



Uppföljningsrapport 3 2017 Facknämnder

Byggnadsnämnden



Foto: Okidoki

Denna uppföljningsrapport utgör del av byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets uppföljning, enligt kommuncentrala riktlinjer, av verksamhetsåret 2017. Tidigare under året har förvaltningen upprättat Uppföljningsrapport 1/2017 per mars och Uppföljningsrapport 2/2017 per augusti månad. Därtill har byggnadsnämnden erhållit ett antal ekonomiska lägesrapporter.

Samtliga huvudavsnitt i denna årsrapport är obligatoriska inom ramen för Göteborgs Stads uppföljningsprocess. Alla nämnder och bolag använder gemensamma rapportmallar, med utgångspunkt i den balanserade styrningen, vilket innebär ett standardiserat utseende och ett i vissa delar standardiserat innehåll i rapporteringen. Detta för att säkerställa att Göteborgs kommunstyrelse och Göteborgs kommunfullmäktige får önskad information. Varje nämnd och förvaltning har möjlighet att inom given struktur anpassa rapporteringen för att uppfylla egna krav på uppföljning av verksamheten och dess mål.

Avsnitt 1 utgör en uppföljning av nämndens uppdrag i form av en kortfattad sammanfattning.

Avsnitt 2 består av en resultatredovisning och en verksamhetsanalys utifrån perspektivet om balanserad styrning såväl på förvaltningsnivå som för olika verksamhetsområden samt för andra specifika områden. Detta avsnitt innehåller även en beskrivning av utvecklingen inom personalområdet samt ekonomisk rapportering kring utfall och prognos.

Avsnitt 3 består av en ekonomisk redovisning i form av en resultaträkning t o m perioden med aktuell prognos och föregående års ekonomiska utfall.

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	4
2 Resultatredovisning och analys.....	6
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1 Verksamhetsområden	6
2.1.1.1 Förvaltningsövergripande	6
2.1.1.2 Planering.....	8
2.1.1.3 Bygg	11
2.1.1.4 Lantmäteri.....	13
2.1.1.5 Geodata.....	13
2.2 Utfall och prognos	16
2.2.1 Utfall till och med perioden.....	16
2.2.2 Prognos	17
2.3 Utveckling inom personalområdet.....	18
2.3.1 Personalvolym och lönekostnad.....	18
2.3.2 Rekryteringssvårigheter - effekter	19
2.3.3 Avgångssamtal.....	19
2.3.4 Övrig utveckling inom personalområdet.....	19
2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	20
2.4.1 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder	20
2.5 Kommunbidrag KF/KS.....	20
2.6 Revidering av budgeterat resultat	20
2.7 Uppföljning av budgetavvikelser.....	20
2.7.1 Uppföljning av beslutade åtgärder.....	21
2.8 Nyckeltalsredovisning	21
3 Ekonomisk redovisning.....	23

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga - Nyckeltal Grunduppdrag

Bilaga 2: Löpande uppdrag från KF och byggnadsnämnden 20171117

1 Sammanfattning

Övergripande

Göteborg befinner sig mitt i ett stort utvecklingsprång, och staden utvecklas i snabb takt, där små och stora projekt ska planeras och genomföras. Många aktörer och intressen ska komma överens för att göteborgare och besökare till Göteborg ska få en så bra plats som möjligt att leva, bo, uppleva och verka i. I denna utvecklingen spelar byggnadsnämndens verksamhet en avgörande roll och efterfrågan på de tjänster som stadsbyggnadskontoret tillhandahåller är stor. Arbetet fram till och med perioden har därför varit fortsatt intensivt. Det är högt tryck på förvaltningens samtliga verksamheter, vilket genererar både leveranser och utveckling, men som samtidigt skapar utmaningar både för personal och i det arbete som ska utföras.

Grunduppdrag

Det strategiska arbetet med översiktsplanering och fördjupade översiktsplaner för delar av staden, löper på enligt plan, liksom arbetet med tillägg till översiktsplanen avseende översvämningrisker. Inom uppdraget Jämlikt Göteborg FO4 har den beslutade kraftsamlingen kring Hammarkullen påbörjats, genom bl.a. detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hammarkulletorget och planprogram för Angered.

Under perioden har detaljplaner med sammanlagt 3 119 bostäder godkänts eller antagits inom ordinarie produktion. Inom BoStad2021 har hittills planer med 5 116 bostäder godkänts eller antagits. Prognosen pekar på att detaljplaner omfattande cirka 6 000 bostäder inom ordinarie produktion antas under året vilket skulle innebära 9 380 bostäder sammantaget under 2016 och 2017. Avseende BoStad2021 är bedömningen att målet om 7 000 färdigställda bostäder fram till 2021 kommer nås. Arbetet med övriga större projekt, Västsvenska paketet och Älvstaden, löper i stort på enligt plan. Detaljplan för Västlänkens stationer vid Centralen, Korsvägen, Haga och västra uppgången vid Korsvägen kommer kunna behandlas av byggnadsnämnden under våren 2018. Inom Älvstaden fortgår planeringen, med bland annat detaljplan för blandad bebyggelse vid Järnvägsgatan. Planen innehåller cirka 1 200 bostäder, handel, kontor, förskola samt linbanestation. Avsikten är att planen ska upp för beslut om godkännande i byggnadsnämnden i år.

Under året har det tagits ett större antal bygglov, innefattande bland annat ett nytt stadsdelshus vid Selma Lagerlöfs Torg och resecentrum Angered. Marklov har också beviljats för Karlatornet och kvarteret Platinan vid nya Hingingsbron.

Utvecklingsarbete

En ny e-tjänst för ansökningar inom lantmäteri infördes i september och finns sedan oktober på kommunens hemsida. Förhoppningen att tjänsten ska vara attraktiv för kunderna och att andelen ärenden som kommer in digitalt ska öka.

Det har under lång tid funnits en efterfrågan på att kunna få del av detaljplaner på webben. I oktober 2017 publicerades dessa för första gången på stadens webb, göteborg.se. Stadsbyggnadskontoret deltar, genom geodataavdelningen, i flera utvecklingsprojekt. Ett exempel är *Automatisering av stadsbussar – busståg, hållplatsdockning och depåprocesser* som är ett samarbetsprojekt mellan samhälle, akademi och industri i staden. Lindholmen Science Park, Volvo och Västtrafik är några av de aktörer som medverkar.

Arbetet med att se över verksamheten inför den nya dataskyddsförordningen, som börjar att gälla i maj 2018, pågår. Arbetet med öppna geodata fortsätter också och arbetet med att skapa en avsiktsförklaring kring kungemensamma geodatatjänster i

staden har gjort stora framsteg under året.

Personal

Konkurrensen om relevant kompetens är stor och det är en utmaning att kunna attrahera, rekrytera och behålla medarbetare. Förvaltningen arbetar därför strategiskt och aktivt med rekrytering och bemanning. Men det är fortsatt hög personalomsättning och vissa yrkeskategorier är svårrekryterade vilket påverkar både leverans och arbetsbelastningen totalt. Fler insatser görs för att förbättra arbetsmiljön och för att skapa en hållbar och attraktiv arbetsplats.

Ekonomiskt resultat

Det ekonomiska resultatet t o m oktober månad uppgick till -1,9 mkr vilket var ett högre resultat än budget för perioden på -6,9 mkr. Aktuell ekonomisk helårsprognos uppgår till +/-0 mkr vilket överensstämmer med budgeterat resultat för helåret.

2 Resultatredovisning och analys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Omfattande utlämning av handlingar

Sedan drygt ett och ett halvt år tillbaka har förvaltningen upplevt en stadigt hög efterfrågan på att lämna ut allmänna handlingar. Det som skiljer den här typen av utlämnande från de vanliga begärandena är framförallt att de nu oftare är kopplade till personer, istället för ärenden, och att de är mer omfattande och ofta mer komplicerade vilket innebär att de tar stora resurser i anspråk. Inte sällan har detta omfattande arbete påverkat resterande delar av verksamheten negativt.

Justitiedepartementet har till staden remitterat en utredning som benämns Frekventa och omfattande ärenden av utlämnande av allmän handling Ds 2017:37. I promemorian föreslås bland annat att avgift för kopior av allmänna handlingar som lämnas ut i elektronisk form ska kunna överklagas till Skatteverket. Stadsledningskontoret uttalade i remissvar att kommunfullmäktige inte har gett bolag och nämnder rätt att ta ut avgift för utlämnande av elektroniska kopior. De tips som finns i promemorian för att hantera frekventa och omfattande ärenden om utlämnande av allmänna handlingar kan därmed inte tillämpas i Göteborg.

Frihamnen

Arbetet med Frihamnen, som kommer bidra stort till bostäder och arbetstillfällen, går vidare. Projektet har tillfälligt avstannat på grund av nya beräkningar av exploateringsekonomi, men en första etapp bedöms kunna godkännas för granskning tidigast under första halvan av 2018.

Gemensamt kompetensförsörjningsarbete

Förvaltningen deltar i ett gemensamt förvaltnings- och bolagsgemensamt kompetensförsörjningsarbete avseende kompetensförsörjning inom stadsutvecklingsområdet (teknisk kompetens). Projektet har kommit fram till tre prioriterade områden att fortsatt arbeta tillsammans med; precisera varumärke, samarbetskap inom stadsutveckling och arbetsformer och villkor. Ambitionen och målsättningen är att fortsatt arbeta vidare tillsammans med kompetensförsörjningsfrågorna som är en gemensam utmaning.

Ekonomisk prognos

Det ekonomiska resultatet t o m oktober månad uppgick till -1,9 mkr vilket var ett högre resultat än budget för perioden på -6,9 mkr. Aktuell ekonomisk helårsprognos uppgår till +/-0 mkr vilket överensstämmer med budgeterat resultat för helåret.

I bokslutet per maj månad redovisade förvaltningen en negativ resultatprognos på -9,5 mkr. Mot bakgrund av vidtagna åtgärder samt verksamhetens utveckling i övrigt bedöms förvaltningen alltså kunna nå ett resultat i balans.

2.1.1 Verksamhetsområden

I detta avsnitt ges en redogörelse för utvecklingen under perioden avseende förvaltningens olika verksamhetsområden.

2.1.1.1 Förvaltningsövergripande

Jämlikt Göteborg - fokusområde 4

Stadsbyggnadsdirektören har ett personligt uppdrag att driva fokusområde 4 inom Jämlikt Göteborg. En målsättning med arbetet är att skapa förutsättningar för social hållbarhet i stadsutvecklingen och minska skillnader i livsvillkor, genom att sätta människan i fokus i planeringen av exempelvis bostäder, vägar, samhällsservice och

grönområden. Verktygen som används för analysen är bland annat sociala analyser och barnkonsekvensanalyser. Stadsbyggnadskontoret har organiserat ansvaret för realisering av målet i ett utskott som leds av processledare för FO4. Utskottet ska, i alla förvaltningens verksamheter, säkerställa att analyser, prioriteringar och kraftsamlingar görs så att fokus och resurser, både vad gäller stadens och andra aktörers satsningar hamnar på de projekt och de åtgärder som gör skillnad för att skapa en mer jämlik stad. Arbetet är långsiktigt och syftar till ökad måluppfyllelse genom nya arbetssätt och ett utvecklat målbildsarbete.

Gemensamt kompetensförsörjningsarbete

Förvaltningen deltar i ett gemensamt förvaltnings- och bolagsgemensamt kompetensförsörjningsarbete avseende kompetensförsörjning inom stadsutvecklingsområdet (teknisk kompetens). Projektet har kommit fram till tre prioriterade områden att fortsätta arbeta tillsammans med; precisera varumärke, samarbetskap inom stadsutveckling och arbetsformer och villkor. Ambitionen och målsättningen är att fortsätta arbeta vidare tillsammans med kompetensförsörjningsfrågorna som är en gemensam utmaning.

Aktivt rekryteringsarbete

Det aktiva rekryteringsarbetet har fortsatt och förvaltningen har rekryterat 65 tillsvidareanställda medarbetare under årets tio första månader vilket varit fler än under hela 2014 respektive 2015. Det innebär en stor utmaning för organisationen att snabbt introducera nya medarbetare på ett sätt som gör att de snabbt kommer in i sina yrkesroller.

Förändringar i Plan- och bygglagen (PBL)

Plan- och bygglagen och andra lagar som reglerar byggnadsnämndens verksamhet är ständigt i förändring och flera ändringar gäller från den 1 juli 2017. Ändringar har även gjorts i plan- och byggförordningen (PBF) och i Boverkets byggregler (BBR). Planeringsbesked införs, vilket innebär att Länsstyrelsen, i besked, ska ange om en detaljplan kan komma att upphävas utifrån de upphävanderegler som finns i PBL. Genom tidiga besked ska förgävesplanering undvikas. Regeringen önskar att fler detaljplaner ska kunna antas av byggnadsnämnderna istället för kommunfullmäktige. Lagändringen i denna del är dock utformad så att detaljplaner som handläggs med utökat förfarande, enligt förarbetena, ska antas i kommunfullmäktige. Aktuell bedömning är att det kan bli fler detaljplaner som ska beslutas av kommunfullmäktige. Förvaltningen avvaktar rättspraxis på området.

Vidare ökas bygglovfriheten avseende till exempel en- och tvåbostadshus beträffande små tillbyggnader i form av balkong, burspråk med mera. Detta kan uppfattas som positivt men samtidigt ska den enskilde själv bedöma om åtgärden är "liten" och inte planstridig. Åtgärden får inte heller vidtas inom så kallade 8 kap. 13 § PBL områden. För byggnadsnämnden innebär lag- och förordningsändringarna ökad efterfrågan på rådgivning och en förskjutning mot tillsyn i efterhand. Det innebär att enskilda kan komma att hamna i svåra bedömningsituationer.

Samtidigt pågår många utredningar och lagförslag som kan komma att påverka nämndens verksamhet: ytterligare förändringar i PBL, ny kommunallag samt ändringar i förvaltningslagen.

Ny dataskyddsförordning

EU:s nya dataskyddsförordning (DSF) börjar gälla den 25 maj 2018. Den ersätter nuvarande personuppgiftslagen (PuL). DSF innehåller ungefär samma regler och principer som nuvarande PuL. DSF är emellertid mer omfattande, stärker skyddet för den enskilde och lägger mer ansvar på den personuppgiftsansvarige. Nytt med DSF är även att det kommer att finnas kraftiga administrativa sanktioner (böter) knutna till

behandlingar i strid med DSF. Stadsledningskontoret har tillsatt ett projekt till stöd för alla verksamheter som hanterar personuppgifter. Hos stadsbyggnadskontoret finns en representant per avdelning som ansvarar för att se över hur personuppgifter hanteras i förvaltningens IT-system och arbetsprocesser. Projektet följer en tidplan för att uppnå följsamhet i förhållande till DSF. En informationskartläggning är genomförd, där verksamheternas personuppgifter har kartlagts avseende var de finns och hur de hanteras och till vad och hur länge.

Ny kommunallag och beslut fattade på delegation

Den 1 januari 2018 träder en ny kommunallag ikraft (SFS 2017:725). Obligatorisk anmälan av beslut fattade med stöd av delegation upphör i och med detta att gälla och istället ska nämnden besluta om i vilken omfattning anmälan av beslut fattade på delegation ska ske. Det gäller även beslut fattade med stöd av vidaredelegation. Beslut som inte anmäls ska protokollföras särskilt, om beslutet får överklagas genom laglighetsprövning. Som skäl för förändrad anmälningskyldighet i den nya kommunallagen anges att nuvarande ordning, med anmälningskyldighet för alla delegationsbeslut, innebär en administrativ börda för nämnderna och att detta gäller särskilt beslut av mer rutinartad karaktär som nämnden inte har anledning att följa särskilt. I den nya kommunallagen kommer det även att finnas möjlighet för nämnderna att delegera beslutanderätt till sina presidier. Stadsbyggnadskontoret håller med anledning av detta på med att utarbeta ett förslag till nämnden att ta ställning till innan årsskiftet. Senare under våren 2018 kommer också reviderad delegationsordning behandlas av nämnden.

Ny kundenhet

Etableringen av en ny kundenhet med kundmottagning pågår. Enhetschef är rekryterad och rekrytering för att bemanna enheten pågår. Främst är arbetet inriktat på att hitta effektiva arbetssätt och att säkerställa kvaliteten i bemötandet av kunder.

Kommunikation om stadsbyggnad och stadsutveckling

Under perioden har stadsbyggnadskontoret och Älvstranden utveckling AB haft ett samarbete kring Älvrummet PopUp. Under tiden som Älvrummet stängde och flyttade till Lindholmen bjöd stadsbyggnadskontoret in Älvrummet till att vara i utställningshallen i Traktören. Älvrummet PopUp var öppet och bemannat från 5 oktober till 7 november och hade flera gymnasieklasser om dagen på guidad visning, samt kunde ge extra värde med guide på plats för stadsbyggnadskontorets besökare och kunder. Därtill har stadsbyggnadskontoret levererat kommunikation om de stora Älvstadsprojektet till Älvstrandens skapande av nya Älvrummet. Förvaltningen har under hösten också en obemannad utställning om stadsbyggnad och stadsutveckling på Centralstationen.

Den mest omfattande kommunikationen till allmänheten sker genom stadsutvecklingswebben, där många söker information om pågående projekt och övergripande skeenden i Göteborg. Det är en kanal som börjar få allt bättre struktur och användbarhet, sedan den öppnade den 1 mars i år. Förvaltningen arbetar också med att lyfta fram händelser genom sociala medier; så som första spadtaget inom Bostads 2021 som var i september.

2.1.1.2 Planering

Översiktsplanering

Inom den strategiska planeringsverksamheten leds, utvecklas och följs den översiktliga planeringen och kontorets strategiska planering upp. I uppdraget ingår att omsätta stadsbyggnadsvisioner och politiska måldokument till övergripande program,

översiktliga planer och strategier samt verktyg för hållbar stadsutveckling. Verksamheten ansvarar för förvaltningens hantering av remisser och motioner samt är en resurs när det gäller omvärldsbevakning i projekt och nätverk inom staden, externt och i internationella frågor.

Översiktsplan och fördjupningar av översiktsplanen

I september respektive oktober gav kommunfullmäktige byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny översiktsplan för Göteborg samt två fördjupningar av översiktsplanen, dels för centrala staden, dels för Högsbo Frölunda inkl. Dag Hammarskjölds boulevard. Arbetet med dessa uppdrag är påbörjat och följer tidplanen, med delmålet att ha förslag till samrådshandlingar klara under tredje och/eller fjärde kvartalet år 2018.

Tillägg översvämningsrisker

Efter samrådet som ägde rum under sommaren - hösten 2016 har förslaget till tillägg till översiktsplanen gällande översvämningsrisker bearbetats. En större förändring i förslaget är att kustzonen inte tas med planen, då ett bemötande av länsstyrelsens synpunkter avseende denna kräver omfattande kompletterande utredningar. Planförslaget kommer att tas upp för beslut om utställning före årsskiftet.

Riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering

Arbetet med nya riktlinjer för mobilitets- och parkeringsplanering har löpt på enligt plan och ett förslag kommer att läggas fram för beslut i nämnden i november. Parallellt med färdigställandet av riktlinjerna har ett arbete påbörjats med planering av utbildningsinsatser och vägledning för tillämpningen av riktlinjerna.

Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA)

Under hösten har kontorets arbete med SKA/BKA hanterats genom temporära lösningar och i mindre omfattning än planerat på grund av personalvakanser. Likaså har vidareutvecklingen av kontorets planeringsunderlag Färdplan för stadsutveckling i Göteborgs innerstad och mellanstad pausats för att istället kunna prioritera det uppdrag om plats för förskola och skola som nämnden gav förvaltningen i februari.

Jämlikt Göteborg

Arbetet med den inom Jämlikt Göteborg FO4 beslutade kraftsamlingen i Hammarkullen har påbörjats. Inom kontoret har kraftsamlingen bäring på bland annat detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hammarkulletorget och planprogram för Angered.

Arkitekturprogrammet

Arbetsprocessen och tidplanen för fortsatt arbete med Arkitekturprogrammet kommer att behöva ses över bland annat för att underlätta andra förvaltningars medverkan och förbättra samordningen med andra uppdrag med anknytning till programmet.

Detaljplanering

Planverksamhetens huvuduppdrag är att arbeta fram program och detaljplaner för bebyggelse och infrastruktur. Verksamheten driver stadsutvecklingen tillsammans med övriga verksamheter inom förvaltningen och i samarbete med övriga planerande förvaltningar.

Bostäder i detaljplaner

Under perioden har detaljplaner med sammanlagt 3 119 bostäder godkänts eller antagits inom ordinarie produktion. Inom Bostad2021 har hittills planer med 5 116 bostäder godkänts eller antagits. Prognosen pekar på att detaljplaner omfattande cirka 6 000 bostäder inom ordinarie produktion antas under året vilket skulle innebära 9 380 bostäder sammantaget under 2016 och 2017. Bedömningen är att 6 700 bostäder inom Bostad2021 kommer att godkännas eller antas under året.

Startplan

Ett prioriteringsarbete av pågående planprojekt avslutades våren 2017. En del av resultatet var Startplan 2017, som innehåller färre projekt än tidigare; 28 stycken med prioriterad start 2017 i syfte att kunna fokusera på att färdigställa pågående planering och säkerställa genomförandet av planerna efter antagande. Anledningen till att fler planer inte startat är bland annat resursbrist på andra förvaltningar. Planavdelningen har under perioden startat 14 planer där många bostäder och kommunal service, särskilt skolor och förskolor, prioriterats. Tre större detaljplaner har prioriterats utifrån startplanen: Pumpgatan, Frölunda Torg och Järnbrottsmotet. Arbetet med Startplan 2018 pågår.

Under hösten har detaljplan för Frölunda Torg startat med 1 650 bostäder, skola och nya ytor för handel samt detaljplan vid Järnbrottsmotet med cirka 500–600 bostäder, skola, verksamheter och bussdepå. Stadsdelsprogrammet för Frölunda är en viktig förutsättning för detaljplaneringen för att visa på en framtida utveckling av området från förort till stad genom att stärka stadskvaliteter och överbygga barriärer. Tidpunkt för samråd om programmet är framflyttat på grund av att Koll2035, som ska visa långsiktiga kollektivtrafiksatsningar, inte är färdigställt och då utformningen av vissa förslag innebär målkonflikter med programförslaget.

Trafikkontoret har under våren utrett att det är möjligt att genomföra omdaning av Gamlestaden utan den biltunnel som fram till nu varit en utgångspunkt för planeringen. Under hösten har därför ett omtag gjorts gällande planeringen av området där Gamlestadens torg etapp 2 har fått förlängd tidplan.

På grund av brist på resurser inom andra förvaltningar har arbetet med två stora program, Angered och Kortedala/Kviberg, dragit ut på tiden och kommer inte att gå ut på samråd under senhösten. Programarbetet har inte fortgått som planerat på grund av att avdelningen inte fått de återkopplingar som behövs avseende trafik, vägar mm.

Samverkan med Framtiden AB

Samverkansuppdraget med Förvaltnings AB Framtiden har startat i syfte att stärka samarbetet genom effektiva processer tillsammans med ett åtagande om samhällsansvar i ett socialt perspektiv. Stadsbyggnadskontoret har tillsatt projektledning som leder arbetet med att forma uppdragets långsiktiga struktur. Fastighets- och trafikkontoret deltar i arbetet. Ett antal arbetspaket har startats, vilka ska leda till underlag för beslut om organisering, arbetsformer och portföljhantering. Ett underlag i arbetet är lärdomar av processerna i BoStad2021.

Naturreservat

I år har ytterligare två naturreservatsplanerare visstidsanställts, vilket har resulterat i att produktionsstakten har ökat väsentligt i arbetet med Stora Amundö, Billdals skärgård och Lärjeåns dalgång. Vad gäller Stora Amundö och Billdals skärgård så har förslag till naturreservat varit på samråd under våren. Ett antagande beräknas ske kring årsskiftet. Avseende Lärjeåns dalgång har det under året arbetats med komplettering av förslag till skötselplan och utredning av lämpliga platser för olika anläggningar och aktiviteter.

Västsvenska paketet

Arbetet med planering för projekt inom Västsvenska paketet har under året varit intensivt. Några delprojekt har eller håller på att fasas ut. Planen för Västlänkens dragning under mark antogs av fullmäktige i januari 2016. Planen är överklagad och förväntas bli lagakraftvunnen i mars nästa år. Mark- och miljödomstolen förväntas lämna dom angående detaljplanen under november och dom angående miljöprövningen i januari. Arbetet med detaljplanerna för Västlänkens stationer vid Centralen, Korsvägen, Haga och västra uppgången vid Korsvägen kommer till största delen att bli färdigt under 2017. Arbetet med planerna inväntar laga kraftbeslut för planen för

Västlänkens dragning under mark. Byggnadsnämnden förväntas därför kunna behandla detaljplanerna först under våren 2018, för antagande i kommunfullmäktige efter sommaren 2018, istället för 2017 enligt tidigare tidplan.

Detaljplan för Slakthusmotet har avbrutits av Trafikverket. Trafikverket har meddelat att de vill avvakta med detaljplanen tills de har en tydligare bild av vad staden vill med området kring Slakthusområdet och Gamlestaden. Inom Västlänken och framförallt stationsläget vid Haga har förvaltningen arbetat tillsammans med Trafikverket och trafikkontoret med Göteborgs historiska arv - den befästa staden.

Älvstaden

Detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Karlavagnsplatsen har antagits. Planen innehåller bland annat cirka 1 800 bostäder, handel, hotell, förskola och kontor. Den högsta byggnaden, Karlatornet, kan bli upp till 247 meter hög, vilket innebär att det blir Nordens högsta byggnad. Detaljplan för blandad bebyggelse vid Järnvägsgatan m.fl. har varit på granskning. Avsikten är att planen ska till byggnadsnämnden för beslut om godkännande i år. Planen innehåller bland annat cirka 1 200 bostäder, handel, kontor, förskola samt linbanestation. Detaljplanerna på Lindholmen (Pumpgatan) för att möjliggöra etablering av kontor och utvecklingsverksamhet för Geely har startat. Det har framkommit nya förutsättningar för detaljplan för etapp 1 i Frihamnen. Älvstranden Utveckling AB har påtalat ekonomiska och tekniska risker för planeringen i Frihamnen. Detta påverkar bland annat tidsplanen för detaljplanen och den kommer inte att antas i år.

BoStad2021

De 31 projekten inom BoStad2021 innehåller cirka 8 200 bostäder, vilket är en minskning från de 8 600 bostäder som planerna innehöll i december 2016. Det finns en tendens för ytterligare minskning av marginalen. Bedömningen är dock att det kommer antas planer med ett tillräckligt innehåll för att målet med 7 000 färdigställda bostäder under 2021 ska uppnås.

Den 19 september, i närvaro av bostadsminister Peter Eriksson och kommunstyrelsens ordförande Ann-Sofie Hermansson, tog projektet det första spadtaget vid Fyrklöversgatan, som är ett av Stena fastigheters projekt i BoStad2021.

Följeforskningsgruppen från Chalmers, som bland annat studerar huruvida en förändrad process och ett förändrat arbetssätt i BoStad2021 leder till en effektivare plan- och byggprocess, presenterade den första delrapporten i mars 2017. I rapporten lyfts bland annat den kommunala projektorganisationen och arbetet med parallella processer som positivt och som frågor att arbeta vidare med nämns kopplingen mellan linjen och projektet samt det stora antalet styrdokument som stadens handläggare har att förhålla sig till.

Projektet befinner sig i den fasen där genomförandeskedet ska pågå parallellt med detaljplanen eller med ett fullt genomförande igång i projekt där planen är antagen. Ett flertal faktorer har påverkat tidplanerna för de enskilda projekten; brist på konsulter som kan utföra utredningar och projekteringar etc., dispens från biotopskydd, att staden och länsstyrelsen inte har samma syn på riksintresset för kommunikation samt avtalsskrivning. Projektet har några högriskprojekt, bland annat Olof Asklunds gata, Fix-fabriken och Smörgatan i Kallebäck där frågeställningar av olika karaktär har identifierats. Antagandet av dessa planer har förskjutits till början av 2018.

2.1.1.3 Bygg

Byggverksamheten ansvarar för handläggning av bygglov, förhandsbesked och anmälningspliktiga åtgärder. Förvaltningens byggverksamhet är också

tillsynsmyndighet och hanterar bland annat de anmälningar som kommer in kring olovliga åtgärder. Verksamheten ansvarar också för handläggning av strandskyddsdispenser.

Ärendevolym

Ärendeinströmningen inom bygglov har varit fortsatt hög under året och ligger i nivå med förra årets volym. Trots att det under delar av året varit många vakanser när det gäller bygglovshandläggare och bygginspektörer, har antalet handlagda ärenden hållits på i samma nivå som 2016. Mycket tid har också lagts på att introducera nya medarbetare som har begränsad erfarenhet från arbete inom bygglovsverksamhet.

Förändrat arbetssätt

Under hösten har ett förändrat arbetssätt implementerats inom bygglov för att öka effektiviteten, öka produktiviteten samt bidra till en förbättrad arbetssituation för medarbetare. Det nya arbetssättet går ut på att varje handläggare ska ha ett begränsat antal ärenden att hantera för att ha kontroll över sin arbetssituation. När inte alla ärenden fördelas till handläggarna så bildas en kö av de ärenden som återstår. Genomströmningen av ärenden påverkas inte av det förändrade arbetssättet, men det dröjer längre tid innan de som söker bygglov får en handläggare för sitt ärende.

En rad andra åtgärder har också genomförts inom verksamheten för att öka produktionen inom bygglovshantering. Minskning av tiden för interna möten, införande av en ny kundmottagningsenhet, fokusering på rekrytering, anlitan av konsulter som jobbar med handläggning, anställning av seniora handläggare som tidigare jobbat på kontoret och övertidsarbete är några av vidtagna åtgärder. Dessutom har byggverksamheten samlokaliseras på ett våningsplan, checklistor och mallar till webben har tagits fram och arbete med kompetensutveckling pågår.

Kundnöjdhet

Byggavdelningen har de senaste åren följt kundnöjdheten via enkätundersökningen INSIKT. Resultatet för årets första 8 månader för företagen är ett NKI på 56, detta att jämföra med ett NKI på 57 motsvarande period förra året. Resultatet innebär en liten minskning och det är svårt att dra några större slutsatser utifrån dessa siffror. Arbetet med att försöka utveckla kundnöjdheten inom bygglov fortsätter bland annat genom kundmottagningsenheten.

Personal och bemanning

Under det senaste året har det varit mycket svårrekryterat när det gäller handläggare och inspektörer. Dessa två grupper är marknadsutsatta och det är svårt att finna personal med rätt kompetens och erfarenhet. Byggverksamheten har trots det svåra läget rekryterat cirka tio nya medarbetare under året, vissa vakanser kvarstår dock. Avdelningen har bland annat anlitat extern konsult hjälp under året för att täcka en del vakanser på handläggare- och inspektörssidorna. Verksamheten har från och med oktober månad behövt genomföra ytterligare åtgärder för att frigöra mer tid för handläggning. En av åtgärderna är att inte längre tillhandahålla allmän rådgivning till besökare som inte har pågående bygglovsärende. Målsättningen med vidtagna åtgärder är att öka antalet beslut för att komma tillrätta med de för närvarande långa handläggningstiderna.

Viktiga bygglov

Under året har ett antal större bygglov tagits, bland annat 293 bostäder vid Fyrklöversgatan och 125 bostäder vid Adventsvägen inom Bostad2021, ett nytt stadsdelshus vid Selma Lagerlöfs Torg och resecentrum Angered. Marklov har också beviljats för Karlatornet och Platinan vid nya Hisingsbron. Det har även beviljats bygglov för flera kontor, skolor och studentbostäder.

2.1.1.4 Lantmäteri

Huvuduppdraget för lantmäteriverksamheten är att ansvara för olika typer av ärenden i egenskap av kommunal lantmäterimyndighet i Göteborgs Stad. Uppdraget omfattar bland annat förrättningsärenden, samrådsvar i detaljplaner och fastighetsförteckningar. Verksamheten bidrar också med fastighetsrättslig kompetens inom detaljplaneärenden, plangenomförandefrågor, teknisk plangranskning, fastighetsindelningsbestämmelser, beslut om kvartersnamn samt allmän rådgivning. Sedan september har avdelningen utökats med en enhet, till tre enheter, för att möta stadens ökande behov av lantmäterikompetens.

Ekonomi

För närvarande pågår avtalsförhandlingar med statliga lantmäteriet om ersättningsnivåer, innehåll i leveranser med mera för kommunala lantmäterimyndigheters utbyte av data med statliga lantmäteriet. Frågan gäller också finansiering av öppna data. Detta påverkar inte 2017 i någon större utsträckning men kommer sannolikt att försämra förvaltningens ekonomiska förutsättningar från 2018 och framåt.

Ärendevolym

Antal inkomna ärenden ligger på förväntad nivå. Hittills i år har lantmäteriverksamheten avslutat fler ärenden än budgeterat. Inneliggande balans för pågående ärenden ligger därför något under det budgeterade antalet på 450 stycken. Mediantiden, från inkommen ansökan till förrättningsbeslut, för ett normalärende är hittills i år 6,4 månader. Nu, i oktober, har förrättningsverksamheten genom flera års medvetet arbete nått ner till en historiskt kort kötid för normalärenden. Det innebär att alla normalärenden startar aktiv handläggning i princip direkt.

Bemannning

Avdelningen är nu fullt bemannad och många nyanställda går på sina introduktionsprogram och utbildningar. För att ha fortsatt bra utveckling med många examinerade med lantmäterikompetens från högskolor samarbetet med högskolorna utökats. Ett avtal har skrivits med Högskolan Väst, där stadsbyggnadskontoret åtar sig uppdraget att hålla två 7,5 hp-kurser i fastighetsbildning det närmsta året. Lantmäteriutbildningen har haft svårt att rekrytera lärarresurser och denna lösning innebär att kurser som annars hade stått lärarlösa på högskolan nu har bemanning. Därför kan studenterna gå vidare i sin utbildning, och gå vidare ut i arbetslivet, med oförminskad takt. Det innebär också att medarbetare på lantmäteriafdelningen nu kan få en spännande chans att föreläsa på högskolan som en del av sin anställning på stadsbyggnadskontoret. Detta samarbete sker utöver de enstaka föreläsningar som görs på Chalmers och Lunds tekniska högskolor.

Kund

Ny e-tjänst för ansökningar av lantmäterinärenden mjukstartade i september men finns sedan oktober på kommunens hemsida. Denna första månad som tjänsten har funnits har endast en handfull ärenden kommit in den vägen. Men förhoppningen är att fler kunder ska finna den attraktiv.

2.1.1.5 Geodata

Geodataverksamheten ska tillgodose staden med grundläggande geografiska data och följdprodukter från geodata. Geodata beskriver företeelser inklusive deras geografiska läge för byggnader, sjöar, vägar, vegetation och befolkning. I uppdraget ingår också att ansvara för adressättning, fastställande av belägenhetsadresser och lägenhetsnummer enligt lag om lägenhetsregister. Geodataverksamheten ansvarar också för samordning av geodata inom Göteborgs Stad. Verksamheten medverkar i fastighetsbildningen och

bygglovsprocessen med olika typer av beräkningar och mätningar. Geodataavdelningen ansvarar för IT-frågor och IT-infrastruktur på stadsbyggnadskontoret.

Utveckling av stadsbyggnadskontorets verksamhet och tjänster

Det har under lång tid varit efterfrågat både internt och externt att kunna få ta del av detaljplaner på webben. I oktober 2017 publicerades dessa för första gången på goteborg.se. Nyttan kommer att bli stor, inte minst internt eftersom det minskar trycket på egen personal som nu slipper att leverera detaljplaner till kunder via e-post. Allt finns nu tillgängligt för alla på stadens hemsida.

Geodataavdelningen har haft fokus på sitt strategiska mål att utveckla och vidareutveckla digitala lösningar. Webbapplikationen GOkart som kan nås inom stadsnätet har genomgått en omfattande utveckling under året bland annat på grund av att ett flertal kart-webbtjänster först har producerats och sedan publicerats i GOkart som kartsikt.

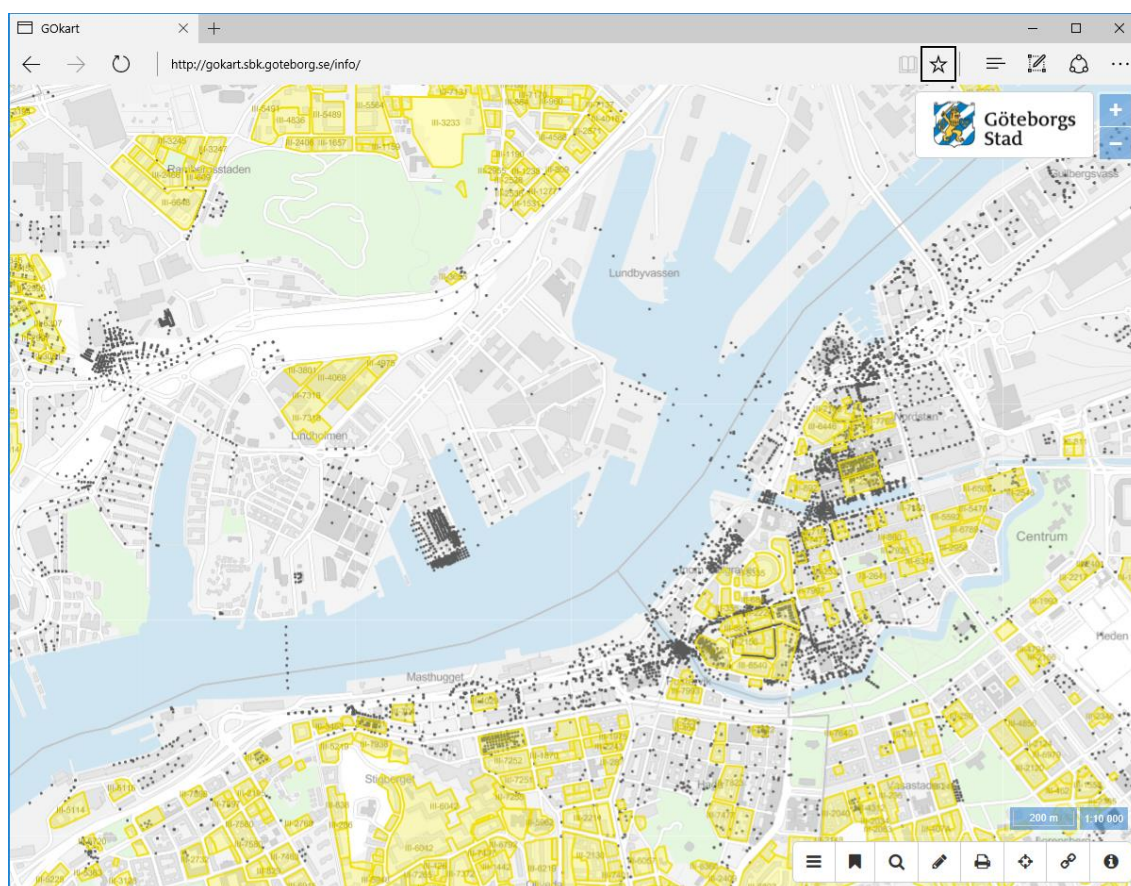


Bild. Geotekniska borrhål (grå punkter) och tomtindelningar (gula ytor) är två nyligen publicerade karttjänster som här presenteras i SBK:s webbapplikation GOkart.

CIM-projektet (City Information Model) har beviljats medel av naturvårdsverket. Projektet ska utveckla en dynamisk 3D-modell där olika parametrar förändras i realtid. I en första del kommer den digitala stadsmodellen att kompletteras med realtidsinformation om trafikflöden.

Efter att ha varit pausad sedan förra året har nu dröjarverksamheten startats upp på nytt. Stadsbyggnadskontoret har efter sommaren fått tillstånd att börja flyga vilket har skett i begränsad omfattning. Under sommaren har geodataavdelningen ansvarat för utrullningen av Office 365 inom kontoret. Införandet har varit framgångsrikt och har på kort tid skapat en viktig grund för fortsatt utveckling av samarbetsplattform inom staden och kontoret.

Geodataavdelningen har haft en viktig roll i arbetet som lett fram till att stadsbyggnadskontoret nu kan leverera Göteborgs detaljplaner via goteborg.se. Det har varit ett önskemål från omvärlden under flera år att kunna ta del av detaljplaner direkt på internet.

Mätverksamheten har under året haft flera perioder med hög belastning. Insatser har genomförts och läget har stabiliserats under hösten och nu är ärendekön på normal nivå.

Fortsatt införande och utveckling av ByggR har skett under året. Verksamhetsområde distribution har infört ByggR som handläggarsöd för att höja kvalitet och effektivitet i kundärenden. Mät och kartenheten har fortsatt utveckla ByggR så att mer uppgifter nu sköts i ByggR. Fakturering är en sådan viktig funktion sköts med hjälp av ByggR.

Stadenövergripande arbete

Arbetet med att skapa en avsiktsförklaring kring kommungemensamma geodatatjänster i staden har tagit kliv under året. Det är ett stort förankringsarbete som pågår för att få de prioriterade informationsägarna att publicera sin geodata som tjänster inom staden. Miljö- och trafikdata är exempel på information som är avgörande för att vi ska utveckla den hållbara och smarta staden. Arbetet med öppna geodata fortsätter och har fått ytterligare aktualitet eftersom lantmäteriet i somras valde att säga upp avtal för ersättning för de leveranser av geodata som Göteborgs stad levererar till lantmäteriet.

Geodataavdelningen har gått in flera utvecklingsprojekt för att bidra till att utveckla den smarta och hållbara staden. Geodataavdelningen bidrar i projektet *Automatisering av stadsbussar – busståg, hållplatsdockning och depåprocesser* som är ett samarbetsprojekt mellan samhälle, akademi och industri i staden. Lindholmen Science Park, Volvo och Västtrafik är några av de aktörer som medverkar. *IRIS* är EU-projekt som ska åstadkomma klimatsmarta lösningar. Göteborg deltar tillsammans med Nice och Utrecht. Verksamheten kommer att bidra även i detta projekt.

Nationell samverkan och benchmarking

Göteborgs variant av nybyggnadskarta är på väg att bli nationell de facto-standard. Vid möte med kollegor i Stockholm och Malmö i början av hösten bestämdes att gemensamt gå vidare med Göteborgs variant av nybyggnadskarta för att den ska kunna bli en riksläkare för övriga Sverige.

Geodataavdelningen har aktivt bidragit arbetet med SBE (Smart Built Environment genom att ingå i den västsvenska gruppen som arbetat med datamängder som behöver vara tillgängliga i stadsbyggnadsprocessens tidiga idé- och planeringsskeden.

Geodataavdelningen är attraktiv för omvärlden. Det märks bland annat av alla de förfrågningar om studiebesök som kommit in under året. Helsingborgs stad, geovetarcentrum vid Göteborgs Universitet, arkitektkontor, Gotlands kommun och Hulebäcksgymnasiet är några av de organisationer som inspirerats av geodataavdelningens verksamhet.

2.2 Utfall och prognos

Resultaträkning i sammandrag

(tkr)	Per oktober				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	157 354	160 927	-3 573	142 639	209 106	215 425	211 509	194 851
Kostnader	-262 930	-271 474	8 543	-245 595	-333 506	-339 826	-335 909	-315 567
Kommunbidrag	103 670	103 670	0	98 086	124 400	124 400	124 400	117 700
Resultat	-1 875	-6 877	5 001	-4 859	0	0	0	-3 006

2.2.1 Utfall till och med perioden

Resultat

Det ekonomiska resultatet till och med oktober månad uppgick till -1,9 mkr vilket var högre än aktuell budget för perioden på -6,9 mkr. Till följd av tidigare beslutad åtgärdsplan har förvaltningen vidtagit ett antal åtgärder för att nå ett resultat i balans för helåret (se särskilt avsnitt) vilket även påverkat resultatet för perioden positivt. Därtill har verksamhetens utveckling varit gynnsam för det ekonomiska utfallet.

Intäkter

De totala intäkterna för perioden uppgick till 157,4 mkr vilket var något lägre än budgeterade intäkter för perioden på 160,9 mkr.

Intäkterna från planverksamheten och lantmåteriverksamheten uppvisade alltså jämt bättre utfall än motsvarande periodbudgetar. I det första fallet berodde de ökade intäkterna främst på att bruttoarean för vissa planer ökat jämfört med vad som legat till grund för tidigare budgetering. Detta gäller exempelvis för en del planer inom BoStad2021. När det gäller de ökade förrättningsintäkterna berodde dessa på att en förhållandevis stor mängd ärenden hanterats under sommaren samt att intäkter för denna period varit för lågt budgeterade. Bygglovintäkterna har däremot varit fortsatt låga vilket dels berott på lägre bemanning än planerat samt att bedömda bygglovintäkter från BoStad2021 varit mycket lägre än vad som antogs i tidigare budgetarbete.

Kostnader

De totala kostnaderna för perioden uppgick till -262,9 mkr vilket innebar att kostnaderna låg betydligt under budgeterad nivå på -271,5 mkr till och med oktober månad.

Upparbetningen av personalkostnader har varit fortsatt låg, bland annat till följd av vakanser på flera avdelningar, och vid utgången av oktober månad låg kostnaderna väsentligt under periodbudget. Därtill har förvaltningens sjukfrånvaro ökat jämfört med tidigare år vilket också bidragit till minskade personalkostnader. Även om både vakanser och sjukfrånvaro påverkat förvaltningens ekonomi på ett positivt sätt har detta samtidigt medfört produktionsbortfall och högre arbetsbelastning hos verksamheten.

Kostnaderna för köp av tjänster låg sammantaget i nivå med periodbudget. De totala kostnaderna för köp av tekniska konsulter, vilket är den största kostnadsposten för förvaltningen exklusive personalkostnader, låg precis som tidigare något över periodbudget. Även kostnader för övriga främmande tjänster låg över periodbudget vilket beror på tillkommande kostnader för den ombyggnad förvaltningen behövt genomföra för att skapa kontorsytor för trafikkontoret.

För övriga verksamhetskostnader såsom lokaler, transporter, förbrukningsmaterial och andra verksamhetskostnader låg periodutfallet något lägre än periodbudget.

Kommunbidrag

Periodens erhållna kommunbidrag uppgick till 103,7 mkr vilket överensstämde med periodens budgeterade kommunbidrag. Aktuellt kommunbidrag inkluderar kommuncentral ersättning i form av kommunbidragstillägg för arbete med BoStad2021, för arbete med naturreservatsområden samt för att säkerställa takten i arbetet med att öka bostadsbyggandet.

Känslighetsanalys

Förvaltningens intäkter och kostnader varierar i storlek och en procentuell avvikelse från budgeterad nivå kan få olika grad av ekonomiska konsekvenser för det ekonomiska resultatet.

Nedan redovisas en enkel känslighetsanalys som visar resultatpåverkan till följd av en femprocentig avvikelse, jämfört med budgeterad nivå, av de större intäkts- och kostnadsslag (15 mkr) som ingår i förvaltningens ekonomi.

Planavgifter (+/- 5,0 mkr)

Bygglovsavgifter (+/- 3,0 mkr)

Försäljning IT-tjänster (+/- 1,0 mkr)

Personalkostnader (+/- 9,5 mkr)

Tekniska konsulttjänster (+/- 3,5 mkr)

IT-tjänster, IT-program och licensavgifter (+/- 0,8 mkr)

2.2.2 Prognos

Resultat

Aktuell helårsprognos för det ekonomiska resultatet uppgår till +/- 0,0 mkr vilket överensstämmer med budgeterat nollresultat. Årsprognosen utgör en förbättring gentemot negativa resultatprognos på -9,5 mkr i samband med maj månads bokslut men överensstämmer med årsprognosen per augusti månad.

Intäkter

Prognostiserade intäkter för helåret per oktober månad uppgår till 209,1 mkr.

Intäktsprognosen utgör en försämrade prognos jämfört med årsprognosen per augusti månad på 215,4 mkr och utgör en mindre försämring gentemot årsbudget på 211,5 mkr.

I huvudsak är det två intäktslag som givit upphov till den försämrade intäktsprognosen, främst är det bygglovintäkter som bedöms minska kraftigt men även planintäkter sjunker något. Budgeterade bygglovsintäkter utgick från bedömningen att de parallella processerna inom BoStad2021 skulle medföra handläggning av ett betydande antal bygglov under året. Aktuell bedömning indikerar att endast ett fåtal bygglov från dessa planer kommer att hanteras under året varför intäkterna bedöms förskjutas till nästa år. Därtill har byggverksamheten haft ett antal vakanta tjänster under året vilket påverkat handläggningen av bygglovsärenden. Dessa orsaker har varit kända tidigare men bedöms nu få mer långtgående ekonomiska konsekvenser än tidigare. Den försämrade prognosen för bygglovintäkter jämfört med augusti månad uppgår till 8,0 mkr. Även planintäkterna bedöms minska något vilket beror på förändringar i projektportföljen avseende framdrift för vissa projekt. Denna prognosförändring uppgår till 1,2 mkr.

Kostnader

De totala kostnaderna för 2017 prognostiseras till -333,5 mkr vilket är något lägre kostnader jämfört med helårsprognosen per augusti månad på -339,8 mkr. Budgeterade kostnader för året uppgår till -335,9 mkr vilket ligger i nivå med aktuell helårsprognos.

Mot bakgrund av att förvaltningen haft vakanta tjänster har helårsprognosen för personalkostnader jämfört med budget minskat kraftigt. Aktuell helårsprognos på - 200,0 mkr överensstämmer med helårsprognosen per augusti månad. Kostnaderna för tekniska konsulttjänster bedöms minska något jämfört med augusti månads prognos. Därtill bedöms kostnaderna för reklam/information samt kurs/konferensavgifter minska något jämfört med augusti månads prognos.

Övriga prognostiserade kostnader för förvaltningen ligger i nivå med motsvarande kostnadsprognos vid föregående delårsbokslut.

Under året bedöms förvaltningen ha åsamkats kostnader som inte varit möjliga att budgetera och som därför behövt hanteras genom att parera övriga delar av verksamheten. Dessa kostnader består bland annat av lokalanpassningar, möbelinköp, ersättning till fastighetskontoret för ökat arbete i detaljplaner och kostnader för att delta i ny arena. Uppskattningsvis kommer dessa kostnader att uppgå till cirka 6,5 mkr. Därtill bedöms stadsbyggnadskontorets arbete med vision Älvstaden medföra en nettokostnad på 18,2 mkr vilket finansieras genom ianspråktagande av kommunbidragsmedel. Förvaltningen ser en svårighet i att balansera dessa kostnader inom ordinarie kommunbidragsram då omfattande prioriteringar kan behöva ske.

Risker och osäkerheter i anslutning till aktuell helårsprognos

Den höga ambitionsnivån vad gäller framdrift av planarbete inom BoStad2021 har påverkat intäktsprognosen för planavgifter positivt, det råder dock fortfarande osäkerhet kring vilka bygglov som kommer att kunna hanteras i detta projekt under resten av året. Även om ett minskat antal bygglov jämfört med planerat är ett faktum. Ett något senare beslut kring stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder kommer också att kunna medföra att delar av erhållet bidrag inte kommer att kunna utnyttjas under året.

En hård konkurrens om kompetenser på arbetsmarknaden har medfört svårigheter vid såväl ny- som ersättningsrekrytering vilket kan påverka förvaltningens intäktsvolym under resten av året. Även avseende konsulter kan svårigheter att hitta rätt kompetens uppstå kan ge såväl minskade konsultkostnader som minskad intäkter. Därtill kommer den latent osäkerheten kring ekonomiska konsekvenser till följd av eventuella skadeståndsärenden och osäkra fordringar/kundförluster på grund av bristande betalningsvilja samt volymen inkommande ärenden till den del av verksamheten som är händelsestyrd. För närvarande pågår en diskussion om hur lokalytorna i hyra lokaler ska utnyttjas, beroende på resultatet av denna utredning kan kostnader uppkomma i samband med lokalförändringar.

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2017	Utfall tom okt 2016	Prognos 2017	Bokslut 2016
Lönekostn. exkl. arvoden	117 355	108 573	143 097	132 650
Arbetad tid (årsarbetare)	281	269	337	329
Lönekostnad per årsarbetare	418	404	425	403

2.3.2 Rekryteringssvårigheter - effekter

Inom stadsbyggnadskontoret finns det flera olika kompetenser. Vissa yrkeskategorier är mer svårrekryterade än andra och framför allt är det inom vissa yrkeskategorier svårt att hitta erfaren personal. Effekter av denna typ rekryteringssvårigheter kan till exempel visa sig i en omfördelning av arbetsuppgifter, antingen tillfälligt eller på lång sikt. Medarbetare får upprätthålla uppdrag och arbetsuppgifter, i väntan på rekrytering, trots andra befintliga uppdrag. Det medför en ökad arbetsbelastning. Oerfarna medarbetare får i snabb takt utvecklas för att kunna ta på sig arbetsuppgifter som egentligen skulle kräva mer erfarenhet. Det kan i sin tur skapa stress och osäkerhet och i värsta fall sjukskrivningar. Det går åt mycket tid av chefer och organisationen i övrigt för att rekrytera och introducera nya medarbetare. Organisationen blir belastad vilket inte skapar optimala förutsättningar för leverans.

2.3.3 Avgångssamtal

Stadsbyggnadskontoret erbjuder anställda, som väljer att avsluta sin anställning på förvaltningen, avgångssamtal. Resultaten av dessa visar att det finns flera orsaker till att medarbetare och chefer väljer att söka annan anställning. Det kan vara att man vill utvecklas och få nya utmaningar hos en annan arbetsgivare. Det kan handla om en chefsroll på en annan arbetsplats. Men det kan även vara så att utmaningen på arbetsplatsen blir för stor och relationer i arbetet blir för tuffa. Det kan även handla om känslan av orimliga krav och som man inte ser kommer att lätta. Känslan av att inte kunna prioritera. Det är många gånger otydlighet i roller och uppdrag som kan göra att man inte längre känner att man kan uppfylla sitt uppdrag och sin leverans.

Åtgärder som förvaltningen vidtar är till exempel utvecklingsarbete där det ingår flera delar som handlar om att skapa en tydlighet, delaktighet och ett bra ledarskap. Ledare och chefer som kan hjälpa till att förtydliga och coacha medarbetare till att inte känna att kraven känns orimliga. Förvaltningen har även skapat en utbildning som ska rusta medarbetarna för att möta omvärldens krav och det allt hårdare klimatet.

2.3.4 Övrig utveckling inom personalområdet

Konkurrensen om god kompetens är stor och det är en utmaning att kunna attrahera, rekrytera och behålla medarbetare. Förvaltningen arbetar därför strategiskt och aktivt med rekrytering och bemanning. Avgångarna är stora bland exempelvis lantmätare, planarkitekter och projektledare med flera. Förvaltningen har lyckats att återbesätta flertalet tjänster men kan konstatera att det blir allt svårare och att en konsekvens blir ökade lönekostnader, både för att rekrytera och för att behålla medarbetare.

Personalomsättningen har varit hög och antalet rekryteringar är stort. Erfarna lantmätare och projektledare är några kategorier som är mycket svåra att rekrytera. Förvaltningen märker även att det blir allt svårare att bemanna med konsulter, då det också finns en brist på konsulter till följd av hög efterfrågan. I och med en mycket hög personalomsättning ställs höga krav på att organisationen klarar av att på ett bra sätt introducera nya medarbetare. Det tar en hel del tid av ordinarie verksamhet.

Förvaltningen har en hög arbetsbelastning och många medarbetare känner sig pressade och har symptom på överansträngning. I arbetet med att skapa ett attraktivt kontor, och att klara leveranser, ses arbetssätt, organisation, metoder, riktlinjer med mera över. Syftet är att tydliggöra ledningsstrukturen, men även att skapa gemensamma inriktningar och prioriteringar, vilket bidrar till ökad tydlighet och delaktighet.

2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

Under denna rubrik redovisas uppföljning av särskilda beslut och uppdrag som förvaltningen erhållit och som bedöms vara av intresse utifrån bedömning om väsentlighet och risk.

2.4.1 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder

För 2017 erhöll byggnadsnämnden 500 000 kronor i stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder för projektet *Samla miljöutredningar*. Syftet är att samla genomförda utredningar och tillgängliggöra dem i kartform rörande framför allt luftkvalitet och natur i GIS-miljö för att förbättra och förenkla planarbetet samt att arbeta fram en rutin för hur framtida utredningar systematiskt ska tillgängliggöras.

Projektet är igång och en person är projektanställd för att genomföra arbetet. En projektgrupp har satts samman bestående av tjänstemän från berörda förvaltningar (stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen och park- och naturförvaltningen). Arbetet har avgränsats avseende vilka utredningar som ska inventeras och hur långt tillbaka i tiden inventeringen ska gå. Inventeringsarbetet fortskrider enligt plan och är nu inne i sin slutfas. Under resten av året kommer arbetet med inventering och skapande av kartsikt att färdigställas. Det bedöms också att målet att skapa en rutin för tillgängliggörandet i kartan av nya utredningar kommer att kunna klaras av innan årsskiftet. En förskjuten start av projektet har medfört att samtliga tilldelade medel inte kommer att förbrukas. Bedömningen är dock samtidigt att projektet kommer att nå de projektmål som angivits i ansökan och att arbetet slutförs innan året är slut.

2.5 Kommunbidrag KF/KS

Beslut	Kommunbidrag i tkr
KF beslut juni 2016	111 200
Kompletterande budgetbeslut, maj 2017	12 200
Kompletterande budgetbeslut, juni 2017	1 000
Totalt	124 400

Byggnadsnämnden erhöll 111,2 mkr i kommunbidrag enligt kommunfullmäktiges beslut om budget för 2017. Därefter har byggnadsnämnden erhållit 3,1 mkr för arbete med BoStad2021 samt ytterligare 2,0 mkr för arbete med naturreservat. Därtill har kommunstyrelsen beviljat kommunbidragstillägg på 8,1 mkr för arbete med temporära bostäder, ökat bostadsbyggande samt Jämlikt Göteborg genom beslut i kommunstyrelsen kring fördelning statliga byggbonusmedel.

2.6 Revidering av budgeterat resultat

Mot bakgrund av erhållet kommunbidragstillägg på totalt 13,2 mkr har förvaltningen valt att tidigare under året revidera årsbudget vilket beskrivits i tidigare uppföljningsrapportering. Byggnadsnämnden har beslutat om reviderade årsbudgetar vid dessa tillfällen.

2.7 Uppföljning av budgetavvikelser

Byggnadsnämndens budgeterade resultat för 2017 uppgick till +/-0 mkr. I anslutning till Månadsrapport 2017-05 redovisade dock förvaltningen en negativ resultatprognos på -9,5 mkr vilket medförde att stadens *Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning* (GKH 2016:133) ska tillämpas.

Vid nämndsammanträde i juni månad redovisade stadsbyggnadsdirektören ett förslag till åtgärdsplan för att nå ett resultat i balans vid utgången av verksamhetsåret. Byggnadsnämnden beslutade vid detta sammanträde att ianspråkta 1,4 mkr av eget kapital för att täcka del av det negativa resultatet för året. Byggnadsnämnden beslutade samtidigt att övrig del av underskottet skulle elimineras genom att vidta åtgärder ur föreslagen åtgärdsplan, allt med syfte att nå budgeterat nollresultat.

Aktuell helårsprognos möjliggör inte ett återställande av eget kapital med 1,7 mkr mot bakgrund av föregående års underskott.

2.7.1 Uppföljning av beslutade åtgärder

Åtgärd/kommentar	Helårseffekt (tkr)	Planerad effekt innevarande år		Effekt t om perioden	Bedömd effekt innevarande år	
		tkr	Årsarbetare	tkr	tkr	Årsarbetare
Minskade konsultinsatser för IT-projekt	250	250	-	250	250	-
Minskade konsultresurser för strategisk planering	600	600	-	600	600	-
Fortsatt vakanssättning av tjänster	2 000	1 000	-	1 000	1 000	-
Minska antalet utredningar i pågående planarbete	300	300	-	300	300	-
Temporärt uppehåll i arbete med vissa program	200	0	-	0	0	-
Temporärt uppehåll i arbete med vissa detaljplaner	3 050	2 000	-	1 000	2 000	-
Minskat ekonomiskt utrymme för kompetensutveckling	700	200	-	200	200	-
Summa	7 100	4 350	-	3 350	4 350	-

2.8 Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
Antal månader från uppdrag till antagande av detaljplan (median) - normalt planförfarande	33	32	32	31	43	35
-enkelt planförfarande	21	15	15	18	14	8
Mediantid från inkommen ansökan	6,4	6	6	7	7	-

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
till förrättningsbeslut - normallärende (antal månader)						
Verksamhet						
Antal bost/lgh i under året antagna detaljplaner	8 235	4 167	5 000	3 735	3 460	3 560
Antal bost/lgh i under året antagna detaljplaner inom BoStad2021	5 116	-	-	355	-	-
Antal kvm verksamhetsyta i under året antagna detaljplaner	424 381	167 000	200 000	226 060	620 000	166 000
Ärendebalans lantmäteri	433	450	450	453	516	467
Antal avslutade förrättningar	363	333	400	444	307	339
Antal beslutade bygglov	3 810	3 834	4 600	4 654	3 991	3 465
Medarbetare						
Antal årsarbetare, arbetad tid	281	-	-	329	310	293
Lönekostnad	117 544	123 024	149 952	132 650	122 242	112 673
Antal externa avgångar, tillsvidareanställda	41	-	-	38	31	19
Antal rekryteringar, tillsvidareanställda	65	-	-	59	46	44
Varav kommuninterna rekryteringar	4	-	-	8	7	2
NMI	-	-	-	52	56	62
Sjukfrånvaro i %	6,0	-	-	5,3	4,2	4,2
Ekonomi						
Periodens resultat	-1 875	-6 877	0	-3 006	18 107	-12 120
Kostnadstäckningsg rad Planering (%)	44	-	-	39	47	31
Kostnadstäckningsg rad Lantmäteri (%)	79	-	80	79	62	65
Kostnadstäckningsg rad Bygg (%)	88	-	80	94	78	81
Kostnadstäckningsg rad Geodata (%)	60	-	-	78	74	69
Nettokostnadsutvec kling	-2,5	-3,9	-5,5	16,1	-16,7	23,5
Bruttokostnadsutvec kling	-0,07	-0,04	1,8	9,5	12,6	8,1
Eget kapital			14 494	14 494	30 899	12 791

3 Ekonomisk redovisning

Tabell: Resultaträkning per 2017-10-31

(tkr)	Utfall t o m perioden	Budget t o m perioden	Aktuell årsprognos	Föregående årsprognos	Budget 2017	Bokslut 2016
Taxor, avgifter och ersättningar	132 690	135 312	177 116	183 840	180 851	159 602
Hyror och arrenden	18	288	600	600	345	514
Bidrag	1 517	1 623	3 499	3 744	1 868	8 719
Försäljning verksamhet	22 777	23 371	27 491	26 841	28 045	25 602
Övriga intäkter	351	333	400	400	400	415
Verksamhetens intäkter	157 354	160 927	209 106	215 425	211 509	194 851
Löner, ersättningar och förmåner	-117 950	-123 352	-143 621	-143 625	-150 352	-133 361
Sociala avgifter och pensionskostnader	-44 645	-46 736	-56 421	-56 463	-57 014	-50 328
Personalkostnader	-162 595	-170 089	-200 041	-200 088	-207 366	-183 688
Lokal- och markhyror, fastighetservice	-7 840	-7 792	-9 360	-9 350	-9 350	-9 586
Transportmedelskostnader	-797	-996	-1 097	-1 095	-1 195	-998
Förbrukningsmtrl och reparationer	-2 764	-3 042	-3 242	-3 055	-3 650	-3 450
Köp av tjänster	-76 233	-75 955	-103 178	-108 225	-97 780	-102 718
Övriga verksamhetskostnader	-12 702	-13 601	-16 588	-18 013	-16 569	-15 125
Övriga verksamhetskostnader	-100 336	-101 385	-133 465	-139 738	-128 543	-131 878
Verksamhetens kostnader	-262 930	-271 474	-333 506	-339 826	-335 909	-315 567
Verksamhetens nettokostnad	-105 577	-110 547	-124 400	-124 400	-124 400	-120 716
Kommunbidrag	92 668	92 668	111 200	111 200	111 200	112 600
Kommunbidrag tillägg	11 002	11 002	13 200	13 200	13 200	5 100
Kommunintern fördelning	103 670	103 670	124 400	124 400	124 400	117 700
Finansiellt netto	31	0	0	0	0	10
Resultat	-1 875	-6 877	0	0	0	-3 006