

PM

2024-03-07

Kommunstyrelsen

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef
tommie.eriksson@ekero.se

Gert Mattisson
Controller
gert.mattisson@ekero.se

Stadsbyggnadsförvaltningen Verksamhetsberättelse 2023

Dnr KS24/19

1. Året i korthet

- Måluppfyllelse och utvecklingsuppdrag

Kommunstyrelsens och Stadsbyggnadsförvaltningens gemensamma mål och utvecklingsuppdrag redovisas i en separat skrivelse.

- Ekonomi

Redovisat resultat för 2023 uppgår till ett negativt resultat om -123,8 mnkr jämfört mot budget på -48,9 mnkr, detta ger en avvikelse mot budget för året på -74,9 mnkr. Avvikelsen beror på högre kostnader för exploateringsverksamheten på -51,2 mnkr samt marksaneringen vid byggandet av ny skola på Bryggavägen om -15,3 mnkr samt för externt inhyrda lokaler -9,7 mnkr.

2. Verksamhetsuppföljning

2.1 Grunduppdrag

Kommunstyrelsens uppdrag om översiktlig planering och uppdrag detaljplaner med därtill hörande geodataverksamhet och miljöstrategi samt mark- och exploateringsenhet där verksamheten ingår som en del av stadsbyggnadsförvaltningen, är budgetmässigt en del av kommunstyrelsen. För att utföra uppdraget innehåller KS-Stadsbyggnadsförvaltning ett antal funktioner.

Staben ansvarar för övergripande frågor, processledning i verksamhetsutveckling, ekonomi och samhällsbyggnadsprojekt samt strategiskt stöd för stadsbyggnadsförvaltningens verksamheter.

Planeringsenheten ansvarar för att bedriva översiktsplanering, trafikplanering inklusive kollektivtrafik och Ekeröleden, upprätta detaljplaner och områdesbestämmelser, förvaltning av kommunens geodataplattform med säkerställande av datakvalitet samt namn- och adressättning och att erbjuda och utveckla produkter och tjänster inom geodataområde samt att ta fram strategidokument, driva projekt och handlägga ärenden inom miljöstrategisk verksamhet och gestaltad livsmiljö.

Mark- och exploateringsenheten uppdrag är att agera ägare för kommunens mark. Det innefattar att proaktivt förbättra kommunens förutsättningar att disponera för kommunen attraktiv mark, bevaka kommunens markintressen vid planering, vid lantmäteriförrättningar eller övrig myndighetskontakt. Arrendefrågor och andra upplåtelser av kommunens mark ingår också i uppdraget samt strategiska markinköp.

I Fastighetsenhetens uppdrag ingår in- och uthyrning av lokaler/fastigheter, genomföra ny-, om- och tillbyggnad inom ramen för investeringsbudgeten, upprätta och vidmakthålla underhållsplaner. I enhetens ansvar ingår att förvalta sitt uppdrag på ett sådant sätt att anläggningar och fastigheter blir långsiktigt hållbara, effektiva och berömvärda.

I Tekniska enhetens uppdrag ingår att ansvara för uthyrning och taxesättning av allmän platsmark inklusive torgplatser, vara väghållare för kommunens vägar och representant gentemot vägföreningarna, svara för avfallsverksamheten och besluta om tillämpning av taxa. Inom uppdraget ingår att upphandla varor och tjänster inom verksamhetsområdet.

2.2 Måluppfyllelse

Redovisning av med kommunstyrelsens gemensamma mål återfinns i bilaga.

2.3 Utvecklingsuppdrag

För året har stadsbyggnadsförvaltning följande utvecklingsuppdrag från verksamhetsplan och budget 2023.

- 1. Fortsatt utvecklingsarbete med stöd i Digital agendas prioriteringar och mål.*
- 2. 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.*
- 3. Geodataverksamheten har inom DRK-avtalet genomfört synkning med lantmäteriets registerkarta, förbättringsmätningar och utredningar pågår enligt plan. Utöver DRK- och ABT-avtalet har geodataverksamheten också levererat in gångnätet till Nationella Vägdatabasen (NVDB).*
- 4. Planeringsstrategi – under uppstart, inget beslut eller budget för att påbörja.*
- 5. Geodatastrategi – En geodatastrateg började sin anställning i september.*
- 6. Riktlinjer för bostadsförsörjning - revidering av riktlinjerna är inte påbörjade men behöver ske inom mandatperioden.*
- 7. En ny gestaltningspolicy – framtagning pågår.*
- 8. Revidering av VA-planen samt,*
- 9. framtagning av en vattentjänstplan pågår.*
- 10. 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.

11. *Förbättrad geodata för blåljusaktörer.* En genomlysning av ansvarsfördelningen påbörjad. Ingen budget finns för framdriften.

12. *Markköp och ta fram strategiska underlag för framtida markinnehav.*

Utvecklingsuppdrag med att ta fram ett styrdokument i form av en markstrategi har kommit i gång. En inventeringsfas är avslutad och en övergripande strategi i textform bör kunna presenteras till halvårsskiftet 2024. Efter det kan tydligare arbete läggas på att genomföra markstrategin. Strategiska inköp bevakas dock löpande.

13. *Beslutade uppdrag om markanvisning och försäljning.* De beslutade uppdragen om markanvisning och försäljning handlar om att fastigheterna där Stockbygården och vårdcentralen i Stenhamra ligger ska försälas till Ekerö Bostäder. Under 2023 har möten med Ekerö Bostäder ägt rum, överenskommelse finns om att fastigheterna ska försälas till ett pris som är marknadsmässigt och att hänsyn ska tas till Stockbygårdens kulturhistoriska värden. Därefter har värdering och antikvarisk utredning inletts för att definiera ett lämpligt markpris.

Under året har en tomt i Stenhamra sålts genom mäklarförfarande.

14. *Styra lokalanvändningen mot mer effektiva och ekonomiska lokaler.*

Fastighetsenheten har under året arbetat med lokalfrågor utifrån de förutsättningar som finns på enheten. Mycket av detta arbete utförs av fastighetschef med stöd av förvaltare. I nyproduktionen har projekten arbetat effektivt i samverkan med de förvaltningar som ska nyttja lokalerna, detta för att skapa och utforma ändamålsenliga lokaler som ska fungera optimalt.

15. *Utveckla en lokalplaneringsprocess som bidrar till att fånga upp behov av lokalanpassningar, underhåll och förändringar i lokalbehovet samt ett aktivt arbete med lokalbanken för att undvika onödiga vakanser.* Lokalförsörjningsprocessen beslutades i början av 2023 och under delar året har en lokalstrategi på med hjälp av interimslösning på konsultbasis arbetat med att implementera processen. Denna resurs har arbetat för staben.

16. *Organisation inom Tekniska enheten ses över för att säkerställa att verksamheten fungerar och kan leverera optimalt i framtiden.*

Under året har enheten, i samarbetet med andra enheter, startat arbetet med att tydliggöra ansvar och roller på enheten och för att säkerställa att verksamheten har nödvändiga resurser och kan leverera optimalt.

17. *Kvalitetssäkra verksamheten ytterligare genom processkartläggning och rutinbeskrivningar med stort fokus på verksamhets- och systemutveckling samt digitalisering.*

Enheten har under året påbörjat processkartläggning och rutinbeskrivningar och prioriterat enhetens myndighetsutövning som beräknas vara klart under Q2 2024. Även vissa administrativa rutinbeskrivningar har färdigställts. Kartläggning av resterande processer inom enheten och arbete med att ta fram rutinbeskrivningar till dessa påbörjas under 2024.

18. *Mäta kundnöjdheten på ÅVC i Skå och att arbeta vidare med detta under 2023.*

Kundnöjdheten har under året följts upp med en så kallad "Glad-Sur-terminal" och i samarbete med vår entreprenör så görs förändringar löpande. Under 2023 ändrades öppettiderna i början av maj som en del i arbetet att förbättra service och tillgänglighet för besökare på ÅVC. Antalet timmar som ÅVC är öppen är samma som tidigare men fördelningen ser lite annorlunda ut över veckan. Under året har också en förstudie startats för en ombyggnation av hela ÅVC där även den publika delen kommer ingå.

2.4 Väsentliga händelser

Stab

Verksamheten löper på enligt grunduppdrag.

Under året har arbetet fortsatt med att utveckla lokalförsörjningsprocessen och projektmodellen samtidigt som det fortsatta arbetet med verksamhetsutveckling pågått med externa resurser.

Planeringsenheten

Verksamheten löper på enligt grunduppdrag.

Under året 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 2024. Strukturplanen för Ekebyhovsdalen är framtagen och har varit på samråd.

Mark- och exploateringsenheten

Under 2023 har Mark- och exploateringsenheten lagt relativt stora resurser på att komma framåt i detaljplanen och förhandlingarna kring Enlunda småindustri för att möjliggöra cirkulationsplats mm till den nya bussdepån. Ett avtalsutkast för medfinansiering av cirkulationsplatsen finns klart men ska inte skrivas under förrän kommunens förfogande över marken ytterligare stärkts. Förhandlingar med fastighetsägare pågår.

Inom området markförvaltning har en markförvaltare anställts under 2023. Detta har förbättrat resurstillgången på många sätt så att ett mer fokuserat arbete kan läggas på fastighetsjuridiska frågor i det löpande arbetet.

Projekt för att kartlägga kommunens kostnader för pendelbåtsläget har framskridit. En rapport om föreslaget förändrat huvudmannaskap för allmän plats i tätorter har lagts fram för politiskt beslut.

Vidare har ett arbete lagts ned för att genomföra ett gammalt exploateringsavtal vid Brunna handelsområde. Detta har resulterat i att en yta ställs i ordning på kommunens mark för parkering och återvinning. Förutsättningarna för effektivare återvinning och fler tillgängliga infartsparkeringar ökar därmed.

Enheten har även lagt ner mycket arbete i projektet Ekerö Strand där arbeten med allmän plats och VA har pågått. Enhetens arbete syftar till att kommunen får in exploateringsbidragen från parterna i exploateringsavtalet och samordnar med Roslagsvatten.

I projektet för Träkvista torg har enheten arbetat med att överföra exploateringsavtalet på två nya parter och få betalt för marköverlåtelseerna. Vidare har under senare delen av 2023 en exploateringsingenjörskommit in i projektet.

Enheten har dessutom arbetat i en mängd andra pågående projekt; Bryggavägens skola, Sanduddens skola, Centrala Stenhamras utveckling, cirkulation i Svanhagen, Norra Enlunda, Rebeckahemmet, fördjupad översiktsplan för södra Färingsö med flera.

Fastighetsenheten

Fastighetsförvaltningen genomför löpande underhållsarbeten av verksamhetslokaler i enlighet med prioriteringar och budgetinriktning.

Planering och genomförande av flera stora byggprojekt pågår. Det rådande världsmarknadsläget påverkar fortsatt samtliga projekt och entreprenader då prisbilden är högre än normalt.

Ekerö badhus färdigställdes under våren och öppnade i juni 2023. Projektet höll tidplan, men med ökade kostnader till följd av det världsekonomiska läget.

Byggstart för Ekebyhovsskolan på Bryggavägen genomfördes i juni 2023.

Under 2023 färdigställdes två nya förskolor, Stamvägens förskola och Tappsunds förskola. Verksamhetsstart på Stamvägen genomfördes i augusti. Verksamhetsstart i Tappsunds förskola planeras våren 2024.

Byggstart för nya Stenhamra förskola genomfördes under hösten 2023. Projektet beräknas färdigställas våren 2025.

Sanering och renovering av Ekendals förskola med anledning av brand och omfattande skador i konstruktionen. Projektet färdigställs våren 2024.

Samarbetet med fastighetsutvecklaren för Ekebyhovs skolområde fortsätter inför uppförandet en ny grundskola och förskola som kommunen ska hyra inom skolområdet.

Två vård- och omsorgsboenden, där kommunen kommer att vara hyresgäst, pågår i samarbete mellan externa fastighetsutvecklare och projektledare inom Fastighetsenheten. Byggstart för äldreboendet vid Träkvista Torg har genomförts och verksamhetsstart planeras hösten 2025. Tranholmens bygglov har överklagats till Mark- och Miljööverdomstolen och beslut väntas våren 2024.

Tf Fastighetschef har fått rollen permanent sedan sommaren 2023. Rollen som teknisk systemförvaltare finns inte kvar. Rekrytering av energisamordnare pågår. Vakant tjänst som lokalstrateg, under året interimslösning på staben.

Energieffektiviseringar med solceller vid nyproduktion fortsätter, exempelvis till badhuset, Ekebyhovsskolan vid Bryggavägen, Sanduddens nya skola och de planerade förskolorna i kommunen.

I december brann Skå skolmuseum. Branden orsakade omfattande skador på byggnaden, men byggnaden och inredningen kunde räddas. Åtgärd av skadorna utreds och kommer att utföras 2024.

Under hösten 2023 började flera nya ramavtal att gälla, bland annat nya driftavtal för fastighetsdrift, markdrift och vinterväghållning. Det har varit en stor utmaning för Fastighetsenheten med samtidig avetablering och etablering av flera viktiga leverantörer. Detta har även inneburit att kostnaderna för de nya avtalen initialt är svåra att prognostisera.

Tekniska enheten

Ny driftentreprenad påbörjades med start 1 april 2023 för Tekniska enheten och den 1 oktober 2023 för Fastighetsenheten.

Strandpromenaden vid Ekerö strand har börjat genomföras och planeras att vara klar under 2024.

Byggstart för projekt Träkvista torg och äldreboendet. Projektet för infrastrukturen är något tidsförskjutet på grund av okända markförhållanden som ledde till mer bergsprängning än väntat.

Snörök och kall vinter gör det kännbart på årets utfall för tekniska enheten, avvikelser såsom bekämpning av invasiva växter som är ett stort problem inom Ekerö kommun, även båtvrak som hanteras av tekniska enheten är svåra att budgetera för.

Upphandlingar

Under 2023 har följande upphandlingar genomförts:

- KSUH23/3 - Avrop från DIS: Hyresmoduler Stenhamraskolan
- KSUH23/4 - Källsortering, insamling och behandling
- KSUH23/12 - Förnyad konkurrensutsättning: Ekendals förskola sanering
- KSUH23/18 - Ramavtal VVS-arbeten
- KSUH23/34 - Direktupphandling - Markarbeten för etablering av paviljonger
- KSUH22/37 - Ramavtal Mark- och anläggningsarbeten
- KSUH23/47 - Ramavtal ventilationsarbeten
- KSUH23/52 - Birkaskolan byggtreprenad (åt Nystad Stadsutveckling AB)

Dessutom har ramavtal som handlades upp 2022 avseende fastighetsdrift, markskötsel och vinterväghållning börjat gälla. Ramavtal avseende OVK har handlats upp, men behöver göras om under 2024 då tilldelad entreprenör valde att inte signera avtalet.

2.5 Internkontroll

Kontroller har genomförts i enlighet med internkontrollplanen för 2023. Uppföljningen redovisas i ett separat ärende.

3. Verksamhetsuppföljning

3.1 Verksamhet (drift)

Enhet ledning/stab uppvisar ett underskott på 0,4 mnr för perioden främst på grund av något högre externa kostnader än budgeterat.

Utfall för planeringsenheten är -12,7 mnr, 1,4 mnr högre än budget -11,3 mnr. Perioden innehåller dels lägre intäkter på 1,2 mnr jämfört budgeterat belopp då intäkter för exploateringsdrivna planer inte inkommit i den takt som planerats. Dels lägre kostnader som följd av tillfälliga vakanser dels ökade kostnader för utredning och dels högre kostnader för konsulttjänster inom trafikområdet och flertalet projekt, bland annat FÖP och Stråkstuden.

Mark- och exploateringsenheten uppvisar en mindre differens mot budget på 4 tkr dvs en budget i balans för 2023.

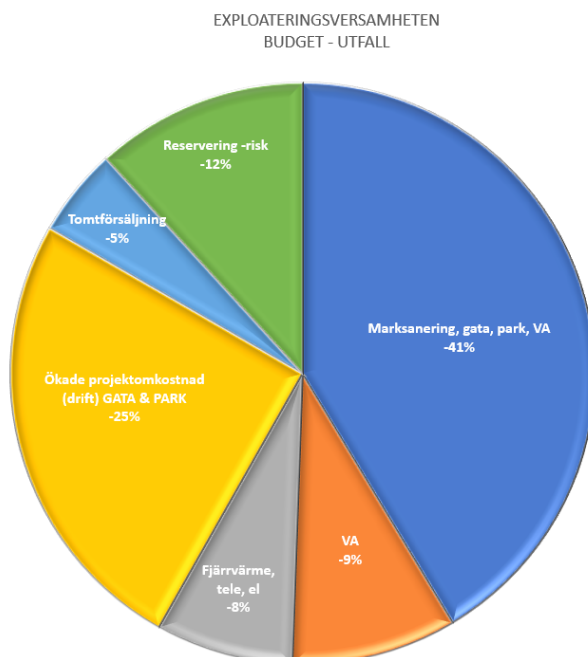
Det ekonomiska utfallet för fastighetsenheten för perioden jämfört med budget uppgår till negativ avvikelse -19,9 mnr. Avvikelsen beror på högre kostnader sanering av mark vid byggandet av nya Ekebyhovsskolan -15,3 mnr, externt inhyrda lokaler -9,7 mnr, rörlig del drift och samt felavhjälpande underhåll. Kapitaltjänstkostnaderna är lägre än periodens budget då två förskolor aktiverades senare än budgeterat.

Tekniska enheten uppvisar ett underskott på -1,1 mnr för perioden. Bidragande orsak är ökade insatser inom bland annat akut underhåll inom olika områden.

Exploateringsverksamhetens bruttokostnader uppgår till - 111,2 mnr och nettokostnad - 25,3 mnr. Verksamheten visar ett nettounderskott (resultat) om -51,2 mnr

(tkr, inkl interna transaktioner)	Utfall 2022	Utfall 2023	Budget 2023	Avvik 2023
Summa externa intäkter	62 582	85 868	47 900	37 968
-varav statsbidrag	0	0	0	0
-varav taxor och avgifter	62 582	85 868	47 900	37 968
Summa interna intäkter	0	7	0	7
-varav driftsättningar	0	7	0	7
-varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	0	0	0	0
Summa Intäkter	62 582	85 875	47 900	37 975
Personalkostnader inkl po	-340	-648	0	-648
Lokalhyra intern	0	0	0	0
Lokalhyra extern	0	0	0	0
Övriga externa kostnader	-74 306	-110 460	-21 980	-88 480
Köp av huvudverksamhet	-138	0	0	0
Driftsättningar		0	0	0
Lokalhyresersättningar		0	0	0
Övriga interna kostnader	-66	-74	0	-74
Avskrivningar o internränta		0	0	0
Summa Kostnader	-74 851	-111 182	-21 980	-89 202
Nettokostnad	-12 269	-25 307	25 920	-51 227

Avvikelsen mellan budget och utfall domineras av kostnader för marksanering i samband med utbyggnad av gata, park och ledningsutbyggnader (VA, fjärrvärme, el och tele). Avvikelsen motsvarar 41% av det totala underskottet inom exploateringsverksamheten.



Brister i projektering och ofullständiga geotekniska undersökningar av markförhållandena samt bristande underlag i samband med upphandling av anläggningsentreprenaderna pekas ut som orsaker till de ökade kostnaderna i projekten.

Genom slutna exploateringsavtal har kommunen rätt att ta ut ersättning från exploitören för de anläggningar som kommun uppföra inom exploateringsområdet. Till följd av brister i projektering föreligger också risk att kommunen inte får full ersättning från exploitören för uppförda anläggningar inom bland annat gata, park och VA. Under året resultatförs befarade kundförluster på utställda fordringar.

Avvikelse mot budget, per projekt	
<i>Tkr</i>	Avvikelse 2023
DRIFTREDOVISNING	
Ekerö strand	-28 763
<i>Marksanering</i>	-14 497
<i>Reservering - risk</i>	-6 021
<i>Projektkostnad (drift) GATA & PARK</i>	-5 595
<i>VA</i>	-2 650
Träkvista Torg	-16 428
<i>Marksanering, VA/Ledningar</i>	-4 500
<i>Projektkostnad (drift) GATA</i>	-5 972
<i>VA</i>	-2 053
<i>Fiber, el, tele, fjärrvärme</i>	-3 903
Södra klyvarestigen	-2 522
<i>Tomtförsäljning</i>	-2 522
Övriga projekt	-3 514
<i>Marksanering/provtagning - Barrudden</i>	-2 200
<i>Projektkostnad (drift) GATA & PARK</i>	-1 314
TOTAL	-51 227

Förklaringar till cirkeldiagram

- Genomförandeavtal saknas för fiber, tele, el och fjärrvärme. Till följd av denna brist kan kommunen ej få ersättning år 2023 för uppförda anläggningar (Avvik -3,9 mnkr)
- Kommunen planerar att sälja två tomtförsäljningar inom ramen för exploatering projektet Södra Klyvarestigen. Enbart den ena tomten såldes 2023 (avvik 2,5 mnkr).
- Under året får kommunen ett föreläggande från Länsstyrelsen om att sanera marken inom Barrudden på centrala Ekerö. Provtagning inför sanering tidigareläggs till 2023 (avvik 2,2 mnkr).

3.2 Investeringar

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

Ekerö badhus - Projekt 2029

Ett badhus har uppförts på Träkvistavallens idrottsplats. Projektet färdigställdes enligt tidplan kvartal 2 2023. Projektets totala investeringsbudget var 264,0 mnkr, slutkostnaden landade på 264,7 mnkr.

Ekebyhovsskolan på Bryggavägen - Projekt 2005

En ny skola och idrottshall ska uppföras på Bryggavägen. Byggstart genomfördes i juni 2023. Projektet i sin helhet planeras att färdigställs hösten 2025. Projektets totala

investeringsbudget är 496,0 mnkr, vilket överensstämmer med slutkostnads-prognosen. Upparbetat per december var 131,6 mnkr. Hela årets investeringsbudget om 163,2 mnkr upparbetades ej, 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 december var 35,8 mnkr. Projektets totala investeringsbudget är 450,0 mnkr. Kostnader kan tillkomma med anledning av den försenade byggstarten.

Stamvägens förskola, nyproduktion - Projekt 2021

Nyproduktion av en förskola med fyra avdelningar. Projektet färdigställdes enligt tidplan till sommaren 2023. Projektets totala investeringsbudget var 58,5 mnkr, slutkostnaden landade på 59,7 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 färdigställdes hösten 2023. Total investeringsbudget i projektet är 64,0 mnkr. Upparbetat per december var 67,0 mnkr. Projektets slutkostnadsprognos är 73,6 mnkr, dvs –9,6 mnkr i avvikelse. Avvikelsen beror främst på världsmarknadsläget, komplicerade markförhållanden och att fasadarbetena krävt fler mantimmar än budgeterat till följd av en hög ambition i gestaltningen. Projektet kommer att slutfaktureras 2024.

Reinvesteringsprojekt Fastighetsenheten

Reinvesteringsprojekt avser investeringsprojekt i befintliga byggnader.

Utfall per december för dessa projekt uppgick till 75,4 mnkr, årets budget uppgår till 112,4 mnkr. Ej upparbetad budget kommer till större del att flyttas med till 2023 då det är ett flertal pågående projekt som beräknas färdigställas 2024.

Underhålls- och investeringsarbeten Tekniska enheten

Tekniska enheten har genomfört underhålls- och investeringsarbeten av gata och park i enlighet med prioriteringar och budgetinriktning. Genomförda arbeten:

- 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
- Solskydd Lek- och aktivitetstytan i Ekebyhov i samarbete med KFF
- Aktivitetstavlor, "rörelse för alla" i samarbete med KF
- Beläggningsprogrammet
- Ny belysningsträcka Lindö tunnel
- Infartsparkeringen i Tappström har utökats med 52 nya parkeringsplatser till följd av att vi effektiviserade ytan med flytt av ÅVS.
- Avfallsverksamheten har utfört en ombyggnation av Skå ÅVC

4. Framåtblick

Planeringsenheten

De nationella målen om en digital samhällsbyggnadsprocess och lagändringar i PBL innebär att detaljplaner som tas fram efter 1 januari 2022 måste vara digitala. Detta påverkar tidplaner och kostnader väsentligt i vid framtagande av digitala grundkartor.

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.

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.

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 (RUF), 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.

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. Arbetet med framtagandet av planeringsstrategin är påbörjat och kommer att fortgå under första delen av 2024.

Mark- och exploateringsenheten

Under 2023 har arbete pågått för att effektivisera och systematisera kommunens markupplåtelse och andra fastighetsjuridiska avtal. I slutet av 2023 blev det klart att kommunen inför ett nytt system för avtal generellt. Mark- och exploateringsenheten har varit aktiv kravställare och nu finns goda förutsättningar att implementera systemet och därigenom effektivisera hanteringen på enheten.

Exploateringsingenjörernas roll i stadsbyggnadsprojekt har konkretiserats något under 2023. Förhoppningen är att utvecklingen ska fortsätta samt ge tydligare styrning och ansvarsfördelning i förvaltningens stadbyggnadsprojekt.

Byggkonjunkturen är mycket ofördelaktig just nu vilket får många konsekvenser. Parter med vilka kommunen har exploateringsavtal har svårigheter att få igång sina projekt. Byggkostnaderna är höga, räntorna är höga och efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter har dykt. Konsekvensen för Ekerö kommun är att färre bostäder än planerat byggs i planerad takt vilket i sin tur påverkar planerade skatteintäkter negativt. Dessutom har parterna problem att erlagga exploateringsersättningar enligt avtal.

Fastighetsenheten

Rekrytering av energisamordnare pågår och planeras att tillsättas under början av 2024.

Enheten har fortsatt många pågående projekt i olika skeden och omfattning. Begränsningar i personell kapacitet kan innebära att planerade och pågående projekt påverkas framförallt tidsmässigt negativt.

Planering för nyproduktion av Sanduddens skola med omkringliggande infrastruktur och utemiljö pågår. Detaljplanen har vunnit laga kraft och byggstart planeras i början av 2024.

Planering och projektering av Stockby förskola i Stenhamra pågår och byggstart planeras i början av 2024.

Delar av kommunens bygnadsbestånd har fortsatt ett stort underhållsbehov. Kommande år kan vi se att många byggnader behöver takbyten, byte av belysning och nya ventilationsaggregat. Arbetet med att byta ut oljepannor mot annan värmekälla fortsätter.

Fastighetsenheten har haft fortsatt fokus på OVK i förskolor och skolor. Under den period vi inte har haft ramavtal för ventilationsentreprenör och OVK har detta arbete fortsatt med driftentreprenören med gott resultat.

Ett flertal paviljonguppställningar med tidsbegränsade bygglov löper ut under 2024 och kan ej förlängas. Paviljongerna har därför sagts upp för avetablering och evakueringslokaler för berörda verksamheter utreds. Detta problem har uppstått med anledning av att färdigställande av nyproducerade skolor dragit ut på tiden med anledning av av detaljplanearbete och överklagad fastighetsaffär.

Elkostnaderna är fortsatt svårprognostiserade, kostnaden för närvärme har gått upp och VA-taxan höjs med 23% under 2024.

Ett flertal upphandlingar kommer att genomföras under 2024.

Tekniska enheten

Ny teknisk chef kommer att rekryteras under 2024, interim chef kommer att axla rollen tills att rekryteringen är klar.

Utfallet för driftavtalet gata park och utemiljö har visats sig kosta mer än väntat och Tekniska enheten tillsammans med Fastighetsenheten kommer att göra en ny upphandling under 2024.

Bilaga 1 Resultatrapport KS-Stadsbyggnadsförvaltningen



Resultatrapport 2023 KS-Stadsbyggnadsförvaltning

(tkr, inkl interna transaktioner)	Utfall 2022	Utfall 2023	Budget 2023	Avvik 2023
Summa externa intäkter	25 082	26 390	23 875	2 515
<i>-varav taxor och avgifter</i>	<i>1 739</i>	<i>20 493</i>	<i>19 581</i>	<i>912</i>
Summa interna intäkter	209 927	230 171	228 403	1 768
Summa Intäkter	235 009	256 561	252 278	4 283
Personalkostnader inkl po	-33 613	-33 412	-40 580	7 168
Lokalhyra extern	-42 676	-44 765	-35 029	-9 736
Övriga externa kostnader	-144 155	-153 431	-128 845	-24 586
Köp av huvudverksamhet	-7 044	-20 191	-20 593	402
Driftsersättningar	-394	0	0	0
Övriga interna kostnader	-3 318	-3 063	-769	-2 294
Avskrivningar o internränta	-79 358	-87 011	-88 942	1 931
Summa Kostnader	-310 559	-341 874	-314 758	-27 116
Nettokostnad	-75 550	-85 313	-62 480	-22 833
Avfall	4 744	4 795	3 602	1 193
Exploateringsverksamheten	-20 774	-25 307	25 920	-51 227

Bilaga 2 Verksamhetens utfall och resultat

Fastighetsenheten

Resultaträkning helår	Utfall 2023-12	Budget helår 2023	Avvik helår 2023
Summa externa intäkter	22 419	18 581	-3838
- varav statsbidrag			0
- varav taxor och avgifter	22 419	18 581	-3838
Summa interna intäkter	218 183	217 678	-505
- varav driftsersättningar			0
- varav lokalhyresersättn/Int hyresint	218 183	217 678	-505
Summa Intäkter	240 602	236 259	-4 343
Personalkostnader inkl po	-5 627	-7 500	-1 873
Lokalhyra extern	-44 765	-35 029	9 736
Övriga externa kostnader	-48 828	-36 666	12 162
Media	-45 963	-44 846	1 117
Rörlig del drift	-13 599	-7 000	6 599
Akut underhåll	-1170	-3 000	-1 830
Planerat underhåll	-8357	-15 805	-7 448
Felavhjälpande underhåll	-10 030	-4 500	5 530
Övriga interna kostnader	-2 219	0	2 219
Avskrivning, internränta	-87 002	-88 943	-1 941
Summa Kostnader	-267 560	-243 289	24 271
Nettokostnad*	-26 958	-7 030	19 928



Verksamhetens utfall och resultat

Teknisk enhet

tkr	Utfall 2022 netto	Utfall 2023			Budget 2023			Avvikelse netto
		Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	
TOTALT	-48 741	1 200	-34 140	-32 939	512	-32 337	-31 825	-1 114
Teknisk enhet	-25 338	1 200	-34 140	-32 939	512	-32 337	-31 825	-1 114
Ledning och administration	-1 492	328	-1 728	-1 400		-1 891	-1 891	492
Gator, vägar och parkering	-13 078	450	-19 956	-19 506	412	-19 087	-18 675	-830
Parker	-6 332	422	-9 076	-8 654	100	-10 281	-10 181	1 527
Idrotts- och fritidsanläggningar	-4 535		-3 380	-3 380		-1 078	-1 078	-2 302
Markreserv								
Fjärrvärmeförsörjning	100							
prel	-1							

tkr	Utfall 2022	Utfall 2023			Budget 2023			Avvikelse netto
	netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	
Projektverksamhet	-12 269	85 875	-111 182	-25 307	47 900	-21 980	25 920	-51 227
Försäljning/exploatering	25 204	61 900	-32 313	29 586	43 700	-2 180	41 520	-11 934
Markreserv	25 204	61 900	-32 311	29 589	43 700	-2 180	41 520	-11 931
Gator, vägar o parkering			-2	-2				-2
Parker								
Drift-exploatering VA		23 975	-37 911	-13 935	4 200	-5 000	-800	-13 135
Gemensam verksamhet, VA		23 975	-33 996	-10 021	4 200	-5 000	-800	-9 221
Genomförande av detljaplan, Ledningar (fiber, tele m.m.)			-3 914	-3 914				-3 914
Drift exploatering	-37 473		-40 958	-40 958		-14 800	-14 800	-26 158
Markreserv	-5 027		-5 701	-5 701				-5 701
Gator, vägar o parkering	-10 336		-19 248	-19 248		-14 800	-14 800	-4 448
Parker	-22 110		-1 497	-1 497				-1 497
Marksanering Hälsa o Hållbar utveckling			-14 512	-14 512				-14 512

Bilaga 3 Verksamhetsmått

Verksamhetsmått KS-SBF Fastighet

Avvik (+) fler än budget, (-) färre än budget	2019	2020	2021	2022	2023	Budget 2023	Avvik. 2023
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	132 875	132 003	129 550	132 873	134 883	134 883	0
Verksamhetslokaler	111 418	112 968	111 217	115 349	114 045	114 045	0
Kommersiella lokaler	2 880	2 847	3 025	2 216	2 316	2 316	0
Bostäder	9 292	6 863	5 003	5 003	4 842	4 842	0
Idrott/fritidsanl, byggnader	9 285	9 325	10 305	10 305	13 680	13 680	0
							0
Varav m2 yta:							0
Inhyrda paviljong	6 122	6 030	6 900	11 000	9 696	9 696	0
Inhyrda lokaler övriga	15 091	13 261	12 046	11 704	11 469	11 469	0
Externt uthyrda verksamhetslokaler	6 994	6 994	6 995	8 084	7 029	7 029	0
Lokalbank	3 549	4 813	2 427	1 552	0	1 188	1 188
							0
Antal bostäder, brf	29	19	19	19	19	19	0
Antal bostäder, övr	60	45	33	33	37	37	0
Antal bostäder, Färingsöhemmet	32	32	32	32	32	32	0
Kostnad verksamhetslokaler	173 780	217 675	203 684	206 729	195 453	195 453	0
Verksamhetslokaler kr/m2	1 560	1 927	1 831	1 792	1 714	1 714	0

Bilaga 4 Investeringar

Period (tkr) Teknisk enhet 2023-12

Projekt	PROJEKTTOTAL				VARAV ÅR 2023							Avslutat
	BESLUTAD BUDGET*	TOTAL ACK UTFALL	TOTAL PROGNO	AVVIKELSE	Ursprunglig budget 2023	Budget överföring fg år	Budget till/från annan nämnd	Omdisp inom nämnd	TOTAL BUDGET 2023	Utfall	Avvik budget - utfall	
Nyinvestering									0		0	
2175 Sandudden - samhällsbyggnad	12 590	52	20 652	-8 062	4 200	0	0	0	4 200	52	4 148	2027
2176 Bryggavägen - samhällsbyggnad	16 100	233	8 770	7 330	6 600	0	0	0	6 600	233	6 367	2025
9031 Ekerö Strand exploatering	155 070	147 168	174 168	-19 098	31 600	407	600	0	32 607	38 834	-6 227	2025
9048 Enlunda småind.omr (fd Få Trä)	21 500	0	21 500	0	2 000	0	0	0	2 000	0	2 000	2027
9097 Träkvista Torg exploatering	41 343	17 504	37 504	3 839	20 000	4 738	0	0	24 738	13 686	11 052	2025
S:a Nyinvestering	246 603	164 957	262 594	-15 991	64 400	5 145	600	0	70 145	52 805	17 340	
Löpande årliga investeringar												
1193 Bulleråtgärder	*	*	*	*	0	0	0	0	0	135	-135	2023
1300 Asfaltering	*	*	*	*	4 000	0	0	0	4 000	4 754	-754	2023
1310 Väg	*	*	*	*	0	0	0	0	0	189	-189	2023
1320 Park och Torg	*	*	*	*	800	0	0	0	800	783	17	2023
1325 Spontnyta	*	*	*	*	6 000	0	300	0	6 300	6 403	-103	2023
1330 Parkering	*	*	*	*	1 700	0	0	0	1 700	3 815	-2 115	2023
1373 Trafiksäkerhet	*	*	*	*	500	0	0	0	500	161	339	2023
1422 Trafikbelysning	*	*	*	*	5 400	0	0	0	5 400	1 784	3 616	2023
1800 Avfall	*	*	*	*	4 000	0	0	0	4 000	2 986	1 014	2023
2161 GC-väg	*	*	*	*	4 400	0	0	0	4 400	530	3 870	2023
S:a Löpande årliga projekt					26 800	0	300	0	27 100	21 540	5 560	
SUMMA					91 200	5 145	900	0	97 245	74 345	22 900	

Nya investeringsprojekt

PROJEKTTOTAL (Tkr)

VARAV ÅR 2023 (Tkr)

HUVUDPROJEKT	SLUTÅR	BESLUTAD BUDGET	TOTAL ACK UTFALL 2023-12	TOTAL PROGNO	AVVIKELSE TOTAL BUDG-PROG	ÅRETS BUDGET	ACK UTFALL 2023-12	AVVIKELSE ÅRETS BUDG-UTFALL
1029 Pav. Omklåd. Ekerö Ridcenter	2024	2 000	11	2 000	0	2 000	11	1 989
2005 Ekebyhovsskolan Bryggavägen	2025	496 000	131 614	496 000	0	163 176	122 875	40 301
2012 Sandudden skola	2026	450 000	35 808	450 000	0	117 088	1 229	115 859
2021 Stamvägens förskola	2023	69 654	63 514	63 514	6 140	32 219	33 346	-1 127
2023 Stenhamra skola (NY)	2027	365 000	161	365 000	0	4 487	151	4 336
2024 Stenhamra förskola	2025	70 500	12 059	70 500	0	36 974	10 333	26 641
2027 Drottningholms förskola	-	55 000	52	55 000	0	1 000	0	1 000
2028 Solbackens förskola	2025	60 500	7 776	60 500	0	33 420	6 196	27 224
2029 Badhus Träkvista	2023	264 000	264 517	264 526	-526	52 615	51 803	812
2041 Stenhamra skola paviljong	2024	6 200	4 786	6 200	0	6 174	4 761	1 413
2043 Tappunds förskola	2023	64 000	67 027	66 000	-2 000	46 824	49 852	-3 028
		1 902 854	587 325	1 899 240	3 614	495 977	280 557	215 420

Större reinvesteringsprojekt

PROJEKTTOTAL (Tkr)

ÅR 2023 (Tkr)

HUVUDPROJEKT	SLUTÅR	BESLUTAD BUDGET	TOTAL ACK UTFALL 2023-12	TOTAL PROGNO	AVVIKELSE TOTAL BUDG-PROG	ÅRETS BUDGET	ACK UTFALL 2023-12	AVVIKELSE ÅRETS BUDG-UTFALL
1013 Allhallen renov.	-	50 000	289	0	50 000	2 000	63	1 937
1016 Svanängens förskola renovering	2023	6 500	6 285	0	6 500	0	67	-67
1021 Brunna fsk renovering	2024	8 250	0	8 250	0	250	0	250
1023 Träkvista ungdomsgård renov.	2024	5 300	2 183	5 300	0	5 179	2183	2 996
1024 Närlunda fsk renovering	2026	6 500	0	6 500	0	500	0	500
1027 Sundby storköksrenovering	2023	10 500	10 622	10 500	0	11 000	7 819	3 181
1028 Ekendals fsk renovering	2024	10 000	15 493	10 000	0	11 000	13 289	-2 289
2025 NEXT	2023	65 000	55 638	56 000	9 000	500	84	416
2045 Träkvistavallen utemiljö	2024	5 000	819	5 000	0	9 932	819	9 113
		167 050	91 329	101 550	65 500	40 361	24 324	16 037

Löpande årliga reinvesteringsprojekt

PROJEKTTOTAL (Tkr)

ÅR 2023 (Tkr)

HUVUDPROJEKT	SLUTÅR	BESLUTAD BUDGET	TOTAL ACK UTFALL 2023-12	TOTAL PROGNO	AVVIKELSE TOTAL BUDG-PROG	ÅRETS BUDGET	ACK UTFALL 2023-12	AVVIKELSE ÅRETS BUDG-UTFALL
1006 Närvärme	-	*	*	*	*	5 000	560	4 440
1019 Ekebyhovs slott växthus	-	*	*	*	*	5 947	6 778	-831
1020 Verksamhetsanpassningar	-	*	*	*	*	2 800	316	2 484
1045 Utemiljö fsk/skolor	-	*	*	*	*	9 800	7 589	2 211
1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk	-	*	*	*	*	14 907	11 491	3 416
1050 Övrig	-	*	*	*	*	1 500	2 595	-1 095
1052 Teknik- och Energi alla objekt	-	*	*	*	*	9 550	5 765	3 785
1060 Säkerhet	-	*	*	*	*	5 000	4 044	956
1154 Idrottsanläggningar	-	*	*	*	*	7 500	6 105	1 395
1450 Övriga fastigheter renov.	-	*	*	*	*	5 000	4 754	246
2040 Solceller	-	*	*	*	*	4 500	636	3 864
2042 Matproduktion	-	*	*	*	*	66	176	-110
2333 Ekebyhov slott flera byggnader	-	*	*	*	*	226	0	226
2364 Reservkraft	-	*	*	*	*	200	233	-33
						71 996	51 042	20 954

Summering 608 334 355 923 252 411