

Gert Mattisson
Controller
carl.palsson@ekero.se

PM Stadsbyggnadsförvaltningens Verksamhetsplan och budget 2023: stab, planeringsenhet och mark- och exploateringsenhet

1. Grunduppdrag

Kommunstyrelsens uppdrag om översiktlig planering och detaljplaner med därtill hörande geodataverksamhet, miljöstrategi, mark- och exploateringsfrågor samt förvaltningsövergripande utvecklingsarbete utförs inom stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen är organiserad i sju enheter varav tre för att utföra dessa uppdrag; Stab, Planeringsenhet och Mark- och exploateringsenhet.

Staben ansvarar för övergripande frågor, processledning i verksamhetsutveckling, ekonomi och samhällsbyggnadsprojekt samt strategiskt stöd för stadsbyggnadsförvaltningens verksamheter. *Planeringsenheten* ansvarar för att bedriva översiktsplanering, trafikplanering, upprätta detaljplaner och områdesbestämmelser, ta fram strategidokument och handlägga ärenden inom miljöstrategisk verksamhet, gestaltad livsmiljö och GIS (geografiskt informationssystem), samt att erbjuda och utveckla produkter och tjänster inom geodataområdet. *Mark- och exploateringsenheten* (MEX) ansvarar för kommunens mark huvudsakligen i ägarfrågor. Det innefattar att proaktivt förbättra kommunens förutsättningar att disponera för kommunen attraktiv mark, bevaka kommunens markintressen vid planering, vid lantmäteriförrättningar och övrig myndighetskontakt. Arrendefrågor och andra upplåtelser av kommunens mark samt strategiska markinköp ingår i enhetens ansvar.

2. Utmaningar

Ekerö kommun påverkas genom högre byggkostnader och att tidplanen för ökad befolkning och skatteunderlag genom inflyttning i nyproducerade bostadsområden fördröjs. Detta bedöms ofrånkomligt. En möjlig mildring av situationen kan göras genom att tillse att fler planer för bostäder har hunnit vinna laga kraft och att kommunen på det sättet kan komma i kapp med inflyttningen då förutsättningarna är mer gynnsamma.

I och med att världen, Sverige och vårt närområde är inne i mycket osäkra och föränderliga tider är det svårare än vanligt att sia om framtiden. Det vi vet är att både privatpersoner och företag i vår kommun har det tuffare ekonomiskt i och med stigande priser på mat, el och olika konsumtionsvaror. Ränteläget har snabbt förändrats. Detta påverkar bygg- och särskilt

bostadsbranschen. Kostnaderna för bygg- och anläggningsprojekt har gått upp, i vissa fall så mycket som 15–20%. Då priserna ännu inte har stabiliserats innebär detta stora svårigheter att budgetera kostnaderna. Det rådande marknadsläget påverkar samtliga byggprojekt då prisbildningen är högre än normalt. Elkostnaderna har nått rekordhöga nivåer och även här är marknaden instabil. Kommunen har ett ramavtal med Vattenfall till och med 2024-12-31. Arbete pågår med att prissäkra ca 40–50% för åren 2023 och 2024, men det kommer att bli betydligt dyrare än föregående år.

Många hushåll är avvaktande till att byta bostad och de hushåll som kan efterfråga nya bostäder har minskat till antalet. Detta tillsammans med högre kapitaltjänstkostnader för byggbolagen gör att bostadsmarknaden avseende nyproduktion har avmattats och få projekt tros komma igång under 2023.

Samordnad verksamhetsutveckling och digitalisering

Arbetet fortsätter avseende införandet av projektmodellen för samhällsbyggnadsprojekt som är utvecklad från Ekerös generella projektmodell. Det är ett gemensamt förvaltningsövergripande utvecklingsarbete som genomförs för att ge en tydlig styrning av samhällsbyggnadsprojekt, inklusive ett övergripande styrgruppsarbete. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med att identifiera tekniska lösningar med utgångspunkt i verksamheternas behov samt utifrån den digitala agendans utvecklingsområden och mål. Medborgarnas behov och förväntningar ökar i en alltmer digitaliserad omvärld där nationella mål och lagkrav påverkar utvecklingen. Det kommer krav på att kunna erbjuda digitala tjänster, öppna data och lösningar som kan underlätta kontakten med kommunen. Prioriteringar inom kommunen påverkar framdriften av olika digitaliseringsprojekt inom stadsbyggnadsförvaltningen. Utvecklingsarbetet kan till viss del ske inom ramen för grunduppdraget.

En digital samhällsbyggnadsprocess och digitala detaljplaner

En utmaning för verksamheten är de nationella målen om en digital samhällsbyggnadsprocess och lagändringar i PBL. Från och med den 1 januari 2022 har alla kommuner en skyldighet att ta fram digitala detaljplaner utifrån nationellt angivna tekniska specifikationer och föreskrifter för detaljplaner och planbeskrivningar för att göra dem tillgängliga. En förutsättning för ett tillförlitligt digitalt underlag är god kvalitet på fastighetsgränsernas lägesnoggrannhet, vilket är en stor utmaning då det kräver resursintensivt förbättringsarbete inom geodataverksamheten. Detta arbete genomförs bland annat inom ramen för tecknat DRK-avtal med Lantmäteriet. År 2023 är den mätningssingenjör som finns i geodataverksamheten finansierad via den tidigare beslutade 3-åriga satsningen på kvalitetshöjning av fastighetsgränser som beslutades i budget för 2021. Denna tjänst är en förutsättning för både detaljplaneverksamheten och geodataverksamheten och behöver fortsatt finansiering även efter 2023.

En nationell geodataplattform har etablerats under 2021 och Ekerö kommun har tecknat producent- och konsumentavtal för plattformen. Ett pilotprojekt är påbörjat för digitala

detaljplaner genom detaljplanen för del av Stockby 1:298 (Stenhamra skolområde) och ett arbete pågår parallellt inom geodataverksamheten med att säkerställa att de nationella föreskrifterna och tekniska specifikationerna efterlevs.

Ett stort utvecklingsområde i framtiden är att digitalisera äldre detaljplaner för att möjliggöra ytterligare digitala handläggningsmoment, till exempel bygglovsprövning. Ännu finns inga lagkrav på att äldre detaljplaner ska digitaliseras, men Boverket har i sin rapport "Detaljplaners omvandling till enhetlig digital planinformation" angett *förslag* om ändring av plan- och bygglagen. Om krav på digitalisering av äldre detaljplaner införs kommer stora personella insatser krävas framöver med att tolka de äldre planernas bestämmelser och översätta dem till digitala enligt standarder. Utmaningen att digitalisera äldre detaljplaner ryms inte inom grunduppdraget och behöver hanteras som ett särskilda utvecklingsuppdrag.

Planeringsstrategi

Enligt de lagändringar i Plan- och bygglagen (2010:900) som trädde i kraft 1 april 2020, ska varje kommun anta en planeringsstrategi senast den 11 september 2024. Syftet med ändringen är att översiktsplaneringen ska bedrivas kontinuerligt, vara framåtsyftande och att översiktsplanen ska hållas aktuell. I detta blir planeringsstrategin det centrala, nya verktyget, som också ersätter den tidigare aktualitetsprövningen av översiktsplanen.

Att ta fram och genomföra en planeringsstrategi för Ekerö kommun innebär en utmaning eftersom förutsättningarna för kommunens översiktsplanering förändras. Denna utmaning hanteras inte inom grunduppdraget, utan behöver hanteras som ett särskilt utvecklingsuppdrag.

Geodatastrategi

Geodata är en central del av digitaliseringen inom samhällsbyggnadsområdet därför behöver den geodata som kommunen förfogar över förvaltas på ett säkert sätt som en strategisk resurs och kommunen behöver ha en utblick mot hur hanteringen av geodata ska säkras i framtiden. Ett mål i den nationella geodatastrategin är också att geodata ska vara öppna. Det innebär att geodata ska vara tillgängliga för användning av allmänheten. Det är en utmaning för kommunen att dels tillgängliggöra geodata, men också att ajourhålla den. Ägar- och förvaltningsansvar behöver fördelas ut mellan kommunens verksamheter. Förvaltningen avser därför att ta fram en geodatastrategi, med tillhörande handlingsplan, för kommunen som svarar upp mot dessa behov.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Nya riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning behöver antas under den nya mandatperioden, enligt Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Även denna lag har varit föremål för lagändringar. De trädde i kraft 2022-10-01 och innebär framför allt att Boverket ska bistå kommunerna med ett analysunderlag som riktlinjerna ska utgå från, vilket har saknats tidigare. Framtagandet av nya riktlinjer ryms inom kommunstyrelsens grunduppdrag.

En ny gestaltningspolicy

Arkitektur har en stor roll i samhällsutvecklingen i stort och så även i Ekerö kommun. Kraven på gestaltning har höjts både på regional-, nationell- och EU-nivå, exempelvis gällande förhållandet mellan hållbarhet, kvalitet och ekonomiska överväganden samt att det offentliga ska agera förebildligt i gestaltningsfrågor. Kommunerna har huvudansvaret för att höja ambitionsnivån utifrån de som kravs ställs och Länsstyrelsen följer upp dessa krav. En ny gestaltningspolicy är under framtagande med inriktning att förtydliga en högre ambitionsnivå i gestaltningsfrågor kopplat till utformningen av allmänna platser, byggnationer i kulturmiljöer och kommunens helhetsupplevelse. Framtagandet av den nya gestaltningspolicyn ryms inom kommunstyrelsens grunduppdrag och planeras att färdigställas under 2023.

Miljöstrategisk verksamhet

Den miljöstrategiska verksamheten står inför utmaningen att hållbarhetskraven i samhället ständigt ökar och krav på vad kommunen behöver göra enligt lag blir allt mer omfattande. För att möta utmaningen och utveckla kommunens arbete utifrån de ökade kraven är det viktigt att det finns en robust organisation på plats, med bred kompetens inom miljö- och klimatområdet och interna nätverk där samtliga förvaltningar och kommunala bolag ingår. Hela utmaningen hanteras inte inom grunduppdraget.

Det pågår ett arbete med uppdatering av VA-plan tillsammans med Roslagsvatten samt framtagande av dagvattenstrategi. Från den 1 januari 2023 gäller förändringar i vattentjänstlagen (Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster). Kommunerna behöver ta fram en aktuell vattentjänstplan att gälla efter den 31 december 2023. Framtagandet av dessa ryms inom kommunstyrelsens grunduppdrag och planeras att färdigställas under 2023.

Trafikplanering

Inom trafikplaneringsområdet finns det ett behov av att kommunen agerar på flera fronter för att verka för en god trafikförsörjning i kommunen. Det strategiska arbetet gentemot och dialogen med externa parter, bland annat Trafikverket och Region Stockholm samt Färjerederiet för Ekeröleden, behöver prioriteras och fortsätta. Region Stockholm har påbörjat arbetet med en ny regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUF5), vilket beräknas vara klart 2026. I det arbetet är det viktigt att kommunen är engagerad för att bevaka kommunens intressen. En fortsatt kommunikation med Trafikverket behövs kring kvalitetshöjning av det statliga vägnätet i kommunen. Ekeröledens framtid efter 2027 behöver också utredas och tiden fram till Förbifart Stockholms öppning säkerställas. Utöver detta behövs en aktiv dialog med Region Stockholm om utvecklingen av kollektivtrafiken i närtid, samt med perspektivet 2050.

Arbetet med att ta fram fler delar av trafikplanen fortsätter. Utifrån den beslutade Trafikstrategin (del B) behöver handlingsplaner tas fram och genomföras. Det gäller: *Gång- och cykelplanen, Trafiksäkerhetsplanen, Parkeringsplanen, Tekniska handboken och*

Stråkstudier – Attraktiva småstadsgator. Förvaltningen har som mål att ta upp samtliga handlingsplaner för beslut i Kommunstyrelsen under 2023.

Framkomlighetsplanen, som redan beslutats, syftar till att förtydliga tillgänglighetsfrågor för alla trafikslag utifrån de krav om effektiv resursanvändning och ett miljövänligt samt hälsosamt transportsystem som formulerats i trafikplanen.

Den stora utmaningen inom trafikplaneringsområdet är att prioritera mellan det som har angivits ovan, då samtliga delar är viktiga för att säkerställa en god trafikförsörjning men ryms inte inom grunduppdraget.

Digitalisering av tidigare namnbeslut

En inventering av tidigare namnbeslut, bland annat vägnamn och byadressområden, har pågått under 2022 och slutförs under 2023. När inventeringen är slutförd kommer mängden av adress- och namnändringar sannolikt att öka i och med det kvalitetshöjande arbete som följer.

Förbättrad geodata för blåljusaktörer

Trafikverket och Lantmäteriet har gemensamt utarbetat en checklista "Blåljuskollen", där man pekar ut geodata som är av särskild vikt för blåljusaktörer. Syftet med checklistan är att kvalitetssäkra kommunens geodataprocesser så att kommunen skapar och uppdaterar de geodata som blåljusaktörer behöver för att hitta rätt. Eftersom blåljus är en viktig samhällsfunktion avser förvaltningen att förbättra de geodataprocesser som kommunen ansvarar för enligt checklistan, med påbörjat arbete under 2023.

3D-data

Många kommuner har börjat bygga så kallade digitala tvillingar av sina kommuner och en ökad efterfrågan på 3D-modeller i samband med bygg- och planprojekt märks också i Ekerö kommun. Mycket tyder på att det kommer förväntas av kommunerna i framtiden att man kan visualisera dessa typer av projekt i 3D, samtidigt som det ger en ökad förståelse och insyn för medborgarna. Redan idag kan byggnader publiceras i Lantmäteriets nationella geodataplattform i 3D. Utmaningen med att kunna skapa 3D-modeller är att det kräver investeringar i så väl programvara, laserskanning och snedbilder av hela kommunen med ajourhållning och ytterligare kompetens inom geodataverksamheten. Denna utmaning ryms därför inte inom grunduppdraget.

Mark- och exploatering

Under året fortsätter arbetet med förutsättningarna för detaljplanen "Enlunda småindustri" innehållande cirkulationsplats på Färentunavägen samt utveckling av industrimark och bra förutsättningar för den framtida nya bussdepån.

Inom ramen för grunduppdraget kommer stor del av tiden ägnas åt markförvaltning innehållande markupplåtelse, arrende hantering, lantmäteriförrättningar, hantering av

föreordnad mark som kommunen äger, markförsäljningar, markköp och strategiska underlag för framtida innehav.

Arbete med att säkerställa pendelbåtens placering vid den ordinarie bytespunkten/bryggan vid Tappström fortsätter och utredningen om huvudmannskapet för allmänna platser inom Ekerö och Stenhamra tätorter planeras att redovisas under första delen av 2023. Möjligheter till fler infartsparkeringar undersöks och utformning av avtalsvillkor kring dem klargörs.

Laddinfrastruktur för t ex infartsparkeringar efterfrågas alltmer och avtal med marknadsaktörer är aktuella att träffa för att förbättra tillgängligheten till laddmöjligheter.

Även uppföljning och bevakning av de exploateringsavtal som kommunen är part i är en viktig uppgift, t ex Ekerö strand och Träkvista torg. Flera omfattande exploateringsavtal är aktuella för att möjliggöra tillväxt och utveckling av kommunen när det gäller bostäder, verksamheter och infrastruktur. Det gäller inte minst i Ekerö centrum där flera aktörer finns, men även på andra platser, t ex i Stenhamra, vilket ställer stora krav på kompetens och förhandlingsvana.

De två uppdragen när det gäller fastigheterna som rymmer f d Färingsöhemmet respektive Stockbygården är aktuella att belysa förutsättningarna för och en målsättning är att de tas upp för beslut i Kommunstyrelsen under 2023.

3. Utvecklingsuppdrag

Baserat på grunduppdragets utmaningar beskrivs här kommunstyrelsens prioriterade aktiviteter och utvecklingsområden under 2023.

- Fortsatt utvecklingsarbete med stöd i Digital agendas prioriteringar och mål.
- Höjd kvalitet på fastighetsgränsernas lägesnoggrannhet inom ramen för tecknat DRK-avtal.
- Produktion av digitala grundkartor
- Påbörja arbetet med Planeringsstrategi
- Påbörja arbetet med framtagande av Geodatastrategi
- Påbörja framtagande av nya Riktlinjer för bostadsförsörjning
- Framtagande av en Gestaltningpolicy
- En reviderad VA-plan och dagvattenstrategi ska slutföras
- Påbörja arbete med en Vattentjänstplan
- Handlingsplaner till den beslutade Trafikstrategin ska tas fram för beslut i Kommunstyrelsen.
 - Framkomlighetsplanen,
 - Gång- och cykelplanen,
 - Trafiksäkerhetsplanen,
 - Parkeringsplanen,
 - Tekniska handboken och

- Stråkstudier – Attraktiva småstadsgator
- Påbörja arbetet med att förbättra geodata för blåljusaktörer enligt Blåljuskollen.
- Markköp och ta fram strategiska underlag för framtida markinnehav
- Beslutade uppdrag om markanvisning och försäljning

4. Ekonomi

Budget år 2023 för KS-Stadsbyggnadsförvaltningen uppgår till en nettointäkt på 2 295 tkr.

Den beräknade bruttointäkten är 63 407 tkr och består till största delen av ersättning för olika exploateringsprojekt (47 900 tkr) och kommunstyrelsens budget för "tillväxt, plan och exploatering" som följd av detaljplaneprioritering (10 000 tkr) samt externa avgifter för detaljplanering (4 555 tkr) och arrende (882 tkr). Bruttokostnaden beräknas till 61 112 tkr och består till största delen av:

- Exploateringskostnader
- Personalkostnader
- Resurser för att engagera extern kompetens för särskilda uppdrag/utredningar.
- Övriga kostnader som är alltifrån omkostnader för befintliga medarbetare, verksamhetssystem och resurser för kompetensutveckling.

4.1 Driftbudget 2023

Resultatrapport - KS - Stadsbyggnadsförvaltningen

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023
Summa externa intäkter	2 451	3 351	52 682
- varav statsbidrag	6	0	0
- varav taxor och avgifter	2 444	2 208	0
Summa interna intäkter	14 300	17 107	10 725
- varav driftsersättningar	0	0	75
Summa intäkter	16 751	20 458	63 407
Personalkostnader inkl po	-15 676	-23 636	-27 706
Övriga externa kostnader	-8 909	-22 532	-33 243
Köp av huvudverksamhet	-805	0	0
Övriga interna kostnader	-759	-160	-164
Summa kostnader	-26 149	-46 328	-61 112
Nettokostnad	-9 398	-25 870	2 295

KS – Stadsbyggnadsförvaltningen nettointäkt för 2023 uppgår till 2 295 tkr. Den större förändringen på intäktssidan rör erhållna exploateringsintäkter på 47 900 tkr och planenheten som erhåller 6 000 tkr i minskade medel för detaljplaner för det kommande året.

Kostnaderna för det kommande året ökar med drygt 11 000 tkr som en följd av exploateringsverksamheten samtidigt som ramen minskar för detaljplaner och externa kostnader för mark- och exploateringsenheten.

Per enhet så ser budget 2023 ut som följer:

Resultatrapport - Planenheten

Budget 2023

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023
Summa externa intäkter	1 326	2 698	3 900
- varav statsbidrag	6		
- varav taxor och avgifter	1 319	2 208	
Summa interna intäkter	12 450	16 657	10 650
Summa intäkter	13 776	19 355	14 550
Personalkostnader inkl po	-11 697	-14 828	-17 397
Övriga externa kostnader	-5 642	-16 573	-8 359
Övriga interna kostnader	-651	-50	-54
Summa kostnader	-17 990	-31 451	-25 810
Nettokostnad	-4 214	-12 096	-11 260

- Resurs för fleråriga projekt - belopp enligt inriktning ingår. 2023: projekt fastighetsgränser 1 mnkr och FÖP 1,5 mnkr.
- Budgeten gör antagande om att resurs brutto 10 mnkr för KS-detaljplaner tillgängliggörs.
- Budget 2023 i övrigt baseras på resurser i budget 2022, inom ram ingår resurs för trafikprojektör.

Resultatrapport - Mark- och exploateringsenheten
Budget 2023

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023
Summa externa intäkter	1 125	653	882
- varav taxor och avgifter	1 125		
Summa interna intäkter		150	75
- varav driftsättningar			75
Summa intäkter	1 125	803	957
Personalkostnader inkl po	-2 677	-4 202	-4 967
Övriga externa kostnader	-1 600	-4 401	-1 646
Köp av huvudverksamhet	-805		
Övriga interna kostnader	-106	-110	-110
Summa kostnader	-5 188	-8 713	-6 722
Nettokostnad	-4 063	-7 910	-5 765

- Budget 2023 baseras på ordinarie basverksamhet – resurser bemanning som i budget 2022.
- Kommunala driftintäkter och -kostnader inom exploateringsprojekten återfinns i egen budgettitel.

Resultatrapport - Exploateringsverksamheten
Budget 2023

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Budget 2023
Summa externa intäkter	47 900
Summa interna intäkter	0
Summa intäkter	47 900
Personalkostnader inkl po	0
Övriga externa kostnader	-21 980
Summa kostnader	-21 980
Nettokostnad	25 920

- Intäkterna och kostnader kommer fram för allt från projekten Ekerö strand och Träkvista torg.

Resultatrapport - Ledning och stab
Budget 2023

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Utfall 2021	Budget 2022	Budget 2023
Summa externa intäkter			
Summa interna intäkter	1 850	300	0
Summa intäkter	1 850	300	0
Personalkostnader inkl po	-1 302	-4 606	-5 342
Övriga externa kostnader	-1 667	-1 558	-1 258
Övriga interna kostnader	-2		
Summa kostnader	-2 971	-6 164	-6 600
Nettokostnad	-1 121	-5 864	-6 600

- Omfattning och bemanning som 2022 med tillägg resurs drygt 0,3 mnkr för förstärkning inom process registratur i förvaltningen. Koppling till KSF-kansli och gemensamt förbättringsarbete

<i>tkr</i>	Utfall 2021 netto	Budget 2022			Budget 2023			Förändring år 2023 jämfört föregående års budget					
		Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
TOTALT	-9 398	20 458	-46 328	-25 870	63 412	-61 117	2 295	-4 946	-7 191	-2 245	210,0%	31,9%	-108,9%
Planenheten	-4 214	19 355	-31 451	-12 096	14 555	-25 815	-11 260	-4 800	-5 636	-836	-24,8%	-17,9%	-6,9%
Mark- och exploateringsenhet	-4 063	803	-8 713	-7 910	957	-6 722	-5 765	154	-1 991	-2 145	19,2%	-22,9%	-27,1%
Exploateringsverksamheten	0	0	0	0	47 900	-21 980	25 920	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Ledning/stab	-1 121	300	-6 164	-5 864	0	-6 600	-6 600	-300	436	736	-100,0%	7,1%	12,6%

4.2 Förändringar

Under 2023 kommer exploateringsverksamheten att redovisas separat enligt tabell ovan. Detta för att skapa en större tydlighet och inte blandas med Mark- och exploateringsenhetens beviljade ram.