hamnen (Tullens industriområde). För närvarande finns det därför ca 60 000 m² planlagd ledig industrimark att erbjuda till försäljning i Köping.

Målet bedöms därför som uppfyllt.

Händelser

Markförhandlingsuppdrag finns sedan gammalt för Macksta och Skoftesta-Vallby-Ängeby området där planuppdrag är aktuella. Förhandlingar har inte skett utan avvaktar resultatet av fortsatt planering som kommer att klargöra behovet av mark. Övergripande exploateringskalkyl utifrån planskiss togs fram inför årskiftet 2014/2015 som ett underlag inför förhandlingar om markbyten och markförvärv. Därefter har arbetet med planprogram avstannat. Detta i väntan på inriktningsbeslut om fortsatt planering av området samt beslut om medel för de utredningar som krävs för planering av verksamheter och bostäder.

Kvalitetsarbete

Stadsarkitektkontoret har under lång tid arbetat efter upp gjorda rutiner, mallar och anpassade system för olika ärenden. Ärendehantering har överlag en god struktur som i vissa delar

dessutom är lagreglerad vilket är styrande för handläggningen och en viss garanti för kvalitet. En kartläggning av de processer som förvaltningen ansvarar för pågår. Samtlig personal deltar i det arbetet. Syftet är att alla processer ska kartläggas och kvalitetssäkras samt att metodiken för ”ständiga förbättringar” införs. Kvalitetsarbetet kommer att fortgå under 2016.

Intern kontroll

Debitering av tomträtsavgälder har utgjort granskningsområde för stadsarkitektkontorets markavdelning 2015. Härutöver beslutade kommunstyrelsen om kontroll av om medarbetarsamtal genomförts med alla anställda och om rutiner finns för att skydda stöldbärliga inventarier i Köpings kommun som kommungemensamma granskningsområden för 2015. Kontrollen visar att 2 kontrollmoment fungerar utan anmärkning, men att det finns avvikelser inom området *att skydda stöldbärliga inventarier*. Kontrollmomentet bestod i att låsa dörren till sitt kontor vid varje tillfälle som man lämnar rummet. Detta har inte gjorts vid åtta tillfällen men ska ses i ljuset av den mängd tillfällen då dörrarna låses till alla kontor på förvaltningen totalt sett. Inga åtgärder behöver därför vidtas.

Ekonomisk uppföljning

Driftredovisning

Verksamhet	Kostnad	Intäkt	Netto	Budget	Avvikelse
Markförsörjning	636	1572	-936	-975	39
Arbetsomr/lokaler, tomträter	3	314	-311	-303	-8
Bostadsverksamhet	714	3586	-2872	-2870	-2
Hamnen	2995	4307	-1312	-1220	-92
Summa	4348	9779	-5431	-5368	-63

Kommentarer till driftredovisning

Avvikelsen gällande hamnen beror på för högt budgeterade kapitalkostnader som uppkommit beroende på att aktivering av pågående investeringsprojekt har senarelagts. Även på så sätt att intäktsbortfall av hyran mot budget inte syns.

Markavdelningen genomgick ett generationsskifte under året, med följd att externa tjänster fick köpas in, både vad gäller markexploatering såväl som för anläggningsförvaltning. Behovet av konsult kvarstår framgent då markverksamheten är i ett expansivt skede med komplexa frågor.

Investeringsredovisning - verksamhet

Verksamhet	Redovisning	Budget	Avvikelse
Markförsörjning	207	150	57
Köp och försäljning fastigheter	-3092	0	-3092
Hamnen	362	800	-438
Summa	-2523	950	-3473

Investeringsredovisning - projekt

Större investeringsprojekt, överstigande 1 000 kkr,	Projekttid		Redovisningsår 2014		Hela projektet t o m 2014 och framåt			
	Startår	Planerat färdigställt	Års-budget	Redov i år	Budget	Redov	Avvikelse	Prognos Avvikelse
Nämnd/projekt								
Hamnen infrastruktur, ny verksamhetsyta	2012	2015	0	212	11317	10 626	691	0

Kommentarer till investeringsredovisning

Inga projekt är pågående i hamnen och inga ombudgeteringar behövs till år 2016. Projektet ny verksamhetsyta enligt ovan är slutredovisat i kommunstyrelsen och är på väg till kommunfullmäktige. Under år 2015 har Mälarhamnar AB efter egen begäran själva slutfinansierat budgeterade och utförda byggnadsinvesteringar varav avvikelsen på 438 tkr.

Verksamhetsfakta

	2013	2014	2015
Markförsäljningar	4	11	13
Markförvärv/byten	1	1	1
Preliminär tomtfördelning	4	13	24
Servitut och nyttjanderätter	6	4	7
Arrendeåtgärder (exkl odlingslotter och husvagnsplatser)	1	1	2

Framtiden

Mark- och exploateringsavdelningen har en viktig roll i såväl det långsiktiga som i det detaljerade och exploateringsförberedande planarbetet som utförs vid stadsarkitektkontoret. Delaktigheten är betydande även i slutskedet då planen ska genomföras. För att möta nuvarande och framtida krav på stadsarkitektkontoret beträffande verksamheterna lantmäteri, anläggningsförvaltning, mark- och exploatering behöver kontoret tillföras resurser. Idag upprätthålls både lantmäteriverksamheten på stark-mark och anläggningsförvaltningen av hamnen av konsulter. Budget saknas för detta.

Försäljning av småhustomter

Det är en hög efterfrågan på tomter för småhusproduktion i rådande konjunkturläge. För att upprätthålla ett utbud av tomter behöver kvartersområden i Skogsledens förlängning på Ullvi Backar planläggas liksom Väster Sömsta. I december 2015 fanns 10 osålda småhustomter i kommunens tomt- och småhuskö. Av dessa var nio stycken tomter preliminärt fördelade.

Fördelningen är ojämn över staden och uppfyller därför inte den ambitionsnivå som finns. Det är därför angeläget att planläggning sker även i Macksta för att förbättra tillgången på tomter i Köpings östra delar.

Försäljning av verksamhetstomter

Marken längs E18 på ömse sidor om Bergslagsvägen går under beteckningen "Entré Köping". Här äger kommunen planlagd mark avsedd främst för handelsinriktade verksamheter. En dialog förs löpande med olika intressenter för eventuell etablering. Detta kommer att vara aktuellt så länge det finns ledig mark.

Tomtmark för flerbostadshus

I kvarteret Hake startade under 2015 byggnation av nya bostäder norr om Tunadalsparkeringen. Efterfrågan är fortsatt hög vilket innebär att ytterligare mark i området nu planläggs för försäljning av tomtmark för flerbostadsändamål. Även i kvarteret Fylgia pågår planläggning för nya flerbostadshus.

Kommunens markinnehav för tätortsutbyggnad

Under 2014 togs det fram en planskiss och andra planeringsförutsättningar för verksamhetsområde vid Vallby inkluderat även framtida områden för bostäder. Övergripande exploateringskalkyl utifrån planskiss har tagits fram i januari 2015 som ett underlag för att starta markförhandlingar. Inriktningsbeslut för fortsatt planering saknas.

Mackstaområdet har åter aktualiserats för planering av nya bostäder/småhus. I samband med detta kan det bli aktuellt att uppta förhandlingar om markköp eller byten för att öka möjligheten att genomföra en ändamålsenlig framtida exploatering.


Köpings hamn

Köpings hamn står inför stora förändringar beroende på planerad ombyggnad av Södertälje kanal och sluss och fördjupning av Mälarfjärden. En utveckling av sjöfarten kommer att ställa krav på utveckling även av hamnområdet med önskemål om utökade arealer, anläggningar och byggnader.

Det är tveksamt om det alltmer omfattande arbete och utökade ansvar som hamnverksamheten och hamnprojektet genererar naturligt faller inom stadsarkitektkontorets kompetens- och ansvarsområden. Bemanningen är inte dimensionerad för en alltmer omfattande verksamhet. För att upprätthålla anläggningsförvaltningen under året och framgent så har extern konsult köpts in. Verksamheten är helt ofinansierad, driftbudget saknas och resurser behöver tillskapas.

Frågan om det organisatoriska ansvaret för hamnen och vilka resurser som erfordras har påbörjats under slutet av år 2015. Redovisning av resultat kommer att göras under år 2016.

Sammanställning av indikatorer

Mål	Indikatorer	2013	2014	2015	Trend
Attraktivt boende	Att antalet byggklara tomter ska uppfylla behovet, och minst öka med 20 stycken per år fördelat på olika områden i olika miljöer.	24	17	10	
Arbete och näringsliv	Att det alltid finns minst 50 000 m2 detaljplanerad mark att erbjuda för olika verksamheter	120000	120000	60000	