

Diarienummer: KS-2025/523

Handläggare: Johan Malmborg, mark- och exploateringschef

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt 2025-2036

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslag till projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt 2025-2036.

Sammanfattning av ärendet

Kommunen har ensam rådighet över planering av mark inom kommunen – det så kallade kommunala planmonopolet. Utifrån kommunfullmäktiges beslutade mål och budget samt den politiska ledningens ambitioner har förvaltningen tagit fram förslag på projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt för år 2025 och framåt. Projektportföljen anger pågående projekt inklusive en översiktlig bedömning av antal och typ av bostäder samt tidsuppskattning, samt en projektplanering för framtida projekt. Fortsatt utvecklingsarbete inom förvaltningen kommer att ange preliminär tid för uppstart eller återupptagande av projekt inom kategorin projektplanering.

Ärendets uppkomst och historik

Inom Samhällsbyggnadskontoret pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete avseende projekt- och portföljstyrning. I och med sammanslagningen av Tillväxtkontoret och Samhällsbyggnadskontoret ingår exploateringsprojekt, detaljplaner, investeringsprojekt och strategiska projekt inom ramen för samma kontor. En successiv uppbyggnad av projektportföljen för samhällsbyggnadsprojekt sker nu och för närvarande ingår exploateringsprojekt och detaljplaner. Kommunstyrelsen har tidigare beslutat om prioritering av projekt (25 mars 2024, § 36) samt beslutat om flerårig projektportfölj (21 oktober 2024, § 134). Regelbunden uppdatering och prioritering i projektportföljen för samhällsbyggnadsprojekt utgör en grund för vilka projekt som är angelägna för kommunen som helhet och ger en solid grund för vilka projekt som ska prioriteras i förvaltningens arbete.

Den successiva uppbyggnad av projektportföljen som pågår möjliggör i nuläget inkludering av två projekttyper i projektportföljen – exploateringsprojekt och linjedetaljplaner.

Rättslig utredning

Lagstöd

Framtagande av projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt, utgår bland annat från den kommunala markreserven och det kommunala planmonopolet som regleras i plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen har genom denna lag det fulla mandatet att avgöra vilka markområden inom kommunen som ska utvecklas genom fysisk planering.

Interna styrdokument

Prioritering av projekt baseras på av kommunfullmäktige beslutade riktlinjer för markanvisningar och exploateringsavtal (27 april 2022, § 46), samt av kommunstyrelsen beslutade riktlinjer för prioritering av exploateringsprojekt avseende bostadsförsörjning, företagsetableringar och samhällsfastigheter (21 oktober 2024, § 133).

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Ett av syftena med en projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt är att med koncernperspektiv, helhetssyn och långsiktig planeringshorisont göra välinformerade och väl avvägda ekonomiska bedömningar av kommunalekonomiska konsekvenser, exploateringsnetto, investeringsplanering inklusive tröskelinvesteringar, driftsekonomi m.m. Förvaltningen bedömer att styrning genom en projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt kommer att på medellång och lång sikt förbättra kommunens ekonomiska prognoser och utfall.

Portföljen underlättar förvaltningens ekonomiska planering och ger förvaltningen förutsättningar för en effektiv projektplanering. Detta skapar förutsägbarhet vid framtagande av ekonomiska prognoser över bland annat vilka ekonomiska konsekvenser för kommunala investeringar samt vilken påverkan på driftsekonomi respektive projekt medför. Det skapar även förutsägbarhet avseende exempelvis exploateringsnetto och eventuella tröskelinvesteringar.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Övriga konsekvenser

En projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt ger en tydlig inriktning såväl internt inom förvaltningen som externt gentemot omvärlden och skapar tydlighet avseende kommunens samhällsbyggande på kort och lång sikt. Detta bedöms vara gynnsamt för såväl kommunens interna planering men även för omvärldens uppfattning av kommunen till följd av transparens av vilka projekt som ska bedrivas. Även långsiktig planering av externa parter resurser möjliggörs i och med en beslutad projektportfölj.

Projektportföljen består dels av pågående projekt där respektive projekt inklusive kommundel, ändamål, typ och antal bostäder samt tid är bedömda, och dels av en projektplanering där möjliga framtida projekt anges. Kategorin projektplanering

innefattar befintliga beslutade planuppdrag, och fortsatt utvecklingsarbete kommer att ske inom förvaltningen för att kunna ange preliminär tid för när respektive projekt inom kategorin projektplanering bedöms kunna påbörjas eller återupptas. För att synliggöra kommunens delaktighet avseende fyrspårsavtalet har projekt fyra spår särredovisats.

Av flera skäl har projektportföljens tidshorisont utökats sedan tidigare beslut. På en övergripande nivå är orsaken att samhällsbyggande sker över långa tidshorisonter vilket motiverar en längre tidshorisont än de fyra år som tidigare varit aktuellt. Ett annat motiv är att en längre tidshorisont bedöms medföra ökad tydlighet både internt och externt. Ett ytterligare motiv är att kommunens samhällsbyggnadsprojekt i och med fyrspårsavtalet behöver ha en tidshorisont som är längre än fyra år. Sammantaget har en tioårig planeringshorisont bedömts lämplig.

Bedömningarna av projekt är preliminär och justeras kontinuerligt av förvaltningen i och med balansering och prioritering av projekt. Projektportföljen tas upp för förnyat politiskt beslut vid behov men minst en gång per år.

Samlad bedömning

Samhällsbyggnadskontorets samlade bedömning är att en projektportfölj avseende samhällsbyggnadsprojekt ger en tydlighet för omvärlden avseende kommunens inriktning i samhällsbyggandet samt skapar mycket goda förutsättningar för det löpande arbetet och den ekonomiska planeringen inom hela kommunkoncernen.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-10-24

Projektportfölj, samhällsbyggnadsprojekt 2025-09-10

Karta, projektportfölj samhällsbyggnadsprojekt, 2025-09-19

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Mark- och exploateringschef

Plan- och geodatachef

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒ Nej ☐

Beslut om projektportfölj för samhällsbyggnadsprojekt påverkar barn i och med övergripande påverkan på hur kommunens markresurser används.

2. Hur har barns bästa beaktats?

Barns bästa beaktas inom ramen för respektive projekt i projektportföljen. Projektportföljen är endast en ram för vilka projekt som ska bedrivas.

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

-

4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☒

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☐

Barnperspektivet beaktas i respektive projekt.