

# Planeringsunderlag 2022-2025

## Byggnadsnämnden

## Grunduppdrag och ansvarsområde

Byggnadsnämnden ansvarar för detaljplanering och bygglovhantering vilket innebär stadsbyggande och myndighetsutövning kopplad till plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden ansvarar även för kommunens samlade lantmäteriverksamhet som omfattar fastighetsbildning, geografisk information och lantmäteriuppdrag. Kommunstyrelsen ansvarar för översiktlig planering med stöd av kompetens och resurser på stadsledningskontoret och stadsbyggnadsförvaltningen.

Verksamheterna har ett stort antal planer, program och handlingsplaner att ta hänsyn till. Målen för verksamheten utgår från nämndens utmaningar för att kunna leverera god verksamhet.

### Måluppfyllelse 2020

**Kund: Vi har nöjda kunder och invånare**

#### Bedömning



#### Senaste kommentar (2020-12-31):

Nöjd invånarindex (NIX) på 63 procent visar att en majoritet av västeråsarna som deltagit i undersökningen Omnibus känner förtroende för att vi planerar och utvecklar en hållbar stad. De flesta tycker också att Västerås är en attraktiv stad.

Kundnöjdheten när det gäller förvaltningens bygglovshantering fortsätter att öka. Nöjd kundindex (NKI) bygglov för företag ökar från 70,0 till 72,0 procent och NKI bygglov för enskilda ökade från 76,9 till 77,4 procent.

**Kvalitet: Vi har rätt kvalitet i våra verksamheter och levererar rätt resultat**

#### Bedömning



#### Senaste kommentar (2020-12-31):

Verksamheterna arbetar ständigt med ökad digitalisering och utveckling av verksamhet och processer. Bygglovsprocessen digitaliserades för några år sen och vi ser en stark positiv trend i andelen digitala bygglovsansökningar, från 31 procent 2019 till 40,7 procent 2020. En bygglovsansökan som kommer in digitalt minskar det manuella arbetet genom hela bygglovsprocessen. Arbetet fortsätter samtidigt som flera moment automatiseras för ännu snabbare och smidigare handläggning. Under året har upphandling påbörjats för införande av verktyg för digitalisering av detaljplaneprocessen under 2021. Projektverktyg för samhällsbyggnadsprojekt ska införas under 2021 och i samband med det ser vi över processen för samhällsbyggnad. Utöver detta har vi utvecklat GIS-stödet i samarbeten kring hållbarhetsverktyg och samhällsfastigheter.

**Ekonomi: Vi har ekonomi i balans****Bedömning****Senaste kommentar (2020-12-31):**

Ekonomi är i balans till 99 procent. Resultatet följs upp löpande och kostnadsmedvetenheten har ökat på förvaltningen. Arbetet med avdelningsvisa budgetar stannade av på grund av organisationsförändringar (ny adminchef och mindre ekonomistöd) men tas upp igen 2021. Under året har inga kompetenshöjande insatser gjorts för förvaltningens chefer då fokus under året har legat på arbetsmiljö. Däremot har förvaltningen höjt kompetensen inom ekonomi genom att anställa ny chef som är ekonom till administrativa avdelningen.

**Medarbetare: Vi har engagerade medarbetare med rätt kompetens****Bedömning****Senaste kommentar (2020-12-31):**

Förvaltningen har gått framåt i medarbetarundersökningen och totalindex för HME (hållbart medarbetarengagemang) är 78 procent. Vi når inte målet om 85 procent. Avdelningarnas resultat ligger mellan 73 och 80 procent. Noteras att 2018 års resultat inte är helt jämförbart med 2019 och 2020 på grund av ändrad beräkning av nyckeltalet. Grönljusmodellen mäter medarbetarnas upplevelse av balans mellan resurser och uppdrag. Här är trenden positiv och målet 70 procent är uppnått. Resultat 2020 blev 71 procent.

Trots att vi inte genomfört alla planerade aktiviteter har vi haft ett stort medarbetarfokus under året, till stor del beroende på rådande pandemi och frågor kopplade till det (främst hemarbete och arbetsmiljö hemma). Vi har bland annat haft digitala skyddsronder som kommer att följas upp under 2021, gruppdiskussion om arbetsmiljö under pandemin på SBF-träff, föreläsning av och enskilda samtal med ergonom. Arbetsmiljöfrågan har under året ständigt varit aktuell på ledningsgruppens sammanträden. Det är en utmaning att hålla ihop förvaltningen och avdelningarna när vi inte längre träffas fysiskt men tack vare vår fina kultur så har vi lyckats bra med det trots pandemin. Förvaltningen utmanade en annan förvaltning under hösten i en aktivitet som gick ut på lagarbete och rörelse. En lyckad och uppskattad aktivitet.

2022-10-1721

## Mål 2021

Verksamhetsmålen för 2021 är en vidareutveckling av målen 2020.

Övergripande mål och framgångsfaktorer	Beskrivning
<p><b>Vi har nöjda kunder och invånare</b></p> <p>Våra kunder och intressenter upplever att de får rätt leverans i tid, rätt information, bra bemötande samt råd och stöd</p>	<p>Vi ska leverera enligt förväntningar och vi ska ha tydlig kommunikation med kunder. Mötet ska alltid bli bästa möjliga, utifrån olika förutsättningar. Det betyder inte alltid att alla kunder och intressenter är nöjda med beslut som fattats men de kan förstå våra processer och uppleva ett bra bemötande och de har förtroende för att vi gör vårt bästa för dem.</p>
<p>Invånarna upplever att staden utvecklas på ett hållbart sätt och känner förtroende för stadens planering</p>	<p>För att invånarna ska känna sig nöjda är det viktigt att de har förtroende för vårt arbete och våra processer. Invånarna behöver förstå beslut och de utmaningar som finns i en växande stad och att de vet att vi planerar för ett hållbart samhälle.</p>
<p><b>Vi har rätt kvalitet i våra verksamheter och levererar rätt resultat</b></p>	
<p>Vi säkerställer att vi har rätt resurser och effektiva arbetsprocesser för att klara de uppdrag som ges av våra uppdragsgivare</p>	<p>Rätt bemanning, kompetens och systemstöd tillsammans med bra processer säkerställer att verksamheten levererar enligt grunduppdraget och i linje med stadens vision och styrdokument.</p>
<p>Vi har ordning och reda i den information och data vi producerar</p>	<p>Vi behöver ha ordning och reda och bra struktur på den information och data vi producerar. Det för att underlätta för digitalisering och automation samt att göra information tillgänglig och transparent.</p>
<p><b>Vi har ekonomi i balans</b></p>	
<p>Vi har en effektiv och proaktiv ekonomistyrning</p>	<p>Vi har stenkoll på våra pengar - varifrån de kommer och vart de tar vägen. Vi budgeterar, följer upp och prognostiserar på rätt nivå.</p>
<p><b>Vi har engagerade medarbetare med rätt kompetens</b></p>	
<p>Vi rekryterar och behåller medarbetare med rätt kompetens</p>	<p>Att vi är en modern arbetsgivare i framkant som genom en stark tilltro till hållbart medarbetarskap attraherar och tar tillvara på medarbetares kompetens, engagemang och vilja till utveckling.</p>

## Viktiga utmaningar och omvärldsfaktorer

Västerås är en tillväxtstad sedan lång tid tillbaka och med all sannolikhet kommer Västerås fortsätta att växa. Byggnadsnämndens verksamheter skapar förutsättningar för Västerås tillväxt med nya bostäder, arbetsplatser, samhällsnyttiga lokaler, handel och service. Med en stadsplanering som bygger på kvalificerade underlag och väl avvägda beslut kan Västerås växa och utvecklas på ett sätt som bidrar till stadens övergripande mål och vision om långsiktig hållbarhet och attraktivitet samt måluppfyllelse enligt Agenda 2030. Intresset för byggnadsnämndens verksamhetsområden är mycket stort från politiker, andra förvaltningar, byggherrar och invånare. Det finns ett högt tryck på snabb framdrift, men också höga krav på kvalitet. För att kunna få ut hela stadsbyggandet potential när det gäller att bidra till stadens mål, behöver stadsplaneringen vara proaktiv, strategisk och ske i dialog med Västeråsarna. Det gör att det finns stora behov av tidiga planeringsskeden, vilket är en utmaning med tillgängliga resurser och höga krav på produktion i senare led.

Under 2021 har en treårig satsning på detaljplaner inletts. Satsningen innebär en bred förstärkning över hela förvaltningen som syftar till att öka kapaciteten inom detaljplaneprocessen på ett sätt som leder till att väntetider minimeras och eventuella köer arbetas bort. Satsningen är tidsbegränsad och en resursförstärkning som motsvarar en fortsatt lika hög kapacitet 2024 och framåt ingår nedan. En fortsatt hög kapacitet är avgörande för Västerås utveckling och tillväxt. För låg kapacitet leder till uteblivna vinster och onödiga kostnader för samhället, staden, företag och enskilda.

Arbetet med digitalisering kommer att påverka verksamheten under många år framöver. Det stadsövergripande projektet "Digital samhällsbyggnad" presenterade en strategi för Västerås stads digitaliseringsarbete i samhällsbyggnadsfrågor under våren 2020.

Stadsbyggnadsförvaltningen har här en central roll och ansvarar för att leda det fortsatta arbetet i staden. För att uppnå de vinster som digitalisering kan ge framöver behövs satsningar och resurser initialt. Kostnader och vinster kommer att fördelas över många förvaltningar, men organisationen har initialt valt att redovisa det samlade resursbehovet i Byggnadsnämndens underlag nedan, för att i senare led kunna fördela mellan förvaltningar.

Regeringen har som mål att genom digitalisering nå ett ökat och hållbart bostads- och samhällsbyggande. En grundförutsättning är att planeringsunderlag anpassas till digitalt informationsutbyte. Boverket har som målsättning att landets detaljplaner ska vara digitaliserade 2025 och enligt Lantmäteriets strategiska mål ska informationen finnas tillgänglig nationellt 2027.

Effekthemtagningen av digitala detaljplaner beräknas på nationell nivå ligga kring 415 mnkr. För att nyttan ska kunna realiseras tillsammans med bibehållen rättssäkerhet i handläggning och planarbete krävs även att landets fastighetsgränser kvalitetssäkras. Effekthemtagningen från det arbetet motsvarar 29-59 mnkr Tyvärr kommer effekthemtagningar inte att synas i de egna processerna.

Ett första steg är att från och med 1 januari 2022 är Sveriges kommuner ålagda att tillgängliggöra nyproducerade detaljplaner digitalt enligt nationell standard. Hur ett motsvarande direktiv för befintliga detaljplaner ska se ut diskuteras för närvarande på nationell nivå. En del kommuner har idag genomfört eller påbörjat arbete med att digitalisera befintliga detaljplaner och kvalitetssäkra fastighetsgränserna.

För Västerås stad och samhällsbyggnadsförvaltningen innebär detta ett omfattande arbete med ca 1100 befintliga planer och tillhörande fastighetsgränser. De närmsta åren kommer därför att kräva betydande mängd resurser för att digitalisera befintliga detaljplaner och kvalitetssäkra kommunens fastighetsgränser. Det kan utan extra resurstilldelning riskera att påverka övrig produktion i betydande grad.

Stadbyggnadsfrågorna diskuteras livligt i media, av invånarna och i alla politiska sammanhang. Det ökade byggandet inom tätorten samt flera stora och omdiskuterade stadsomvandlingsprojekt berör många Västeråsares vardagsliv. En större andel av detaljplaner och bygglov överklagas idag än tidigare. Det gör att behovet av tidiga dialoger om stadsbyggnadsfrågor har ökat. Tidiga dialogarbeten har nyligen genomförts i stadens serviceorter med goda resultat (Ortsdialoger), men det finns stora behov av att även öka dialogarbetet inom andra områden. I samband med coronaviruset har digitala dialoger blivit allt viktigare och en hel del metodutveckling har gjorts. Det behövs dock ytterligare utveckling. Tidiga dialoger kan inte finansieras av resurser från intäktsfinansierade delar av verksamheten. Därför ingår en resursförstärkning i uppräkningsdelen nedan.

Tillräckliga resurser för tillsynsarbete är en förutsättning för god rättssäkerhet inom byggnadsnämndens verksamhetsområde. Nämnden har nyligen antagit en tillsynsplan där det bland annat gjordes tydligt att det finns en mycket stor mängd ärenden som riskerar ta så lång tid att de preskriberas. Förvaltningen har föreslagit en treårig satsning för att komma ikapp med tillsynsarbetet, vilket ingår i ekonomiska redovisningen nedan.

## Demografi och volymer

### Lantmäteri och GIS-uppdrag

För lantmäterimyndigheten syns inte än någon minskning av antalet inkomna fastighetsbildningsärenden. När det gäller intäkter för GIS-uppdrag finns än så länge ingen minskad volym men en möjlig risk framöver är att försämrad ekonomi för staden som helhet leder till minskad orderingång från andra förvaltningar och bolag.

### Översiktlig planering

Omfattningen av pågående arbeten med översiktsplanering är stor och förväntas bestå de kommande åren. Det innebär att fullfölja pågående fördjupningar av översiktsplanen (föp:ar), ortsanalyser/dialoger, påbörja nya och arbeta med stadens kommuntäckande översiktsplan. Arbetet följs och prioriteras av kommunstyrelsen regelbundet.

### **Planläggning**

Det är fortfarande en stor inströmning av ansökningar om detaljplaner. Fokus har dock flyttats från planer för bostäder till planer för samhällsnyttiga lokaler och verksamheter. Det finns ett stort behov av planer för skolor, förskolor, äldreboenden med mera samtidigt som det finns ett stort behov av ytor för nya företagsetableringar och det mesta av dagens verksamhetsområden är fulltecknade.

Färdiga detaljplaner för bostäder, den så kallade planreserven, omfattar idag ca 5000 lägenheter. Det motsvarar fyra års bostadsproduktion, enligt uppställda mål i KBP. De pågående detaljplaner som förvaltningen hanterar idag motsvarar ca 9000 lägenheter och planansökningar finns för över 25 bostadsprojekt.

Under 2021-2023 finns medel avsatta hos kommunstyrelsen för en särskild satsning på detaljplaneprocessen. Dessa medel avses användas för att förstärka kapaciteten med minst bibehållen kvalitet. Målet är att både minska den tid en detaljplan tar att genomföra och att öka antalet planer under produktion.

### **Bygglov**

Antalet inkomna bygglovärenden har varit ovanligt högt under 2020 jämfört med tidigare år, trots pandemin, och har under första månaderna 2021 fortsatt att öka. En konjunktursänkning kan leda till att större bygglov minskar men även att mindre bygglov ökar. Behovet av arbetsinsatser för bygglovprocessen kommer oavsett konjunktur vara fortsatt stor bland annat eftersom en stor del av arbetet ligger inom genomförandeskedan flera år efter ett bygglov givits. Däremot kan inkomsterna från taxor minska.

## Ekonomiska förutsättningar

### Ekonomiskt nuläge

Byggnadsnämndens resultat 2020 blev 0,3 mnkr lägre än budget (utfall -27,1 mnkr mot budget -27,4 mnkr). För 2021 är budgetramen -28,4 mnkr.

Verksamhetsintäkterna, det vill säga intäkter exklusive återbetalda sjuklöner på grund av pandemin, blev 0,2 mnkr lägre än budget. Jämfört med 2019 var utfallet 2,2 mnkr bättre. Intäkterna är svårbudgeterade och större avvikelser finns på avdelningsnivå, både positiva och negativa. För detaljplaner är avvikelsen 1,5 mnkr mindre än budget. Fakturering är beroende av när detaljplaner vunnit laga kraft och fakturering för några större projekt sker 2021 istället. Bygglovs intäkter är 1,4 mnkr mindre än budget trots att antalet bygglov har ökat under året. Under 2020 har antalet fakturerade bygglov ökat men med en lägre genomsnittlig taxa än föregående år. Det ger en ökad volym av bygglov men lägre intäkter. Intäkterna för kommunala lantmäteriet överstiger budget med 2,0 mnkr. Produktionen och därmed intäkterna har kunnat hållas på hög nivå under året trots pandemin och efterfrågan är fortsatt hög på avdelningens tjänster. Budget för 2021 är 57,4 mnkr, vilket är en ökning med 5,6 mnkr jämfört med budget 2020 och baserat på ett antagande om fortsatt högt tryck in nämndens verksamheter.

Kostnaderna för arbetskraft 2020 blev 0,9 mnkr lägre än budget som var 58,4 mnkr. Budget för 2021 är 64,8 mnkr. I budget 2021 finns planerat för genomsnittliga löneökningar om ca 2% vilket motsvarar omkring 1,2 mnkr och en viss förstärkning på personalsidan inom detaljplanering och kommunala lantmäteriförvaltningen. Förstärkningarna sker på intäktsfinansierade tjänster och därmed har intäktsbudgeten utökats i motsvarande omfattning. Utöver dessa budgeterade personalökningar tillkommer förstärkning under året med tjänster som finansieras av de 10 mnkr som öronmärkts i kommunstyrelsens budget för satsning på detaljplaneprocessen. I dagsläget är det dock oklart exakt hur dessa medel ska fördelas.

Utfallet för övriga kostnader 2020 blev 15,6 mnkr, vilket är 1,2 mnkr lägre än budget och 3,9 mnkr lägre än utfallet 2019. Förvaltningen har arbetat med kostnadseffektiviseringar vilket gett resultat. En del av den positiva avvikelsen förklaras av att kostnader har uteblivit under 2020 på grund av rådande pandemi. Budgeten för 2021 är 17,1 mnkr. Trots kända prisökningar på tjänster och IT-system hålls budget ändå nere med hjälp av kostnadsbesparingar där det är möjligt utan att det ska drabbar framdriften i våra verksamheter.

Det finns ingen tydlig coronaeffekt på nämndens verksamheter förutom att vissa kostnader, främst resor och kurser/konferenser, förväntas bli lägre. Till viss det har hänsyn tagits till det i budget 2021.

Budget i balans kommer att nås genom en effektiv och proaktiv ekonomistyrning med löpande uppföljning av ekonomin i syfte att höja kompetensen och kostnadsmedvetandet hos medarbetarna. En aktivitet för att nå målet är att implementera avdelningsvisa budgetar inför 2022. Det finns dock en påfallande risk att vi överskrider personalbudgeten då bland annat HR-



2022-10-1721

stödet som vi köpt från stadsledningskontoret försvinner och vi därför behöver anställa en HR-chef, som endast till liten del kan säljas till andra mindre förvaltningar som hamnat i samma situation.

	Budget 2021	Utfall 2020
Detaljplanering	13 600	8 559
Bygglov och tillsyn	21 000	19 644
Strategisk planering	2 509	2 689
- varav Energi och klimat (bidrag)	1 363	1 336
Fastighetsbildning och lantmäteriuppdrag	12 300	12 581
Geografisk information	8 000	8 367
Administration och SBF gemensamt	0	94
<b>Summa intäkter</b>	<b>57 409</b>	<b>51 934</b>
Arbetskraft	-64 760	-59 304
Lokaler	-3 679	-3 782
Övriga kostnader	-17 140	-15 654
<b>Summa kostnader</b>	<b>-85 579</b>	<b>-78 740</b>
Avskrivningar och finansiella kostnader	-230	-256
<b>Resultat (nettokostnad)</b>	<b>-28 400</b>	<b>-27 062</b>

## Ekonomisk översikt

Nämndens förändrade resursbehov kan indelas i fyra delar:

1. Resursbehov för att bibehålla kompetenser och kapacitet för detaljplaneprocessen från och med 2024 när den särskilda satsningen avslutats.
2. Resursbehov för en digital samhällsbyggnadsprocess. Resurserna samlas under Byggnadsnämndens område men fördelas även till andra förvaltningar. (se beskrivning ovan "Viktiga utmaningar och omvärldsfaktorer")
3. Resursförstärkning för tidiga invånardialoger i stadsbyggnadsfrågor
4. Resursbehov för treårig satsning på tillsyn för att komma ikapp gamla ärenden

(mnkr)	2022	2023	2024	2025
Detaljplaneprocessen efter 2023	0,0	0,0	7,0	7,0
Digital samhällsbyggnadsprocess	2,0	2,0	2,0	2,0
Tidig dialog i stadsbyggnadsfrågor	0,5	0,5	0,5	0,5
Treårig satsning på tillsyn	2,0	2,0	2,0	0,0
<b>Total</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>11,5</b>	<b>9,5</b>

2022-10-1721

## Effekt av löne- och prisökningar

Budget 2021	Personalkostnad	Övrig kostnad	Lokalkostnad	Intäkt (extern)	Intäkt (intern)	Nettokostnad
Kostnad, mnkr	-64,8	-17,1	-3,7	47,3	10,1	-28,4
1 % ökning	-65,4	-17,3	-3,7	47,8	10,2	-28,7
Ökning i mnkr	-0,6	-0,2	-0,0	0,5	0,1	-0,3

## Åtgärder för ekonomi i balans 2022-2025

Strategin för fortsatt ekonomi i balans är kontinuerlig förbättring av den ekonomiska uppföljningen och kontrollen, att alla utökningar av personal ska ha tydlig finansiering samt att alla eventuella återbesättningar beslutas av ledningsgrupp.

Stadsbyggnadsförvaltningen har en organisation där det administrativa stödet är samlat i en och samma enhet. Detta medför goda möjligheter till flexibilitet i arbetssätt och resursfördelning. För att åstadkomma besparingar är planen att parallellt med ökad digitaliserings och automatisering i de administrativa processerna öka kvalificeringsgraden på det administrativa stödet och ta över fler arbetsmoment från handläggare och chefer i syfte att avlasta. Som en följd av detta finns möjligheter att avvakta med att återbesätta tjänster vid avgångar. Förvaltningen ser även över möjligheter till ökad samverkan med övriga tekniska förvaltningar i syfte att hitta möjligheter till samutnyttjande av resurser.

Det finns dock en påfallande risk att vi överskrider personalbudgeten då bland annat HR-stödet som vi köpt från stadsledningskontoret försvinner och vi därför behöver anställa en HR-chef, som endast till liten del kan säljas till andra mindre förvaltningar som hamnat i samma situation.

Inga specifika åtgärder planeras.

## Riktade statsbidrag

Energi och klimatrådgivningen beräknas för 2021-2022 få bidrag från Energimyndigheten som uppgår till 1,4 mnkr respektive år. Detta täcker 90% av kostnaderna för förvaltningens två energi- och klimatrådgivare. Besked om villkor för perioden därefter förväntas från myndigheten under den senare delen av 2022.

## Taxor och avgifter

Avgifter för planbesked kan behöva ändras. I nämndens dokumentation över gällande taxor, som är beslutad av kommunfullmäktige, står bland annat hur planavgiften ska avräknas - att den tas ut i samband med att planen vinner laga kraft, ändras eller upphävs. Även det behöver ändras för att få en jämnare fakturering under arbetet med detaljplanen, som sträcker sig över lång tid. Översyn och eventuellt beslut i byggnadsnämnden under våren 2021.

## Investeringsplan 2022-2026 (5-årsplan)

Förvaltningen har för närvarande inte några större satsningar som bör behandlas som investeringar. Eventuellt kan uppgradering av stadens/nämndens GIS-plattform inom några år göra frågan aktuell.