



**EKERÖ
KOMMUN**

Ann-Christine Wählstedt Berg
Expeditionschef

PM
2013-09-25

Annchristine.wahlstedt-berg@ekero.se

Verksamhetsredovisning per augusti 2013 för Byggnadsnämnden/Stadsarkitektkontoret

Sammanfattning

Totalt utfall per augusti +96, årsprognosen bedöms utfalla i enlighet med budget.

Utfallet för de olika verksamheterna är Nämnd +42 tkr, Detaljplanering +262 tkr, Kartor, Mätning -21 tkr, GIS +21 tkr, Tillstånd, granskning -636 tkr, Trafik +143 tkr, Kontor +70 tkr, Miljösamordning +215 tkr.

Då byggnadsnämndens verksamheter i stora delar är självkostnadsfinansierad och budgeten är uppbyggd på externa intäkter påverkas verksamheten i hög grad av konjunkturförändringar. Både 2012 och 2013 har påverkats av lågkonjunkturen med framför allt lägre intäkter för byggverksamheten som följd men även intäkterna gällande planavgifter har varit lägre.

Avvikelser i förhållande till budget bedöms kunna förekomma i både positiv och negativ riktning för olika verksamheter inom byggnadsnämndens ansvarsområde. Kontoret har försökt att balaserat uteblivna intäkter med vakanta tjänster då andra möjligheter att påverka stora negativa avvikelser är små.

Stadsarkitektkontoret bedömer dock att det finns förutsättningar för det totala resultatet för året att falla ut i enlighet med budget. Viss risk föreligger för ett underskott beroende på inflödet av antal bygglovansökningar under hösten och hur stor del av dessa som kommer att vara av större karaktär. Ansökningar om bygglov för mindre byggnadsåtgärder kräver oftast mera arbete då den sökande ofta är fastighetsägaren själv som av naturliga skäl inte innehar likvärdiga byggtekniska kunskaperna som byggföretag vilket erfordras för att få till kompletta bygglovhandlingar. Vid ansökningar om större objekt är byggnadsföretag inkopplade redan vid uppstart vilket medverkar till att ansökningshandlingarna oftast är kompletta vid ansökningstillfället. De mindre åtgärderna kräver ofta upprepade kontakter via telefon och besök med sökanden vilket medför att fler arbetstimmar läggs ner på de mindre byggnadsåtgärderna i förhållande till stora projekt såsom t ex nybyggnad av ett enbostadshus. Detta speglar inte avgiftsuttaget för ärendena.

1. Inledning

Stadsarkitektkontoret har upprättat verksamhetsredovisning per augusti med ekonomiska tabeller och statistik för perioden.

2. Måluppfyllelse

Byggnadsnämnden beslutade den 5 december 2012, BN § 287, att anta verksamhetsplan för 2013, med långsiktiga mål och uppföljning av verksamheten vad gäller ekonomi, ärendebalanser och handläggningstider samt en årlig enkätundersökning för att säkerställa medborgarnas nöjdhet. Nämnden har även faställt en internkontrollplan 2013-03-20, BN § 54 med kontrollmoment.

Bedömning måluppfyllelse	1	2	3	4
Handläggningstider, beslut om				
- Bygglov och strandskyddsdispenser 95% behandlade inom 10 v		✓		
- Förhandsbesked, 96% behandlade inom 10 veckor	✓			
- Bostadsanpassning beställning av åtgärder inom 2 v från kompletta handlingar	✓			
Beslut Planenliga bygglov, 97 % av delegationsbeslut fattade inom 5 veckor från kompletta handlingar		✓		
Beslut olaga byggnadsåtgärder och ovårdade tomter, 100 % av ärendena handlagda inom 12 månader	✓			

Intern kontrollplan

- A. Kontroll av ärendebalans.
- B. Kontroll att rätt taxa tas ut i samband med lov och anmälan, 10% granskas.
- C. Kontroll att uppföljning sker av ej godkända OVK-protokoll
- D. Kontroll att delegationsordning följs, 10% granskas.
- E. Kontroll att arbetsmiljöarbetet ombesörjs via årlig genomgång med personalen.

Avvikelse internkontroll

B. 8% avvikelse, avgift ej uttagen för avvikelseprövning – handläggare missat. De nämnda felen inträffade före införandet av en dubbelkontroll av uträknad taxa som infördes under våren.

D. 4% avvikelse, handläggare har beslutat om liten avvikelse, delegationen innehas av Miljö- och stadsbyggnadschef

OVK

Stadsarkitektkontoret har granskat att en uppföljning sker av ej godkända protokoll. Bevakning har funnits på 4 objekt, återbesiktning har utförts 19 september. Återstår ett objekt som ej godkänts, Lgh i Sjöhall (Soc), obesiktning ska utföras 8/10.

I övrigt är objekt med tidigare ej godkända OVK-protokoll nu godkända efter ombesiktningar.

Enkät

Enkät för 2013 är genomförd och redovisad på byggnadsnämndens sammanträde 25 september 2013. Årets resultat visar på ett fortsatt högt positivt resultat.

I Stockholms Business Alliance servicemätning, Totalt Nöjd Kund Index (NKI), är Ekerö kommun en av årets klättrare. I den del som avser bygglov har en förbättring skett från år 2011 med 25 steg, från ett NKI på 49 till 74.

3. Verksamhetens omfattning

Byggnadsnämnden och kommunstyrelsen (KS) är uppdragsgivare för stadsarkitektkontorets verksamhet. KS ansvarar för den övergripande samhällsplaneringen. Byggnadsnämnden har att följa den utbyggnadstakt som angivits av KS i översiktsplanen samt separata uppdragsbeslut om att upprätta detaljplaner. Stadsarkitektkontoret verkar för att utvecklingen av kommunen sker planerat och i enlighet med intentionen i översiktsplanen. Arbetet innebär att bistå och svara för översiktsplanering och detaljplaner.

I övrigt arbetar kontoret till stor del med ärenden rörande bygglovprocessen men även med trafikärenden, namnsättning av vägar, fastighetsbildningssamråd, kart- och mätuppdrag, GIS centralt i kommunen, miljösamordning samt bostadsanpassningsbidrag. (redovisas separat).

Detaljplaneverksamhet

Enheten består av en T f planchef med verksamhetsansvar, personalansvaret ligger för närvarande på Miljö- och stadsbyggnadschef en full övergång i chefsskapet till planchef är planerad från 1 januari 2014. Därutöver innefattar enheten 3 planarkitekter varav en för närvarande med tidsbegränsad anställning med anledning av T f planchef.

Under perioden har arbete bestått av arbete med ett 30-tal pågående detaljplaneuppdrag. 8 ansökningar om planbesked har inkommit, 1 detaljplan har antagits (Rosängen/Hagens backe). Laga kraft har skett i detaljplan för, Nibbla backe, Närlunda 1:1 m fl, Jungfrusunds marina, Ölsta 5:46 m fl och Skomakartorp norra. Någon avmattning i ärendemängden har inte märkts i detaljplaneverksamheten, troligen pga långa processer. Ytterligare ett 20-tal planuppdrag finns, som inte beräknas kunna påbörjas under 2013.

Bygglovverksamhet

Enheten består för närvarande av 7 handläggare varav 2 tjänster arbetar till 50% var med bostadsanpassningsåtgärder. 1 tjänst är vakant och bygglovchefstjänsten är överförd till Expeditionschef och Miljö- och stadsbyggnadschef. En bygghandläggare är inriktad på handläggning av förhandsbesked och kontakter med Lantmäteriet.

Handläggarna är indelade i två grupper med en gruppansvarig i varje grupp och med ett geografiskt område att ansvara för. De två gruppansvariga är även företagshandläggare, en ökning från tidigare en företagshandläggare vilket visat sig ge ett positivt resultat i kontakterna med kommunens företagare.

Enheten handlägger förhandsbesked, bygglov, strandskyddsdispenser, olaga byggnadsåtgärder samt ombesörjer tillsynen inom berörda lagrum, PBL och MB. Perioden har präglats av övervägande del mindre byggnadsåtgärder.

Trafik

Trafikärendena handläggs av en trafikplanerare. Antal ärenden med beslut i byggnadsnämnden under perioden januari till augusti var 17 till antalet. 13 beslut gällande lokala trafikföreskrifter har tagits, tre remisser från Länsstyrelsen har besvarats samt beslut att anta hastighetsöversynen.

Ett beslut gällande tillfällig lokal trafikföreskrift har beslutats på delegation. 12 yttranden på remiss angående dispenser för tunga-, breda och långa transporter har besvarats under perioden. Under perioden januari till augusti 2013 inkom 90 ansökningar om parkeringstillstånd för rörelsehindrad, varav 88 beviljades och två avslogs.

Under perioden har två större projekt gällande trafiksäkerhet påbörjats. Dels en vision angående Jungfrusundsvägens framtida utformning samt en kommunomfattande gång- och cykelvägsplan.

Stadsarkitektkontoret ansvarar även för skrotbilar som är uppställda i kommunen, dock inte inom vägområde för statlig väg. Under perioden har 34 fordon handlagts.

Belägenhetsadressering

Handläggningstjänsten har varit cirka 15 % av en heltid. Byggnadsnämnden har beslutat om åtta adressnamn perioden januari till augusti 2013. Då adressättningen av befintliga vägar i princip är färdig kommer handläggningstjänsten till största delen vara ajourhållning av adresser efter årets slut.

Miljösamordning

Utgångspunkten för miljösamordningen i kommunen är det femte verksamhetsmålet *Hållbar utveckling*. Miljöstrategens tjänst (100%) var vakant mellan maj år 2012 och juni år 2013. Tjänsten tillträdde i juli år 2013. Sedan tjänsten tillträdde har miljöstrategen främst fokuserat på handläggning av interna och externa ärenden. Under första sex månaderna år 2013 fanns en projektanställning för att sammanställa miljöredovisning för år 2012, samt för att rapportera arbetet med energi- och klimatrådgivning, energieffektivisering och rapportering av gröna nyckeltal till Sveriges Ekokommuner. På grund av projektanställningens begränsning har inte förebyggande miljöarbete och naturvårdsarbete kunnat bedrivas under denna period.

Miljöutbildarens (25%) verksamhet omfattar också tre huvudsakliga uppgifter: att stötta förskola och skola med miljöanpassning och det natur- och miljöpedagogiska arbetet, samt stötta förskola och skolans arbete med miljöcertifieringen Grön flagg. För miljöombuden i nätverket för förskola och skola har det hållits två nätverksträffar med olika nationella miljömål som tema. Ett seminarium om miljöcertifieringen *Grön flagg* har hållits för såväl certifierade som intresserade förskolor och skolor. Skriftlig information och rådgivning sker fortlöpande.

All personal på Munsö förskola och skola har fått en utbildning i miljöcertifieringen *Grön flagg*. För lärare och elever i miljörådet på Skå skola har en utbildning i klimat och energi hållits, och för miljörådet på Sanduddens skola en utbildning i sopsortering.

Genom natur- och miljöutbildarens väl etablerade kontaktnät med förskolor och skolor i kommunen har även information, förslag på aktiviteter och material har delats ut för de nationella kampanjerna *Earth hour* och *Skräpplockardagarna*.

4. Ekonomi

4.1 Ekonomiskt utfall januari-augusti

Totalt utfall för byggnadsnämndens verksamhetsområde förutom bostadsanpassningsåtgärder är per augusti +96 tkr.

Utfallet per verksamhet är Nämnd +42 tkr, Detaljplanering +262 tkr, Kartor, Mätning -21 tkr, GIS +21 tkr, Tillstånd, granskning -636 tkr, Trafik +143 tkr, Kontor +70 tkr, Miljösamordning +215 tkr

Investeringar, tkr	Utfall 2013	Budget 2013	Avvikelse per aug
Byggnadsnämnden/stadsarkitektkontoret			
Flygfotografering	-266	-300	
IT, datorer	-47	-100	
Summa netto	-313	-400	87

4.2 Bedömning av resultat vid årets slut

Avvikelser i förhållande till budget bedöms kunna förekomma i både positiv och negativ riktning för olika verksamheter inom byggnadsnämndens ansvarsområde. Stadsarkitektkontoret bedömer dock att det finns förutsättningar för det totala resultatet att falla ut i enlighet med budget.

Kontoret har försökt att balansera uteblivna intäkter med lägre personalkostnader på så sätt att vakanta tjänster ej tillsatts. Bl a har bygglovcheftjänsten och planchefstjänstens arbetsuppgifter lagts över på Expeditionschef (personalansvar) och en planarkitekt (verksamhetsansvar) som tillfälliga förordnanden. Personalansvar för planerheten och tekniska frågor m m inom byggenheten har tillfälligt förts över på Miljö- och stadsbyggnadschef. En bygghandläggartjänst har hållits vakant från maj månad. Ett försök gjordes även i början av året att hålla en assistenttjänst vakant men det visade sig ganska snart att detta inte fungerade då diarieföring och service till allmänheten inte kunde upprätthållas på ett rättssäkert sätt varvid en rekrytering genomfördes.

4.3 Riskbedömning

Då byggnadsnämndens verksamheter i stora delar är självkostnadsfinansierad och budgeten är uppbyggd på externa intäkter påverkas verksamheten i hög grad av konjunkturförändringar. År 2012 präglades i mycket stor grad av den negativa konjunkturen med minskade antal av bygglovansökningar. Allra främst när det gällde antal bygglov för nybyggnad av enbostadshus som minskade från 100-120 hus per år till ett 40-tal hus 2012.

Då det under stora delar av 2013 varit låga nivåer av ansökningar för stora objekt föreligger alltid en risk att intäktsnivåer i budget inte kan nås. Avsikten med att hålla tjänster vakanta inom bygg har varit för att möjliggöra för att balansera lägre intäkter med lägre personalkostnader och därmed öka förutsättningarna för att uppnå en budget i balans.

Någon avmattning i ärendemängden har inte märkts i detaljplaneverksamheten, troligen pga långa processer. Ytterligare ett 20-tal planuppdrag finns, som inte beräknas kunna påbörjas under 2013.

5. Framåtblick

Det är i mycket svårt att göra en prognos inför framtiden vad gäller byggsektorn men kontoret har från halvårsskiftet 2013 märkt av en viss trend i positiv riktning. Under juni och juli månad inkom t ex 20 ansökningar om bygglov för enbostadshus. Stadsarkitektkontoret bedömer per augusti att det finns förutsättningar för en mer positiv utveckling för byggsektorn under 2014 än de två föregående åren.

Byggnadsnämndens resurser som helhet bör ses i ett mer flerårigt perspektiv för att möjliggöra för en balans och en god arbetsmiljö inom nämndens verksamheter. Det är viktigt att vara en attraktiv arbetsplats för att möjliggöra för att kompetent personal väljer att arbeta kvar i kommunen. Det har under en lång tid av år varit svårt att rekrytera personal med erfarenhet inom Stockholmsområdet, och det är stor rörlighet av personal mellan kommunerna.

Stadsarkitektkontoret har under den senaste 5-årsperioden utbildat ett flertal handläggare som anställts direkt efter sin utbildning för att möjliggöra tillsättning av vakanta tjänster. Detta för att säkra upp byggnadsnämndens personalresurser och därmed möjliggöra för utförandet av de uppgifter som åligger myndighetsnämnden på ett rättssäkert sätt.

Inför kommande år och inför framtiden är det av yttersta vikt att få fram nya detaljplaner med nya byggrätter/tomter för att säkerställa översiktsplanens mål om tillväxt i kommunen, vilket naturligtvis också säkrar möjlighet till nämndens plan- och bygglovintäkter.

Det är därför väsentligt att det finns tillräckliga resurser då det redan föreligger ett flertal beslut om planuppdrag. Det är även viktigt i ett större kommunalekonomiskt perspektiv med inflyttning och skatteintäkter som följd. En nedskärning av resurser inom dessa verksamheter bedöms inte ge någon positiv effekt i ett flerårigt perspektiv utan snarare en negativ effekt för kommunen i stort.

Bilaga 1: Resultat för perioden och prognos helår

Bilaga 2: Volymer och nyckeltal

Ärendetyp	Antal inkomna jan-aug -11	Antal beslut jan-aug -11	Antal inkomna jan-aug -12	Antal beslut jan-aug -12	Antal inkomna jan-aug -13	Antal beslut jan-aug -13
Detaljplaner/ Planbesked	3	13	11	3	14	8
Nybyggnadskartor	66	60	42	38	49	31
*Strandskydd, remisser (separat ans.)	33	19	30	25	19	13
Förhandsbesked	56	38	27	26	47	26
Förfrågningar (bygg)	19	11	26	19	6	1
Bygglov/ startbesked/ bygganm	648	558	370	357	331	357
Olaga byggnadsåtgärder	45	11	51	12	71	9
Trafik	36	10	25	5	60	30
Parkeringstillstånd	88	81	78	72	90	90
Övriga ärenden	20	21	41	39	31	29
Summa	1014	822	701	596	718	594

Handläggningen av strandskyddsdispenser överflyttades till stor del till Länsstyrelsen under perioden 1 januari 2009 t o m 1 maj 2011.

Nybyggnadskartor

Av 49 beställda nybyggnadskartor under perioden är 31 levererade, 2 återtagna, 14 ej ännu levererade och 2 avvaktar på begäran av sökanden.

47 inkomna ansökningar om förhandsbesked varav:

18 positiva beslut

3 delegerades till stadsarkitektkontoret att fatta beslut

8 avslogs

12 återtogs

2 översteg handläggningstiden 10 v på grund av återremiss i byggnadsnämnden.

Ärendebalanser i byggdiariet per augusti

	Total	Varav olaga byggnadsåtgärder
Antal pågående per aug	537	250 (180 utredning Ekerö-Väsby)

Pågående äldre per år	Bygg	Olaga byggnadsåtgärder
2006	2	-
2007	2	1
2008	12	5
2009	10	6
2010	17	12
2011	50	18
Total	93	42