

Mål och budget 2025 - 2027

Miljö- och byggnämnden

Fastställd av miljö- och byggnämnden

Framtagen av samhällsbyggnadsförvaltningen

Datum 2024-03-26

Ärendenr MBN 2024/7

Version [1.0]

Mål och budget 2025 - 2027

Innehåll

1 Verksamhetsbeskrivning samt bedömning av balans	2
1.1 Nämndens grunduppdrag	2
1.2 Balans mellan uppdrag, mål och resurser 2025-2027	3
2 Mål	6
2.1 Beslutade mål	6
2.2 Revidering av befintliga mål	6
2.3 Förslag till nya mål	6
3 Behov och prioriteringar av resurser 2025-2027	7
3.1 Kompensation för externa avtal	10
3.2 Interna priser samt externa taxor och avgifter	10
3.3 Driftbudget 2025-2027.....	10
3.4 Prioritering och konsekvensanalys.....	10
4 Investeringsförslag med motiveringar 2025-2029	13
4.1 Investeringar för exploatering	13

1 Verksamhetsbeskrivning samt bedömning av balans

1.1 Nämndens grunduppdrag

Uppdrag

Miljö- och byggnämnden ansvarar för den goda livsmiljön på Gotland. Genom att hantera frågor om mark- och exploatering, geografisk information, översikts- och detaljplaner, bygglov, miljö- och hälsoskydd, livsmedelsinspektion, alkoholtillstånd och räddningstjänst på ett rättssäkert och förtroendeingivande sätt skapar förvaltningen förutsättningar för en långsiktigt hållbar samhällsutveckling på Gotland. Tillsammans med regionstyrelseförvaltningen och teknikförvaltningen arbetar förvaltningen med att skapa en effektiv, kvalitetssäkrad och hållbar samhällsbyggnadsprocess som möter boendes, besökares och verksamheters behov idag och i framtiden.

Nuläge

Från och med 2024 har samhällsbyggnadsförvaltningen en ny organisation som består av sex avdelningar inklusive räddningstjänsten. Syftet med den nya organisationen är att utveckla förvaltningen och dess processer för att säkerställa nära ledarskap, god arbetsmiljö och god kvalitet i uppdragen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamheter är involverade i flera uppdrag och projekt utöver sina kärnuppdrag, så som arbetet med Översiktsplan 2040, åtgärdsprogrammet för luftkvalitet (pm10), vattentjänstplanen, VA-policy och dagvattenhandboken. Dessa uppdrag och projekt är och har varit resurskrävande för de involverade verksamheterna.

Den nya prioriteringsmodellen för detaljplaneuppdrag har implementerats och förväntas börja ge effekt från 2024. Detta kommer ge förutsättningar för att fler projekt genomförs och framförallt att fler bostäder kommer att kunna byggas.

Inströmningen av bygglovsansökningar och planansökningar har minskat, men det inkommer dock fortfarande många förfrågningar som tyder på att intresset för utveckling på Gotland fortfarande är högt. Det råder även låg ärendeströmning av beställning av nybyggnadskartor och utstakning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens aktiva arbete med samverkan och dialog fortsätter. Detta sker både internt inom Region Gotland och externt med andra aktörer inom både offentlig verksamhet och näringslivet. Möjlighet finns att stärka arbetet ytterligare. Genom att lyfta blicken och samverka utifrån ett helhetsperspektiv möjliggörs en hållbar utveckling på Gotland

2023 års resultat visar ett underskott med 5 554 tkr (2022: -5 044 tkr). Intäkterna för året slutade på -17 566 tkr under budgeterad vilket påverkar resultatet negativt. Kostnaderna blev även lägre än budget med 12 012 tkr vilket påverkat resultatet positivt dock inte till en ekonomi i balans. Hög arbetsbelastning på förvaltningens enheter samt att flera medarbetare deltar i olika projekt och uppdrag som inte är intäktbringande uppgifter har påverkat intäkterna negativt. Den minskande ärendeströmningen har framförallt påverkat intäkterna negativt för geografisk information och bygglov. En översyn av verksamheternas taxor startade 2023 då jämförelser med övriga riket visade att Region Gotlands taxor för samhällsbyggnadsförvaltningens tjänster var lägre. Arbetet är i sin slutfas och beslut väntas innan sommaren.

Omvärld

Flera omvärldstrender påverkar miljö- och byggnämndens verksamheter. Lågkonjunktur och inflation påverkar efterfrågan och ärendeinströmning vilket i sin tur påverkar verksamheternas intäkter. Arbetsmarknaden förändras ständigt och med ökad flexibilitet och platsobundenhet i arbetssättet ökar konkurrensen på arbetsmarknaden.

Klimatförändringar som torka, skyfall, havsnivåhöjning och temperaturökning kan medföra ökade kostnader och behov av ny kompetens för att hantera de nya utmaningarna. Samtidigt ökar omvärldens förväntningar med den snabba teknikutvecklingen, särskilt inom digitalisering och artificiell intelligens.

Ändrad lagstiftning och ökade krav innebär ökad komplexitet i ärenden för verksamheterna att hantera. Samhällsbyggnadsprocessen är också föremål för medial uppmärksamhet och intresserar alla som vistas på Gotland.

Globaliseringen och Sveriges närstående inträde i NATO tillsammans med Gotlands geopolitiska läge skapar ytterligare komplexitet och osäkerhet för verksamheterna på ön.

1.2 Balans mellan uppdrag, mål och resurser 2025-2027

Miljö- och byggnämnden har inte balans mellan mål, grunduppdrag och resurser och kommer inte att kunna genomföra sitt uppdrag och uppnå nämndens mål inom budget. Den största anledningen till detta är att tilldelad ram inte är tillräcklig för de medarbetare som arbetar med resurskrävande uppdrag som inte är taxefinansierade. Nedanstående text redogör för vilka faktorer som i nuläget påverkar nämndens förmåga att genomföra sitt grunduppdrag och nå beslutade mål.

Ny organisation

Samhällsbyggnadsförvaltningen har från och med januari 2024 en ny organisation som består av sex avdelningar inklusive räddningstjänsten. Syftet med den nya organisationen är att utveckla förvaltningen och dess processer för att säkerställa nära ledarskap, god arbetsmiljö och god kvalitet i uppdragen. Detta förväntas ge goda förutsättningar vad avser måluppfyllelse.

Resurskrävande uppdrag utanför kärnuppdragen

Miljö- och byggnämndens verksamheter arbetar med flera uppdrag utanför kärnuppdragen som är viktiga för att uppnå målet om att möjliggöra för 500 bostäder per år under mandatperioden 2024-2027. Samtidigt upptar dessa uppdrag tid från medarbetare som skulle arbetat med taxefinansierade uppgifter vilket medför ärendeköer och lägre intäkter. Detta skapar en obalans mellan mål, uppdrag och resurser.

Avdelningarna miljö- och livsmedel, planering och geografisk information samt mark och exploatering deltar i arbetet med den nya vattentjänstplanen, som planeras gå ut på samråd under första kvartalet 2024, och VA-policy samt dagvattenhandbok. Avdelning miljö- och livsmedel har utföraransvar och koordinatoransvar inom Region Gotland för arbetet med åtgärdsprogrammet för luft (pm10), vilket inte är intäktsfinansierat men resurskrävande. Till följd av uteblivna effekter av åtgärdsprogrammet för luft prioriterar avdelningen arbetet med luftkvalitet. Detta innebär att finansieringen fortsättningsvis är i obalans.

Arbetet med att ta fram Översiktsplan 2040 påbörjades 2019 på uppdrag av regionfullmäktige och utförs av samhällsbyggnadsförvaltningen. Arbetet med

översiktsplanen tar tid från flera av förvaltningens medarbetare inom avdelningarna planering och geografisk information, miljö och livsmedel samt mark- och exploatering, men särskilt inom planering och geografisk information som driver arbetet. Flera av förvaltningens medarbetare vars tänkta arbetsuppgifter är taxefinansierade uppgifter arbetar med översiktsplanen. Översiktsplan 2040 ska antas vid årsskiftet 2024/2025 och när den har färdigställts kan det förväntas att medarbetarna får mer tid att arbeta med detaljplaneuppdrag.

Detaljplaner

På grund av flera resurskrävande uppdrag finns det inte tillräckligt med tillgängliga resurser för detaljplaneuppdragen. Detta har medfört en ärendekö för detaljplaner. Det har arbetats aktivt med att minska den totala portföljen av planuppdrag som har minskat från 125 stycken under 2020 till för närvarande 94 stycken. Fortsatt ligger cirka 50 stycken uppdrag i kö i väntan på handläggning. En mer rimlig uppdragsportfölj för att kunna ligga i balans borde vara runt 60-70 stycken för att undvika för lång väntetid innan handläggning kan påbörjas. Med andra ord behövs cirka 30 stycken uppdrag arbetas undan för att komma i balans, vilket motsvarar den mängd uppdrag förvaltningen med befintliga resurser tillsammans med konsulter klarar av att arbeta aktivt med. Bedömningen är att vi har en så kallad ryggsäck motsvarande 30 stycken uppdrag. Under åren 2022 och 2023 arbetades det aktivt med att avbryta de uppdrag som ansågs att inte längre vara aktuella eller omöjliga att genomföra. Totalt rensades 32 stycken uppdrag bort. Detta arbete krävde en hel del arbetstid som inte kunde debiteras.

Det finns ett stort behov av att höja planberedskapen av laga kraftvunna detaljplaner för att kunna erbjuda byggbar mark för att bidra till Gotlands utveckling inom exempelvis bostadsförsörjning samt näringslivetableringar. Detaljplaneuppdragen är viktiga för att nå målet om att möjliggöra för 500 bostäder per år.

Under hösten 2022 beslutade miljö- och byggnämnden att införa en prioriteringsmodell för detaljplaneuppdrag vars syfte varit att skapa bättre tydlighet för sökande, bättre arbetsmiljö för medarbetare och att bidra till uppfyllelse av bostadsförsörjningsmålet.

Prioriteringsmodellen uppdaterades i december 2023 för att kunna prioritera arbetet med projekt Slite där en av Gotlands största industrier vill göra en stor klimatomställning. Uppstart av projekt Slite har medfört omprioriteringar inom framförallt avdelning planering och geografisk information.

Ärendeinströmning

Inströmningen av bygglovsansökningar och planansökningar har minskat och förväntas minska ytterligare under 2024 då den påverkas av lågkonjunkturen. Enligt Sveriges kommuner och regioners (SKR) prognos kommer konjunkturen troligen normaliseras 2025, vilket högst sannolikt kommer medföra att ärendeinströmningen ökar igen. En tillfällig lägre ärendeinströmning och ny organisation ger utrymme för verksamhetsutveckling och att arbeta av ärendeköer, minska handläggningstiderna, effektivisera befintliga processer samt vidareutveckla kundrådgivning och dialog med sökanden. Detta ökar möjligheten för att uppfylla nämndens uppdrag och öka måluppfyllelse.

Mark och exploatering

Mark- och exploateringsavdelningen arbetar mot tekniska nämnden när det gäller fastighetsrättsliga frågor och genomförande av exploateringsprojekt och mot regionstyrelsen

när det gäller beslut om markanvisningar och exploatering. Mark- och exploateringsavdelningens internbudget ligger inom miljö- och byggnämnden.

Mark- och exploateringsavdelningens uppdrag är stort och de personella resurser som finns på avdelningen räcker inte till för att klara förvaltningsansvaret av markreserven samt de förstudier, markanvisningar och exploateringsprojekt som drivs och planeras som beskrivs i exploateringsplan och budget 2025-2029. Tillkommande projekt Slite har också krävt att resurser som skulle ha arbetat mer strategiskt har behövt prioriteras om till det projektet.

Nya taxor

En översyn av alla verksamheters timtaxor genomfördes under 2023. Utöver det återstår ett arbete med att kvalitetssäkra arbetstidsåtgången inom alla moment innan en ny taxekonstruktion kan beslutas i regionfullmäktige. Den nya taxan förväntas ha effekt först under andra halvan av 2024. Ny taxa för detaljplaner och planbesked togs fram under våren 2023. Den taxan godkändes av miljö- och byggnämnden i maj och antogs av regionfullmäktige i oktober 2023.

Med undantag av två planuppdrag arbetar förvaltningen förnärvarande med uppdrag som är avtalade enligt den gamla taxan. Vid tecknande av nya plankostnadsavtal och vid beslut om planbesked gäller den nya taxan från 2023-11-01. Det medför att ingen större effekt kan förväntas under 2024 utan att effekten slår igenom succesivt allteftersom pågående planuppdrag avslutas och nya uppdrag kan påbörjas. Plankostnadsavtal tecknas vid uppstart av ett planarbete. Ett arbete kommer att ske under 2024 för att undersöka om någon av de redan tecknade plankostnadsavtalen kan ändras. Vid rekryteringar har det varit en utmaning att rekrytera erfarna medarbetare som snabbt kan komma in i arbetet. Många nya medarbetare har därför lång upplärningstid och det tar runt ett år innan de kan arbeta effektivt med uppdragen. Under upplärningstiden kommer tid krävas även från våra erfarna medarbetare i handledarroller. Ingen av medarbetarna kommer därav att kunna debitera maximalt i uppdrag. Detta medför att det kommer att krävas ramtillskott för att kunna rekrytera även om den nya taxan i längden kommer att ge bättre täckning.

Samverkan och dialog

För att uppfylla sitt uppdrag och nå de beslutade målen satsar samhällsbyggnadsförvaltningen på samverkan och dialog, både internt inom Region Gotland och externt med andra privata och offentliga aktörer. Bland annat har bygglovsverksamheten påbörjat dialog med andra kommuner gällande olika delar av uppdraget, så som motorbanor, solcellsanläggningar och arkitektrollen kopplat till bygglov. Inom arbeten med detaljplaner och översiktsplanen sker kontinuerligt dialoger med kunder, intressenter och allmänheten genom framförallt samråd och granskning. Genom enhet geografisk information har ett samarbete mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningens hamnavdelning startats upp, där enheten nu producerar hamnkartor och muddringskartor av det data hamnavdelningen själva hämtar in.

Kundrådgivning i bygglovsfrågor startades under 2023 och förs nu kontinuerligt med kunder som har frågor inför en kommande bygglovsansökan. Under 2024 ska en fast kundrådgivning finnas som annonseras ut med tider och upplägg. Rådgivning inom nämndens olika verksamheter bidrar till att förbättra kvalitet och effektivitet i verksamheternas processer och öka kundnöjdheten, men är resurskrävande.

Inom livsmedel och alkoholverksamheten efterfrågas allt oftare delaktighet inom det brottsförebyggande arbetet. Detta är ett viktigt samarbete som kan medföra obalans mellan uppdrag och resurs eftersom det inte är intäktsbringande.

2 Mål

Under våren 2023 arbetade miljö- och byggnämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen tillsammans fram goda och verksamhetsnära mål att föreslå för regionfullmäktige. Målförslagen utgick från verksamheternas viktigaste processer, med tydlig koppling till den regionala utvecklingsstrategin Vårt Gotland 2040 och regionfullmäktiges prioriteringar. Utifrån nämndens förslag tog regionfullmäktige i juni 2024 beslut om miljö- och byggnämndens nämndspecifika mål. Samhällsbyggnadsförvaltningen tog sedan fram en verksamhetsplan och tillhörande aktivitetsplan. Aktivitetsplanen innehåller övergripande aktiviteter kopplat till nämndens nämndspecifika mål och Region Gotlands koncerngemensamma mål.

2.1 Beslutade mål

Miljö- och byggnämndens nämndspecifika mål

Möjliggöra för minst 500 bostäder per år på hela Gotland under perioden 2024-2027

För att skapa ett attraktivt och långsiktigt hållbart Gotland är det viktigt att det finns ett varierat utbud av bostäder på hela ön i väl gestaltade boendemiljöer som är socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara miljöer som är attraktiva för nuvarande och kommande generationer. Att möjliggöra för flera bostäder är nödvändigt för att möta framtida befolkningsförändringar, samt för Gotlands behov av att få flera invånare för ökad skattekraft och kompetensförsörjning.

Region Gotland har även fyra koncernövergripande mål som gäller alla nämnder.

Region Gotlands koncerngemensamma mål

Andelen medarbetare inom Region Gotland som kan rekommendera sin arbetsplats till andra ska årligen förbättras

Region Gotland har en myndighetsutövning, i förhållande till företag, där nöjdhetsindex ökar årligen per myndighetsområde och är högre än riksnittet år 2027

Region Gotlands koldioxidutsläpp ska minska årligen. Under perioden 2024- 2027 ska den genomsnittliga minskningen uppgå till 15 procent per år

Öka antalet invånare i ålder 20-64 med minst 1 000 till mandatperiodens slut

2.2 Revidering av befintliga mål

För miljö- och byggnämnden föreslås ingen revidering av det nämndspecifika målet.

2.3 Förslag till nya mål

För miljö- och byggnämnden föreslås inga nya nämndspecifika mål.

3 Behov och prioriteringar av resurser 2025-2027

Trainees inom samhällsbyggnadsprocessen

Kompetensförsörjning är en utmaning, särskilt inom mark- och exploateringsverksamheten. Mellan 2021 och 2023 hade samhällsbyggnadsförvaltningen och teknikförvaltningen varsin trainee, vilket var framgångsrikt. De bidrog till verksamheternas utveckling och planen är att återuppta traineesatsningen från 2025 med två trainees för 2025 för att fortsätta med satsning framgent.

VA-rådgivare

Både teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen ser ett behov av att kunna erbjuda en oberoende rådgivningsfunktion inom VA för att vägleda fastighetsägare i att välja den VA-lösning som passar dem och utifrån de förutsättningar som gäller för det geografiska läget, det vill säga regional VA anslutning eller någon form av enskild lösning. Inom samhällsbyggnadsförvaltningen är denna typ av rådgivning skattefinansierad vilket medför ett äskande om 500 tkr för halva tjänsten samtidigt som den inom teknikförvaltningen torde kunna finansieras inom VA-kollektivet. Detta medför att endast samhällsbyggnadsförvaltningen behöver en ökad ram för detta uppdrag.

Avdelning förvaltningsstöd

Upphandling av ett nytt ärendehanteringssystem pågår och det nya systemet ska underlätta hanteringen av ärenden inom flera av förvaltningens verksamheter. Införandet av nytt ärendehanteringssystemet förväntas frigöra tid för avdelningens verksamhetsutvecklare vilket kan medföra att avdelningen får balans mellan uppdrag och resurser.

Avdelning planering och geografisk information

Befintliga resurser inom avdelning planering och geografisk information räcker inte till för att avdelningen ska kunna genomföra sina pågående uppdrag, öka effektiviteten, arbeta ned nuvarande plankö, medverka i de större exploateringsprojekten och Stadsutveckling Visborg samt starta upp arbetet med förstudie för Östercentrum, Väskinde och inre hamnen. Inom projekt Slite saknas medel för resurser som kan arbeta med kvalitetsprogrammet som ska säkerställa omgivningspåverkan samt attraktionskraft för Slite samhälle. Avdelningen har ett uppdrag för att identifiera och planera för industrimark och får även många remisser som ska hanteras, för dessa uppdrag saknas idag resurser. Det finns en risk att plankön kan växa, vilket medför längre tid innan ett uppdrag kan börja handläggas, om ramen hålls oförändrad. Arbetet med översiktsplanen är och har varit underfinansierad, vilket fått en negativ konsekvens för produktionen av detaljplaner och dess ekonomiska utfall.

Då Region Gotland vill arbeta mer aktivt med exploateringsprojekt samt att det finns behov av att ta fram en markstrategi så behövs det för dessa projekt resurser även från avdelningen för planering och geografisk information. Det finns idag inte några planresurser som har utrymme att arbeta i nya exploateringsprojekt. Vissa uppdrag där inte avdelningens resurser räcker till avropas genom konsulttjänster via ramavtal. Detta medför en större kostnad som inte ryms inom driftbudget.

Enheten för geografisk information bedöms ha balans mellan uppdrag, mål och resurser.

Avdelning bygglov

Gällande resurser på för hantering av bygglovsansökningar kommer tre bygglovhandläggare tillbaka ifrån föräldraledighet under februari månad, vilket kommer innebära stor

förstärkning i enheterna bygglov 1 och 2. Tillsammans med enhetscheferna fortsätter enheterna att se över sitt arbetssätt för att hålla sina lagstadgade deadlines samtidigt som kvalitet upprätthålls i beslutsfattandet.

Många ärenden som hanteras inom avdelning bygglov handlar om olovliga åtgärder och en del av dessa ärenden har flyttats över till pågående tillsynsärenden. Tillsynsärenden som gäller fara för liv och hälsa samt pågående bygglovsärenden prioriteras. Det finns en omfattande mängd ärenden som måste hanteras. Ärenden som gäller OVK (obligatorisk ventilationskontroll), lekplatser, hissar och hissanordningar har nedprioriterats på grund av resursbrist. Ett prioriterat arbetsområde inom enhet byggprocess och tillsyn kommer att bli att ta ett helhetsgrepp om enhetens uppdrag kontra resurser och beskriva det faktiska resursbehovet för att kunna utöva tillsyn på alla lagstadgade områden. Resurserna är inte tillräckliga för att klara hela tillsynsuppdraget. Omfördelning av arbetsuppgifter sker kontinuerligt utefter ärendeinflöde inom avdelningen men tydligt är att det saknas resurser för en tjänst vilket beräknas uppgå till 700 tkr.

Avdelning miljö och livsmedel

I och med mål om ökat byggande på Gotland kommer resursbehovet även öka inom avdelning miljö och livsmedel. VA-granskning och naturvärdesgranskning av bygglov och detaljplaner är organiserad inom avdelningen. Behov finns av att stärka dessa funktioner för att undvika flaskhalsar i processen. Uppskattningsvis behövs resurser motsvarande en tjänst tillsättas. Resursen finansieras redan idag delvis genom bygglovsavgifter och plankostnadsavtal. Vissa moment inom samhällsbyggnadsprocessen är inte debiterbara. Avdelningen bedömer att behovet är ett ramtillskott på 700 tkr.

Enhet miljöskydd har ansvaret att genomföra vissa aktiviteter och koordinera arbetet med åtgärdsprogrammet för luft (pm10). De senaste åren har ingen förbättring av luften kunnat märkas och en av anledningarna är att inte tillräckligt med resurser har tillsatts för att kunna genomföra åtgärdsprogrammet. I avdelningens planering har 400 timmar avsatts för koordinering och arbete med luftkvalitetsarbetet. Dagens ramtilldelning motsvarar inte arbetet och kostnader detta medför. Avdelningen bedömer att ytterligare 200 tkr behövs för arbetet.

År 2022 infördes anmälningsplikt för enskilda vattentäkter. En konsekvensutredning visade att detta skulle öka nämndens kostnader med ca 400 tkr. Efter införandet och drift av ärendetypen uppskattas att enhet vatten har kostnader på cirka 300 tkr som hänvisas till införandet av anmälningsplikten.

Tillståndsmyndigheten inom alkohol och livsmedel arbetar på delegation från regionstyrelsen och är helt finansierad av tillsynsavgifter. På grund av ökade kostnader behöver taxan ses över och en översyn sker under 2024. Detta görs i regi av regionstyrelsen.

Ansvarsområdet och arbetsuppgifterna för handläggarna inom alkohol- och livsmedelsverksamheten har utökats, exempelvis med tillståndsprövning av tobaksförsäljning och medverkan i brottförebyggande arbete. Detta medför behov av ökad bemanning. Utökningen kan delvis finansieras genom taxehöjningar men myndigheten ser också en kraftig ökning av behov inom områden som borde vara skattefinansierade. Då främst deltagande i samverkan inom brottförebyggande arbetet i Region Gotland. Ett äskande om ramtilldelning motsvarande 0,5 heltidstjänst är därför nödvändig och rimlig. Kostnaden uppskattas till cirka 350 tkr.

Sammanfattningsvis görs uppskattningen att ytterligare 2,3 tjänster behöver tillsättas inom avdelningen. Tjänsterna kommer att placeras inom enhet livsmedel och alkoholtillsyn och enhet vatten samt en mindre förstärkning av sommararbetet med klagomålshantering. Inför 2025 äskas ett ramtillskott på 1 650 tkr till avdelningen miljö och livsmedel.

Avdelning mark och exploatering

Dagens personella resurser räcker inte till för alla de uppdrag som avdelning mark och exploatering har. Särskilt gäller detta förvaltningsansvaret av markreserven samt förstudier, exploateringsprojekt och markanvisningar som finns planerade i exploateringsplan och budget 2025-2029.

Regionstyrelsens beslut om nya redovisningsriktlinjer för redovisning och budgetering av mark- och exploatering medför att stora delar av kostnaderna i exploateringsprojekten ska tas via driftmedel, exempelvis för utredningar och personal som deltar i projekten. Det innebär att om exploateringsplan och budget godkänns så behöver också äskanden i mål och budget för projekten godkännas. I annat fall kan det innebära att projekt behöver försenas eller stoppas helt. Ovanstående medför att avdelningens ram där exploateringsprojekten ingår behöver justeras varje år.

I tabellen nedan redovisas den ram som beviljats för projekten 2024 och behov av ram i exploateringsprojekten för 2025, 2026 och 2027 för att projekten inte ska behöva stoppas helt alternativt att tidplaner behöver skjutas framåt.

	2024	2025	2026	2027
Visborg	10 600	16 300	12 700	13 300
Gråbo	900	800	700	600
Annelund	450	150	200	650
Järnvägen	400	1 000		
Industrimark Visby	700	600	200	
Sotraren	200			
Torslunden	750	2800	850	
Förstudier	500	500	500	500
Totalt	14 500	22 150	15 150	15 050
Behov av utökad ram jämfört med 2024		7 650		

För 2025 krävs en utökad ram för exploateringsprojekt på 7 650 tkr. Detta beror till stor del på att projektet Stadsutveckling Visborg har börjat ta fart och flertalet utredningar ska tas fram även under 2025. Projektet har en resurssatt projektorganisation så en del av budgeten består av kostnader för de personer som är anställda för att arbeta i projektet. Tilldelas inte medel så påverkar det projektets tidplan negativt.

Resursplaneringen för pågående exploateringsprojekt visar att avdelningen behöver sex stycken projektledare (mark- och exploateringsingenjörer) för att bedriva pågående projekt inklusive projekt Slite. I dagsläget har avdelningen fyra stycken mark- och exploateringsingenjörer varav två är nyanställda samt två timanställda. Avdelningens strateg har delvis arbetat operativt i projekt vilket har en negativ inverkan på det strategiska arbetet. Avdelningen skulle behöva utöka antalet mark- och exploateringsingenjörer för att säkra kompetensförsörjningen från år 2025 och framåt. Totalt har avdelningen två

heltidsanställda markingenjörer och en timanställd pensionär. Markingenjörernas fokus är att arbeta med fastighetsrättsliga frågor. Avdelningen behöver utöka antalet markingenjörer för att säkra kompetensförsörjningen år 2025 och framåt.

Mark- och exploateringsavdelningen behöver förstärkas med en mark- och exploateringsingenjör och en markingenjör 2025 och en mark- och exploateringsingenjör under 2026.

3.1 Kompensation för externa avtal

Ej aktuellt för miljö- och byggnämndens verksamheter.

3.2 Interna priser samt externa taxor och avgifter

En genomlysning av taxan har genomförts 2023/2024 som visar att kostnaderna har täcks av intäkterna från taxan i enlighet med självkostnadsprincipen, kommunallagen. Genomlysningen har gjorts genom att följa SKR:s taxekonstruktionsmodell som är en två stegs-process där det initialt räknas ut en handläggningskostnad per timme, därefter räknas kostnaderna för respektive taxa fram genom att uppskatta tidsåtgången i respektive process. Ny taxa kan vara aktuell till sommaren då den ska beslutas i regionfullmäktige först.

3.3 Driftbudget 2025-2027

I tabellen nedan synliggörs behovet för att sen hårt prioriteras då förvaltningen är medveten om den ekonomiska situationen och att stor återhållshet i äskanden ska gälla. Alla poster finns beskrivna var för sig under rubrik 3 Behov och prioriteringar av resurser 2025-2027. De senaste åren har samhällsbyggnadsförvaltningens underskott täckts upp av den byggbonus som erhöles under 2017 och 2018 samt att under 2022 inte överföra underskottet från eget kapital.

För 2023 var behovet 15 700 tkr men vid hård prioritering slutade äskandet på 9 050 tkr men förstärkning uteblev.

Förslag till ramjustering (tkr)	2025	2025 prioriterad lista	2026
Trainees	600		
Personella resurser inom samhällsbyggnadsprocessen, motsvarande 11 tjänster	8 350	5 950	1 200
Ramutökning till följd av pågående exploateringsprojekt	7 650	7 650	
Totalt	16 600	13 600	1 200

3.4 Prioritering och konsekvensanalys

Under rubrik 3 Behov och prioriteringar av resurser 2025-2027 beskrivs de behov som förvaltningen sett, därefter har en första prioritering gjorts som visas i tabellen ovanför under rubrik 3.3.

Utifrån det svåra ekonomiska läget i Region Gotland har miljö och byggnämndens arbetsutskott gett samhällsbyggnadsdirektören i uppdrag att prioritera behovet ytterligare samt beskriva vilka konsekvenser detta kan ge.

Förslag till ramjustering (tkr)	2025	2025 prioriterad lista efter AU
Personella resurser inom samhällsbyggnadsprocessen,	8 350	3 400
Ramutökning till följd av pågående exploateringsprojekt	7 650	7 650
Totalt	16 600	11 050

Personella resurser är neddragna till en nivå där endast Slite och Visborg är prioriterat. Det innebär extra resurser på avdelningarna inom plan, miljö och mark- och exploatering.

Trainees inom samhällsbyggnadsprocessen

Detta har varit en lyckad satsning inom kompetensförsörjningen för teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen. Resurser för denna satsning fanns redan under 2023 men flyttades fram då regionen var tvungna att prioritera andra resurser. Förvaltningen flyttar denna satsning framåt i tiden.

VA-rådgivare

Både teknikförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen ser ett behov av att kunna erbjuda en oberoende rådgivningsfunktion inom VA för att vägleda fastighetsägare i att välja den VA-lösning som passar bäst utifrån de förutsättningar som gäller för platsen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen flyttar fram denna post tills det ekonomiska läget är bättre. Konsekvenser av detta blir att arbetstid för att utföra arbetsuppgifter inom exempelvis tillsyn minskar och vilket medför lägre intäkter eftersom fastighetsägare fortsätter fråga efter kompetens i dessa frågor.

Förvaltningen kommer inte heller kunna erbjuda en fördjupad vägledning och samordning i den omfattning som efterfrågas.

Avdelning planering och geografisk information

Avdelningen får lägga många resurser inom de stora stadsutvecklingsprojekten. När projekt Slite startades upp innebär det en påverkan på andra detaljplaneuppdrag som istället får stå tillbaka. En ramökning skulle möjliggöra att kunna återgå till samma produktion som var innan projekt Slite. Avdelningen kommer fortsatt ha många uppdrag och en lång plankö. Det kommer att krävas en resursförstärkning alternativt en omprioritering för att kunna starta upp ytterligare större uppdrag som t.ex. Östercentrum, Väskinde och fortsatt utveckling av Gråbo. Det finns i dagsläget inte heller utrymme för planresurser att arbeta i nya exploateringsprojekt eller att utreda lämplig mark för industrier eller verksamheter.

Avdelning bygglov

I dagsläget utförs inte all lagstadgad tillsyn inom avdelningens ansvarsområde och ingår i ramen vilket innebär att de ej är avgiftsfinansierade arbetsuppgifter. Tillsyn av obligatorisk ventilationskontroll, tillsyn av lekplatser, hissar och hissanordningar genomförs inte vilket medför en ökad risk för personskador. Från 1 januari 2025 tillkommer även ytterligare ett tillsynsområde utifrån krav i PBL om laddplatser för elfordon vid bostadshus och lokalbyggnader.

Inom avdelningen finns en kö på cirka 1 000 inrapporterade och upprättade tillsynsärenden. Denna ökar ständigt då det är för få handläggare i förhållande till ärendeströmning.

Avdelningen arbetar med att effektivisera det interna arbetet för att uppfylla sitt uppdrag och att öka kvaliteten. Arbeta som säkrar liv och hälsa fortsätter att vara ett prioriterat område.

Avdelning miljö och livsmedel

Denna post finns i ovanstående prioriterad lista för 2025. Konsekvensen av utebliven ramökning inom avdelning miljö och livsmedel innebär att beslut av bygglov och detaljplaner kommer försvåras och ta längre tid. Förstärkning skulle innebära resurser för att delta i tidiga samråd med exploatörer för att hjälpa till att hitta lämpliga VA-lösningar och anpassa framtida exploateringar till naturmiljön. Region Gotland kontaktas ofta i tidiga skeden för rådgivning. Rådgivningsarbetet är inte intäktsfinansierat vilket innebär att avdelningen inte når målen inom tillsyn.

Arbetet med Åtgärdsprogrammet för luft (PM10) finansieras helt av rammedel och syftar till att miljö kvalitetsnormen (MKN) för luft ska uppnås och hållas i Visby och på Gotland. Resultatet av de mätningar som genomförs visar att MKN för luft överskrids regelbundet. Avdelningen ser behov av att öka insatserna för att klara MKN för luft och äskar därför medel för att kunna lägga mer tid och resurser på detta arbete. Konsekvensen om tillskottet uteblir är att åtgärdsarbetet för luft (PM10) förblir ofinansierat och därmed inte kan prioriteras. I de fall där åtgärdsarbetet ändå måste prioriteras kommer tiden tas från den ordinarie ärendehandläggningen. Detta påverkar tillsynsmålen negativt och medför även minskade intäkter.

Som en del av avdelningens uppdrag finns tillsyn av rökfria miljöer. För denna tillsyn finns det för närvarande ingen möjlighet till intäkter. Den tillsyn som bedrivs görs för närvarande med intäkter från övriga tillsynsobjekt. Utan ramförstärkning kan denna tillsyn inte genomföras av förvaltningen.

Efterfrågan på samverkan och kompetens inom brottsförebyggande arbete ökar i takt med att polisen och andra samhällsaktörer i ökande grad prioriterar detta arbete. Eftersom enhet alkohol och livsmedel är helt intäktsfinansierad via tillsynsavgifter finns ingen finansiering för medverkan i dessa processer.

Avdelning mark och exploatering

Inom avdelningen behövs en mark- och exploateringsingenjör som även återfinns i prioriterad lista. Resursen behövs för att klara projektet i Slite och avdelningens strategiska arbete exempelvis att utreda mark för bostäder, industrier och verksamheter.

Ramutökning till följd av pågående exploateringsprojekt är högt prioriterad och återfinns i prioriterad lista för 2025. Beviljas inte en ramutökning om 7 650 tkr behöver pågående projekt stoppas, pausas eller skjutas framåt i tiden. Denna post är framtagna i den senaste mark och exploateringsbudget 2025-2029 som ska till regionfullmäktige för beslut. De nya redovisningsreglerna gör att alla utgifter i förstudie- och planeringsfasen ska redovisas som driftkostnader. Exempel på utgifter som ska redovisas som driftkostnader är kostnader för administration, personalkostnader, utredningar, detaljplan och allmänna omkostnader.

I mark- och exploateringsbudget 2025-2029 redovisas exploateringsnettot för respektive projekt. Exploateringsprojekt ger intäkter till Region Gotland och som även bidrar till bostadsförsörjning på Gotland.

4 Investeringsförslag med motiveringar 2025-2029

4.1 Investeringar för exploatering

I exploateringsplan och budget 2025-2029 ingår investeringar för följande projekt:

- Stadsutveckling Visborg
- Kvarteret Järnvägen
- Gråbo
- Annelund
- Industrimark Visby
- Torslunden

I exploateringsplan och budget 2025-2029 så redovisas ett behov av en exploateringsbudget på 623 000 tkr. Stadsutveckling Visborg har ett behov av 429 300 tkr av den totala exploateringsbudgeten.

Förslag till exploateringsbudget 2025-2026 och plan 2027-2029

tkr	2025	2026	2027	2028	2029	Totalt perioden
Iordningställande av tomtmark	7 200	700	6 600			14 500
VA	31 700	28 400	44 600	88 600	35 000	228 300
Gata/park mm	69 800	110 400	68 500	93 300	38 200	380 200
Summa	108 700	139 500	119 700	181 900	73 200	623 000

Exploateringsbudgeten får en påverkan på miljö- och byggnämndens driftbudget i form av driftkostnader för personal i exploateringsprojekt, förstudier och utredningar samt tekniska nämndens driftbudget i form av driftkostnader för personella resurser, kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll av utbyggda allmänna anläggningar. Driftkostnaderna finns definierade i de detaljerade kalkylerna som finns framtagna för respektive projekt i exploateringsplan och budget och dessa ligger till grund för de ramutökningar som det äskas kompensation för i mål och budget för både miljö- och byggnämnden och tekniska nämnden.