

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Andréa Ström
Stabschef
andrea.strom@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-03-09

1 (15)

Diarienummer

KSM 2018-297-037

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Information om behovsanalys för verksamhetsutveckling inför kommunplan 2019- 2022, budget 2019

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Informationen noteras.

Stadsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Förvaltningschef


Andréa Ström
Stabschef

Beskrivning av ärendet

Inför 2017 prövades en ny metod för långsiktig behovsanalys i förvaltningarna. Behovsanalyserna har ett femårsperspektiv och beskriver hur verksamheterna behöver utvecklas för att möta framtidens behov. Analyserna var en del av underlaget för det strategiska arbetet med kommunplan 2015-2018 med budget för 2018 samt för nämndernas planeringsarbete för 2018 och framöver.



Behovsanalyserna är kopplade till kommunens omvärldsanalys, mål, vision samt verksamhetsutveckling.

Inför mandatperioden 2019-2022 har förvaltningarna gjort en uppföljning av 2017 års behovsanalys, med en analys och prioritering av vilka förändringar som kommer att påverka verksamhetsområdet framöver.

Stadsbyggnadsförvaltningen överlämnar analysen till ekonomiavdelningen för vidare hantering inom ramen för utarbetande av kommunplanen inför mandatperioden 2019-2022.

Behovsanalys

2017 valde Stadsbyggnadsförvaltningen att göra en förvaltningsgemensam behovsanalys för både verksamhetsområde 10 och 15. Beslutet togs efter att förvaltningen hade gjort en bedömning att utmaningarna för respektive verksamhetsområde kunde anses vara mycket likartade, samt det faktum att verksamheterna är beroende av och jobbar nära varandra i det dagliga arbetet.

För 2018 har Stadsbyggnadsförvaltningen valt att fortsätta arbetet med en gemensam behovsanalys för båda verksamhetsområdena.

Verksamhetsutvecklingen inom ramen för verksamhetsområde 10 och 15 är tätt sammankopplade och många av förvaltningens medarbetare arbetar för båda områdena.

Vårt arbetssätt och organisation där vi håller ihop hela stadsbyggnadsprocessen från initiering till utbyggnad och där alla planer bedrivs med ett tydligt genomförandefokus är en mycket viktig framgångsfaktor för förvaltningen.

Uppföljning av behovsanalysen 2017

Förvaltningsövergripande händelser

Under de senaste årens högkonjunktur har Stadsbyggnadsförvaltningen prioriterat de projekt som annars skulle ha varit svåra att realisera men som samtidigt bidrar mest till en positiv utveckling av kommunen. Detta har gett oss en möjlighet att bygga ihop olika delar av Tyresö som tidigare har varit frånskilda för att på så sätt öka attraktiviteten, möjliggöra en blandning av olika

boendetyper, öka underlag för kollektivtrafik och service samt öka tryggheten i de offentliga miljöerna.

Under slutet av 2017 har vi dock sett de första tendenserna på en vikande bostadsmarknad. Vilka effekter det ger för Tyresö är för tidigt att förutspå, men en stark lokal marknad och flera små projekt med varierad inriktning borde göra Tyresö mer motståndskraftig mot stora inbromsningar. Att den överhettade marknaden svalnar något kan istället göra det något enklare att exempelvis rekrytera. Det kan också ge en indikation på vilka av de nya byggaktörerna som står stadigt på bostadsmarknaden. I en tid när byggaktörerna kan bli mer avvaktande till att starta nya projekt behöver Tyresö kommun fortsätta att marknadsföra sig som en attraktiv kommun att bedriva projekt i. Därför är stadsbyggnadsförvaltningens närvaro på branschdagar och mässor viktig samt att vi fortsätter att upprätthålla effektiva och tydliga processer. Det är, förutom det geografiska läget, kommunens största konkurrensfördel.

Under året har Stadsbyggnadsförvaltningen fokuserat på genomförandet av färdiga planer samt att slutföra de planprojekt som påbörjats under tidigare år. Ovanligt få planprojekt har startats upp under året, vilket kan påverka bostadsproduktionen negativt på sikt.

Under våren 2018 kommer förvaltningen att driva ett arbete med våra interna styrprocesser och ett kvalitetsarbete för att säkerställa att alla medarbetare känner en tydlig koppling till de mål de arbetar gentemot. Vi ser i våra egna interna mätningar att en del medarbetare kan uppleva förvirring i sitt dagliga arbete, vilket tros hänga ihop med att förvaltningen har växt mycket på kort tid och att inte alla delar i våra processer har klarat av att skalas upp.

Först ut i kvalitetsarbetet är detaljplaneprocessen - från att ett projekt initieras till att det vinner laga kraft. Kvalitetsarbetet leds från staben och kommer innefatta en processkartläggning och framtagandet av en målbild. Syftet med arbetet är att förenkla, förnya och förbättra verksamhetens processer. Det långsiktiga målet med en processkartläggning är att stödja en effektiv förvaltning med enhetliga och förankrade arbetssätt inom hela organisationen.

Under året har också arbetet påbörjats med en ny ekonomisk redovisningsmodell för förvaltningen som ska vara mer ändamålsenlig för verksamheten. Det är ju en lite del av förvaltningens ekonomi som finansieras av anslag. I första hand ska dessa medel gå till att finansiera de tjänster som är lagstyrda och inte knutna till ett specifikt projekt eller investering. Övriga tjänsters omfattning kan variera med de intäkter/investeringar som ligger utanför driftsbudgeten. Arbetet med detta kommer att fortgå under 2018.

Personalresurser

Den stora konkurrensen om personal inom stadsbyggnadsområdet har gjort att omsättningen är relativt hög. Förvaltningen har anlitat flera konsulter de senaste åren för att stötta den interna organisationen inom de områden där yrkeskompetens inte finns att tillgå inom kommunens organisation, eller vid resursbrist. Branschens generella brist på resurser gör det dock även svårt att hitta rätt konsulter. Därför strävar förvaltningen efter att fler projekt ska kunna hållas internt och att framförallt samordning och samverkan ska kunna hanteras av egen personal. Konsulter ska dock kunna tas in även i fortsättningen, för att täcka toppar i arbetsbelastningen och för särskilda kompetensområden. På sikt skulle ett samarbete med andra kommuner kunna vara en lösning för att komma åt specifika kompetenser där vi inte kan erbjuda en heltidstjänst. Förvaltningen är också mycket beroende av att andra förvaltningar och kontor ges en bemanning och kompetens som matchar vår för att inte projekten ska försenas.

Förvaltningen fortsätter sin satsning på att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att underlätta medarbetarnas "livspussel". För att kunna bemanna verksamheterna krävs satsningar på nya former för rekrytering, renodling av tjänster, nya arbetsätt, internutbildning och konkurrenskraftiga villkor.

Digitalisering

I behovsanalysen 2017 var digitaliseringen i fokus. Under de senaste åren har förvaltningen tagit stora kliv framåt i digitaliseringsarbetet och på sikt skulle flera arbetsuppgifter kunna skötas helt digitalt. Exempel på detta är digital signering av beslut, e-arkivering för hela förvaltningen, digitala ansökningsprocesser och digital handläggning. En mer digitaliserad arbetsprocess leder också till bättre beslutsunderlag och ökat stöd i arbetet för hela förvaltningen. Det är dock viktigt att komma ihåg att digitaliseringen inte

är målet i sig utan ska ses som ett stöd och ett medel för att ta oss dit vi vill i verksamheten.

En fortsatt ökad digitalisering kan skapa möjlighet för medborgarna att lättare hitta information själva om sin fastighet eller sitt område och bidra till en förbättrad dialog. Digitaliseringsarbetet skulle också kunna medföra stora miljövinster för kommunen. Initialt kommer dock utvecklingen att medföra stora kostnader för nya system. För att verksamheten ska kunna dra nytta av digitaliseringen måste systemen samordnas centralt i kommunen så att verksamheterna får rätt system på rätt nivå.

Just nu pågår flera digitaliseringsprojekt inom bygglovsområdet för att öka effektiviteten och servicen till medborgarna samtidigt som attraktiviteten hos våra handläggartjänster ökar.

Under året har även mark- och exploateringsavdelningen arbetat med till exempel BIM, det vill säga 3D-projektering, för att förenkla, förbättra och effektivisera arbetet kring nyexploateringarna. Därtill pågår ett stort arbete med dataplattformar som ska underlätta hantering av de mängder av handlingar som krävs för respektive projekt som avdelningen och förvaltningen hanterar. I det löpande arbetet sker flera delar av det administrativa arbetet fortfarande manuellt och här finns ett behov av att se över möjlighet till effektivisering med digitala hjälpmedel, exempelvis för uppräkningsavtal, uppföljning/bevakning av avtal etc.

Kommande förändringar som påverkar förutsättningarna för verksamhetsområdet

Planavdelningen

Flera av planavdelningens tjänster är och bör vara helt eller delvis skattefinansierade. Detta då tjänsterna krävs för kommunens övergripande och strategiska utveckling, regional samordning samt myndighetsutövning som inte kan härledas direkt till specifika projekt. Exempelvis trafikplanering och översiktsplanering tillhör kommunens kärnverksamhet och är en förutsättning för övriga förvaltningens arbete och kan således inte avvecklas.

Kommunen fortsätter att växa kraftigt och medför en förväntan och ett uppdämt behov av bland annat parkplanering, gestaltning av offentliga miljöer, informationsinsatser samt ett strategiskt arbete med klimat- och hållbarhetsfrågor som behöver fortsatt finansiering. Det ökade invånarantalet ställer också högre krav på fler och kvalitativa offentliga platser, vilket innebär nya investeringar i form av upprustning eller nyanläggning av stråk, parker, torg, lekplatser m.m. Det är projekt som medför ökade driftskostnader för kommunen.

Översiktsplaneringsenheten har flera ansvarsområden med nyckeltjänster så som exempelvis kommunekolog och strategisk trafikplanerare. Här ligger även ansvaret för kommunens översiktliga planering som är ett lagkrav från plan- och bygglagen. Översiktsplaneringsenheten har behov av att ta fram underlagsutredningar, det vill säga strategiska dokument för att kunna bedriva verksamhetens arbete. Strategiska dokument har som syfte att effektivisera arbetet senare i processen, genom att ge tydligare riktlinjer och möjlighet att fatta snabbare beslut, vilket i sin tur innebär en kostnadseffektivisering. Det kommer behövas fler strategiska dokument och vidareutveckling av de som redan tagits fram. De strategiska dokument som nu tas fram väntas också leda till nya projekt inom de närmaste åren, exempelvis förväntas parkstrategin leda till anläggande och upprustning av parker.

Under kommande år ser vi kraftiga ökning av avgifter och löpande kostnader (natur- och miljösamverkansprojekt, provtagning, medlemsavgifter för regionala förbund, inventeringar etcetera). Till exempel beräknas avgifter för Tyresåns vattenvårdsförbund öka med cirka 100 000 i årsavgift. Driftanslaget behöver höjas för att motsvara de ökade kostnaderna, annars åter dessa upp vårt driftanslag och vi har inga medel kvar att arbeta för. Vi ser dock ett stort behov av att vara med i regionala förbund, som till exempel vattenvårdssamverkan då det både ger bäst resultat och även det mest fördelaktiva ekonomiska alternativet. Om vi inte är med skulle det kräva betydligt större arbetsinsats (skattefinansierade resurser) och troligtvis medföra höga konsultkostnader.

Om man ser över avdelningens driftanslag och istället ser möjligheten att arbeta mer specifikt och dynamiskt, som jämförelsevis för investeringarna, för

driftprojekten behövs fortfarande ett visst driftanslag för löpande utgifter, t.ex. avgifter. Avdelningen ser att det skulle vara fördelaktigt att gå över till en sådan lösning då projekten skulle bli tydligare behovsstyrda och kunna variera dynamiskt från år till år.

Mark- och exploateringsavdelningen

Den stora mängden investeringsprojekt som kommunen står inför har under senare år inneburit stora förändringar i personalförsörjningen för mark- och exploateringsavdelningen där antalet medarbetare har dubblerats de senaste åren. Som en del i detta och i möjligheten att hantera den komplexitet som finns i projekten ser vi ett behov av att ytterligare se över avdelningens organisation, då främst inom bygglednings- och projekteringsenheten. Behovet av samordning, byggprojektledning och kompetenser kopplade till ekonomi växer och enhetens behöver anpassa sin organisation utifrån detta. Även arbetet med entreprenadupphandlingar och hur kommunen arbetar med arbetsmiljön ute på arbetsplatsen för anläggningsarbetena behöver ses över. En översyn och framtagande av mallar och rutiner fortsätter då det finns ett större behov av detta nu när avdelningen vuxit mycket senaste åren.

Föregående år beskrevs det ökade krav som kommuninvånarna har på det löpande exploateringsarbetet samtidigt som rådgivande myndigheter prioriterat ned antalet timmar som läggs på just detta till förmån för kortare handläggningstider. Mark- och exploateringsavdelningen ser alltjämt att detta kommer att innebära ökade insatser från handläggarna på avdelningen.

Kart- och bygglovavdelningen

En del av det förändringsarbete som behöver göras, både i kommunen i stort och på Stadsbyggnadsförvaltningen, är att utveckla den digitala hanteringen av ärenden. Eftersom arbetet berör många olika verksamheter vore det givande att få en eller flera sammarbetspartners från andra förvaltningar.

På fem års sikt kan arbetet bli betydligt mer effektivt om delar av verksamheten automatiseras. Det skulle underlätta handläggningen av bygglovsärenden, både ur kommunens och ur den sökandes synvinkel. För att tillämpa de nya tjänsterna med en hög grad av automatisering krävs bland annat att alla kommunens detaljplaner är digitala. Det innebär att detaljplaneinformationen

finns lagrad i en databas. Att omvandla detaljplaner till digital information är ett omfattande arbete. Plantolkningen är dessutom ett av de svårare momenten med överföringen till databasen. Arbetet kräver alltså en del extra resurser i form av plan- och bygglovhandläggare och GIS-/kartpersonal, eftersom detta är ett tidskrävande arbete. Det arbetet bör göras så snart som möjligt för att kunna ta del av de tjänster som med stor sannolikhet finns på marknaden inom några år.

De senaste årens förändringar av lagstiftningen inom bygglovenhetens verksamhet har gjort ärendehantering mer komplicerad vilket kräver mer administration. Ärendemängden ökar över tid och mer resurser skulle behöva läggas dels på service, dels på mer tidskrävande delar av verksamheten som idag måste nedprioriteras. Genom en ökad digitalisering skulle resurser kunna frigöras för att öka servicenivån. Enhetens intäkter är svåra att påverka och styrs främst av hur många stora bygglov (för exempelvis flerbostadshus) som inkommer till kommunen. Förvaltningens arbete med att öka bostadsproduktionen gynnar med andra ord bygglovsverksamheten, men kan variera mycket från år till år.

Prioriterade utvecklingsområden

Arbetet med medborgarfokus och information behöver fortsätta under de kommande åren.

Förvaltningsövergripande åtgärder

Verksamhetsområde 10 och 15

Idag arbetar Stadsbyggnadsförvaltningen mot mål från två verksamhetsområden, verksamhetsområde 10 och verksamhetsområde 15. Att en relativt liten förvaltning med en förhållandevis homogen verksamhet rapporterar till två olika politiska instanser medför en del extra administrativt arbete när det gäller exempelvis nämndplaner, behovsanalyser och verksamhetsberättelser eftersom samma verksamhet behöver beskrivas två gånger vid varje rapporteringstillfälle. Många av förvaltningens medarbetare arbetar mot mål inom både verksamhetsområdena på daglig basis, därför

behöver uppgifterna rapporteras till båda verksamhetsområdena utifrån dagens utformning.

Med anledning av detta ställer sig Stadsbyggnadsförvaltningen positiv till att verksamhetsområde 10 och 15 skulle kunna slås ihop till ett gemensamt verksamhetsområde för stadsbyggnadsfrågor. Den politiska organisationen med ett utskott och en nämnd skulle dock behållas.

Arbetsmiljö

Under året kommer Stadsbyggnadsförvaltningen att titta på hur framtidens arbetsplats ska vara utformad. Idag sitter vi avdelnings- och funktionsvis. Vi behöver titta på om skrivbordet eller mötesrummet är den plats där medarbetaren bäst utför sitt arbete. Vilket behov har varje individ och är behoven samma hela dagen, varje dag? När många av ens kollegor är på möten kan arbetsplatsen ibland upplevas som tom snarare än kreativ.

Vi vet att vi behöver interagera med kollegor från andra delar av organisationen, oftast på daglig basis. Några av oss har mer samverkan med andra, än med de som gör samma sak som en själv. Idag sker samverkan först när vi lämnar våra skrivbord och går på möte. Vi vill nå en fysisk miljö som är utformad så att den hjälper till att sammanfoga människors kunskap och kreativitet, snarare än att separera den.

Vi vill att medarbetarna på Stadsbyggnadsförvaltningen ska kunna välja arbetsmiljö utifrån den aktivitet de ska genomföra. Kreativa brainstormingmöten, fokusering i tysthet, telefonsamtal eller småprat inom projektgruppen utförs bäst i vitt skilda miljöer. Inom ramen för våra befintliga lokaler behöver vi titta på vilka möjligheter som finns att tillgå.

Digitalisering

IT-behoven på Stadsbyggnadsförvaltningen fortsätter att öka. Under hösten 2017 genomfördes en kartläggning av förvaltningens system och hur dessa förvaltas. Efter kartläggningen stod det klart att bristen på information och avsaknad av struktur var så pass stor att kartläggningen i sig inte skulle kunna leda till något annat än en rekommendation att ta ett större grepp av problematiken. De problem och behov som förvaltningen har sträcker sig längre än bristen på överblick över vilka system som finns. Detta bidrar med all

sannolikhet till att verksamheten i sig idag inte är så effektiv som den skulle kunna vara. Verksamheten är också mycket sårbar och det finns överhängande risker att en eller flera verksamheter periodvis inte kan utföra sitt arbete utan stora problem. Nedan följer en lista på problem och behov som identifierats. Det är i samverkan med IT-avdelningen som lösningar på problemen och behoven torde hittas.

- Det är oklart vad som ligger i rollen som systemförvaltare både hos de som är utsedda systemförvaltare på Stadsbyggnadsförvaltningen och de som utser systemförvaltare. Denna oklarhet finns även på IT-avdelningen.
- Det finns olika versioner av samma program och användare använder inte alltid den senaste programvaran.
- Information som används av andra förvaltningar inom kommunen sköts/förvaltas av Stadsbyggnadsförvaltningen. Det är FB och dess moduler som tillhandahåller fastighets och befolkningsinformation till FB Webb och EDP Fastighetsvy och Vision, men även till Goldware (SFI-verksamheten), Bestyr, VA-banken, Artvise och Bostadsanpassningsens ärendehanteringssystem. En översyn behöver göras för att se huruvida denna information ska förvaltas centralt.
- Avtal på applikationer och system som införskaffats kan inte hittas eller finns inte, vilket innebär att verksamheten inte riktigt vet vilken support som ingår och inte. Det är också svårt att kontrollera fakturor från leverantörer.
- EDP Vision används inte som ett ärendehanteringssystem för hela förvaltningen utan snarare som ett system där man förvarar ärenden och dokumentation och i viss mån dokumenterar händelser. Det finns ingen tydlig process inlagd i systemet som hjälper användarna att handlägga och hålla koll på ärendena. Handläggarna har i brist på överblick skapat egna sätt att hålla koll sina ärenden och hur dessa ligger till i processen. Här används även Outlook för att skicka ärenden eller

påminnelser till varandra vilket innebär att man använder Outlook som ett ärendehanteringssystem.

- Vision används till största delen av bygglovsenheten, men övriga delar av förvaltningen är också i behov av ärendehanteringsstöd.

Utifrån dessa brister som kartlagts inom IT-området behöver Stadsbyggnadsförvaltningen rekrytera en IT-strateg som kan representera förvaltningen och arbeta tillsammans med IT-avdelningen centralt. Stadsbyggnadsförvaltningens behov som skiljer sig stort från övriga förvaltningar vilket ställer krav på att det finns en IT-strateg som kan sätta sig in i förvaltningens medarbetares behov när beroendet av teknologin fortsätter att öka. Genom att rekrytera en IT-strateg kan förvaltningen få en överblick över vilka program och licenser som finns och inventera vilka behov som finns. Kan vi samutnyttja program och serverlicenser bättre inom förvaltningen kan det medföra besparingar för driften.

Kart- och bygglovsavdelningen

Det finns en rad intressanta utvecklingsområden inom kartteknik, till exempel 3D-modeller, augmented reality (förstärkt verklighet) och virtual reality (virtuell verklighet). Alla dessa tekniker gör det enklare att beskriva hur nya områden är tänkta att se ut i framtiden. Genom augmented reality skulle medborgare till exempel kunna se en planerad byggnad direkt i sin mobiltelefon genom att hålla upp skärmen mot området. Genom geodatainsamling med drönare kan kommunen snabbt få en uppdaterad bild av ett område och därigenom förbättra samhällsbyggnadsprocessen. Det skulle också bli enklare att dokumentera och följa pågående byggprojekt, både internt och externt. Drönare skulle även kunna användas för exempelvis att skapa fotorealistiska 3D-modeller, skapa ortofoton och dokumentera byggprojekt och utvecklingsområden. Inom detta område behöver även lagkrav om tillstånd utredas.

Tyresö kommun är en så kallad KFF-kommun vilket innebär att kommunen på uppdrag av Lantmäteriet utför mätningssuppdrag och producerar förrättningskartor för ärenden inom Tyresö kommun. Avtalet avseende KFF-arbetet är uppsagt av Lantmäteriet, men löper året ut. Vilka effekter ett nytt avtal ger för kommunens möjligheter att ta betalt för olika tjänster och data är oklart. Detta

tillsammans med teknikutvecklingen gör anpassningar i organisationen kan bli nödvändiga.

Bygglovenheten

År	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Årsarbetare handläggare	6.41	6.5	6.21	6.07	5.51	5.76
Årsarbetare (handläggare och administrativ personal samt servicecenter)	11.36	10.65	10.39	10.7	10.4	10.57
Ansökningar	681	668	733	614	526	486
Antal beslut	1420	1366	966	618	772	1320 (specialinsats arkivrensning)
Produktion (beslut per handläggare, exkl. admin)	222	210	156	102	140	-
Produktion (ärenden per handläggare exkl. admin)	106	103	118	101	95	-
Överklagade beslut	25	8	16	16	-	-
Handläggningstid veckor bygglov (från komplett ärende)	4	3.8	3	2.4	-	-
Handläggningstid veckor attefall (från komplett ärende)	4	3.3	2.8	0.7	-	-
Tid bygglov inkommen handling till expediering av	15.8	12.5	8.5	8	14.4	11

beslut veckor (ledtid hos den sökande medräknat)						
Tid attefall inkommen handling till expediering av beslut veckor (ledtid hos den sökande medräknat)	17.4	13.4	9.3	4	-	-
NKI (nöjd kund index)	49	56	63	-	-	-

Vad man kan se i tabellen här ovanför är hur antalet ansökningar men framförallt antalet beslut har ökat de senaste åren med ungefär samma medarbetarantal (årsarbetare). Med den ökningen kan man också se att handläggningstiderna har ökat under åren. Detta har i sin tur medfört mindre antal nöjda medborgare.

Räknar vi antal beslut per handläggare kan vi se att ca 160 beslut per år är en önskvärd siffra. Där ser vi att beslutsmängden per handläggare är på en rimlig nivå för medarbetaren och att detta i sin tur leder till kortare och bra handläggningstider och i slutändan nöjda medborgare.

Det som siffrorna här ovanför inte redovisar är bygglovenhetens engagemang i andra delar i stadsbyggnadsprocessen. För att kunna leverera väl genomarbetade produkter som är kvalitetssäkrade genom hela processen krävs att vi är med och bidrar med kompetens i fler skeden än bara bygglovskedet.

I en växande kommun torde det dock vara svårt att över tid klara att hålla kvalitet och handläggningstider på den nivå där vi vill ligga, och samtidigt vara en attraktiv arbetsgivare utan att få en höjning av anslaget som är anpassat till vad vi vill uppnå.

Under nästa mandatperiod bedöms därför att bygglovsverksamheten behöver få ökade anslag. För att kunna hålla kvalitet i våra beslut såväl som i

stadsbyggnadsprojekt behöver vi vara nio handläggare på bygglovenheten 2019, i siffror innebär detta cirka 750 000 kr i ökade anslag. Vi ser inga tecken på någon inbromsning i byggbranschen de närmaste åren då vi redan nu har många projekt i genomförande under en femårsperiod. Utöver detta föreslår vi att höja bygglovtaxan (inklusive mät- och kart) med 10 % för vissa ärendetyper för 2019.

Planavdelningen

Översiktsplaneringsenheten kommer att ha behov av ytterligare tjänster då arbetsbelastningen är hög och det märks ett stort behov av de nya strategiska rollerna på Stadsbyggnadsförvaltningen. Om översiktsplaneringsenheten tilldelas ytterligare ansvarsområden kommer behovet av kommunbidrag att öka för att täcka de resurser som krävs för arbetet.

Planavdelningen ser i nuläget ett direkt behov av nya skattefinansierade tjänster/resurser på översiktsplaneringsenheten för strategisk miljöplanering och strategisk vattenvård. Både med anledning av att Stadsbyggnadsförvaltningen tilldelats det strategiska miljöansvaret från politiken men även på grund av Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning av att det finns ett stort och eftersatt behov för kommunen att arbeta strategiskt med miljö- och vattenfrågorna. I dessa ryms även strategiska frågor om vattenvård och frågor som kopplas till klimatförändringar så som exempelvis översvämning och markstabilitet. Här ökar även kraven från myndigheter kraftigt och lagkrav skärps. Om vi ska klara de krav som ställs krävs en mer övergripande hantering av både ytvatten, grundvatten och dagvatten.

På längre sikt ser planavdelningen även ett stort behov av en översiktsplanerare/samhällsplanerare. Tjänsten för en översiktsplanerare försvann i samband med omorganisationen vid årsskiftet 2015/2016 då tjänsterna omvandlades. Idag löser verksamheten uppdraget genom gemensamma insatser från enheten inom respektive expertisområde men ser att resurserna inte räcker till. Även en mer tvärvetenskaplig kompetens (till exempel samhällsplanerare) är ett stort behov för att driva/leda/samordna kommunens översiktliga samhällsplanering samt regional samverkan, besvarande av motioner och remisser m.m.

Detaljplaneringsenheten har tre tjänster vakanta då läget att rekrytera erfarna planarkitekter är mycket svårt. Enhetens behov i nuläget är personal med erfarenhet för att kunna möta behoven i kommunens aktuella projekt.

Detaljplaneringsenheten ser ett behov av att uppdatera plan- och bygglovtaxan gällande avgift för planbesked samt för den planavgift som tas ut i bygglovskedet. Kostnaderna ska ses över för täcka kommunens kostnader för detaljplanering i enlighet med de politiska direktiven att "Den som har nytta av planen ska beskosta planen", dvs. verksamheten ska vara taxefinansierad.

Mark- och exploateringsavdelningen

Genomförandeprojekten kommer att fortsätta ställa krav på mycket samordning och projektledning, vilket tar resurser och ställer krav på effektiva arbetsätt. Nya arbetsmetoder kan behöva testas för att samla och samordna kompetenser.

Arbetet med projektekonomi behöver fortsätta, en del i detta är att exploateringsenheten behöver inleda ett arbete med att se över hur kommunen arbetar med exploateringsbidrag. Detta beskrivs närmare i behovsanalysen för investeringsprojekten.

Implementering av markförsörjningsplanen har påbörjats. De kommande åren kommer därför enheten arbeta med att bevaka eventuella markförvärv som kan bli aktuella inom ramen för beslutad budget.