

Årsredovisning 2016, Stadsarkitektkontoret markavdelningen



Sålda tomträtter 2016

© Köpings kommun

Rapporten skriven av:
Gun Törnblad 2017-01-24

Antagen av:
Kommunstyrelsen, 2017-02-16 KS § xx

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

Årsredovisning 2016, Stark-mark

Året som gått:

Allmänt:

- Förslag till riktlinjer för markanvisning har arbetats fram och antogs av kommunfullmäktige 2016-06-20.
- Förslag till riktlinjer exploateringsavtal har arbetats fram och antogs av kommunfullmäktige 2016-06-20.
- Ett markanvisningsavtal har tecknats med Köpings bostads AB för projektet "Hake 2". KBAB har för avsikt att bygga två stycken punkthus med ca 60 stycken nya bostäder. Upplåtelseform: Hyresrätter.
- Ett exploateringsavtal har tecknats med fastighetsägaren av Innerstaden 1:38 (Fylgia) Fastighetsägaren har för avsikt att bygga ca 60 stycken nya bostäder. Upplåtelseform: Hyresrätter.
- I april anordnade stadsarkitektkontoret ett öppet hus. Många frågor från besökare rörde kommande bostadsområden för småhus och lediga tomter. Ett 40 tal besökare deltog.
- Förvaltningen medverkar vid kommunens företagarfrukost i syfte att marknadsföra stadsarkitektkontoret och knyta kontakter med näringslivet i Köping.

Markförsäljning:

- 7 tomter för småhus har sålts i Köpings tätort för 1 015 000 kr.
- Kommunfullmäktige beslutade 2016-02-29 (KF§31) om en ny modell för tomträttsavgäld och friköpspriser för småhustomrätter. Den nya modellen började att gälla från 2017-01-01 vilket gjorde att många vill friköpa sina fastigheter under 2016. Totalt såldes 220 tomträtter för småhus, vilket gav en intäkt på 27 421 666 kr.
- Brf Skogsglantan har av Köpings kommun genom överenskommelse om fastighetsreglering förvärvat 4750 m² mark.

Markförvärv/byten:

- Ett markbyte i Macksta innebar att kommunen erhöll 1664 m² strategisk mark och bytte bort 972 m².
- Köping kommun har genom överenskommelse om fastighetsreglering med privata markägare fått 78 m² mark för att möjliggöra en byggnation av vändplats på Västra Långgatan i höjd med kv Fylgia.

Hamnförvaltning:

- Hyresavtal för hamnen med Mälarhamnar har sagts upp för omförhandling av villkor.
- En hamnförvaltare har anställts och började sin anställning den 29:e augusti.
- Samordning och samverkan med hamnutvecklingsprojektet. Under året har förstudie och layoutmöten dominerat hamnförvaltningens deltagande i projektet.
- Intressanta förfrågningar av projektlast har inkommit under året, där en särskilt tung transport sticker ut. Vi har offererat till företaget att möjliggöra lastningen av en 490 ton tung enhet genom hamnen i Köping. Denna projektlast innebär en ombyggnation av en mindre del av hamnen, som i överenskommelse med företaget finansieras av dem.

Bidragen till de kommungemensamma målen

!!! Tre symboler betyder att målet är uppfyllt.

!! Två symboler betyder att målet delvis 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



Lika som föregående år



Resultat

Stadsarkitektkontorets markavdelning har utvecklat rutiner för att arbeta med kvalitet, klagomålshantering, samt registrering av telefonförfrågningar. Att vidareutveckla verksamheten är ett ständigt pågående arbete, analys och bedömning av resultat och måluppfyllelse ligger till grund för beslut om åtgärder för förbättring. Flertalet av markavdelningens processer är kartlagda, förbättringsarbete av rutiner och mallar pågår 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

Personal på markavdelningen deltar löpande i kunskapshöjande utbildningar samt i förvaltningens arbete med servicefrågor, förhållningssätt och rutiner.

Under 2016 har det satsats ytterligare på kvalitetsarbete för avdelningen. Tid har avsatts för framtagande av de processer som förekommer på avdelningen och för att definiera varje process från start till slut. Nya mallar har tagits fram för bättre rutiner och att säkra kvalitetsarbetet.

Mål - En kommun med inflytande och bra kommunikation

Vi ska förmedla information på webbsidor och i skriftliga dokument som är aktuell och tydlig 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.

Stadsarkitektkontoret arrangerade ett "öppet hus" 14 april. Det gavs möjlighet till att prata bygglov, energifrågor, planering och lediga tomter. Bygglovhandläggarna och energirådgivaren höll korta seminarium om bygglov och energieffektivisering och planavdelningen berättade om aktuella planer och projekt.

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 sju småhustomter som sålts under 2016 innebär anslutning till fjärrvärme.

Personalen har gått utbildning i ecodrivning.

Mål - Attraktivt boende

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

Måluppfyllelse

Målet är delvis uppfyllt



Bättre än 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 som är 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 minst ska 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. Skogsledens förlängning, Västra Sömsta och Macksta etapp 1. 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.

Under året har ett markbyte gjorts i Macksta vilket innebar att kommunen erhöll 1664 m² strategisk mark och bytte bort 972 m². Ett strategiskt markköp i Macksta har initierats under året. Goda förhoppningar finns om att kunna genomföra detta markköp under 2017.

Ett markanvisningsavtal har tecknats med Köpings bostads AB för projektet "Hake 2". KBAB har för avsikt att bygga två stycken punkthus med ca 60 stycken nya bostäder. Upplåtelseform: Hyresrätter.

Arbetet med att ta fram riktlinjer för bostadsförsörjning har påbörjats under året. Dessa riktlinjer kommer sedan att vara ett viktigt instrument i kommunens fortsatta bostadsförsörjning.

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.

Under året har ett antal förfrågningar om etablering av verksamheter skett. Störst har efterfrågan varit vid Kramstagatan. Ingen förfrågan har dock ännu lett till någon etablering.

Redovisning av särskilda uppdrag

Uppdrag	Aterrapportering 2016
1. Hur få en ännu bättre samordning inom och mellan förvaltningarna?	Klart.
2. Vad behövs för att öka effektiviteten och på så sätt kunna sänka förvaltningens kostnader med 2 %?	Klart.

Kvalitetsarbete

Stadsarkitektkontoret har deltagit i kommunens kvalitetsgrupp gällande kommungemensamma frågor. Vi har även under året startat upp en mindre utvecklingsgrupp, kallad ISO-gruppen, tillsammans med närliggande förvaltningar. ISO-gruppen arbetar i enlighet med ledningssystem ISO14001 där möjlighet finns att arbeta effektivt med både miljöledning, kvalitet, arbetsmiljö och säkerhetsfrågor i samverkan.

Kontoret har under lång tid arbetat efter uppgjorda 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. Ett kvalitetsarbete startade upp under år 2014 med en avstämning av kontorets standard i förhållande till ISO 9001. Att vidareutveckla verksamhetens är ett ständigt pågående arbete, analys och bedömning av resultat och måluppfyllelse ligger till grund för beslut om åtgärder för förbättring. Flertalet av förvaltningens processer är kartlagda, förbättringsarbete av rutiner och mallar pågår men det återstår en del ytterligare att göra. Samtlig personal har avsatt tid i enlighet med ledningssystemets syfte och mål. Syftet är att alla processer ska kartläggas och kvalitetssäkras samt att metodiken för ”ständiga förbättringar” införs. Kvalitetsarbetet kommer att fortgå under 2017.

Benchmarking, att hitta goda exempel och utbyte av information mellan kommuner för att se hur andra kommuner arbetar i motsvarande verksamheter t.ex. med kvalitetsfrågor har skett via nätverkande mellan kommunerna.

Intern kontroll

Debitering av tomträtsavgälder har utgjort granskningsområde för stadsarkitektkontorets markavdelning 2016. Kontrollen avser att säkerställa så att höjningen av de tomträtsavgälder som beslutats höjas under året förs in i debiteringssystemet.

Härutöver beslutade kommunstyrelsen om kontroll av rutiner för att undvika att lön utbetalas till personal som slutat eller är sjuklediga, kontroll av hur lång tid det tar innan arbetsskade-/tillbudsanmälan är åtgärdad och avslutad samt om uppföljning av handlingsplan för medarbetarenkäter om upptagna åtgärder i handlingsplanen är genomförda i Köpings kommun som kommungemensamma granskningsområden för 2016. Kontrollen visar att kontrollmomenten fungerar utan anmärkning men att HP's åtgärder även fortsätter.

Ekonomisk uppföljning

Driftredovisning

Verksamhet	Kostnad	Intäkt	Netto	Budget	Avvikelse
Markförsörjning	507	1572	-1065	-1015	50
Arbetsomr/lokaler, tomträtter	2	314	-312	-304	8
Bostadsverksamhet, tomträtter	1045	2905	-1860	-3061	-1201
Hamnen	4073	4319	-246	-628	-382
Summa	5627	9110	-3483	-5008	-1525

Kommentarer till driftredovisning

Bostadsverksamheten redovisar underskott med -1201 tkr.

Årets tomträttsförsäljning med 220 stycken tomträtter påverkar årets driftbudget med en minskning av hyresintäkterna med ca 720 tkr. Ökade kostnader för inhyrd personal/konsult med ca 481 tkr på grund av avsaknad av både budget och resurser för MEX-tjänster (Mark- och exploateringsingenjör).

Hamnen: -382tkr

I och med att Hamnprojektet och Mälarprojektet pågår så har efterfrågan på anläggningsförvaltarens närvaro varit större än tidigare. Efterfrågan har även varit stor ifrån Mälarhamnars sida. Ökade kostnader för inhyrd personal/konsult som under året hjälpt till med anläggningsförvaltningen av hamnen har uppkommit. Budget och egna resurser för detta har saknats.

Trycket på markavdelningens tjänster har ökat markant det senaste året med följd att externa tjänster fick köpas in, både vad gäller markexploatering såväl som för anläggningsförvaltning. Behovet av konsult kvarstår även 2017 då markverksamheten är i ett expansivt skede med komplexa och fastighetsrättsliga frågor i fokus. Medel i driftbudget för detta saknas.

Investeringsredovisning - verksamhet

Verksamhet	Redovisning	Budget	Avvikelse
Fastighetsbildning och markregleringar	175	150	-25
Köp och försäljning fastigheter	-26490	0	26490
Malmö, UH dagvattenledning, ny brunn	0	190	190
Hamnen, infrastruktur	967	1000	33
Hamnen, hyresbaserat	566	4550	3984
Summa	-24782	5890	30672

Kommentarer till investeringsredovisning

Köp och försäljning av fastigheter: 26490 tkr

Avvikelsen på 26490 tkr härrör ifrån att Köpings kommun under året har sålt 220 stycken tomträtter och sju stycken villatomter.

Malmö, UH dagvattenledning, ny brunn: 190 tkr

Arbetet med att åtgärda dagvattenledningen på Malmö har under året inte hunnits gjort. Tekniska kontoret önskar göra detta under vintern/våren 2017 varför pengarna bör ombudgeteras till 2017 års budget.

Hamnen, Infrastruktur: 33 tkr

Ytan där Mälargården tidigare har stått har under året iordningsställts till lagringsyta. Även en mindre yta där tidigare Mälarhamnars återvinningsstation har stått har iordningsställts till

lagringsyta.

Hamnen, Hyresbaserat: 3984 tkr

Avvikelsen på 3984 tkr är fördelat enligt följande:

I budget har budgeterats 1000 tkr för åtgärder på magasin 9. Då det i hamnprojektet planeras att byta ut magasinet görs så lite underhållsåtgärder som möjligt i dagsläget. Under året har åtgärder för 186 tkr gjorts på magasinet varför 814 tkr av budgeten inte har använts.

Totalt har 1000 tkr budgeterats för åtgärder i oljehamnen. Detta arbete har visat sig vara mycket mer komplicerat än vad som har kalkylerats och kommer inte att hinna bli utfört i år.

Ombudgetering bör ske till 2017 års budget.

Mälarhus har själva tagit kostnaden för byte av port respektive renovering av lossningskontor om totalt 550 tkr. Således debiteras därför inte kommunen.

I budget har budgeterats 2000 tkr för flytt av magasin 13. Under året har beslut, efter önskemål från Mälarhus tagits om att inte flytta magasinet. Av dessa 2000 tkr har 380 tkr i stället använts för underhållsåtgärder varför 1620 tkr av budgeten inte har använts.

Mälarhus har påtalat behov av nya personallokaler. I gamla kranverkstaden finns utrymmen som skulle kunna byggas om till detta. Behov finns därför av att ombudgetera 1620 tkr till 2017 års budget för att kunna påbörja utredning och projektering av nya personallokaler.

Verksamhetsfakta

	2014	2015	2016
Markförsäljningar	11	13	228
Markförvärv/byten	1	1	1
Preliminär tomtfördelning	13	24	14
Servitut och nyttjanderätter	4	7	13
Arrendeåtgärder (exkl odlingslotter och husvagnsplatser)	1	2	3

Framtiden

Antalet externa förfrågningar om mark för bostäder såväl som för verksamhetsytor har ökat sista året. Förfrågningarna innebär krav på ökad service och ärendehantering d.v.s. att fler tjänster behöver utföras vilket är positivt för den långsiktiga utvecklingen av Köpings kommun.

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

Småhustomter

Försäljningen av småhustomter visade en kraftig ökning under 2015 och har under 2016 nått en nivå där vi endast har ett tre tomter kvar i Köpings tätort. Efterfrågan på småhustomter är stort och vi har i dagsläget ca 85 intressenter i tomtkön. När pågående detaljplaner för Skogsledens förlängning och Västra Sömsta har vunnit laga kraft och gator, vatten och avlopp har byggts ut kommer tomter att kunna erbjudas till tomtkön.

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. Tillgången på mark minskar och når förmodligen en kritisk nivå 2017.

Det finns behov av att tillskapa ny mark för olika typer av verksamheter (handel, småindustri, kontor). Arbetet med vision/utvecklingsplan för verksamhetsområde vid Marieberg har påbörjats under 2016 och kommer att fortsätta 2017 med framtagande av underlag för planering av Marieberg invid E18. Eventuellt kan nya bostadskvarter även inrymmas.

Tomtmark för flerbostadshus

Köpings Bostads AB planerar att påbörja byggnation av 60 stycken hyreslägenheter i kv. Hake etapp 2. Byggnationen beräknas starta omkring årsskiftet 2017/2018.

Under 2016 antogs en detaljplan för att bygga 60 stycken hyresrätter i kv. Fylgia invid Netto. Byggnation beräknas påbörjas under 2017.

Behovet av centrumnära flerbostadshus är stort och efterfrågan på central tomtmark från externa byggherrar har ökat. För att matcha efterfrågan kan planarbete komma att aktualiseras i flera centrala delar.

Kommunens markinnehav för tätortsutbyggnad

Ett utkast till planprogram har tagits fram för Vallby-Ullvi i Köpings sydvästra delar. Förslaget innehåller såväl nya bostadskvarter som nya verksamhetsområden. Kommunen är inte ägare till all mark som berörs. Innan programmet följs upp med nya detaljplaner kommer förhandlingar att behöva upptas om markbyten och förvärv. Ett inriktningsbeslut om investering för att bygga ut infrastrukturen behöver tas före planläggning.

I Macksta-området finns ett politiskt beslut på att föra en aktiv markpolitik. Detta arbete fortgår för att öka möjligheten att genomföra en ändamålsenlig framtida exploatering.

Köpings hamn


Sjöfartsverket har inlett projektet med att fördjupa farleden genom Mälaren tillsammans med ombyggnad av Södertälje sluss. När projektet är slutfört tillsammans med ombyggnad av Hjulstabron kommer möjlighet finnas för större fartygstransport fram till Köpings hamn. Regeringen har tagit fram ett övergripande mål (Dnr 16-00767) om att flytta transporter från väg till sjö samt för att förenkla logistiken till den överflyttningen. För att förbereda hamnen för framtida större fartyg och ökade godsmängder innebär det att investeringar behöver göras i de befintliga anläggningarna. Det gäller såväl hamnbassäng som kajer, hamnytor och anslutande väg- och järnvägsnät. Ett arbete med att utveckla Köping hamn har därför påbörjats och kommer att pågå under flera år (Mälarprojektet).

Hamnförvaltarens roll ska förtydligas med fokus på rollbeskrivningar och ansvarsfördelning, utveckla kundvård mot verksamhetsutövaren samt mot näringslivet. I rollen ingår att också vara med och utveckla anläggningsförvaltningen och vara med i utvecklingen av nya drift- och underhållssystem så förvaltningsfrågor och dokumentation kan bevakas och dokumenteras.

Klimat- och miljöaspekterna behöver lyftas så att hamnanläggningen klarar framtida krav.

Utveckla hamnens information på Köpings hemsida så allmänheten lättare kan förstå vad som händer i hamnanläggningen under det dagliga arbetet.

Sammanställning av indikatorer

Mål	Indikatorer	2014	2015	2016	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.	17	10	3	
Arbete och näringsliv	Att det alltid finns minst 50 000 m2 detaljplanerad mark att erbjuda för olika verksamheter	120000	60000	60000	