

Granskning av detaljplaneprocessen

Ekerö kommun

Juni 2023

Said Ashrafi





Amanda Guerra

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Ekerö kommun genomfört en granskning av detaljplaneprocessen. Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens detaljplaneprocess för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer och verksamhetslokaler (ex förskolor och skolor) samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **delvis** bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens detaljplaneprocess för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer och verksamhetslokaler (ex förskolor och skolor) samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning	
1. Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?	Delvis	
2. Säkerställs att det finns tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utarbeta detaljplaner i den takt som fordras för att möta kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter?	Delvis	
3. Finns det en fungerande intern dialog och forum för samverkan mellan berörda förvaltningar när behov av nya/ändringar av detaljplaner uppstår?	Ja	
4. Finns fördröjningar i detaljplaneprocessen och vidtas åtgärder för att minimera dessa?	Delvis	

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Att åtgärder vidtas för att säkerställa kommunens planberedskap i form av tillräcklig tillgång till byggklar mark.
- Säkerställ att det finns tydliga bedömningskriterier för prioritering av detaljplaner. Urvalet av vilka detaljplaner som handläggs ska göras på förhand fastställda grunder och vara i linje med kommunens strategier och fullmäktiges långsiktiga mål för

bostadsförsörjningen. Prioriteringsordningen bör vara dokumenterad och tillgänglig för allmänheten för att säkerställa en transparent process.

- Säkerställ att handläggningstider för detaljplaner analyseras.
- Säkerställ att åtgärder vidtas för att säkerställa effektivitet i handläggning.
- Säkerställ att det finns en åtgärdsplan som ska begränsa eventuella fördröjningar i detaljplaneprocessen.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	5
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
System och rutiner för framtagande av detaljplaner	6
Ekonomiska och personella resurser	12
Intern dialog och forum för samverkan	16
Åtgärder för att minimera fördröjningar i detaljplaneprocessen	17
Samlad bedömning	22
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	22
Rekommendationer	23

Inledning

Bakgrund

Ekerö kommun befinner sig i en expansiv fas med tillväxt och inflyttning. Ekerö kommun strävar efter en långsiktigt hållbar och robust samhällsutveckling med attraktiva livsmiljöer. Ekerö kommun bidrar till bostadsbyggandet i regionen genom att kontinuerligt planera för nya bostäder enligt RUFSS 2050 och kommunens Bostadsbyggnads- och markanvändningsplan. I relativa tal har kommunen haft den tionde mest omfattande befolkningsutvecklingen i Sverige under en fyrtioårsperiod och den femte största utvecklingen i Stockholms län under stora delar av de senaste decennierna.

- I kommunens gällande riktlinjer för bostadsförsörjning 2010-2030 står att kommunens förväntade invånarantal och befolkningsmål till år 2030 är cirka 35 000 personer, jämfört med dagens 28 308 personer. Målen för ett hållbart bostadsbyggande är:
- Att uppnå översiktsplanens intentioner om att kommunen ska växa till cirka 35 000 personer år 2030, vilket motsvarar ett tillskott om cirka 2400 bostäder.
- Redan beslutade planer ska prioriteras och genomföras. Därefter försiktig utbyggnadstakt med hänsyn till befintlig bebyggelse.
- Förtäta befintliga tätorter och utvecklingsområden samt erbjuda bostäder i varierande lägen, av olika storlekar och upplåtelseformer.
- Väl fungerande interna processer för att optimera planerings- och genomförandefaserna av bostadsbyggandet.

Många kommuner växer, etablerar nya stadsdelar och bedriver en aktiv exploateringsverksamhet. Den politiska styrningen av processen är enligt vår erfarenhet ofta bristfällig och ansvarsfördelningen är inte alltid tydlig. Ofta styr planprocessen och det är genomgående ett internt fokus. I Ekerö kommun är det kommunstyrelsen som ansvarar för att leda och samordna bland annat att initiera, utarbeta och hantera detaljplaner i enlighet med PBL och anknytande lagstiftning. Utifrån genomförd riskanalys har revisionen funnit skäl att granska kommunens styrning av detaljplaneprocessen.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens detaljplaneprocess för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer och verksamhetslokaler (ex förskolor och skolor) samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Revisionsfrågor:

1. Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?
2. Säkerställs att det finns tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utarbeta detaljplaner i den takt som fordras för att möta kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter?
3. Finns det en fungerande intern dialog och forum för samverkan mellan berörda förvaltningar när behov av nya/ändringar av detaljplaner uppstår?
4. Finns fördröjningar i detaljplaneprocessen och vidtas åtgärder för att minimera dessa?

Revisionskriterier

- Plan- och bygglagen (PBL), kap 6, genomförande av detaljplaner
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policy

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

Avgränsning

Granskningsobjektet är kommunstyrelsen.

Metod

Granskningen genomförs via en granskning av styrdokument, rutinbeskrivningar och processbeskrivningar.

Det görs även stickprovskontroller av tre utvalda detaljplaner. Stickprovskontrollen genomförs genom intervjuer med berörda förvaltningar samt byggherrar för de tre utvalda detaljplanerna. I granskningen har undersökts orsakerna till tidsåtgången i delprocesserna i den fysiska planeringen. Granskningen har omfattat även hur planansvarigt politiskt organ arbetar med förbättringar av detaljplaneprocessen. Granskningen av utvalda projekt har avgränsats till processen från beslutstidpunkt för antagande av detaljplan samt storlek. De utvalda projekten har beslutats i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige under år 2021-2023.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

System och rutiner för framtagande av detaljplaner

Revisionsfråga 1: Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?

lakttagelser

Utgångspunkter i kommunens samhällsbyggnadsprocess

Ekerö kommuns översiktsplan

2018 beslutade kommunfullmäktige att godkänna ett förslag till ny kommunal översiktsplan.¹ Översiktsplanen behandlar utvecklingen till år 2023 med sikte på 2050. I planen står att kommunen befinner sig i en expansiv fas med tillväxt och inflyttning. Ekerö kommun strävar efter en långsiktigt hållbar och robust samhällsutveckling med attraktiva livsmiljöer. Översiktsplanen ska ange inriktning för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska även ge vägledning i beslut om detaljplanering och bygglov genom att ange grunddragen för hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras.

Av översiktsplanen framgår avsnitt om kommunens vision, mål och strategiska frågor, användning av mark- och vattenområden, kartor och förutsättningar. I avsnitt om användning av mark- och vattenområden finns generella riktlinjer som gäller som planeringsunderlag inom områden med detaljplan där större förändringar ska genomföras, eller där detaljplan ska upprättas. Riktlinjerna gäller även som underlag för prövning av bebyggelse utanför detaljplanebelagda områden.

Det framgår under intervjuer med verksamhetsföreträdare att när planuppdrag föreslås till kommunstyrelsen är de oftast i linje med översiktsplanen. Ibland frångås översiktsplanen i vissa delar. Det har förekommit att kommunstyrelsen fattat ett positivt planbeslut där förvaltningen föreslagit ett negativt planbeslut. Om översiktsplanen inte följs så skrivs ett planprogram. Just nu finns det ungefär fyra stycken pågående planprogram.

Utöver stadens vision i översiktsplanen framgår mål och viljeinriktning för arbetet i följande program/styrdokument:

Enligt lag ska kommunen senast 11 september 2024 ha antagit en planeringsstrategi, där det bland annat ska framgå om översiktsplanen är aktuell. Av stadsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan och budget 2023 framgår att kommunstyrelsen har prioriterat arbetet med att ta fram en planeringsstrategi under

¹ Översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2018.

2023. Vid tidpunkten för granskningen har stadsbyggnadsförvaltningen ännu inte fått i uppdrag av kommunstyrelsen att ta fram en planeringsstrategi.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen

Ekerö kommuns *Riktlinjer för bostadsförsörjningen* (antagen av kommunfullmäktige 2019-06-15 § 75) ska skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs. Riktlinjerna för bostadsförsörjningen ska i sin tur utgöra underlag för planläggning enligt plan- och bygglagen (PBL) när det gäller det allmänna intresset bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Riktlinjerna gäller perioden 2019-2030, detta för att utgå från samma tidsperspektiv som översiktsplanen. Enligt dokumentet ska uppföljning av riktlinjerna ske i form av en årlig rapportering till kommunstyrelsen. Ansvaret för att följa upp, återrapportera och vid behov revidera riktlinjerna och målen åligger planeringsenheten vid stadsbyggnadsförvaltningen. Riktlinjerna antas av kommunfullmäktige vid minst ett tillfälle per mandatperiod. Det framgår av intervjuer att syftet med riktlinjer för bostadsförsörjningen är att ha en planberedskap.

Stadsbyggnadsförvaltningens projektmodell

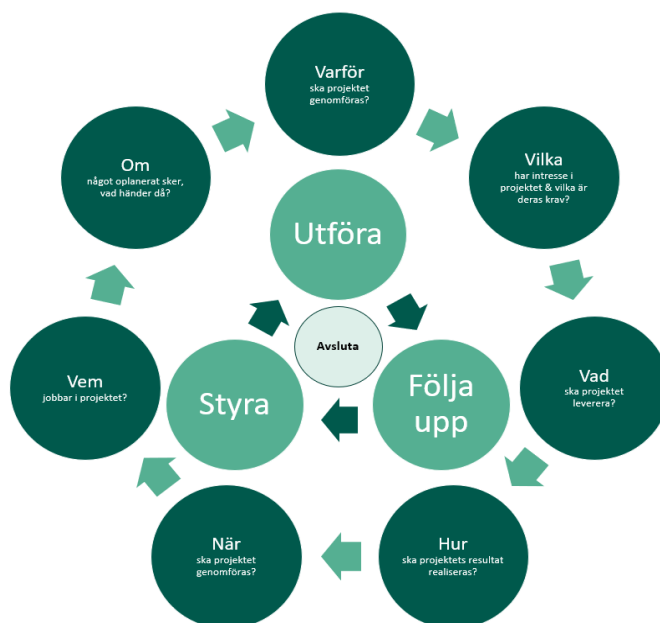
Ekerö kommun har en generell projektmodell som tillämpas av stadsbyggnadsförvaltningen. Vidare har stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram en utökad projektmodell för samhällsbyggnadsprojekt.² Den utökade projektmodellen har tagits fram eftersom stadsbyggnadsförvaltningen sett ett behov av en utvidgad projektmodell för samhällsbyggnadsprojekt. Vi har tagit del av en handbok för stadsbyggnadsförvaltningens projektmodell som innehåller de tillägg, förtydliganden och ändringar i projektmodellen som gäller vid arbete i samhällsbyggnadsprojekt.

I handboken beskrivs utförligt de processteg som ska ingå i samhällsbyggnadsprojekt, projektmål och effektmål samt roller och ansvar. Bland annat framgår att projektbeställare bedömer om det krävs politiskt beslut kring projektet. Om detta krävs, skriver utsedd handläggare tjänsteskrivelse för beslut i nämnden. Projektbeställning, med underlag från behovsanalys, samt eventuellt nämndbeslut utgör underlag för styrgruppens beslut att starta det tänkta projektet eller inte.

Samhällsbyggnadsprojekten arbetar med projektledning i enlighet med Ekerö kommuns generella projektmodell som framgår av figur 1.

² Med samhällsbyggnadsprojekt åsyftas detaljplane-, exploaterings- och anläggningsprojekt.

Figur 1: Projektsnurran



Vid intervjuer framkommer att stadsbyggnadsförvaltningens projektmodell är en ny modell som börjat tillämpas under 2022. Projektmodellen ska tillämpas i alla detaljplaneprojekt, och flera projekt har redan börjat tillämpa den. Vidare framgår att kravet på att ha en projektgrupp och en styrgrupp är en ny dimension i projektarbetet som förvaltningen fortsätter att utveckla vidare.

Utgångspunkter för planläggning enligt PBL

Allt planarbete ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden enligt plan- och bygglagen (PBL). Planläggningen ska möjliggöra en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning, en god livsmiljö för alla samhällsgrupper, goda miljöförhållanden och en långsiktig god hushållning av naturresurser, en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens samt bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Kommunen har huvudansvaret för att planläggningen sker enligt plan- och bygglagen och att den sker av kommunen eller av en annan aktör på kommunens uppdrag. Det är också bara kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om detaljplanläggning ska ske.

Regeringen har bestämt att informationen i nya detaljplaner, från den 1 januari 2022, ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt. Från den 1 januari 2022 ska därför alla nya detaljplaner upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan. Av granskningen framgår att kommunen endast har en detaljplan som startat enligt den nya lagstiftningen. Det framkommer av intervjuer att detaljplanen kommer att tas fram enligt de nya föreskrifterna och publiceras i nationella geodataportalen efter laga kraft.

Kommunens planprocess

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare framgår att utökat förfarande är den vanligaste formen för framtagande av detaljplaner. Skälet till detta uppges enligt intervju vara att planområdena ofta ligger på platser som bedöms ha stort allmänt intresse eller har betydande miljöpåverkan. Majoriteten av detaljplanerna är dock förenliga med översiktsplanen.

Ett utökat förfarande tillämpas för ett förslag till detaljplan när standardförfarandet inte kan användas. Standardförfarande tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Av intervjuer framgår att bedömning av vilket förfarande som ska användas vid handläggning av detaljplan görs från fall till fall.

Av granskningen kan vi se att kommunen i sin handläggning av detaljplaner följer Boverkets processteg för utökat förfarande.



Bild: Processtegen för utökat förfarande, Boverket

Initiering av planuppdrag

Under intervjuer framkommer att planprocessen börjar med en idé som kommer från en exploatör eller från kommunen själv. Idén kan antingen avse nybyggnation på en plats där detaljplan saknas eller ändring av en gällande detaljplan för att möjliggöra exploatering. Om idén kommer från en exploatör som kräver att en ny detaljplan upprättas eller att en befintlig detaljplan ändras eller upphävs behöver en ansökan göras om planbesked. Om idén kommer från kommunen själv initieras den av kommunen och beslut om planuppdrag fattas av kommunstyrelsen.

Det framgår vidare av intervjuer att uppdraget startar efter att ett beslut tagits om att upprätta ny, eller ändra befintlig detaljplan. Kommunstyrelsen beslutar om vilka detaljplaner som ska prioriteras. Tidigare beslutade planbesked styr prioriteringen när det gäller exploatörsdrivna planprocesser. För kommundrivna planprocesser är det framförallt skolor, förskolor och planer med stort allmänintresse som prioriteras inom budgetramarna.

Typ av planprocess

Vid intervjuer med verksamhetsföreträdare framgår att kommunen arbetar med planläggning på två olika sätt, exploatörsdrivna och kommundrivna planprocesser, vilka beskrivs nedan:

Exploatörsdrivna planprocesser

Det framgår av intervjuer att kommunen arbetat med exploatörsdrivna planprocesser sedan år 2020. Den exploatörsdrivna planprocessen innebär att exploatören driver och

finansierar planarbetet. Detta innefattar bland annat att ta fram detaljplan och handlingar, beställa utredningar och projektleda arbetet. Kommunen har fortfarande myndighetsansvar att se till att planprocessen är kvalitetssäkrad, vilket kommunen säkerställer genom en kravspecifikation som utgår från områdets förutsättningar. Vid framtagande av kravspecifikation tar planeringsenheten fram ett kravspecifikationsavtal som täcker kostnader i samband med framtagande av kravspecifikation och planavtal. Kravspecifikationer har tagits fram för att kommunens detaljplaner ska ligga i linje med både den politiska viljan och exploatörens vilja.

Det framgår vidare av intervjuer att kravspecifikationen tas fram av en handläggare eller av Sweco, som är inhyrd konsult. Kommunstyrelsen måste godkänna kravspecifikationen innan planavtal skrivs och därefter kan planarbetet starta. Kommunen granskar även planhandlingar och utredningar som exploatören tar fram, bereder ärendet inför politiskt beslut och ser till så att berörda invånare kan lämna synpunkter under planprocessens gång. Kommunen har Sweco som samordnare och är kommunens förlängda arm till exploatörerna.

Planeringsenheten vid stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram *Rutiner för exploatörsdrivna planprocesser* (2021-03-18). Rutindokumentet beskriver roll- och ansvarsfördelningen, organisationen och de olika processtegen i den exploatörsdrivna planprocessen. Av rutindokumentet framgår att detaljplaner som kommunen arbetar med ska enligt modellen ha beställts av en extern exploatör och antingen ha givits ett positivt planbesked eller planuppdrag. Dessutom behöver detaljplanen ha prioriterats i och med kommunstyrelsens prioritering av detaljplaner.

Vid intervjuer framkommer att det inte finns någon antagen detaljplan där kommunen använt sig av rutinen fullt ut. Detta på grund av att de flesta beslut om planuppdrag fattades innan antagning av rutinen.

Kommundrivna planprocesser

När kommunstyrelsen har gett uppdrag om en detaljpaneläggning av ett visst område så drivs och bekostas hela processen av kommunen.

Planhandboken

Förvaltningen har tagit fram en planhandbok för den kommundrivna planprocessen. Av planhandboken framgår att ett initiativ till detaljplan startar via en beställning från kommunstyrelsen. Detaljplanen måste sedan prioriteras av kommunstyrelsen i deras årliga planprioritering för att planeringsenheten ska kunna arbeta med den.

I planhandboken finns en beskrivning av varje moment i den kommundrivna planprocessen samt vem från förvaltningen som ansvarar för varje moment. Beskrivning och ansvarsfördelning finns för följande moment:

- Beställning från fastighetsenhet
- Projektplanering
- Samråd
- Granskning

- Antagande
- Överklagande
- Laga kraft

Vid intervjuer framgår att planhandboken är under revidering för att anpassas till stadsbyggnadsförvaltningens nya projektmodell och för att effektivisera planprocessen.

Planprioritering 2023

Av kommunstyrelsens planprioritering 2023 (beslutad 2022-11-29 § 132) framgår att kommunstyrelsen varje år beslutar om vilka detaljplaneuppdrag som ska prioriteras under nästkommande år. Prioriteringsordning finns för detaljplaner beställda och helt eller delvis finansierade av kommunstyrelsen.

Det framgår av intervjuer att förvaltningen endast arbetar med detaljplaner som prioriterats av kommunstyrelsen. Inför kommunstyrelsens beslut om planprioritering ger förvaltningen förslag på om exploatörsdriven eller kommundriven planprocess ska tillämpas för detaljplaneprocessen.

I samband med att kommunstyrelsen fattade beslut om planprioritering 2023 fattade de även följande beslut:

- Samtliga detaljplaner i planprioriteringen får startas i den prioriteringsordning som de är listade i samt helt eller delvis finansieras av KS resurs för detaljplan.
- Samtliga detaljplaner beställda och finansierade av extern exploatör, där planuppdrag en gång givits, får fortsätta under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner/har godkänt kravspecifikation i de enskilda ärendena och att nytt planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören.
- Samtliga detaljplaner som beställts av en extern exploatör där positivt planbesked beslutats, får startas upp, under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner kravspecifikation i de enskilda ärendena samt att planavtal tecknas där det framgår att kommunens kostnader för planarbetet ska finansieras av exploatören.

Vi noterar att det inte är tydligt på vilka bedömningskriterier³ prioriteringen av detaljplaner baseras på.

³ Exempelvis: demografi, volym, genomförbarhet, riktlinjer strategisk planering, kommunal ekonomi och personella resurser mm

Bedömning

Revisionsfråga 1: Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?

Delvis.

Bedömningen grundar sig på att när kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Vi noterar att det finns en tydlig politisk styrning av arbetet med planläggningen. Av kommunstyrelsens planprioritering 2023 (beslutad 2022-11-29 § 132) framgår att kommunstyrelsen varje år beslutar om vilka detaljplaneuppdrag som ska prioriteras under nästkommande år. Prioriteringsordning finns för detaljplaner beställda och helt eller delvis finansierade av kommunstyrelsen. Vi noterar dock att det inte är tydligt på vilka bedömningskriterier prioriteringen av detaljplaner baseras på, vilket är en brist.

Vi noterar att valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärenden med hänsyn till kriterier som regleras i plan- och bygglagen. Vi noterar att det finns stödande dokument och rutiner som ger förutsättningar för att framtagande av detaljplaner ska följa den process som beskrivs av Boverket och som är förenlig med gällande lagstiftning. Vidare finns styrande dokument på strategisk plan nivå som stöd vid framtagande av detaljplaner.

Ekonomiska och personella resurser

Revisionsfråga 2: Säkerställs att det finns tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utarbeta detaljplaner i den takt som fordras för att möta kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter?

lakttagelser

Kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter

Av Ekerö kommuns riktlinjer för bostadsförsörjningen 2019-2030 framgår att kommunens förväntade invånarantal och befolkningsmål till år 2030 är cirka 35 000 personer, jämfört med dagens 28 308 personer. I bilaga till riktlinjer för bostadsförsörjningen framgår att 150-220 bostäder behöver tillkomma per år i Ekerö kommun för att möta behoven på bostadsmarknaden fram till år 2030. Enligt Statistiska centralbyrån finns för närvarande 10 435 bostäder i kommunen.

Bostadsbehovet för särskilda grupper ser i Ekerö kommun ut som följer:

- För närvarande finns tre särskilda boenden för äldre med sammanlagt 205 lägenheter. Socialkontorets bedömning är att en genomsnittlig ökning på 15-20 bostäder per år behövs eftersom antalet invånare över 65 år förväntas öka med cirka 1400 personer fram till år 2030.
- För närvarande finns 81 LSS-bostäder lokaliserade i Ekerö kommun, varav 6 stycken är gruppboenden med 46 lägenheter och 6 serviceboenden med 45 lägenheter. Socialkontoret bedömer att antalet personer i behov av LSS-bostad

kommer öka med 2-3 personer per år fram till 2024 och ser behov av två nya gruppboendestäder med 6 platser var fram till år 2024 respektive år 2028 samt två nya serviceboendestäder med 5-10 platser till år 2024 respektive år 2030.

- Socialnämnden ansvarar för ett antal bostäder till personer som inte har tillgång till ordinarie bostadsmarknad, men som behöver boende för verkställande av insats. Socialkontoret bedömer att 219 bostäder kommer att behövas fram till 2030. Man poängterar dock att det finns svårigheter med att göra en prognos för en så lång tidsperiod för de behov som avses i detta fall.
- Det råder för närvarande brist på bostäder för ungdomar, unga vuxna och studenter inom kommunen. Kommunen saknar dock en kvantitativ bedömning över bostadsbehovet för dessa grupper.

I Ekerö kommuns översiktsplan föreslås nya arbetsplatsområden för industri och verksamheter. Förslag finns även på befintliga arbetsplatsområden som fortsatt ska utvecklas med ytterligare verksamheter. Till år 2035 beräknas cirka 3 400 nya arbetsplatser tillskapas i Ekerö kommun. Planläggning pågår för etablering av butiker, handel och kontor vid Ekerö centrum och Träkvista torg. På något längre sikt avses bland annat lokaler för handel och kontor uppföras i andra områden.

Vi noterar utifrån genomgång av erhållna underlag bland annat av kommunstyrelsens planprioritering 2023 att det saknas uppgifter om behovet av en långsiktig planreserv för byggande av bostäder och verksamhetsområden, personella resurser i organisationen och förväntningar från privata aktörer.

Personella och ekonomiska resurser

Politisk organisation

Av kommunstyrelsens reglemente (reviderad 2022-11-29 § 117) framgår att i kommunstyrelsens ledningsfunktion ligger det att leda och samordna arbetet med att initiera, utarbeta och hantera detaljplaner och områdesbestämmelser i enlighet med plan- och bygglagen (PBL) och anknytande lagstiftning. Sedan januari 2023 finns ett samhällsbyggnadsutskott som kommunstyrelsen ansvarar för. I kommunstyrelsens delegationsordning (antagen 2023-01-23) framhålls att det är kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott som ansvarar för att bereda ärenden eller fatta beslut i arbetet kopplat till att initiera, utarbeta och hantera detaljplaner och områdesbestämmelser i enlighet med PBL och anknytande lagstiftning. Vidare ska samhällsbyggnadsutskottet fatta beslut om samråd för detaljplaner och områdesbestämmelser samt granskning av detaljplaner och områdesbestämmelser. Enligt delegationsordningen för kommunstyrelsen är det miljö- och stadsbyggnadschef och planeringschef som ansvarar för att fatta beslut om betydande miljöpåverkan föreligger eller inte för detaljplaner. Ansvaret för antagande av samtliga detaljplaner åligger kommunfullmäktige.

Förvaltningsorganisation

Det är stadsbyggnadsförvaltningen, som lyder under kommunstyrelsen, som ansvarar för arbetet med kommunens detaljplaner, områdesbestämmelser och översiktsplanen. Planeringsenheten inom stadsbyggnadsförvaltningen är huvudansvarig för att bedriva detaljplaneverksamheten. Planeringsenheten ansvarar även för att bedriva översiktsplanering, trafikplanering, gestaltad livsmiljö, miljöstrategisk verksamhet och geodataverksamhet. Totalt finns 22 fasta tjänstepersoner på enheten.

Vid intervjuer framgår att planeringsenhetens detaljplaneverksamhet har en planstrateg, en stadsbyggnadskoordinator och 7,5 planarkitekter för detaljplan. Utöver dessa funktioner krävs det flera kompetenser för att ta fram en detaljplan. Varje handläggare ansvarar för tre till fem planer beroende på komplexiteten i planerna. Individuella avstämningar med handläggare och plantimmar finns där handläggare har möjlighet att diskutera sina planer med varandra.

Tidigare har förvaltningen haft hög personalomsättning vilket bidragit till fördröjningar i detaljplaneprocessen. Enligt verksamhetsföreträdare finns det vid tidpunkten för granskningen inte något behov av att utöka antalet planarkitekter. Det finns däremot behov av att anställa fler exploateringsingenjörer, som behövs vid framtagning av detaljplaner. Detaljplaneverksamheten är beroende av att det finns tillräckliga resurser även hos övriga enheter inom stadsbyggnadsförvaltningen, speciellt hos mark- och exploateringsenheten.

Just nu finns cirka 60 beslutade detaljplaner. I år arbetar enheten med 8 stycken detaljplaner som är prioriterade och finansierade av kommunstyrelsen. Vi har inom ramen för granskningen tagit del av samtliga pågående detaljplaner.

I tabell 1 presenteras statistik över pågående detaljplaner utifrån typ av planprojekt och status. Vissa av planerna har inte prioriterats av kommunstyrelsen år 2023, vilket innebär att planeringsenheten inte arbetar med dem för tillfället.

Tabell 1: Pågående detaljplaner utifrån typ och status

	Uppdrag	Samråd	Granskning	Totalt
Kommundriven planprocess	9	3	4	16
Exploatörsdriven planprocess	5	5	0	10
Totalt	14	8	4	26

Totalt är det 9 stycken detaljplaner som har statusen vilande eller ej-prioriterade. 3 av dessa planer befinner sig i granskningssteget, 3 i samrådssteget och 3 i uppdragssteget. 8 stycken är kommundrivna och en är exploatörsdriven.

Vi noterar att kommunen inte följer några nyckeltal avseende effektiviteten i detaljplaneprocessen eller för nöjda kunder. Detta bedömer vi medför risk att signaler om att ytterligare resurser behövs inte fångas upp på ett tidsenligt sätt.

Av *Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2019-2030* med bilaga framgår inte hur många bostäder det finns planberedskap för, endast hur bostadsbehovet ser ut fram till 2030.

Ekonomiska resurser

Av stadsbyggnadsförvaltningens verksamhetsplan och budget för 2023 framgår att stadsbyggnadsförvaltningens budget 2023 uppgår till en nettointäkt på 2 295 tkr. Den beräknade bruttointäkten är 63 407 tkr och består till största del av ersättning för olika exploateringsprojekt, detaljplaneprioritering, externa avgifter för detaljplanering och arrende. Planeringsenheten erhåller 6 000 tkr mindre i rambudget för arbete med detaljplaner jämfört med föregående år. Detta på grund av exploateringsverksamhetens ökade kostnader.

Det framgår vid intervjuer att förvaltningen och kommunstyrelsen kommunicerar tidigt i budgetprocessen. Kommunstyrelsen tar varje år fram en rambudget för detaljplaner. Det är sedan förvaltningens ansvar att ta fram ett förslag på hur många och vilka detaljplaner som ska prioriteras av kommunstyrelsen utifrån rambudget. Inför förvaltningens framtagning av förslag på prioriterade detaljplaner kostnadsberäknas varje projekt var för sig.

Vi har gjort en genomgång av kommunstyrelsens och kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts protokoll från år 2022-2023. Av protokollen framgår att kommunstyrelsen är aktiv vid frågor kring resursbehov. Kommunstyrelsen fattar beslut om att notera kostnadsbedömning och resursbehov för genomförande av detaljplaner. Kommunstyrelsen har i vissa fall även fattat beslut om att inarbeta kostnader för genomförandet i kommande budgetarbete.

Bedömning

Revisionsfråga 2: Säkerställs att det finns tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utarbeta detaljplaner i den takt som fordras för att möta kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter?

Delvis.

Bedömningen grundar sig i huvudsak på att verksamhetsföreträdare vid tidpunkten för granskningen bedömer att det inte finns något behov av att utöka antalet planarkitekter, däremot finns det behov av fler exploateringsingenjörer. Vi noterar att det saknas nyckeltal gällande bemanning och resurser.

Vi noterar att "*Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2019-2030*" förtydligar att det i Ekerö kommun ska finnas en planberedskap för bostäder. Vid granskning av riktlinjerna med bilaga framgår dock endast hur bostadsbehovet ser ut till 2030, inte hur många bostäder/verksamhetslokaler det finns planberedskap för. Vidare noterar vi utifrån genomgång av erhållna underlag bla kommunstyrelsens planprioritering 2023 att det saknas uppgifter om behovet av en långsiktig planreserv för byggande av bostäder och

verksamhetsområden, behovet av personella resurser i organisationen och förväntningar från privata aktörer.

Vi noterar att kommunstyrelsen är aktiv vid frågor kring resursbehov. Kommunstyrelsen fattar beslut om att notera kostnadsbedömning och resursbehov för genomförande av detaljplaner. Kommunstyrelsen har i vissa fall även fattat beslut om att inarbeta kostnader för genomförandet i kommande budgetarbete. Vi noterar dock att kommunen inte följer några nyckeltal avseende effektiviteten i detaljplaneprocessen eller för nöjda kunder. Detta bedömer vi medför risk att signaler om att ytterligare resurser behövs inte fångas upp ett tidsenligt sätt.

Intern dialog och forum för samverkan

Revisionsfråga 3: Finns det en fungerande intern dialog och forum för samverkan mellan berörda förvaltningar när behov av nya/ändringar av detaljplaner uppstår?

lakttagelser

Lokalförsörjningsprocessen

Det framgår av intervjuer att stadsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett dokument som beskriver lokalförsörjningsprocessen (2023-02-07). Av dokumentet framgår att lokalförsörjningsprocessen består av sex faser:

- Nulägesbeskrivning
- Behovsbedömning
- Utforskning av möjliga lösningar
- Framtagande av lokalförsörjningsplan
- Framtagande av lokalprogram och beställning
- Genomförande och uppföljning

Av dokumentet framgår att processen startar genom att den så kallade styrgruppen, bestående av kommundirektör, ekonomichef, förvaltningschefer och fastighetschef, fattar beslut om eventuella justeringar av lokalförsörjningsprocessen. Därefter påbörjas ett arbete med en nulägesanalys som görs av lokalstrateg, lokalsamordnare på förvaltningarna och lokalsamordnare på fastighetsenheten. Respektive förvaltning utforskar sedan möjliga lösningar för kapaciteten i sina behovsbedömningar.

I första hand ska det alltid undersökas om lokalbehov kan tillgodoses inom kommunens befintliga lokalbestånd. Andra lösningar kan vara att bygga nytt på redan detaljplanerad mark, planera fastighet för kommunalt finansierad verksamhet i pågående detaljplan eller starta ny detaljplan för att hantera behovet. Möjliga lösningar kräver att kontroll görs av bestämmelserna i detaljplanen och förutsättningar för bygglov för önskad åtgärd för att säkerställa i ett tidigt skede att lösningen är genomförbar. Behovsbedömning beslutas av nämnd eller utskott och går sedan vidare till fastighetsenheten.

En lokalförsörjningsplan tas fram utifrån bland annat kapacitetsbedömning, behovsbedömning och ekonomisk analys som sedan beslutas av styrgruppen. Styrgruppens uppgift är att prioritera lokalfrågor utifrån tillgängliga resurser och övergripande prioritera lokaler mellan förvaltningarna. Kommunstyrelsen beslutar sedan om lokalförsörjningsplanen ska godkännas eller ej. Lokalförsörjningsplanen är underlag

för kommunens årliga verksamhetsplan, investeringsplan och budget som beslutas av kommunfullmäktige.

Vidare framgår av dokumentet att om ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan krävs, beställer fastighetsenheten detta av planeringsenheten. Därefter övergår fortsatt arbete till samhällsbyggnadsprocessen med beställningen från förvaltningen, projekteringsanvisningar och eventuella övriga krav som kommunen har på lokalen som underlag. Samhällsbyggnadsprocessen ägs av stadsbyggnadsförvaltningen och innefattar samtliga steg och processer för att bygga samhälle. Lokalbeställningarna från förvaltningarna utgör input vid ändring av eller framtagande av ny detaljplan. Lokalbehov för kommunalt finansierade verksamheter behöver tas i beaktande bland annat vid kommunstyrelsens prioritering av detaljplaner för att säkerställa att behovet hanteras tidigt i planprocessen.

Av intervjuer framgår att samverkansmöten med övriga förvaltningar främst sker inom ramen för lokalförsörjningsprocessen och via projektmodellen.

Bedömning

Finns det en fungerande intern dialog och forum för samverkan mellan berörda förvaltningar när behov av nya/ändringar av detaljplaner uppstår?

Ja.

Bedömningen grundar sig i huvudsak på att planeringsenheten har rutiner för att säkerställa att samtliga relevanta verksamheter i kommunen och i tidigt skede ska ges möjlighet att delta i planprocessen. Det finns flera processer i kommunen som angränsar till detaljplanearbetet på olika sätt, såsom formerna för projektstyrning, investeringsprocessen samt lokalförsörjningsprocessen. Vi noterar att samverkansmöten med övriga förvaltningar främst sker inom ramen för lokalförsörjningsprocessen och via projektmodellen.

Åtgärder för att minimera fördröjningar i detaljplaneprocessen

Revisionsfråga 4: Finns fördröjningar i detaljplaneprocessen och vidtas åtgärder för att minimera dessa?

lakttagelser

Vi har inom ramen för granskningen noterat att det för Ekerö kommun saknas inrapporterad statistik till Kolada avseende detaljplaneprocessen. Vi har i huvudsak eftersökt statistik för följande nyckeltal för åren 2019-2022:

- Beslut om antagande av detaljplan som fattats i kommunen under de senaste två åren, antal
- Planberedskap för nya bostäder som kan byggas med stöd av alla gällande detaljplaner den 31/12, antal/1000 invånare
- Mediantid från planuppdrag till antagande under de två senaste åren, mediantid i månader
- Mediantid från samrådsstart till antagande under de två senaste åren, mediantid i månader

- Överklagade detaljplaner under två senaste åren, andel (%)

Vi har genom stickprov och protokollgenomgång räknat ut handläggningstiden från planuppdrag till antagande samt från samrådsstart till antagande för tre detaljplaner. I stickprovskontrollen har vi även granskat om detaljplanerna blivit överklagade. De detaljplaner vi har granskat är Ekebyhov 1:1 och 1:394, Sanduddens skola (del av Träkvista 3:99) och Träkvista torg 27:1 m.fl. I tabell 2 presenteras resultatet från stickprovet.

Tabell 2: Sammanställning av handläggningstider och överklagade till högre instans

	Handläggningstid från planuppdrag till antagande (månader)	Handläggningstid från samrådsstart till antagande (månader)	Överklagad	Utfall högre instans
Ekebyhov	64	32	Ja	Avvisad
Sandudden	57 innan upphävt beslut 25 till nytt beslut	28 innan upphävt beslut 10 till nytt beslut	Ja	Tingsrätten upphäver kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen
Träkvista	139	42	Ja	Avslag

Stickprovet visar att samtliga detaljplaner har överklagats till högre instans:

- *Ekebyhov*: Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2022-08-30 § 80. Kommunens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som beslutade att avvisa överklagandet 2022-12-02. Överklagandet avvisades eftersom den överklagande inte är berörd av den antagna detaljplanen på ett sådant sätt som innebär att han har rätt att överklaga kommunfullmäktiges beslut om att anta planen.
- *Sandudden*: Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2021-03-09 § 12. Kommunens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen som beslutade att upphäva detaljplanen 2021-10-28. Detta på grund av att Ekerö kommun inte har låtit granska planen på nytt trots att den har ändrats väsentligt efter granskningstidens utgång. Vidare bedöms det föreligga fara för människors säkerhet mot bakgrund av bristande utredning. Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen på nytt 2023-04-24 § 32 efter nytt samråd och granskning. Enligt skriftligt svar från verksamhetsföreträdare ändrade kommunstyrelsen huvudmannaskapet för detaljplanen till kommunalt efter att detaljplanen upphävts av domstol.
- *Träkvista*: Kommunfullmäktige beslutade att anta detaljplanen 2020-12-09 § 129. Kommunens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen. Överklagande yrkade att kommunens beslut att anta detaljplanen ska upphävas samt att domstolen ska genomföra syn på platsen. Mark- och miljödomstolen beslutade

2021-06-08 att avslå överklagandet och avslå yrkandet om syn. Avgörandet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade att inte ge prövningstillstånd.

Inom ramen för granskningen har vi även tagit del av en lista med antagna detaljplaner under de senaste två åren. Vi har gjort en jämförelse av handläggningstider och andel överklagade detaljplaner mellan Ekerö kommun, liknande kommuner samt kommuner i Stockholms län, vilket presenteras i tabell 3.

Tabell 3: Jämförelse av handläggningstider och överklagade detaljplaner i Ekerö kommun med liknande kommuner och kommuner i Stockholms län

	Beslut om antagande av detaljplan som fattats i kommunen under de senaste två åren, antal	Handläggningstid från planuppdrag till antagande under de senaste två åren, mediantid månader	Handläggningstid från samrådsstart till antagande under de senaste två åren, mediantid månader	Överklagade detaljplaner under de senaste två åren, andel (%)
Ekerö kommun (intern statistik)	4	53 ⁴	26 ⁵	75
Liknande kommuner⁶ (mediantid 2021)	5	63	35	58
Stockholms läns kommuner (mediantid 2021)	13	42	21	40

I Ekerö kommun är den mediana handläggningstiden från planuppdrag till antagande under de senaste två åren 53 månader. Från samrådsstart till antagande är handläggningstiden 26 månader. Ekerö har längre handläggningstider, både från planuppdrag och samrådsstart till antagande, än kommunerna i Stockholms län. I jämförelse med liknande kommuner har Ekerö kortare handläggningstider. Antalet antagna detaljplaner under de senaste två åren är fyra stycken, vilket är lägre än genomsnittet i Stockholms läns kommuner men i linje med genomsnittet i liknande kommuner. Vidare har Ekerö en högre procentuell andel överklagade detaljplaner jämfört med liknande kommuner och kommuner i Stockholms län.

⁴ För Sanduddens skola har vi räknat mediantiden innan upphävt beslut. Inkluderar vi tiden från planuppdrag till nytt beslut om antagande i kommunfullmäktige blir den mediana handläggningstiden 56 månader.

⁵ För Sanduddens skola har vi räknat mediantiden från samrådsstart till första antagandet i kommunfullmäktige. Inkluderar vi tiden från samråd till nytt beslut om antagande i kommunfullmäktige blir den mediana handläggningstiden 31 månader.

⁶ Liknande kommuner enligt Kolada är Knivsta, Lomma, Salem, Sollentuna, Upplands-Bro, Vallentuna och Vaxholm.

Det beskrivs under intervjuer att de främsta fördröjningarna som finns i kommunens detaljplaneprocess är omtag. Vid en kommundriven planprocess måste omtag göras främst när detaljplan inte prioriterats av kommunstyrelsen i prioriteringsordningen. Detaljplaner som inte prioriterats blir vilandes till nästkommande års budgetprocess. Ifall kommunstyrelsen väljer att prioritera detaljplanen kommande år måste omtag göras. Vid omtag har ofta lagkrav och rättspraxis ändrats eftersom det kan gå lång tid mellan att planerna prioriteras. Planeringsenheten har vid omtag även flertal gånger upptäckt att det saknats utredningar som behövs för att kunna göra planprövning enligt lag, vilket påverkat tidplanerna.

För den exploatörsdrivna planprocessen är den främsta fördröjningen ändrade förutsättningar vid översiktsplanens antagande. Planförslag som påbörjats innan översiktsplanens antagande har inte alltid gått i linje med översiktsplanens intentioner, vilket skapat fördröjningar. Vidare framgår av intervjuer att processen kring att ta fram planavtal även kan skapa fördröjningar. För att minimera detta har planeringsenheten tagit fram planavtalsmallar. Intervjuade nämner även byte av parter under pågående arbete som anledning till fördröjning i planprocessen.

Under intervjuer framkommer även att förvaltningen har haft hög personalomsättning fram till år 2020, vilket bidragit till att kommunen legat efter i arbetet med detaljplaner. Även budgetförutsättningarna gör att kommunen ligger efter i arbetet med framförallt VA-planer. Kommunstyrelsen har vid tidpunkten för granskningen inte identifierat åtgärdsplaner som ska begränsa eventuella fördröjningar. Just nu pågår ett arbete med att utvärdera interna processer för att optimera planerings- och genomförandefaserna av bostadsbyggandet. Syftet med utvärderingen är att ta fram en handlingsplan tillsammans med de andra enheterna på förvaltningen.

Det framgår av granskningen att det inte finns några kontrollmoment som berör detaljplaneprocessen i kommunstyrelsens internkontrollplan 2023. Det framgår under intervjuer att detta är under framtagande inför 2024.

Bedömning

Revisionsfråga 4: Finns fördröjningar i detaljplaneprocessen och vidtas åtgärder för att minimera dessa?

Delvis.

Vår bedömning är att det förekommer fördröjningar i detaljplaneprocessen, bland annat beroende på hög personalomsättning och omtag. En del av dessa fördröjningar har kommunen begränsade möjligheter att påverka till exempel detaljplaner som överklagas till högre instans. Vår bedömning är att en del av överklaganden kunde undvikas genom bättre utredningsunderlag och bättre dialog med medborgarna och med de berörda i området.

Vi noterar att Ekerö har längre handläggningstider, både från planuppdrag och samrådsstart till antagande, än kommunerna i Stockholms län men i jämförelse med liknande kommuner har Ekerö kortare handläggningstider.

Vi noterar att kommunstyrelsen har vid tidpunkten för granskningen inte identifierat åtgärdsplaner som ska begränsa eventuella fördröjningar, men enligt intervju pågår ett arbete med att utvärdera interna processer för att optimera planerings- och genomförandefaserna av bostadsbyggandet.



Vi noterar att det inte finns några kontrollmoment som berör detaljplaneprocessen i kommunstyrelsens internkontrollplan 2023, vilket är en brist enligt vår bedömning bla mot bakgrund av mark- och miljödomstolens beslut om upphävande av kommunens beslut gällande Sandudden. Enligt intervju är detta under framtagande inför 2024.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Ekerö kommun genomfört en granskning av detaljplaneprocessen. Granskningens syfte var att bedöma om kommunstyrelsen bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens detaljplaneprocess för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer och verksamhetslokaler (ex förskolor och skolor) samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **delvis** bedriver en tillräcklig styrning, kontroll och uppföljning av kommunens detaljplaneprocess för att tillgodose behovet av tomtmark för bostäder för olika upplåtelseformer och verksamhetslokaler (ex förskolor och skolor) samt behovet av industrimark/verksamhetstomter för nyetablering och utveckling av företag.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning	
1. Fungerar system och rutiner för framtagande av detaljplaner på ett ändamålsenligt sätt?	Delvis Bedömningen grundar sig på att när kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en lagreglerad process med syfte att att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att förankra förslaget. Styrande och stödjande dokument och rutiner finns som stöd vid framtagande. Kommunstyrelsen beslutar varje år om vilka detaljplaneuppdrag som ska prioriteras nästkommande år. Vi noterar dock att det inte är tydligt på vilka bedömningskriterier prioriteringen av detaljplaner baseras på, vilket är en brist.	
2. Säkerställs att det finns tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utarbeta detaljplaner i den takt som fordras för att möta kommunens behov av bostäder, verksamhetslokaler och industritomter?	Delvis Bedömningen grundar sig på att verksamhetsföreträdare bedömer att det inte finns behov av att utöka antalet planarkitekter, däremot finns det behov av fler exploateringsingenjörer. Det saknas uppgifter om behovet av en långsiktig planreserv för byggande av bostäder och verksamhetsområden, behovet av personella resurser i organisationen och förväntningar från	

privata aktörer.
Kommunstyrelsen är aktiv vid frågor kring resursbehov.

Kommunen följer inga nyckeltal avseende effektivitet eller för nöjda kunder.

3. Finns det en fungerande intern dialog och forum för samverkan mellan berörda förvaltningar när behov av nya/ändringar av detaljplaner uppstår?

Ja

Bedömningen grundar sig på att planeringsenheten har rutiner för att säkerställa att samtliga relevanta verksamheter i kommunen och i tidigt skede ska ges möjlighet att delta i planprocessen. Samverkansmöten med övriga förvaltningar sker inom ramen för lokalförsörjningsprocessen och via projektmodellen.



4. Finns fördröjningar i detaljplaneprocessen och vidtas åtgärder för att minimera dessa?

Delvis

Bedömningen grundar sig på att det förekommer fördröjningar i detaljplaneprocessen, bland annat beroende på hög personalomsättning och omtag. Kommunstyrelsen har inte identifierat åtgärdsplaner som ska begränsa eventuella fördröjningar.

Det finns inga kontrollmoment som berör detaljplaneprocessen i kommunstyrelsens internkontrollplan 2023.



Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Att åtgärder vidtas för att säkerställa kommunens planberedskap i form av tillräcklig tillgång till byggklar mark.
- Säkerställ att det finns tydliga bedömningskriterier för prioritering av detaljplaner. Urvalet av vilka detaljplaner som handläggs ska göras på förhand fastställda grunder och vara i linje med kommunens strategier och fullmäktiges långsiktiga mål för bostadsförsörjningen. Prioriteringsordningen bör vara dokumenterad och tillgänglig för allmänheten för att säkerställa en transparent process.
- Säkerställ att handläggningstider för detaljplaner analyseras.
- Säkerställ att åtgärder vidtas för att säkerställa effektivitet i handläggning.

- Säkerställ att det finns en åtgärdsplan som ska begränsa eventuella fördröjningar i detaljplaneprocessen.

2023-06-13

Richard Moëll Vahul

Said Ashrafi

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Ekerö kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2023-01-17. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.