

**Kommunstyrelsen**

Gert Mattisson  
Controller  
gert.mattisson@ekero.se

**KS-Stadsbyggnadsförvaltningens Verksamhetsredovisning  
per augusti 2023**

Dnr KS23/166

**1. Verksamhet och ekonomi i korthet****Måluppfyllelse och status utvecklingsuppdrag**

Redovisning av KS mål och kompletterande utvecklingsuppdrag till dessa redovisas i gemensamt dokument för KS. Utvecklingsuppdrag från VP och budget 2023 redovisas nedan.

**Periodens ekonomiska resultat och prognos för året:****Ledning/stab**

Enheten uppvisar ett överskott på 0,4 mnkr för perioden. Prognosen per helår är enligt budget.

**Planeringsenheten**

Periodens utfall för planeringsenheten är 8,5 mnkr, 0,6 mnkr högre än budget 7,9 mnkr. Prognos helår beräknas till drygt 12,9 mnkr vilket är en negativ avvikelse med 1,7 mnkr jämfört budget 11,2 mnkr.

**Mark- och exploateringsverksamheten**

Utfallet per augusti visar ett överskott för perioden med 0,5 mnkr jämfört budget.

**Fastighetsenheten**

Det ekonomiska utfallet för perioden jämfört med budget uppgår till en negativ avvikelse på -4,2 mnkr.

**Tekniska enheten**

Utfallet för perioden uppvisar ett överskott på +1,1 mnkr.

**Exploateringsverksamheten**

Verksamhetens utfall för perioden är ett underskott på 13,4 mnkr och överstiger periodens budget med 10,6 mnkr.

## 2. Verksamhetsuppföljning

### 2.1 Måluppfyllelse och utvecklingsuppdrag

Enheterna har efter sommaren 2023 tagit fram aktiviteter med syfte att uppfylla de politiska målen och Stadsbyggnadsförvaltningens utvecklingsuppdrag. Dessa kommer att stämmas av internt kvartalsvis.

#### **Mark- och exploateringsenheten**

Ett tydligt utvecklingsuppdrag som åligger enheten är att upprätta en långsiktig strategi för markinnehav och markförsäljning. Detta arbete är påbörjat och är inne i en inventeringsfas. Enheten, som bildades 2022, är på grund av sin unga ålder i en fas av stor utveckling kring ansvarsfördelning, rutiner, samarbeten och verktyg. Eftersom enheten är en av få som kan arbeta med intäkter är en stor del av måluppfyllelse kopplat till uppfyllandet av budget avseende intäkter.

### 2.2 Väsentliga händelser under året

#### **Planeringsenheten**

Verksamheten löper på enligt grunduppdrag.

Under perioden har Stenhamra centrum och Stenhamra skolområde varit på samråd.

Detaljplan för Sanduddens skola är antagen och detaljplan för Stenhamra centrum del 1 (förskolorna) är antagen och har vunnit laga kraft.

Verksamheten trafikplanering har haft stora utmaningar med de många projekt som pågår i kommunen och framtagande av handlingsplaner till trafikstrategin har inte kunnat genomföras i den takt som planerats. Flertalet av handlingsplanerna är dock under framtagande.

Inom verksamheten översiktlig planering pågår framtagande av fördjupning av översiktsplanen för södra Färingsö. Samråd beräknas kunna genomföras i början av nästa år. Strukturplanen för Ekebyhovsdalen är framtagen och har varit på samråd.

Geodataverksamheten har inom DRK-avtalet genomfört synkronisering med lantmäteriets registerkarta, förbättringsmätningar och utredningar pågår enligt plan. Utöver DRK- och ABT-avtalet har geodataverksamheten också levererat in gågnätet till nationella vägdatabasen (NVDB).

För året har KS-stadsbyggnadsförvaltning 13 utvecklingsuppdrag från VP och budget 2023. Planeringsenheten redovisar status på följande 9:

1. *En digital samhällsbyggnadsprocess och digitala detaljplaner – framtagande av digitala detaljplaner pågår. Digitalisering av befintliga detaljplaner påbörjad men pausad då ingen budget finns för framdriften. Framtagande av digitala grundkartor pågår.*
2. *Planeringsstrategi – under uppstart, inget beslut eller budget för att påbörja.*
3. *Geodatastrategi – En geodatastrateg började sin anställning i september. Inget beslut eller budget för framtagande finns.*
4. *Riktlinjer för bostadsförsörjning - revidering av riktlinjerna är inte påbörjade men behöver ske inom mandatperioden.*
5. *En ny gestaltningspolicy – framtagning pågår.*
6. *Trafikplanering - Handlingsplaner till den beslutade Trafikstrategin ska tas fram för beslut i Kommunstyrelsen.*
  - a. *Framkomlighetsplanen - antagen*



- b. Gång- och cykelplanen – framtagning pågår
  - c. Trafiksäkerhetsplanen - framtagning pågår.
  - d. Parkeringsplanen – framtagning pågår
  - e. Tekniska handboken – under uppstart
  - f. Stråkstudier – Attraktiva småstadsgator - Pågår för Bryggavägen. Inget beslut eller budget för att påbörja Ekerövägen.
7. Miljöstrategisk verksamhet – revidering av VA-planen samt framtagning av en vattentjänstplan pågår. Övrig utveckling inom miljöstrategisk verksamhet är vilande.
  8. Förbättrad geodata för blåljusaktörer - en genomlysning av ansvarsfördelningen påbörjad. Ingen budget finns för framdriften.
  9. 3D-data. Inget uppdrag eller budget finns för framtagande av 3D-data.

#### **Mark- och exploateringsenheten**

Beslut har tagits om att anställa ytterligare två personal till enheten. En markförvaltare har rekryterats och påbörjat sin tjänst. En exploateringsingenjör har rekryterats och påbörjar anställningen 2/10. Ytterligare exploateringsingenjör ska rekryteras för att fylla en vakans uppkommen under innevarande år.

#### **Tekniska enheten**

Två tjänster har tillsatts under året, en inom avfallsverksamheten och en administratör.

#### **Fastighetsenheten**

En rekrytering av en energisamordnare har påbörjats efter sommaren.

#### **2.2.1 Digitalisering**

Behov av digitalisering finns inom flera områden. Arbete pågår för att komma vidare i dessa frågor som oftast är beroende av samarbeten med andra enheter och stödfunktioner.

### **3. Ekonomi**

#### **3.1 Utfall perioden januari-augusti**

##### **Ledning/stab**

Enheten uppvisar ett överskott på 0,4 mnkr för perioden.

##### **Planeringsenheten**

Periodens utfall för planeringsenheten är -8,5 mnkr, 0,6 mnkr högre än budget -7,9 mnkr. Perioden innehåller dels lägre intäkter jämfört budgeterat belopp då intäkter för exploatörsdrivna planer inte inkommit i den takt som planerats. Dels lägre kostnader som följd av tillfälliga vakanser dels ökade kostnader för utredning och konsulttjänster inom trafikområdet och flertalet projekt, bland annat FÖP och Stråkstudien.

##### **Mark- och exploateringsenheten**

Ett nettoöverskott för perioden med +0,5 mnkr jämfört nettobudget som följd av vakant tjänst.

**Fastighetsenheten**

Det ekonomiska utfallet för perioden jämfört med budget uppgår till negativ avvikelse -4,2 mnkr. Avvikelsen beror på högre kostnader för externt inhyrda lokaler, rörlig del drift och felavhjälpande underhåll. Kapitaltjänstkostnaderna är lägre än periodens budget då två förskolor aktiveras senare under året.

**Tekniska enheten**

Utfallet för perioden uppvisar ett överskott på +1,1 mnkr. Bidragande orsak är att verksamhetsområde Gata uppvisar ett överskott på dryga 2 mnkr för perioden.

**Exploateringsverksamheten**

Verksamhetens utfall för perioden är ett underskott på 13,4 mnkr och överstiger periodens budget med 10,6 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av saneringskostnader i samband med muddring inom exploateringsprojekt Ekerö strand och ökade kostnader i exploateringsprojekt Träkvista torg.

**3.2 Prognos utfall och resultat vid årets slut****Ledning/stab**

Prognosen för helåret indikerar ett utfall enligt budget.

**Planeringsenheten**

Prognos helår beräknas till drygt 12,9 mnkr vilket är en negativ avvikelse med 1,7 mnkr jämfört budget 11,2 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av lägre intäkter (2 mnkr) kopplat exploatörsdrivna planer. Inom trafikområdet beräknas fortfarande underskott på grund av komplexa uppdrag, behov av konsulter, ökat politiskt intresse och projekt Stråkstudie. Underskott beräknas även inom översiktlig planering då projekt FÖP blev försenat under 2022 och resulterar i ökade kostnader under 2023. Underskottet möts delvis upp av andra verksamheter genom bland annat lägre personalkostnader till följd av tillfälliga vakanser/frånvaro.

**Mark- och exploateringsenheten**

Prognosen för helåret indikerar ett utfall enligt budget.

**Fastighetsenheten**

Prognosen vid årets slut beräknas till nettokostnad -28,7 mnkr som jämfört budget är en negativ avvikelse med -21,7 mnkr. Orsaker till underskottet är dels -14,5 mnkr extra driftkostnad för marksanering i samband med byggandet av Ekebyhovsskolan på Bryggavägen och dels ökade kostnader för externt inhyrda lokaler med ca -7,0 mnkr.

**Tekniska enheten**

Prognos för året är i enlighet med årets budget. En indexering på 5% kommer tillkomma för kvartal 4 för driftavtalet med Peab, vilket bedöms kunna balanseras med åtgärder inom ramen.

**Exploateringsverksamheten**

Prognosen för helåret visar ett underskott om -36,5 mnkr jämfört med budget. En faktor som påverkar det negativa utfallet är muddrings- och saneringskostnader i Ekerö strandsprojektet

med en ytterligare kostnad på -14,5 mnkr på grund av transporter av massorna till Linköping då deponimöjligheterna var stängda i vårt närområde. Även projekt Tråkvista torg dras med kostnadsökningar till följd av bristande förprojektering och felaktigheter i mängdförteckningen, totalt med drygt -20,0 mnkr.

#### 4. Riskbedömning för året

##### Planeringsenheten

Det finns risk att intäkter kopplade till exploateringsdrivna detaljplaner ej når upp till den prognostiserade nivån.

##### Mark- och exploateringsenheten

Intäkter från exploateringsdrivna planer kan komma att minska på grund av konjunktur och höga byggkostnader vilka gör att intresset från exploatörer att driva planer kan minska. Det finns även risk att avtalade exploateringsersättningar från samarbetspartners inte betalas till kommunen i rätt tid på grund av konflikter. Enheten arbetar hårt med att minska denna risk.

##### Fastighetsenheten

Mediakostnaderna är fortsatt svårbedömda. Elkostnaderna har till stor del prissäkrats, vilket gör att vi i nuläget bedömer att på årsbasis ligga på budget.

I samband med byggnationen av Ekebyhovsskolan på Bryggavägen behöver marken saneras då bland annat riktvärden för bly överskrids. Marksaneringen bedöms kosta 14,5 mnkr, vilket belastar driftresultatet. Saneringskostnader är dock svårbedömda, varvid det finns en osäkerhet i slutkostnaden för detta.

**Kommentar [ÅB1]:** Detta är väl genomfört och färdigt? Bör inte ligga kvar som ytterligare en risk

#### 5. Investeringar

##### Fastighetsenheten

Enheten har fortsatt många investeringsprojekt i olika faser. Ett urval av de mest aktuella kommer nedan:

##### Ekerö badhus - Projekt 2029

Ett badhus har uppförts på Tråkvistavallens idrottsplats. Projektet färdigställdes enligt tidplan kvartal 2 2023, men viss slutreglering kvarstår. Projektets totala investeringsbudget är 264,0 mnkr, slutkostnadsprognosen landar på 264,53 mnkr. Totalt upparbetat per augusti var 264,48 mnkr.

##### Ekebyhovsskolan på Bryggavägen - Projekt 2005

En ny skola och idrottshall ska uppföras på Bryggavägen. Byggstart genomfördes i juni 2023, vilket är 6 veckor efter tidplanen. Projektet i sin helhet planeras färdigställas hösten 2025. Projektets totala investeringsbudget är 496,0 mnkr, vilket överensstämmer med slutkostnadsprognosen. Upparbetat per augusti var 60,2 mnkr. Hela årets investeringsbudget om 163,2 mnkr kommer ej att upparbetas, utan flyttas med till kommande år.

**Sanduddens skola - Projekt 2012**

Nyproduktion av en skola och idrottshall i anslutning till befintlig skola. Detaljplanen för skolområdet har överklagats vilket innebär en försening för projektet. Byggstart planeras nu i början av 2024 och projektet i sin helhet färdigställs preliminärt 2027. Till följd av förseningar kommer årets investeringsbudget om 117,1 mnkr ej att nyttjas i sin helhet utan kommer att flyttas med till kommande år. Upparbetat per augusti var 34,9 mnkr. Projektets totala investeringsbudget är 450,0 mnkr.

**Stamvägens förskola, nyproduktion och evakuering - Projekt 2021**

Evakueringsprojektet färdigställdes 2021 till en kostnad av 3,9 mnkr. Hela projektets budget är 69,7 mnkr. Nyproduktion av en förskola med fyra avdelningar på befintlig förskoletomt. Projektet färdigställdes enligt tidplan till sommaren 2023. Upparbetat per augusti var 55,3 mnkr för förskolan. Projektets slutkostnadsprognos är 58,5 mnkr.

**Tappsunds förskola (fd. Ekerö strands förskola), nyproduktion - Projekt 2043**

Nyproduktion av en förskola med fem avdelningar inom exploateringsområdet för Ekerö strand. Byggstart genomfördes i augusti 2022 och förskolan beräknas vara klar hösten 2023. Upparbetat per augusti var 55 mnkr. Total investeringsbudget i projektet är 64,0 mnkr. Projektets slutkostnadsprognos är 66 mnkr, dvs 2 mnkr avvikelse. Avvikelsen beror främst på komplicerade markförhållanden och att fasadarbetena krävt fler mantimmar än budgeterat till följd av en hög ambition i gestaltningen.

**Reinvesteringsprojekt**

Reinvesteringsprojekt avser mindre investeringsprojekt på befintliga byggnader. Utfall per augusti för dessa projekt uppgick till 29,5 mnkr, årets budget uppgår till 114,3 mnkr, prognos på helår 91,5 mnkr. Detta ger en prognostiserad avvikelse på helår på 22,9 mnkr, av dessa kommer större delarna att flyttas med till kommande år då det är ett flertal pågående projekt som inte färdigställs under 2023.

**Tekniska enheten**

Tekniska enheten genomför underhålls- och investeringsarbeten av gata och park i enlighet med prioriteringar och budgetinriktning. Ackumulerat utfall per augusti uppgår till 7,9 mnkr inklusive Avfall och årets prognos är 24,0 mnkr, 3,1 mnkr under budget. Genomförda och påbörjade arbeten:

- Trafiksäkerhetsåtgärder vid gång- och cykelöverfarter
- Ny belysning GC-väg mot Lindötunnel
- Utökning av platser vid Tappströmsinfartsparkering inkl. flytt av ÄVS
- Ny beläggning på motionsspåret i Stenhamra
- Kabelbyte längs Jungfrusundsvägen
- Beläggningsarbete av gata och GC-väg
- Stationär torrtoalett Närlunda badplats
- Äppelparkens lekplats i Stenhamra har byggts om med mer tillgänglighetsanpassad utrustning enligt lekplatsplanen
- Granitvägens lekplats i Stenhamra har byggts om med mer tillgänglighetsanpassad utrustning enligt lekplatsplanen
- Ny bottenduk Närlunda badplats
- Ny bottenduk Karlskärs badplats
- Nya handbollsmål Borgenparken i Stenhamra

- Nya papperskorgar och bänkar runt om i kommunen

**Exploateringsprojekt*****Ekerö Strand***

Projektet har en budget på 32,6 mnkr för 2023 och utfall per augusti uppgår till 31,3 mnkr. Prognos för året uppgår till 32,3 mnkr. Projektets totala prognos uppgår till 160,9 mnkr.

**Etapp 1**

Etapp 1 blev godkänd vid slutbesiktning i juni 2023. Etappen omfattade ledningsarbete och asfaltering upp till slitlager, med målade gångbanor, där Tekniska enheten ansvarade för samordning och genomförandeskede på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap av detaljplan Ekerö Strand.

Genomförande av finplanering för denna etapp planeras senare, preliminär start under 2025. Startdatum hänger ihop med inflyttningsdatum till bostäderna.

**VA Etapp 2**

Etappen omfattar komplettering av dagvattensystemet inom Ekerö Strandområde, samt spillvattenledningen till pumpstationen vid Fredrikstrandsvägen.

Etapp 2 godkändes ej i samband med slutbesiktning i juni 2023, då entreprenaden inte har uppnått avtalad kvalitet i en sträcka av spillvattenledningen. En besiktningsnämnd tar hand om ärende/överbesiktning i dagsläget.

**Etapp 2**

Etappen omfattar en förlängning av strandpromenaden och muddringen.

Grovplanering av den nya strandpromenaden utfördes under hösten 2021.

Muddringen genomfördes mellan oktober 2022 – mars 2023, där området har färdigt efterbehandlats enligt vattendomsvillkoren.

Under hösten 2023 kommer finplaneringsskede att starta med trädplantering, som i kombination med olika sorters vegetation i både strandkant och vattenzon, ger en naturlig karaktär till området. Strandpromenaden beräknas vara klar Q1 2024.

**Etapp 3 och 4:** Parken och lekplatsen, samt Allégatan är under projekteringsskede. Preliminär start hösten 2024.

***Träkvista Torg***

Projektet har en budget på 24,7 mnkr för 2023 och utfall per augusti uppgår till 18,9 mnkr. Prognos för året uppgår till 22,8 mnkr. Projektets totala prognos uppgår till 31,1 mnkr.

**Anläggningsarbeten allmänplatsmark Träkvista torg:**

Arbetet påbörjades under början av 2023 där allmänplatsmark inom park inkl. lekplats och gata planeras att vara färdigt under Q2 2024. Projektering av torget utförs av extern konsult på uppdrag av fastighetsutvecklare.

## 6. Framåtblick

### Mark- och exploateringsenheten

Den personella förstärkningen gör att enheten mer aktivt kan arbeta med det strategiska markinnehavet, och intäkter från detta samt att samordna detta arbete på ett bättre sätt mellan förvaltningens enheter. Enheten kan även delta aktivt i fler samhällsbyggnadsprojekt och detaljplaner som en följd av större mängd personal.

### Fastighetsenheten

Under hösten 2023 börjar flera nya ramavtal att gälla, bland annat nya driftavtal för fastighetsdrift och markdrift. Även ventilationsarbeten, OVK, källsortering, VS-arbeten är nyligen tilldelade eller under upphandling. Detta innebär att kostnaderna initialt är svåra att prognostisera.

Produktion av två nya förskolor i Stenhamra med byggstart i oktober 2023 respektive januari 2024 planeras. Detaljplan har vunnit laga kraft och bygglovsansökan är inskickad. Osäkerhet i byggstart finns då fastighetsbildning ej är klar, detta krävs för att nybyggnadskartan som ligger till grund för att bygglov ska kunna beviljas.

Även byggstarten för Sanduddens skola är osäker i och med att detaljplanen är överklagad och ärendet ligger hos mark- och miljödomstolen för beslut. Därefter ska fastighetsbildning genomföras, vilket ligger till grund för bygglovsbeslut.

### Tekniska enheten

Projekt Tråkvista torg dras med en rad brister som enheten försöker rätta till. Följande har uppdagats i projektet:

En ofullständig geoteknisk undersökning av markförhållandena i exploateringsområdet och bristande underlag i samband med upphandling av anläggningsentreprenad för Gata/Park har sammantagit medfört kraftigt ökade utgifter och kostnader.

Bland åtgärderna ändrings-, tilläggs- och avgäendarbeten återfinns bland annat sprängning av berg, flytt av fjärrvärmeledning, hantering av schaktmassor, rivning av asfalt, återställningsarbete efter rivning, justeringar till följd av felaktiga höjdsättningar.