

Kommunstyrelsen

Gert Mattisson
Controller
gert.mattisson@ekero.se

KS - Stadsbyggnadsförvaltningen - Verksamhetsberättelse 2022

Dnr KS23/10

1. Året i korthet

Årets resultat

Årets nettokostnad uppgår till 39 mnkr, en negativ avvikelse med 13,1 mnkr mot budget om 25,9 mnkr.

<i>mnkr, netto</i>	Utfall 2022	Budget 2022	Avvik helår	Utfall 2021	förändr *)
KS-Stadsbyggnadsförvaltningen	-26,7	25,9	-0,8	0,0	-26,7
Exploateringsverksamhet	-12,3	0,0	-12,3	0,0	-12,3
Summa nettokostnader	-39,0	25,9	-13,1	0,0	-39,0

** SBF-KS ny verksamhet från år 2022*

Avvikelsen kan främst förklaras av kostnader för sanering (utöver prognos) i samband med muddring av Tappströmskanalen inom exploateringsområdet Ekerö strand.

Måluppfyllelse

För Mark- och exploateringsverksamheten har målen fördelats under mandatperioden så att 5 mål har bäring på enheten vid periodens slut. 4 är helt uppnådda och ett mål är delvis uppfyllt. Måluppfyllelsen för mandatperioden är god. Målet om infartsparkeringar har dock inte i sin helhet kunnat nås. Bakgrunden är att kommunen äger få strategiska ytor att disponera och flera av inledda förhandlingar på privat mark har inte nått resultat. Även strandskydd och överklagade bygglov har bidragit till att målet inte uppfyllts i sin helhet.

Kommunstyrelsen har beslutat om 15 mål för mandatperioden 2019–2022 och 15 indikatorer för perioden med uppföljning inom Planeringsenheten. För 2022 bedöms 12 indikatorer helt uppnådda och 3 delvis uppnådda.

Målet att "Redan beslutade planuppdrag ska färdigställas. Därefter försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse." pågår och kommer att fortsätta pågå. En gestaltningspolicy är under framtagande vilken kommer att ge bra vägledning vid gestaltning av vår livsmiljö och den projektleds av stadsarkitekten som sedan 2021 finns på planeringsenheten. För målet att ta ett helhetsgrepp om parkeringslösningarna i centrumnära lägen pågår dels en övergripande parkeringsplan som beräknas färdigställas under 2023 och i den av kommunstyrelsen godkända kravspecifikationen för



detaljplanen för Ekerö centrum har krav har ställts på en parkeringsutredning som ska hantera parkeringssituationen i Ekerö centrum.

För målet "öka innevånarnas möjlighet att påverka detaljplaneprocesser" med indikatorn digitalt samråd eller granskning genomfördes under hösten ett pilotprojekt för digital granskning av Stenhamra centrum del 1, vilket föll mycket väl ut och har lett till att samtliga samråd och granskningar kommer att genomföras digitalt framöver. (Detta mål är uppfyllt men jag kände att det är lite kul att ta med att det fick så bra respons).

Prioriterade uppdrag och satsningar

Planeringsenheten

Verksamheten löper på enligt grunduppdrag inom de olika verksamhetsområdena. Enligt prioritering i budget så kan för året nämnas;

- En fördjupning av översiktsplan för södra Färingsö är under framtagande och en konsult är upphandlad som projektledare, upphandling av utredningar har genomförts samt att en medborgardialog pågår.
- Uppdrag enligt ärende "Planprioritering 2022" pågår. Under perioden har bland annat detaljplanen för Sanduddens skola och detaljplan för Stenhamra centrum del 1 varit på granskning samt att detaljplanen för Ny skola Bryggavägen har vunnit laga kraft.
- Kvalitetshöjning av fastighetsgränser pågår och genomförs genom att den nya geodataverksamheten genomför avtalet med Lantmäteriet att synkronisera den digitala registerkartan samt tar fram digitala grundkartor i detaljplaneprocesserna.
- Revidering av VA-planen pågår.

2. Verksamhetsuppföljning

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.

Stab

Ger strategiskt stöd åt förvaltningschef samt ansvarar för övergripande frågor och administration för stadsbyggnadsförvaltningens verksamheter.

Planeringsenhet

Enhetens uppdrag består dels av att på kommunstyrelsens uppdrag kontinuerligt bedriva översiktsplanering, trafikplanering, dels upprätta detaljplaner och områdesbestämmelser. Dels att ta fram strategidokument och handlägga ärenden inom miljöstrategisk verksamhet, gestaltad livsmiljö och GIS, dels att erbjuda och utveckla produkter och tjänster inom geodataområdet.

Mark- och exploateringsenheten (MEX)

Enhetens 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.

Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser under året

Planeringsenheten

Verksamheten löper på enligt grunduppdrag inom de olika verksamhetsområdena. Enligt prioritering i budget så kan för året nämnas;

- En fördjupning av översiktsplan för södra Färingsö är under framtagande och en konsult är upphandlad som projektledare, upphandling av utredningar har genomförts samt att en medborgardialog pågår.
- Uppdrag enligt ärende "Planprioritering 2022" pågår. Under perioden har bland annat detaljplanen för Sanduddens skola varit på granskning, detaljplanen för Ny skola Bryggavägen vunnit laga kraft och detaljplan för Stenhamra centrum del 1 skickats på granskning.
- Kvalitetshöjning av fastighetsgränser pågår och genomförs genom att den nya geodataverksamheten genomför avtalet med Lantmäteriet att synkronisera den digitala registerkartan samt tar fram digitala grundkartor i detaljplaneprocesserna.
- Revidering av VA-planen pågår.

Digitalisering

Planeringsenheten

- Verktöget Miljöbarometern har upphandlats och implementerats på kommunens hemsida för att tillgängliggöra kommunens arbete med miljö- och klimatfrågor.
- Ett digitalt verktyg för framtagande av digitala detaljplanebeskrivningar har kunnat handlas upp.
- Digitalisering av gamla namnbeslut påbörjad och har redan börjat ge effekt i arbetet med namnsättningsärenden.
- Gång- och cykelvägnätet har digitaliserats och lagts in i den nationella vägdatan.
- Ett antal befintliga detaljplaner har digitaliserats och lagts upp i den nationella geodataplattformen.
- Framtagande av kommunens första digitala detaljplan har påbörjats (Stenhamra skolområde).
- Första digitala granskningen av en detaljplan är genomförd (Stenhamra centrum del 1).

Infrastruktur

Anläggningsarbetena inom exploateringsprojektet *Ekerö strand* löper på enligt tidplan. Per 2022 har delar av Tegelbruksvägen 1 färdigställt. Övrig infrastruktur inom etapp 1 (Tegelbruksvägen 2, Lokalgata och Pråmvägen) prognostiseras bli klar under maj 2023. Projektavslut prognostiseras till år 2026.

Produktionsstart för anläggningsprojektet inom exploateringsområdet *Träkvista Torg* var planerat 2022, men pga. förseningar i upphandlingsprocessen flyttas arbetet till januari 2023. Projektavslut prognostiseras till år 2024.

Därutöver utförs finplanering med utgångspunkt från detaljplan vid ett antal exploateringsprojekt i slutfas, med mindre avvikelser som följd. Däribland Ekerövallen, Fredrikstrandsvägen och Jungfrusunds sjöstad.

3. Årets resultat

Årets nettokostnad uppgår till 39,0 mnkr, en negativ avvikelse med 13,1 mnkr mot budget om 25,9 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras av kostnader för sanering (utöver prognos) inom exploateringsverksamheten.

STAB Ledning & Chef

Nettokostnad 8,3 mnkr mot budget 5,9 mnkr vilket ger ett underskott på 2,4 mnkr och återfinns på kostnadssidan. Underskottet består till största delen av konsultkostnader i och med kartläggning och utveckling av lokalförsörjningsprocessen och stadsbyggnadsprocessen.

Planeringsenheten

Nettokostnad 14,4 mnkr mot budget 12,1 mnkr vilket ger ett underskott på 1,9 mnkr och återfinns både inom intäkter och kostnader. Bruttointäkt (19 mnkr) består dels av externa intäkter inom detaljplane- och geodataverksamheten och dels interna intäkter genom ersättning från kommunstyrelsens budget (16 mnkr) för "tillväxt, plan och exploatering". Under hösten beslutades att omföra del av ersättning (1,4 mnkr) för kommunala detaljplaner till andra ändamål då verksamheten visade på ett överskott till följd av försenade leveranser inom flertal projekt. Omprioritering under senare delen av året möjliggjorde start och utökade projektbudgetar i flera uppdrag;

- Strukturplan och gestaltningsvision för Ekebyhovsdalen.
- Stråkstudie för Bryggavägen inklusive trafikmätningar och trafiksimuleringar.
- Detaljplan för Enlunda småindustriområde, utredningar har anpassats efter Trafikverkets krav.
- Gång- och cykelnätet har digitaliserats och lagts in i nationella vägdatabasen.

Samtidigt fick bland annat uppdrag Stenhamra centrum del 2 och Stenhamra skolområde leveranskraft och har kommit längre än planerat. Bruttokostnad för året 33 mnkr mot budget 31,4 mnkr. Arbete med framtagande av gestaltningspolicy 2.0 har pågått under året, utvecklingsarbete för att anpassa exploatörsdrivna detaljplaner till Stadsbyggnadsförvaltningens nya projektmodell för samhällsbyggnadsprojekt samt ett flertal insatser inom trafikplanering har genererat kostnader som inte var budgeterade.

Mark- och exploateringsenheten

Nettokostnad uppgår till 4,3 mnkr, en positiv avvikelse med 3,6 mnkr mot budget om 7,9 mnkr. Den positiva avvikelsen kan bland annat förklaras av oförutsedda förseningar i detaljplanprocessen för Sanduddens skola och Ny skola vid Bryggavägen leder till förskjutningar i skedesplanen för anläggningsprojekten "Trafiksäkerhet Sanduddens skola" och "Ombyggnation, infart Alvebäck". Projekten prognostiseras att genomföras under 2023 istället för 2022 med en positiv avvikelse 2022 om 1,8 mnkr som följd. Avvikelse mellan beslutad och nyttjade resursförstärkningar bidrar också till det positiva resultatet med 0,6 mnkr.

Kostnader som uppstår vid markförsäljning, utredning och finplanering inom exploateringsområdena och som resultatförts på Mark- och exploateringsenheten under året flyttas i samband med att enhetens projektverksamhet särredovisas som Exploateringsverksamhet. Som en effekt av

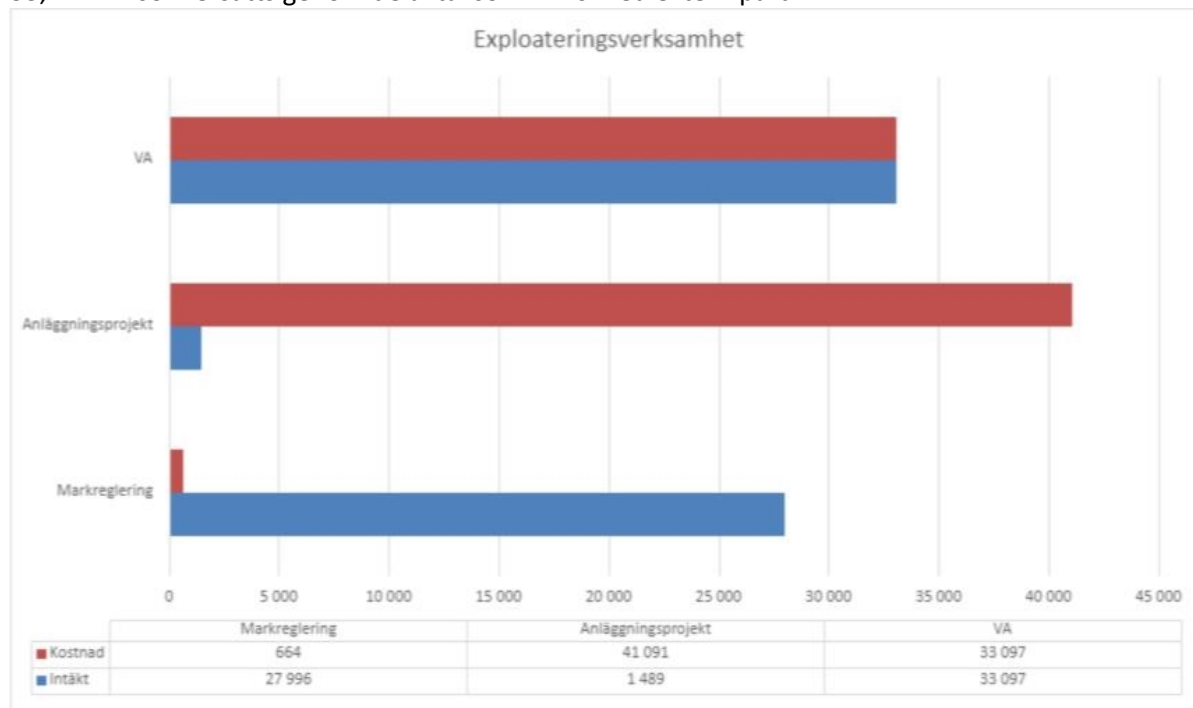


särredovisningen uppvisar enheten en större positiv avvikelse än vad som prognostiserats tidigare under året.

Exploateringsverksamheten

År 2022 finansierades större delen av kommunens resultatförda exploateringsverksamhet genom ersättningar från fastighetsreglering d.v.s. försäljning av mark, eller exploateringsersättning som tas ut enligt de villkor som avtalat mellan kommun och extern part i så kallade exploateringsavtal. Exploateringsverksamheten innefattar två större projekt Träkvista torg och Ekerö Strand. Försäljning av mark och erhållen gåva inom exploateringsprojektet Träkvista Torg genererar en intäkt på 25 mnkr.

Exploateringsprojekt Ekerö Strand redovisar en nettokostnad på 37 mnkr och förklaras främst av muddring och saneringsåtgärder 14,1 mnkr i Tappströmskanalen, ej aktiverbara kostnader 12,7 mnkr, kommunens egen del av VA utbyggnaden 8,1 mnkr och ledningsflytt 2,1 mnkr. I projekt Ekerö strand utför kommunen även VA-arbeten åt extern part enligt exploateringsavtal där kostnaden uppgår till 33,1 mnkr som ersätts genom de avtal som finns med extern part.



Bildtext: Kostnader och ersättningar för utbyggnad av VA balanseras under året med utgångspunkt från villkoren i exploateringsavtalen. Nettoavvikelsen på kommunens resultat är noll.

I samband med att kommunen uppför nya kommunala vägar och parker i exploateringsområdena tillkommer kostnader. Det kan handla om markförberedande åtgärder så som flytt av befintliga ledningar, rivning byggnader eller saneringskostnader för förorenad mark. Det kan också handla om kostnader för att upprätthålla drift i samband med utbyggnaden av de kommunala anläggningarna. Vanligt förekommande är bygg-el eller byggdagvatten.

Exploateringsersättning tas (i normalfallet) ut först efter att vägen eller parken är färdigställd. Inledande markförberedande åtgärder inom ett exploateringsområde är därför alltid en initial kostnad för kommunen och en risk. Risk förekommer bland annat när sanering föreligger eller när det är det finns osäkerhet kring var ledningar eller annan dold infrastrukturs är placerad. Planering och prognos kan dock möjliggöra finansiering mellan olika exploateringsprojekt (och olika projektskeden) och minska avvikelser utöver beslutad ram.

För den ekonomiska redovisningen finns bilaga 1 till Verksamhetsberättelsen (belopp i tkr):

5. Investeringar

Se Exploateringsverksamheten

6. Framåtblick

- År 2023 är den mätningsingenjör som finns i geodataverksamheten finansierad via den 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.
- 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 (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. 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.
- 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.
- Ett system för att hantera fastighetsinnehavet som kan kopplas till anläggningsregistret och ekonomisystemet behövs för att föra verksamheten framåt och in i mer digitaliserade processer om än på en relativt grundläggande nivå. Syftet är att effektivisera hantering av utfakturering av avgifter samt skyldigheten att ha ett aktuellt anläggningsregister.

Bilaga 1 Resultatrapport KS-SBF

(tkr, inkl interna transaktioner)	Utfall 2021	Utfall 2022	Budget 2022	Avvik 2022
Summa externa intäkter	1 326	4 128	3 351	777
-varav statsbidrag	6		0	0
-varav taxor och avgifter	1 319	122	2 208	-2 086
Summa interna intäkter	13 200	17 555	17 107	448
Summa Intäkter	14 526	21 683	20 458	1 225
Personalkostnader inkl po	-12 098	-22 424	-23 636	1 212
Övriga externa kostnader	-7 309	-24 377	-22 532	-1 845
Övriga interna kostnader	-453	-1 589	-160	-1 429
Summa Kostnader	-19 861	-48 391	-46 328	-2 063
Nettokostnad	-5 335	-26 708	-25 870	-838