



Ann-Christine Wählstedt Berg, Byggchef
annchristine.wahlstedt-berg@ekero.se

PM
2014-09-12

Monika Stenberg, Planchef
monika.stenberg@ekero.se

Byggnadsnämnden - Verksamhetsredovisning per augusti 2014

Sammanfattning

Totalt utfall per augusti +68 tkr, årsprognosen bedöms utfalla i enlighet med budget.

Utfallet för de olika verksamheterna är Nämnd +72 tkr, Detaljplanering -637 tkr, Kartor, Mätning +390 tkr, GIS +-0 tkr, Tillstånd, granskning +83 tkr, Trafik -13 tkr, Kontor +50 tkr, Miljösamordning +123 tkr.

Avvikelser i förhållande till budget bedöms kunna förekomma i både positiv och negativ riktning för olika verksamheter inom byggnadsnämndens ansvarsområde dock bedöms det totala årsutfallet fall ut i enlighet med budget.

Bygglovverksamheten har för närvarande en mycket hög belastning med anledning av ökad inströmning av ansökningar om bygglov och anmälningar. En ökning med 21% i förhållande till samma period 2013. Antal inestående ärenden rörande olaga byggnadsåtgärder ökar och kontoret har inte resurser att hantera dessa ärenden om utfall i förhållande till budget ska kunna uppnås. För närvarande måste kontoret hålla en bygghandläggartjänst vakant för att balansera mot intäkterna vilket är ohållbart.

I ny Plan- och bygglag, som trädde ikraft 2 maj 2011, infördes att byggnadsnämnden vid minst ett tillfälle ska göra ett arbetsplatsbesök ute på byggarbetsplatsen vid stora eller komplicerade projekt. Det innebär att det föreligger krav på arbetsplatsbesök vid t ex nybyggnad av enbostadshus, större tillbyggnader och andra större byggnader. I tillsynsansvaret inrymmer såväl spontana som inplanerade besök ute på byggarbetsplatserna. Detta lagkrav har medfört att ytterligare arbetstid tas i anspråk i handläggningsprocesserna.

Byggnadsnämndens nuvarande taxa behöver i delar justeras inför 2015 för att höja intäktsnivåer men nämnden behöver även få tillräckliga resurser för att täcka upp för delar av uppdrag som till stor del inte är intäktsbringande och som nu ökar i antal. Ärenden rörande olaga byggnadsåtgärder/tillsyn kräver stora arbetsinsatser gällande arbetstid för tjänstemän men även i viss mån för nämndens ledamöter. De ärenden där det slutligen påförs sanktionsavgifter täcker inte på långa vägar den arbetsinsats som handläggningen i ärendena kräver.

Det har även uppstått juridiska problem mellan ÄPBL och PBL som inte lagstiftaren uppmärksammat vilket gör att del av besluten, ofta endast den del som avser sanktionsavgifterna, upphävs av Länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden är utöver sina andra uppdrag även tillsynsmyndighet vilket särskilt är specificerat i nya Plan- och bygglagens 11 kap från 2 juli 2011. De nya reglerna förutsätter dock att dessa nämnder har tillräckliga resurser för att leva upp till lagens ambitioner gällande tillsyn.

I samband med att Ekerö direkt startas upp överförs en heltids administratör från stadsarkitektkontoret och en administratör från miljökontoret den 1 november 2014. Då miljökontoret endast har en administrativ tjänst blir det nödvändigt med en organisationsförändring där administrativa arbetsuppgifter förs över från miljökontoret till stadsarkitektkontorets expedition. Idag görs bedömningen att det krävs två heltids assistenter för att klara byggnadsnämndens administration utöver servicedelen som flyttas till Ekerö direkt. Vid en överföring av miljönämndens administrativa arbetsuppgifter motsvarande en 50% tjänst minskar byggnadsnämndens administrativa resurser med motsvarande d v s från 2 kvarvarande tjänster till 1,5 .

Kontoret har under ett flertal år nu byggt upp en väl fungerande expedition vilken har visat sig fungera mycket väl i ett flertal kundundersökningar. Då expeditionen är stadsarkitektkontorets "nav" är det av yttersta vikt att registrering av ärenden, kompletteringar, remissförfarande, expediering och fakturering löpande kan ombesörjas dagligen utan fördröjning i tid. I arbetsuppgifterna för de två tjänsterna på expeditionen ingår även arbete inom rollen som vikarierande nämndsekreterare till byggnadsnämnden, arbete med nämndens kallelser, expediering av samtliga beslut från byggnadsnämndens protokoll samt arbete med ekonomi såsom kundfakturor, leverantörsfakturor samt delar av kontroller inför budgetuppföljningar och måluppfylleseredovisningar.

Konsekvenserna blir stora för både kommunmedborgare och handläggare om inte flödet fungerar. Förhoppningen är att Ekerö direkt förväntas ge stora effekter i verksamheten vilka gör det möjligt för kontoret att klara även de nya arbetsuppgifterna med 1,5 lägre personalstat än idag men kontoret vill framföra att det föreligger en risk att registrering/diarieföring m m för byggnadsnämndens verksamheter inte kommer att hinnas med.

Under perioden har arbete pågått med ett 30-tal detaljplaneuppdrag och områdesbestämmelser. Flera planavtal avses att skrivas under andra halvan av 2014 intäkter inkommer även i samband med antagandebeslut i de ärenden där planavtal har tecknats. Totalt bedöms budget kunna hållas inom planverksamheten.

Under perioden har två större projekt gällande trafiksäkerhet fortskridit, en vision angående Jungfrusundsvägens framtida utformning samt en kommunomfattande gång- och cykelvägsplan. Ett nytt projekt gällande trafiksäkra övergångar har påbörjats där övergångsställen inventeras för att föreslå lämpliga åtgärder vad det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet.

Ca 30% fler beställningar av nybyggnadskartor har inkommit jämfört med samma period förra året. Ökade utgifter på grund av konsultkostnader för nybyggnadskartor, bedöms vägas upp mot ökade intäkter.

1. Inledning

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

2. Måluppfyllelse

Byggnadsnämnden beslutade den 8 januari 2014, BN § 4, att anta verksamhetsplan för 2014, 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 5 februari 2014, BN § 15 med kontrollmoment.

	Bedömning måluppfyllelse	1	2	3	4
Handläggningstider, beslut om					
- Bygglov och strandskyddsdispenser 98% behandlade inom 10 v		✓			
- Förhandsbesked, 100% behandlade inom 10 veckor		✓			
- Bostadsanpassning beställning av åtgärder inom 2 v från kompletta handlingar				✓	
Beslut Planenliga bygglov, 100 % av delegationsbeslut fattade inom 5 veckor från kompletta handlingar		✓			
Beslut olaga byggnadsåtgärder och ovårdade tomter, 100 % av ärendena handlagda inom 12 månader				✓	

Enkät

Enkät för 2014 är genomförd och resultat avses att redovisas på byggnadsnämndens sammanträde 22 oktober 2014.

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 planchef från 1 januari 2014 på halvtid. Därutöver innefattar enheten 3,5 planarkitekter. Vid årsskiftet slutade en planarkitekt och tjänsten har under våren tillsatts av en ny planarkitekt. Ytterligare en handläggare, en landskapsarkitekt, har anställts så att planverksamheten nu har full bemanning.

Under perioden har arbete pågått med ett 30-tal detaljplaneuppdrag och områdesbestämmelser. Tio ansökningar om planbesked har inkommit. Tre detaljplaner har hittills antagits (Enlunda bussdepå, Brunna handelsområde samt Träkvista 1:329). Två detaljplaner har vunnit laga kraft (Särskilt boende i Stenhamra samt Träkvista 1:329). Under året bedöms ytterligare ca 6 detaljplaner kunna bli antagna.

Flera planavtal avses att skrivas under andra halvan av 2014, vilket innebär intäkter. Intäkter inkommer även i samband med antagandebeslut i de ärenden där planavtal har tecknats. Troligen avvaktar vi med en större arkeologisk utredning för Söderberga till nästa år för att inte överskrida kostnaderna. Totalt bedöms budget kunna hållas.

Bygglovverksamhet

Verksamheten består av en byggchef samt åtta handläggartjänster. Arbetstiden rörande del i tre av tjänsterna arbetar med bostadsanpassningsåtgärder motsvarande totalt 1 1/2 tjänst.

En samhällsplanerartjänst handlägger förhandsbesked, byggnadsnämndens yttranden i detaljplaner, lantmäteriärenden samt deltar i olika arbetsgrupper för framtagande av t ex kulturmiljöprogram och gestaltungsplaner i kommunen.

Av återstående tjänster arbetar för närvarande ca 4,6 tjänst med bygglovhandläggning. Totalt är en 90% tjänst vakant inom bygglovhandläggning. Det beror på tjänstledighet för barn 20%, nedgång i arbetstid inför pension 20% samt att 50% av en tjänst är överflyttad till planverksamheten.

Verksamheten har för närvarande en mycket hög belastning med anledning av ökad inströmning av ansökningar om bygglov och anmälningar. En ökning med 21% i förhållande till samma period 2013.

Antal inestående ärenden rörande olaga byggnadsåtgärder ökar och kontoret har inte resurser att hantera dessa ärenden om utfall i förhållande till budget ska kunna uppnås. För närvarande måste kontoret hålla en bygglovhandläggartjänst vakant för att balansera mot intäkterna vilket är ohållbart.

Byggnadsnämndens nuvarande taxa behöver i delar justeras inför 2015 för att höja intäktsnivåer men nämnden behöver även få tillräckliga resurser för att täcka upp för delar av uppdrag som till stor del inte är intäktsbringande och som nu ökar i antal.

Ärenden rörande olaga byggnadsåtgärder/tillsyn kräver stora arbetsinsatser gällande arbetstid för tjänstemän men även i viss mån för nämndens ledamöter. De ärenden där det slutligen påförs sanktionsavgifter täcker inte på långa vägar den arbetsinsats som handläggningen i ärendena kräver.

Det har även uppstått juridiska problem mellan ÄPBL och PBL, som inte lagstiftaren uppmärksammat, vilket gör att det i en hel del ärenden inte går att ta ut sanktionsavgifter.

Kontoret har under 2014 en tillfällig resurs motsvarande en 40% tjänst. Behov föreligger att utöka arbetstiden resterande delar av året.

Trafik

Trafikärendena handläggs av en trafikplanerare. Antal ärenden med beslut i byggnadsnämnden under perioden januari till augusti var 14 till antalet. 8 beslut gällande lokala trafikföreskrifter har tagits, två remisser från Länsstyrelsen har besvarats. Nämnden har behandlat två ansökningar samt två övriga beslut.

Stadsarkitektkontoret har beviljat två dispenser från trafikförordningen angående tunga, breda och långa fordon samt 11 yttranden angående detsamma. Under perioden januari till augusti 2014 inkom 57 ansökningar om parkeringstillstånd för rörelsehindrad, varav 56 beviljades och ett avslogs.

Under perioden har två större projekt gällande trafiksäkerhet fortskridits. Dels en vision angående Jungfrusundsvägens framtida utformning samt en kommunomfattande gång- och cykelvägsplan. Ett nytt projekt gällande trafiksäkra övergångar har påbörjats där övergångsställen inventeras för att föreslå lämpliga åtgärder vad det gäller trafiksäkerhet och framkomlighet.

Stadsarkitektkontoret ansvarar även för skrotbilar som är uppställda i kommunen, dock inte inom vägområde för statlig väg. Under perioden har 35 fordon handlagts.

Belägenhetsadressering

Handläggningstjänsten har varit cirka 10 procent av en heltid. Byggnadsnämnden har beslutat om två adressnamn perioden januari till augusti 2014. Adressättning av befintliga vägar är i princip avslutad. Framtida arbete med belägenhetsadressering kommer att innebära ajourhållning. I dagsläget finns 2755 brister som ska åtgärdas. Om bristerna ska åtgärdas krävs att mer tid läggs på ajourhållning av systemet.

Miljöstrategiskt verksamhet

Den miljöstrategiska verksamheten består av en miljöstrateg (100 %) och en miljöutbildare till stöd för förskola och skola (25 %). Miljöstrategen har tre huvudsakliga arbetsuppgifter: handläggning, strategiskt miljöarbete respektive naturvårdsarbete. Det strategiska miljöarbetet omfattar arbetet med den kommunala energi- och klimatrådgivningen, strategi för energieffektivisering och miljöprogram. Under sommaren år 2014 har en extra person varit anställd för arbete med energi- och klimatrådgivning samt med strategi för energieffektivisering.

Första halvåret under år 2014 har präglats av handläggning, främst rapportering i olika form och stöd till andra enheter i Ekerö kommun vad gäller miljö- och naturvårdsfrågor. Intresset för Ekerö kommuns miljöstrategiska arbete ökar utifrån, med ökad rapportering som följd. Den största uppgiften vad gäller rapportering är den årliga miljöredovisningen som ligger som bilaga till Ekerö kommuns årsredovisning.

Utöver rapportering och stöd till andra enheter kan arbetet med att söka bidrag för att kunna utöka verksamheten omnämnas. Det är ett tillvägagångssätt för att kunna tillgodose rådande förväntningar och efterfrågan på verksamheten. Under våren beviljades naturvårdsprojektet Sanduddens sandmiljöer, vilket möjliggjort att en biolog har rekryterats. Rekryteringen medför möjligheten att erbjuda den expertkunskap inom biologi som ofta efterfrågas av den miljöstrategiska verksamheten. Rekryteringen medför även viss avlastning, vilket medför ökad möjlighet att arbeta med kommunens miljöprogram.

Miljöutbildarens verksamhet omfattar två huvudsakliga uppgifter: att stötta förskola och skola med miljöanpassning och det natur- och miljöpedagogiska arbetet, respektive stötta förskolans och skolans arbete med miljöcertifieringen Grön flagg. För miljöombuden i nätverket för förskola och skola har det hållits två nätverksträffar. Ett seminarium om miljöcertifieringen Grön flagg har hållits för såväl certifierade som intresserade förskolor och skolor. En skola och två förskolor har fått fortbildning för all personal utformad efter egna önskemål. Skriftlig information och rådgivning sker fortlöpande.

Kart/mät/GIS

Stadsarkitektkontorets personal inom GIS är hittills till hälften betald av tekniska kontoret där GIS-ingenjören också utför arbetsuppgifter som karttekniker, bland annat för VA-verksamheten. Personalkostnaden är i lågt sätt och kommer att landa över budget. Dessutom övergår tjänsten under hösten till 100 % GIS-arbete, pga minskade arbetsuppgifter åt tekniska kontoret pga övergången till Roslagsvatten. Det medför en högre personalkostnad än budgeterat, med ca 150.000 kr.

Utfallet är ungefär enligt budget. Ca 30% fler beställningar av nybyggnadskartor har inkommit jämfört med samma period förra året. Det är troligt att både kostnader och intäkter för kart/mät blir högre än budgeterat, men att de väger upp varandra. Ökade utgifter på grund av konsultkostnader för nybyggnadskartor, samt ökade intäkter för nybyggnadskartor, grundkartor, avtal m m.

Kontor

Verksamheten innefattar Miljö- och stadsbyggnadschef, byggchef, bygglovkoordinator samt två administrativa registratortjänster på stadsarkitektkontorets expedition. En av assistenterna har även ansvar för viss del av kallelseförfarandet till byggnadsnämnden och den andra assistenttjänsten är till viss del inriktad på arbetsuppgifter inom ekonomiområdet.

Med anledning av införande av Ekerö direkt arbetar verksamheten med att ta fram information och checklistor m fl dokument för att möjliggöra för att den nya verksamheten ska fungera fullt ut.

Arbete pågår även för att samordna centrala lösningar för att få ut kallelser till byggnadsnämndens ledamöter. Detta enligt de direktiv som kommunstyrelsen fattat beslut om gällande digitala kallelser i kommunens samtliga nämnder.

Arbete pågår även för att få till tekniska lösningar för att få in mail direkt in i ärendehanteringssystemet Castor. Detta förväntas ge besparing i arbetstid och öka säkerheten med diarieföring av samtliga mail som inkommer till byggnadsnämnden.

4. Ekonomi

4.1 Ekonomiskt utfall januari-augusti

Totalt utfall för byggnadsnämndens verksamhetsområde förutom bostadsanpassningsåtgärder är per augusti +68 tkr.

Utfallet för de olika verksamheterna är Nämnd +72 tkr, Detaljplanering -637 tkr, Kartor, Mätning +390 tkr, GIS +-0 tkr, Tillstånd, granskning +83 tkr, Trafik -13 tkr, Kontor +50 tkr, Miljösamordning +123 tkr.

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.

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.

4.4 Investeringar

Byggnadsnämndens investeringsbudget för 2014 är 60 tkr. Per augusti är utfallet 16 tkr och årsprognosen är att investeringar blir i enlighet med budget.

5. Framåtblick

Flera större detaljplaner har hanterats under 2013-2014 och förväntas vinna laga kraft och några detaljplaneprocesser pågår. Dessa förväntas medföra stora arbetsinsatser på både plan- som bygghandläggarssidan och ge motsvarande intäkter när ansökningar om bygglov inom planområdena inkommer, t ex Wrangels väg, Jungfrusunds sjöstad och Ekerö strand.

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

Bilaga 3: Utfall och prognos investeringar

Bilaga 2: Volymer och nyckeltal

Ärendetyp	Antal inkomna jan-aug -12	Antal beslut jan-aug -12	Antal inkomna jan-aug -13	Antal beslut jan-aug -13	Antal inkomna jan-aug -14	Antal beslut jan-aug -14
Detaljplaner/ Planbesked	11	3	14	8	23	5
Nybyggnadskartor	42	38	49	31	63	49
*Strandskydd, remisser (separat ans.)	30	25	19	13	15	6
Förhandsbesked	27	26	47	26	37	36
Förfrågningar (bygg)	26	19	6	1	8	1
Bygglov/ startbesked/	370	357	331	357	401	375
Olaga byggnadsåtgärder	51	12	71	9	57	2
Trafik	25	5	60	30	29	5
Parkeringsstillstånd	78	72	90	90	56	57
Övriga ärenden	41	39	31	29	32	12
Summa	701	596	718	594	721	548

Nybyggnadskartor

Av 63 beställda nybyggnadskartor under perioden är 49 levererade, 14 ej ännu levererade och 1 avvaktar på begäran av sökanden.

37 inkomna ansökningar om förhandsbesked varav:

19 positiva beslut

14 avslogs

7 återtog

3 avvisades

Samtliga ärenden beslutade inom handläggningstiden 10 v.

Ansökningar gällande "Attefallsåtgärder"

	Antal	Beslut
Komplementbostadshus	1	
Gäststuga/förråd/garage	4	2
Tillbyggnad 15 kvm enbostadshus	7	3
Totalt	12	5

Ärendebalanser i byggdiariet per augusti

	Total	Varav olaga byggnadsåtgärder
Antal pågående per aug 2013	537	250*
Antal pågående per aug 2014	610	291*

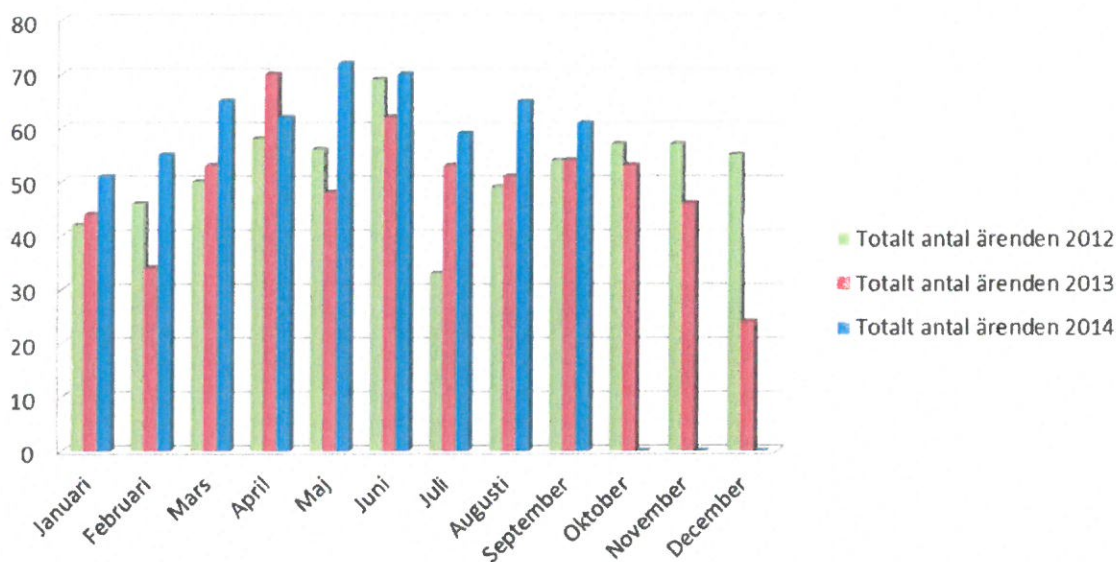
*varav 112 ärenden avser utredning i Ekerö-Väsby radhusområde

Pågående äldre per år	Bygg	Olaga bygg.
2006	1	-
2007	1	1
2008	4	6
2009	4	6
2010	4	11
2011	23	17
2012	25	135
2013	93	66
Total	155	242

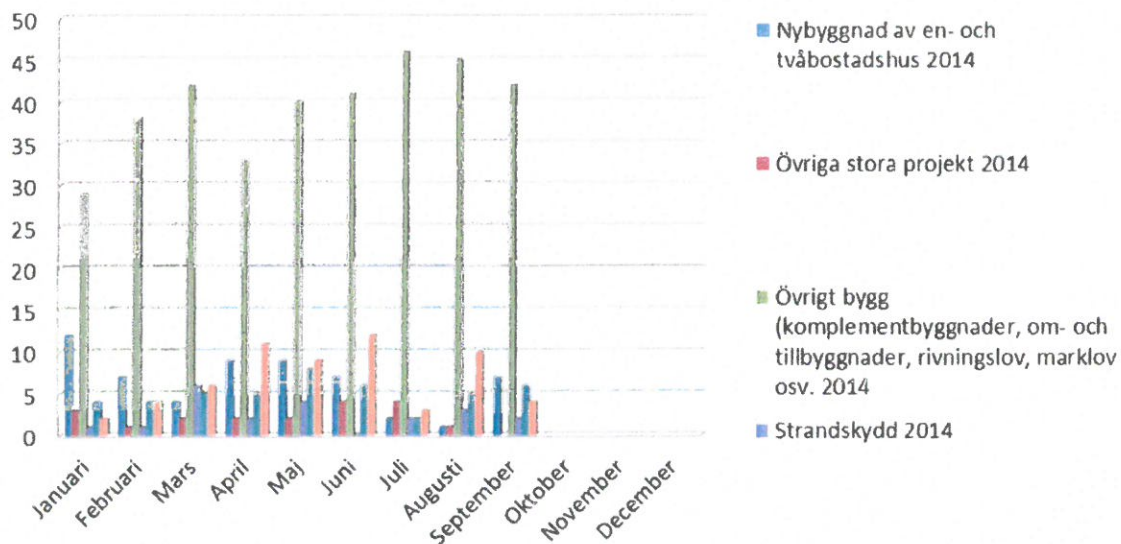
Totalt 397 pågående ärenden från 2006-2013

Totalt 213 pågående ärenden från 2014

Totalt antal ärenden



Antal inkomna ärenden 2014



Bilaga 3: Utfall och prognos investeringar

Investeringar, tkr	Utfall 2014	Budget 2014	Avvikelse per aug
Byggnadsnämnden/stadsarkitektkontoret			
IT, datorer	16	60	
Summa netto	16	60	44

Prognos för året gällande investeringar är att de utnyttjas i enlighet med budget full ut.

