

Nulägesöversikt för Byggnadsnämnden

Örebro kommun
Bn 327/2021

Fastställd i BN 2021-12-09



ÖREBRO

Nämndens uppdrag (från reglementet)

Byggnadsnämnden ansvarar för detaljplan- och bygglovsverksamheten inom kommunen, samt för att inom kompetensområdet arbeta för en långsiktig hållbar utveckling i Örebro kommun.

Vår samlade analys för nämndens nuläge

Både bygglovs- och detaljplaneverksamheten går på högvarv och den befintliga ärendevolymen är stor. Ärendeinflödena inom både bygglov och detaljplanering ser inför framtiden fortsatt höga ut. Coronapandemin har haft liten påverkan på nämndens verksamhet och dess kapacitet att leverera på grunduppdraget. Hur den lägre befolkningsökningen som pandemin fört med sig påverkar verksamheten på sikt, är för tidigt att säga. Det är viktigt att Byggnadsnämnden vid ett eventuellt tillfälligt lägre byggande ändå planerar för framtida ökad tillväxt, befolkningsökning och bättre konjunktur. Byggnadsnämndens proaktiva arbete med att säkerställa planreserv både för bostäder och arbetsplatser är en kärnfaktor i kommunens förmåga att kunna mötas, och utvecklas, i en framtida bättre konjunktur.

Byggnadsnämnden arbetar för att invånare och aktörer ska känna delaktighet i planeringen av den fysiska miljön i staden och kommunen. I samband med aktivering av detaljplaner identifieras eventuella behov av utökad information eller dialog med allmänheten eller specifika målgrupper. Metoder för att involvera invånarna mer i planeringen av kommunen behöver utvecklas ytterligare. Verksamheten har infört ett antal digitala verktyg som ger både ökad service samt ökar effektiviteten på ett tydligt sätt. E-tjänster har införts för yttranden i samband med samråd och granskning samt för bygglovsansökningar. På Bygglovsavdelningen pågår ett arbete med att införa en applikation med syfte att digitalisera avdelningens platsbesök. Detta kommer digitalisera ett av avdelningens få kvarvarande analoga moment. Detaljplaneenheten kommer att, i samarbete med andra enheter, ta fram en färdplan för hur digitalisering av befintliga detaljplaner ska ske. Digitaliseringsarbetet beräknas ta flera år att genomföra och slutresultatet kommer vara till nytta för både kommunkoncernen och för invånarna.

Detaljplaneenheten arbetar med att korta ledtiderna mellan positivt planbesked till uppstart av detaljplanearbete, samt tiden mellan uppstart och antagande av detaljplan. Planarbetet försvåras av att många planer är stora, komplexa och kräver många utredningar som tar lång tid att genomföra. Digitaliserings- och effektiviseringsarbete tillsammans med tecknande av ramavtal för detaljplanekonsult, är verktyg som Detaljplaneenheten jobbar aktivt med för att korta led- och väntetiderna för fastighetsägare som önskar planläggning eller detaljplaneändring.

Detaljplaneenheten arbetar för närvarande med detaljplaner som kan möjliggöra ett stort antal bostäder och verksamheter, bland annat är flera detaljplaner för småhus under framtagande. Kommunen äger gott om planlagd mark för verksamheter som ännu inte är bebyggd, samtidigt som ytterligare flera stora planeringsprojekt pågår. För kommande år och för mandatperioden som helhet ser prognosen god ut när det gäller antal bostäder som kan byggas utifrån laga kraftvunna detaljplaner. För att marken ska bli byggklar krävs dock projektering och utbyggnad av teknisk infrastruktur, detta tar i dagsläget för lång tid på grund av kapacitetsbrist hos Tekniska nämnden. Konsekvensen innebär en ökad risk för att kommunen inte kan erbjuda byggklar mark i den omfattning som efterfrågas.

Under våren har kommunen upplevt stora återkommande tekniska problem vilket har påverkat ärendehanteringssystem och kartprodukter. Detta tillsammans med Bygglovsavdelningens höga ärendeinflöde har inneburit att det har tagit längre tid att återkoppla till sökande. Handläggningstiderna för lovärenden är trots detta fortsatt korta och Bygglovsavdelningen erbjuder hög service, vilket också visar sig i NKI-resultat. Nämndens verksamhet är beroende av tekniska system för att kunna utföra vissa uppdrag. Detta skapar en sårbarhet som måste tas i beaktande.

Bygglovsavdelningen lägger ner mer tid på rådgivande verksamhet på grund av att färre frågor än tidigare besvaras av Servicecenter. Det här belastar den taxefinansierade verksamheten, vilket bör ses över.

Behoven hos de vi finns till för

- Effektiv och rättssäker myndighetsutövning med hög servicenivå.
- Information och delaktighet vid förändringar av den fysiska livsmiljön.
- Möjlighet till bostäder, arbetsplatser/verksamheter, samhällsfunktioner och samhällsfastigheter utifrån behov, vilket säkerställs genom en god planreserv och smidiga ändamålsenliga processer.

Våra starkaste resultat

- God planreserv för bostäder och verksamheter.
- E-tjänst har implementerats för yttranden i samband med samråd och granskning.
- Cirka 70 % av inkomna lovansökningar har gjorts genom e-tjänst.
- Verksamheten har trots konsekvenser av Coronapandemin behållit kvalitét och produktion.

Våra svagaste resultat

- Tiden från planuppdrag till antagande av detaljplan tar fortfarande för lång tid.
- Metoder för att involvera örebroarna i samhällsbyggnadsprocessen har inte utvecklats tillräckligt. Det här är en fråga för hela Stadsbyggnad och Byggnadsnämnden bidrar i arbetet.
- Obalans mellan utbud och efterfrågan på småhusomter.
- Tekniska problem har påverkat hur snabbt Bygglovsavdelningen har kunnat ge återkoppling till kunder.

	2019	2020	2021 *
Planlagd mark för verksamhet, tillkommande hektar	9	49	2
Bygglov enligt NKI-mätning	68	74	70
Antal ansökningar via bygglovs e-tjänst (%)	46	55	70
Bygglov kundmätning (6-gradig skala)	4,87	5,0	4,8
Avgiftsfinansieringsgrad, taxestyrd bygglovsvht (%)	85	101	100
Avgiftsfinansieringsgrad, taxestyrd detaljplanevht (%)	85	97	93
Behov av nyproducerade bostäder utifrån befolkningsökning	1165	321	254
Utfall antal nyproducerade bostäder	963	844	800
Antal bostäder som kan byggas utifrån lagakraftvunna detaljplaner	2000	800	300
Skattefinansierad tillsynsverksamhet (inkomna ärenden delat på antal avslutade ärenden)	0,8	1,5	0,9
Andel laga kraftvunna detaljplaner av givna planuppdrag, %	71	100	61
Antal månader från planuppdrag till uppstart av planarbete	23	22	31
Antal månader från uppstart av planarbete till beslut om antagande	20	16	22

Verksamhetens största utmaningar

- Små såväl som stora och komplexa detaljplaner är utredningstunga vilket förlänger planprocessen och försvårar arbetet med att minska ledtiderna mellan planuppdrag och antagande av detaljplan.
- Avvägningen mellan jordbruksmarkens betydelse för livsmedelsförsörjningen kontra andra väsentliga samhällsintressen.
- Sårbarhet kopplad till teknikberoende.
- Ökat tryck på rådgivande verksamhet avseende bygglov belastar den taxefinansierade verksamheten.

Nyckeltal/Bakgrundsinformation

	2019	2020	2021 *
Antal invånare Örebro kommun	155 696	156 381	156 888
Befolkningsökning per år	2 329	665	527
Antal tillsvidareanställda Stadsbyggnad	141	145	148
Total mängd lovbeslut	885	968	1000
Antal start- och slutbesked	2260	2369	2400

*) prognos från delår 2

Trender och deras konsekvenser för verksamheten

Demografiska förändringar

Pandemin har lett till en lägre befolkningsökning än tidigare år, men det är svårt i dagsläget att veta om trendbrottet i befolkningsökningen kommer kvarstå, eller återgå till en mer normal befolkningsökning. Fler har flyttat från kommunen än till kommunen och barnfamiljerna är den grupp som står för de största förändringarna i flyttströmmar under 2020. De har i högre grad än tidigare lämnat Örebro stad till förmån för mindre tätorter eller landsbygd inom kommunen, alternativt mindre kommuner i regionen. Det är viktigt att fortsätta analysera denna och andra grupper flyttmönster då det kan komma att förändra demografi och behov av bostäder. Utbudet av småhusomter har varit begränsat under en tid i kommunen, både i staden och i de mindre tätorterna, vilket också de senaste årens växande tomtkö vittnar om. Insatser och samverkan med Exploateringsenheten har påbörjats för att skapa en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på småhusomter. Ansökningar om förhandsbesked som avser byggnation av ett eller flera enbostadshus på landsbygd, har ökat markant. Platsens betydelse för arbete har förändrats under pandemin, vilket resulterar i att människor i högre grad kan välja att helt eller delvis bosätta sig på annan ort än där arbetsplatsen är placerad. Om boende-mönstret kommer att förändras utifrån detta och vad det kan innebära för planeringen, är en fråga som bevakas och påverkar nämndens arbete.

Värderingsförändringar

I takt med att staden växer berörs allt fler människor när den fysiska miljön förändras. För att skapa förståelse och delaktighet blir det allt viktigare att involvera, informera och kommunicera med invånarna i kommunen. Coronapandemin har gjort digitaliseringen mer självklar i samhället. Den digitala mognaden hos befolkningen innebär ökade förväntningar på digital service och lösningar såsom e-tjänster etc. Möjligheten att kombinera distans- och kontorsarbete ser ut att bli en ny norm och kan komma att påverka hur och var man väljer att bosätta sig. Kommunens planberedskap kan behöva anpassas för att i högre grad möta efterfrågan av bostäder i mindre orter och på landsbygden.

Teknikutveckling

Byggnadsnämndens verksamhet deltar i Stadsbyggnads digitaliseringsforum där det bedrivs aktivt digitalt verksamhetsutvecklingsarbete. Nya sätt att visualisera kommunens planerade utveckling sker genom Digital tvilling och 3D-modeller, vilket bidrar till ökad delaktighet och förståelse. Sammantaget bidrar digitaliseringsarbetet till effektivare processer och handläggning, ökad digital service till örebroarna, bättre beslutsunderlag för politiker, ökad hållbarhetsaspekt i planeringen samt förbättrade förutsättningar för medborgardialoger. Världen är idag mer uppkopplad och ihopkopplad än någonsin tidigare. Digitalisering och teknikberoende skapar många fördelar, men innebär också en ökad sårbarhet. Detta är något som verksamheten behöver fördjupa sig i ytterligare och ha en plan för hantering.

Andra förändringar i omvärlden av betydelse för verksamheten

Synbara konsekvenser av klimatförändringar har blivit allt tydligare i omvärlden. Även i Sverige är det vanligare med skyfall, översvämningar och andra extremväder. Det är viktigt att, utöver det lagstadgade kravet, framöver intensifiera arbetet med att ta dessa faktorer i beaktande vid planering och utveckling av staden och kommunen. Det senaste årets extremväder kan även ha ökat invånarnas medvetenhet kring klimatförändringarnas konsekvenser, vilket kan innebära behov av ökad information om hur kommunen planeras för att klara de klimatförändringar som väntar.

Nödvändig samverkan som saknas/brister för ytterligare utveckling

Samverkan behöver utvecklas med Programnämnderna Barn och utbildning och Social välfärd för att öka förståelsen för varandras processer och behov. Samverkan behöver utvecklas ytterligare för att flödesoptimera samhällsbyggnadsprocessen, samt för att öka förståelsen för planprocessen i hela koncernen. Örebromodellen ska vidareutvecklas, vilket har tydlig koppling till Byggnadsnämndens verksamhet.