

Uppföljningsrapport 1 2018 Facknämnder

Byggnadsnämnden



Vy från torgstråket

white

Bild: White arkitekter

Läsanvisning

Denna uppföljningsrapport utgör del av byggnadsnämndens/stadsbyggnadskontorets uppföljning av verksamhetsåret 2018.

Samtliga huvudavsnitt i denna uppföljningsrapport är obligatoriska inom ramen för Göteborgs Stads uppföljningsprocess. Alla nämnder och bolag använder gemensamma rapportmallar 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 såväl på förvaltningsnivå som för olika verksamhetsområden samt för andra specifika områden och särskilda uppdrag. Detta avsnitt innehåller även ekonomisk rapportering kring utfall och prognos, utveckling inom personalområdet samt uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.

Avsnitt 3 består av ekonomisk redovisning i form av en resultaträkning.

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Resultatredovisning och verksamhetsanalys	6
2.1	Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling.....	6
2.1.1	Verksamhetsområden	7
2.1.1.1	Förvaltningsövergripande	7
2.1.1.2	Strategisk planering	10
2.1.1.3	Detaljplanering	12
2.1.1.4	Lantmäteri.....	14
2.1.1.5	Bygg	16
2.1.1.6	Geodata.....	17
2.1.1.7	Större projekt	18
2.2	Utfall och prognos	23
2.2.1	Utfall till och med perioden.....	23
2.2.2	Prognos	24
2.2.3	Osäkerhet och känslighet	25
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	26
2.3.1	Personalvolym och lönekostnad.....	26
2.3.2	Övrig utveckling inom personalområdet.....	26
2.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	27
2.4.1	Miljöprogramsåtgärder.....	27
2.5	Kommunbidrag KF/KS.....	28
2.6	Nyckeltalsredovisning	28
2.7	Redovisning av kvarstående uppdrag	29
3	Ekonomisk redovisning.....	31

1 Sammanfattning

Övergripande

Arbetet inom förvaltningen fortsätter vara intensivt inom flera verksamhetsområden. Internt på förvaltningen har kundarbetet fortsatt och etableringen av den nya kundenheten löper på enligt plan. Byggnadsnämnden har beslutat om nytt förslag till taxa, vilken bland annat medger ökade möjligheter för exploitörer att på egen hand beställa och genomföra vissa typer av utredningar. Nationellt har regeringen lämnat över en proposition till riksdagen som innebär förslag om reducerad bygglovavgift från och med 2019 vid handläggning som överskrider föreskriven handläggningstid. Detta kräver kraftfulla åtgärder från förvaltningen för att komma tillrätta med obalansen i ärendehantering av bygglov. Som ett led i att öka delaktigheten i och förmedla information och kunskap om pågående stadsutvecklingsprojekt, har flera kommunikationsinsatser genomförts. Insatserna sker genom olika kanaler och forum för att nå så många grupper som möjligt.

Grunduppdrag

Inom den strategiska planeringen fortlöper verksamheten enligt plan. I och med genomförandet av Målbild Koll2035 och Sverigeförhandlingen kommer behovet av stadsbyggnadsstrategiska underlag och analyser öka. Uppdragen inom översiktsplanen är en viktig pusselbit för att ge rätt förutsättningar för efterföljande planering och genomförande. Samordning av processer för planering av förskola och skola har påbörjats och är prioriterat att arbeta vidare med.

Inom detaljplanearbetet har antagandet av detaljplaner för Järnvågsgatan, Prästgårdsängen, Danska vägen m fl. varit en viktig del i målet med att tillskapa nya bostäder. Beslut om samråd för detaljplanerna för linbana innebär att tidplanen följs och att en utbyggnad är möjlig till 2021. I februari antogs naturreservatet för Stora Amundö och Billdals skärgård. Under perioden har projektet för samverkan med Förvaltnings AB Framtiden startat genom att direktiv för samverkan har godkänts och undertecknats av berörda direktörer.

Antalet inkomna bygglovansökningar och bygglovbeslut fortsätter att vara på en hög nivå under årets första kvartal. Byggverksamheten har en hög ärendebalans med ansträngd arbetssituation för medarbetarna. De senaste månaderna har verksamheten utvecklat arbetssätt för ökad kvalitet i bedömningar och minskad ärendebalans. Införande av mötesfria veckor, förgranskning av ärenden, övertid och effektivare möten är några av de åtgärder som genomförts. Byggverksamheten har vidtagit och planerar en rad ytterligare åtgärder för att korta handläggningstiden och beräkningen är att dessa åtgärder kommer att ge effekt och att lagstadgade krav på handläggningstider efterlevs.

Större projekt

Arbetet med planering för projekt inom Västlänken håller på att fasas ut och gå över i en genomförandefas. En risk i projektet är att övergripande och strategiska trafikfrågor inte hinner lösas ut i tid. Konkretisering av lokala målbilder för Älvstadens delområden pågår parallellt med pågående planering och genomförande. En färdplan för Älvstaden som helhet har tagits fram av projektet och beretts för godkännande i kommunfullmäktige. Målbilden för Älvstaden är att bygga 25 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser. Inom BoStad2021 är bedömningen i dagsläget att projektet kommer ha antagna planer med ett tillräckligt innehåll för att målet med 7 000 färdigställda bostäder under 2021. Brist på konsulter samt att staden, att länsstyrelsen inte har samma syn på riksintresset för kommunikation samt tiden för att komma överens med byggaktörerna i avtalsfrågor kan påverka tidplanen.

Utvecklingsarbete

Utvecklingsarbete i form av digitalisering pågår inom flera verksamheter. Inom lantmäteri och byggverksamheten fortsätter utvecklingen av e-tjänster. En förstudie om digital översiktsplan har tagits fram och fortsatt arbete pågår med att lägga grunden för en digital översiktsplan.

En vägledning för förvaltningens forsknings- och innovationsarbete har arbetats fram. Vägledningen ger stöd kring hur förvaltningens engagemang kring forskning och innovation ska riktas framöver och vilka prioriteringar som ska göras

Personal och kompetensförsörjning

Ett kontinuerligt arbete genomförs för att anpassa organisationen till de höga kraven på verksamheten. Arbetet genomförs både avseende organisation och med att utveckla ledarskap och medarbetarskap. Ett långsiktigt arbete med att vara rätt bemannade såväl i antal som med rätt kompetens är viktigt för organisationens förmåga att leverera. Förvaltningens medarbetarenkätresultat visar på ett bättre resultat än föregående år även om det är en fortsatt pressad arbetssituation bland både medarbetare och chefer.

Ekonomiskt resultat

Det ekonomiska resultatet till och med perioden uppgick till -1,9 mkr vilket var ett bättre resultat än periodbudget på -10,3 mkr. Den ekonomiska situationen för helåret är ansträngd och med aktiv ekonomisk styrning av verksamheten uppgår aktuell helårsprognos per mars månad till +/-0,0 mkr vilket överensstämmer med årets budgeterade nollresultat.

2 Resultatredovisning och verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Lagförslag om reducerad bygglovtaxa

Under våren bedöms riksdagen ta ställning till ett lagförslag om reducerad bygglovtaxa för ärenden som överskrider lagstadgad handläggningstid. Beräkning av handläggningstid utgår från komplett ansökan. Detta kan medföra att byggnadsnämndens intäkter från bygglovhantering kan komma att minska kraftigt. Förvaltningen håller på att utarbeta en handlingsplan med kraftfulla åtgärder för att nå en ärendemängd avseende bygglov i balans, och därmed klara lagstadgad handläggningstid, vid utgången av året. Detta arbete kan innebära försämrad leveranskapacitet i andra delar av verksamheten. Budgeterade bygglovintäkter för 2018 uppgår till 68,0 mkr.

Detaljplaner för linbana

Under perioden har beslut tagits om samråd för detaljplaner för linbanan. Syftet med detaljplanerna är att möjliggöra en utbyggnad av linbana mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen. Förutom stationer vid Järntorget och Wieselgrensplatsen planeras en station på Lindholmen och en i anslutning till Volvos anläggningar väster om Ramberget. Beslut om samråd för detaljplaner för linbana innebär att en utbyggnad till 2021 är möjlig.

Målbild Koll2035

Västra Götalandsregionen har tillsammans med de tre kommunerna Göteborg, Partille och Mölndal tagit fram en gemensam strategi för utbyggnaden av kollektivtrafiken, Målbild Koll2035. Målbilden har nu antagits av kommunfullmäktige i de tre berörda kommunerna. Strategin redovisar kollektivtrafikens anspråk och utgör ett viktigt underlag vid framtagandet av stadens nya översiktsplan och de fördjupningar av översiktsplanen som är under framtagande. En samverkansorganisation som leds av trafikkontoret, som stadsbyggnadskontoret med flera berörda förvaltningar medverkar i, har sjuöatts för det fortsatta arbetet med strategin.

Resursbrist

På grund av det höga trycket inom stadsutvecklingen finns en generell brist på resurser, vilket riskerar att påverka framdriften inom flera områden. Detta får bland annat till följd att de detaljplaner som planeras att starta inte kan påbörjas. Detta innebär även att planer innehållande förskola/skola inte kan påbörjas som planerat.

Det kommunala lantmäteriets betydelse för tätortsutveckling

Statskontoret (myndigheten för effektiv förvaltning) har tagit fram en rapport för att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen i Sverige. Rapporten visar på en brist på lantmäterikompetens i Sverige men ger inte förslag på hur den ska lösas. I debatten om statliga Lantmäteriets långa handläggningstider har det satts ifråga om den kommunala lantmäterimyndigheten (KLM) dränerar det statliga Lantmäteriet på resurser. Tankar förs fram om nyttan och eventuellt existensberättigande av kommunala lantmäterimyndigheter. Förvaltningen anser att det finns en stor nytta med kommunal lantmäteriverksamhet och stadsbyggnadskontoren i Stockholm, Malmö och Göteborg har under våren tillskrivit bostadsministern för att beskriva KLM's nytta för tätortsutvecklingen. Fastighetsbildningen har stor betydelse för att klara tätortsutveckling med förtätning, högt satta bostadsmål och allt mer komplexa behovslösningar där 3D-fastighetsbildning och rättigheter ofta är en förutsättning. Spetskunskap, den lokala förankringen och att förrättningsprocessen är en integrerad del i stadsbyggnadsprocessen är avgörande för att få en effektiv, samordnad och kvalitativ hållbar samhällsbyggnadsutveckling. Att det behövs kommunala lantmäterimyndigheter

är därför extra tydligt i storstadsmiljöer som Stockholm, Göteborg och Malmö. Den kommunala lantmäterimyndigheten är där en naturlig del i samhällsbyggnadsprocessen och arbetar i nära kunskapsutbyte med bygglovshandläggare och stadsplanerare och andra kommunala förvaltningar. Detta samspel är en avgörande förutsättning för att göra processen från idé till genomfört projekt så kort och felfri som möjligt. Detta märks t.ex. tydligt i projektet BoStad 2021.

2.1.1 Verksamhetsområden

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

Sedan något år tillbaka har förvaltningen utarbetat strategiska mål för förvaltningen i syfte att skapa en tydligare riktning för arbetet och en tydligare målbild för prioritering av resurser. Dessa mål inom tre olika fokusområden framgår nedan.

Livsmiljö

- Staden är utbyggd i stråk och noder
- Göteborg upplevs som en mer sammanhängande stad
- Den fysiska miljön har minskat skillnader i livsvillkor

Stadskvalitet

- Stort antal bostäder i en levande och väl gestaltad blandstad
- Fler attraktiva platser för företagsetableringar
- Attraktiva och tillgängliga gatumiljöer, mötesplatser och gröna rum

Klimatsmart stad

- Ny bebyggelse är klimatsäkrad
- En stad som är lätt att promenera, cykla och åka kollektivt i
- Det är enkelt att leva klimatsmart

I anslutning till nedanstående beskrivningar av förvaltningens olika verksamheter återges de strategiska mål som formulerats för respektive verksamhet.

2.1.1.1 Förvaltningsövergripande

Facknämndsöversyn

Kommunstyrelsen beslutade i februari om fortsatt utredning om placering av ett ansvar för strategisk planering inom stadsutvecklingsområdet under kommunstyrelsen. Detta påverkar troligen på något sätt den strategiska planeringen på förvaltningen, men det är ännu för tidigt att säga hur och i vilken omfattning. Stadsledningskontoret har fått i uppdrag att senast i maj återkomma till kommunstyrelsen med ett förslag om tidplan och inriktning för det fortsatta utredningsarbetet.

Taxor och avgifter

I början av året har byggnadsnämnden beslutat om nytt förslag till taxa för verksamheten, som svar på återremiss av tidigare taxeförslag i kommunstyrelsen. Förslag till ny taxa medger ökade möjligheter för exploitörer att på egen hand beställa och genomföra vissa typer av utredningar. Ärendet kommer troligtvis att behandlas av kommunstyrelsen under våren.

I slutet av mars månad översände regeringen en proposition till riksdagen, efter lagrådsremiss, om att bygglovavgifter ska reduceras vid handläggning som överskrider i lag föreskriven handläggningstid. Även om lagrådet avstyrkte lagförslaget i sitt remissvar kommer riksdagen att behandla lagförslaget, eventuellt redan före sommaren. Ett ikraftträdande av en sådan här lag kan komma att få stora ekonomiska konsekvenser för de kommuner i Sverige som idag inte klarar föreskriven handläggningstid, främst

gäller denna problematik större kommuner. I dagsläget är Göteborg en av dessa kommuner.

Under flera år har staden och stadsbyggnadskontoret prioriterat arbetet med Älvstaden, ett stadsutvecklingsarbete som kommer att få stor betydelse för många människor under lång tid. Förvaltningen har lagt ner stora ekonomiska resurser på att skapa förutsättningar för utvecklingen av staden. Till del har detta bidragit till att det ekonomiska utrymmet inom andra delar av stadsbyggnadskontorets verksamhet varit reducerat. Detta har bland annat inneburit begränsade möjligheter till rekrytering av resurser inom såväl ordinarie driftverksamhet som i utvecklingsarbete.

Dataskyddsförordningen

Den ny dataskyddsförordning, eller GDPR, börjar gälla den 25 maj 2018 och ersätter nuvarande personuppgiftslag. Ett omfattande arbete med att rusta och förbereda förvaltningen för den nya lagstiftningen pågår. Förordningen innebär många nyheter beträffande hur information om enskilda ska hanteras.

Kundarbete

Under året har arbetet med att implementera den nya kundenheten fortskridit. I april är enheten fulltalig i bemanning och det nya arbetssättet börjar ta form. Kundenheten tar emot stadsbyggnadskontorets kunder och svarar på frågor via besök, mejl och från april även telefon.

Ytterligare ett sätt att möta kunderna är genom nya återkommande event ”Information- och mingeleftermiddagar”. En träff med tema detaljplaner har genomförts. Kundhandläggare och planhandläggare var på plats för att mingla och svara på frågor och en presentation om detaljplaner hölls. Eventet var mycket lyckat och feedbacken från kunderna var god och ytterligare tematräffar planeras inom kort. Temat på nästkommande träff kommer att vara bygglovbefriade åtgärder.

Kommunikation med göteborgarna

Stadsbyggnadskontoret har under perioden genomfört flera större insatser för att öka kommunikationen och delaktigheten med medborgare, näringsliv och besökare om stadsbyggnad och stadsutveckling, utöver det formella informationsarbetet kopplad till plan- och bygglagen. I sociala medier har en film lanserats som visar hur stadsplaneringsprojekt ser ut före och efter planering. Filmen har väckt stort intresse och har blivit en möjlighet till samtal med göteborgare i kommentarsfälten på sociala medier. Det har varit ett omfattande arbete med innehåll till nya Älvrummet som öppnade på Lindholmen i januari där förvaltningen också bidrog med föreläsare under invigningsveckan, liksom vid ett publikt event om Älvstaden den 23 mars på stadsbyggnadskontorets utställningsyta på Centralstationen. I digitala kanaler har stadsbyggnadskontoret bidragit till att förbättra webbsidan stadsutveckling.goteborg.se, bland annat med information på engelska. Webbsidan är välbesökt och har under perioden haft 38 000 besök varav 27 000 unika besökare och 119 000 sidvisningar. Antal besök och unika besökare har ökat ca 21 procent och antalet sidvisningar med 33 procent, vid jämförelse mellan Q4 och Q1. Stadsarkitekten och andra experter har deltagit i publika samtal om stadsplanering vid event och publika möten, såsom Naturhistoriska museet, HSB, Svenska mässan m.m. Flera olika grupper har besökt den publika utställningen om stadsutveckling i Traktören.

Analys och konsekvens

Det taxeförslag som kommunstyrelsen och kommunfullmäktige kommer att ta ställning till under våren kommer att motverka den urholkning av det ekonomiska utrymmet som tidigare koppling till konsumentprisindex inneburit under ett antal år. Därtill kommer förvaltningen att kunna ta betalt för tjänster som tidigare saknats i taxan. Avseende den ökade möjlighet för exploitörer att genomföra utredningar som nytt taxeförslag medger

gör förvaltningen bedömningen att intresset för detta kommer att vara begränsat. Det råder viss oklarhet kring finansiering och rådighet avseende vissa trafikutredningar som inte längre kommer att ingå i taxan.

Det lagförslag om reducerad bygglovtaxa vid handläggningstid som överskrider tio veckor från dess att ansökan är komplett kan komma att få mycket kraftiga ekonomiska konsekvenser för byggnadsnämnden i det fall en betydande ärendebalans som medför långa handläggningstider återstår efter årsskiftet. Förvaltningen kommer att göra en konsekvensanalys till följd av lagförslaget för att kunna göra en bedömning av hur stor del av intäkterna från bygglovhantering som kan komma att utebli. Budgeterade bygglovavgifter för 2017 uppgår till 68,0 mkr.

En nyhet som kommer med dataskyddsförordningen och som inte funnits tidigare, är att Datainspektionen kan besluta att ett företag som inte följer reglerna i förordningen ska betala en administrativ sanktionsavgift, vilket är en form av böter. Sanktionsavgiften kan vara upp till 20 miljoner euro eller fyra procent av den globala årsomsättningen. Beloppets storlek beror bland annat på hur allvarlig överträdelsen av reglerna är, hur stor skada som skett, om det är fråga om känsliga personuppgifter och om överträdelsen är avsiktlig.

Genom att möta kunderna inom olika kontaktvägar är förhoppningen att förvaltningens svar blir mer enhetligare än tidigare. En målsättning är även att hjälpa till att styra frågorna så att de besvaras i det forum som är bäst lämpat för frågan för att kunna ge en så hög service som möjligt. Förvaltningens mål är att skapa en kundservice där kunderna ska känna att de kommer till ett stadsbyggnadskontor som vägleder och guidar professionellt och med omsorg och där frågor över avdelningsgränser inte påverkar svar eller kontaktvägar.

Med en faktabaserad och saklig information i digitala medier och i publika arrangemang får fler göteborgare möjlighet att bilda sig en uppfattning om Göteborgs stadsutveckling och att veta var man kan hämta information. En aktiv och närvarande kommunikation i sociala medier är personalkrävande och varje insats där måste följas upp i stort sett i realtid, likaså är publika arrangemang personalkrävande för att få bästa effekt. En god blandning av ständigt närvarande saklig information på *goteborg.se* och *stadsutveckling.goteborg.se* i kombination med uppmärksamhet och spjutspetsar i sociala medier och enstaka publika arrangemang, ger effekt.

2.1.1.2 *Strategisk planering*

Den strategiska planeringsverksamheten ansvarar för att leda, utveckla och följa upp den översiktliga planeringen och kontorets strategiska planering. I uppdraget ingår att omsätta stadsbyggnadsvisioner och politiska måldokument till övergripande program, översiktliga planer och strategier samt verktyg för hållbar stadsutveckling.

Verksamheten ansvarar för kontorets hantering av remisser och motioner och är en resurs när det gäller omvärldsbevakning i projekt och nätverk inom staden, externt och i internationella frågor.

Strategiska mål för verksamheten

- Vi har en så god överblick på krav och förväntningar som påverkar stadsbyggnadsprocessen att våra strategier leder kontoret i mål.
- Vi har en färdplan som omsätter kontorets strategiska målsättningar till praktisk handling.
- Strategiska och övergripande planeringsfrågor hanteras kontinuerligt i översiktsplanen.
- Översiktsplanen är digital och aktuell där förändringar i omvärlden hanteras kontinuerligt.

Genomförd verksamhet

Översiktsplan

Arbetet med ny översiktsplan och fördjupningar av översiktsplanen för centrala Göteborg samt Högsbo - Frölunda inklusive stadsutveckling kring Dag Hammarskjölds led, pågår med en samordnad tidplan med avsikten att ha förslag till samråd klart för beslut i år. En förstudie om digital översiktsplan har tagits fram och fortsatt arbete pågår med att lägga grunden för en digital översiktsplan.

Arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för västra Arendal och Torsviken har varit vilande sedan 2016 men har nu startats upp igen. En utställningshandling är under framtagande och beräknas vara klar i slutet av 2018.

Förvaltningen arbetar med ett tillägg till översiktsplanen gällande översvämningsrisker. Planen var på utställning under januari - mars 2018. Bedömningen är att planen ska gå upp för godkännande i byggnadsnämnden under hösten 2018 för att därefter gå vidare för beslut om antagande i kommunfullmäktige.

Robust stad

Frågan om hur översvämningsrisker ska hanteras i detaljplanen för Pumpgatan (Geelys huvudkontor på Lindholmen) har krävt särskilda insatser under våren. En handlingsplan för hur ett älvkantsskydd ska hanteras i ett genomförande har tagits fram tillsammans med berörda förvaltningar och bolag. Parallellt pågår en lokaliseringsutredning för älvkantsskydd som ska inarbetas i den fördjupade översiktsplanen för centrala Göteborg som ett markreservat.

Stadsbyggnadskontoret leder arbetet med att skapa ett georåd för staden i syfte skapa en bättre samordning och hantering av skred och stabilitetsfrågor. Parallellt avser förvaltningen att begära ett uppdaterat/förändrat uppdrag under våren kring skred och stabilitetsövervakningen som möter framtida utmaningar och ny tolkning av lagar och regler kring det kommunala ansvaret i frågan.

Trafik och mobilitet

Ett förslag till riktlinjer för planering av parkering och mobilitet har tagits fram och godkänts i dess huvuddelar på byggnadsnämnden i februari. Ärendet återremitterades dock vad gäller nivån för antal parkeringsplatser gällande kontor och handel som nämnden fann vara för låga. Förvaltningen har justerat detta och ärendet lyftes återigen

till byggnadsnämnden i mars där det bordlades. Anvisningar för hur riktlinjerna ska tillämpas samt mallar finns framtagna och utbildningar för handläggare ska hållas under april månad.

Stadsbyggnadskontoret medverkar i det fortsatta arbetet med Målbild för kollektivtrafiken 2035 som nu antagits av kommunfullmäktige. Målbilden kommer att genomföras inom Göteborg stads befintliga organisation, det vill säga i det ordinarie linjearbetet. För att få en överblick och samordna det stora antalet parallella projekt med många inblandade aktörer och under lång tid har en samverkansorganisation bildats, som stadsbyggnadskontoret medverkar i.

Staden driver ett gemensamt arbete med Trafikverket i syfte att utveckla vår samverkan kring gemensamma frågor med koppling till stadens utbyggnad exempelvis riksintresse kommunikationer, planeringscykler, åtgärdsvalsstudier m.m. En plan för samverkan beräknas vara klar under våren 2018. Staden representeras av stadsbyggnadskontoret och Trafikkontorets strategiska funktioner.

Social hållbarhet

Genom den förvaltningsövergripande utvecklingsgruppen för social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) vidareutvecklar stadens arbete med verktygen och utbildningsinsatser genomförs kontinuerligt. Ett arbete med att se över handlingsplanen för förvaltningens interna arbete med SKA/BKA har påbörjats.

Stadsbyggnadskontoret medverkar i den kraftsamling som görs i Hammarkullen inom Jämlikt Göteborg fokusområde 4 (FO4) genom en sammanhållande process för den fysiska planeringen. Under våren tas en strukturbild fram som ger underlag till program för Angered samt till detaljplan för bostäder och verksamheter vid Hammarkulletorget, med flera planeringsinsatser.

Näringsliv/offentlig service

Inom förvaltningens arbete med planering av förskolor och skolor görs ett utvecklingsarbete som omfattar alltifrån att se över arbetsprocesser, mallar, genomgång av pågående planering till att ta fram bättre planeringsunderlag och öka planeringen av förskola och skola i samarbete med stadsdelar, fastighetskontoret, lokalsekretariatet och lokalförvaltningen.

Ett planeringsunderlag för hur framtidens handelsstruktur i centrala Göteborg/Älvstaden ska utvecklas är under framtagande. Planeringsunderlaget avvägs och inarbetas i fördjupningen av översiktsplanen för centrala Göteborg. Arbetet bedrivs i bred dialog med berörda förvaltningar/bolag inom staden samt det privata näringslivet.

Miljö

Det finns ett behov av att klargöra hur miljö kvalitetsnormen för vatten ska hanteras inom ramen för förvaltningens planeringsverksamhet. Risken för att det blir en knäckfråga som hindrar/försvårar pågående och kommande planarbete är överhängande. Ett arbete med en vägledning för planeringen behöver tas fram i dialog med berörda statliga myndigheter och förvaltningar i staden. Detta arbete finns inte med i planering för 2018 och medför att omprioriteringar av resurser behöver göras.

Forskning och innovation

En strategi för förvaltningens forsknings- och innovationsarbete har tagits fram och beslutats av kontorsledningen. Strategin ska ge vägledning kring hur kontorets engagemang kring forskning och innovation ska riktas framöver och hur prioritering ska ske.

Analys och konsekvens

Verksamheten fortgår planenligt. Genom att Målbild Koll2035 och Sverigeförhandlingen ska genomföras kommer dock behovet av stadsbyggnadsstrategiska underlag och analyser att öka. Uppdragen inom översiktsplanen är en viktig pusselbit i detta för att ge rätt förutsättningar för efterföljande planering och genomförande.

Omfattningen av uppdrag inom översiktsplanen är större än på mycket länge och framtagandet av dessa prioriteras. Framdriften av och kvaliteten på översiktsplaneuppdragen är också beroende dels av att andra förvaltningar och dels av att även avdelningar inom förvaltningen avsätter resurser för medverkan.

Planering i vattennära områden ställer fortsatt höga krav på vägledning och handlingsplaner för hur översvämningssrisker, stabilitet och miljökvalitetsnormer för vatten ska hanteras i planeringen. Detta kan leda till att omprioriteringar behöver göras i verksamheten till fördel för pågående detaljplanering och programarbeten.

Samordning av processerna för planering av förskola och skola med i första hand lokalsekretariatet och fastighetskontoret har påbörjats och är angeläget arbeta vidare med.

2.1.1.3 Detaljplanering

Planverksamhetens huvudsakliga uppdrag är att i enlighet med Plan- och bygglagen producera detaljplaner. Planerna ligger till grund för utveckling av staden, för bygglovsprövning och byggande. Som stöd för arbetet utarbetas även utredningar, program, planeringsförutsättningar med mera. Planverksamheten deltar i det strategiska arbetet, bedömer förfrågningar om ändrad markanvändning samt ansvarar för eller deltar i dialogmöten och samrådsmöten med mera.

Strategiska mål för verksamheten

- Barriärer har överbryggs och stråk och noder som är utpekade i översiktsplanen och utbyggnadsstrategin har skapats och stärkts.
- Gröna områden för rekreation och ekosystemtjänster har skapats enligt Grönstrategin.
- Stadsdelar har kompletterats med det som saknas och som stärker samspelsintegration och folkhälsa, t ex i form av nya boendeformer, kulturutbud, gröna ytor, platser för möten och fritid arbetsplatser, service och kommunikation samt ett attraktivt näringsliv.
- Utbyggnadsområden är anpassade efter framtida klimatförändringar.
- Attraktiva gång- och cykelstråk i finmaskig stadsstruktur har utvecklats.
- Utbyggnadsområden som har förutsättningar för god kollektivtrafik har skapats.
- Stadsrum har omsorgsfullt gestaltats med utgångspunkt från platsens förutsättningar, funktion och som håller över tid.
- Planavdelningen bidrar till att bostadsbristen kan byggas bort genom att ha kapacitet att ta fram detaljplaner innehållande ett stort antal bostäder för godkännande/antagande.

Genomförd verksamhet

Under perioden har beslut tagits om samråd för detaljplaner för linbana. Syftet med detaljplanerna är att möjliggöra en utbyggnad av linbana mellan Järntorget och Wieselgrensplatsen. Förutom stationer vid Järntorget och Wieselgrensplatsen planeras en station på Lindholmen och en i anslutning till Volvos anläggningar väster om Ramberget.

Under perioden har byggnadsnämnden godkänt detaljplanen för blandad bebyggelse vid Järnvågsgatan med flera och beslutat att föreslå kommunfullmäktige att anta planen. Syftet med planen är att utveckla området mellan Skeppsbron och Masthuggstorget på Södra Älvstranden från att vara en plats som i dagsläget är dominerat av parkeringsplatser, till ett område med en stark egen karaktär, med hög täthet och goda kopplingar till omgivningen. Högre byggnader är placerade i de inre östra delarna och sedan trappar bebyggelsen ner ut mot kajen och västerut längs Första Långgatan. Förslaget innehåller cirka 1 300 lägenheter samt tillkommande handel, kontor och verksamheter.

Detaljplanen för Frihamnen etapp 1 vilar för närvarande i avvaktan på utredning kring ekonomi och genomförbarhet. Kommunfullmäktige har antagit planer för Prästgårdsängen och Danska vägen. Byggnadsnämnden har godkänt detaljplan för Kolonilottsområde vid Hästebäck.

Värdet av att ha ett program för detaljplan som grund för en långsiktig omvandling av stadsmiljön är tydlig i nordvästra Högsbo. Program godkändes av byggnadsnämnden hösten 2016. För att möjliggöra flytt av skjutbanan i Högsbo och stadsutveckling i Högsbo har detaljplan för skjutbana i Kallebäck startat. Den nystartade detaljplanen innebär att skjutbanan kommer att ligga i ett område som har bra kollektivtrafik och hög tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret tar fram förslag till naturskydd i samarbete med berörda förvaltningar. I februari antogs naturreservatet för Stora Amundö och Billdals skärgård.

Länsstyrelsen har beslutat att inte upphäva detaljplanen för kontor vid Ullevigatan. Planen medger kontor i hög exploatering med cirka 5 000 nya arbetsplatser. Det ger enligt trafikverket stora negativa effekter på E6, men efter ett tätt samarbete med trafikkontoret och exploatörerna kommer kollektivtrafiken i Gårda förändras, bland annat genom en ny busslinje. Nu återstår avgörande i överklaganden innan planen kan vinna laga kraft.

Samverkan med lokalsekretariatet har utökats avseende behovet av nya förskole- och skollokaler.

I DAD-projektet (Digitalisering av detaljplaner), har under perioden Delprojekt fas 2, som innebär att utveckla och testa metod för att digitalisera den geografiska planinformationen, genomförts i enlighet med projektplanen. Många viktiga frågeställningar har identifierats och en extern samverkan med Boverket och kranskommuner har utvecklats. För planavdelningen och andra berörda kommer införandet innebära ett förändrat arbetssätt. Projektet kommer att påbörja en projektplan för Delprojekt fas 3 under våren.

Framtidenprojektet

Under perioden har projektet för samverkan med kommunala bostadsbolaget Förvaltnings AB Framtiden startat genom att direktiv för samverkan har godkänts och undertecknats av berörda direktörer. Enligt direktivet är målen för uppdraget att stadsbyggnads-, trafik- och fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen samt Framtiden ska arbeta i en effektiv samverkansmodell för att de allmännyttiga bostadsföretagen samlat ska kunna färdigställa i genomsnitt 1 400 bostäder per år enligt beslut i fullmäktige. Samverkansmodellen har en 10-årig planeringshorisont. Modellen ska även kunna fungera för andra aktörer. Målet är också att genom nyproduktion av bostäder i kombination med investeringar i offentlig/privat service, allmänna platser och infrastruktur, åstadkomma samhällsnytta i form av en god stadsutveckling och att minska skillnader i människors livsvillkor.

Projektet formas nu med utgångspunkt i direktivet, bland annat finns ett utkast till Framtidenportfölj som omfattar skeden från idé till färdigställande. Portföljen visar att det finns drygt 3 000 bostäder i de planprojekt som nu pågår och cirka 4 300 bostäder i lagakraftvunna planer som kan byggstartas. Arbete pågår med att resurssätta projektet från övriga förvaltningar, vilket är viktigt för fortsatt arbete och projektets förmåga att leverera mot målen. Därefter ska en projektplan utarbetas och godkännas av berörda avdelningschefer. I uppdraget finns också ambitionen att ta fram ett namn till projektet, som ska spegla ambitionerna om både bostadsbyggande och samhällsnytta.

Analys och konsekvens

Antagande av detaljplanerna för Järnvågsgatan, Prästgårdsängen, Danska vägen med flera är en del i målet med att tillskapa nya bostäder. Beslut om samråd för detaljplanerna för linbana innebär att tidplanen följs och att en utbyggnad är möjlig till 2021. Koloniområdet i Hästebäck innebär ett alternativ för de odlingslotter som tas i anspråk vid stadsutveckling med bussdepå vid Järnbrottsmotet.

Avseende ett antal planer som inte tillgodoser behovet av förskola och skola har kontoret bett exploatörer, bland annat fastighetskontoret, att komplettera ansökningar om planbesked med dessa inslag. Riktlinjerna för friyta och krav på driftsekonomi med många avdelningar på samma plats gör att det är svårt att få fram lämpliga detaljplaner för bostäder i centrala Göteborg.

Förvaltningen har beslutat att avvakta rekrytering av bullerspecialist på grund av svårigheten att få rätt kompetens, rekrytering pågick under hela 2017 och försök till upphandling gjorts. En planhandläggare kommer därför, som del av en tjänst, ta fram stöd för bullerhantering i planärenden, vilket täcker en del av bullerspecialistens uppdrag. I övrigt är i stort sett samtliga tjänster inom planverksamheten tillsatta. Det kommer dock att vara svårt att nå vissa mål, främst på grund av brist på erfaren personal tillsammans med att det pågår flera större komplexa planuppdrag. Inom delar av staden råder alltså brist på resurser vilket innebär att de detaljplaner som planeras att starta inte kan påbörjas. Detta innebär även att planer innehållande förskola/skola inte kan påbörjas som planerat. Bristen på resurser vilket medför minskad framdrift får också ekonomiska konsekvenser med minskad intäktsvolym. Planverksamheten kommer inom kort att påbörja rekrytering av trafikplanerare som en del för att kunna påbörja nödvändigt planarbete.

Otydliga roller och ansvar i Älvstadsarbetet påverkar framdrift av plan- och programarbeten samt även arbetsmiljön. Det pågår en översyn av organiseringen av Älvstadsarbetet för ökad tydlighet.

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, samrådssvar i detaljplaner och fastighetsförteckningar. Verksamheten bidrar också med fastighetsrättslig kompetens inom detaljplaneärenden, plangenomförandefrågor, teknisk plangranskning, fastighetsindelingsbestämmelser, beslut om kvartersnamn samt allmän rådgivning.

Strategiska mål för verksamheten

- Sveriges snabbaste handläggningstid.
- Ledande i vår profession
- Fastighetsrättsliga frågor hanteras alltid före samrådsskedet
- Kulturen kännetecknas av att vi verkar för varandras framgång
- Ledarskapet baseras på helhetsperspektiv, tydliga prioriteringar och delegering

- Uppföljning och återkoppling av vårt arbete är en naturlig del i utvecklingen av vår verksamhet

Det kommunala lantmäteriets betydelse för tätortsutveckling

Fastighetsbildningen har stor betydelse för att klara tätortsutveckling med förtätning, högt satta bostadsmål och allt mer komplexa behovslösningar där 3D-fastighetsbildning och rättigheter ofta är en förutsättning. Spetskunskap, den lokala förankringen och att förrättningsprocessen är en integrerad del i stadsbyggnadsprocessen, är avgörande för att få en effektiv, samordnad och kvalitativ hållbar samhällsbyggnadsutveckling.

Att det behövs starka kommunala lantmäterimyndigheter (KLM) är extra tydligt i storstadsmiljöer som Stockholm, Göteborg och Malmö. Den kommunala lantmäterimyndigheten är där en naturlig del i samhällsbyggnadsprocessen och arbetar i nära kunskapsutbyte med bygglovshandläggare och stadsplanerare och andra kommunala förvaltningar. Detta samspel är en avgörande förutsättning för att göra processen från idé till genomfört projekt så kort och felfri som möjligt. Detta märks till exempel tydligt i projektet BoStad2021.

Statskontoret har tagit fram en rapport (november 2017) för att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen. Rapporten visar på en brist på lantmäterikompetens i Sverige men ger inte något förslag på hur den ska lösas. I debatten om statliga Lantmäteriets långa handläggningstider har bristen på kompetensresurser lyfts fram som en central del. Det har satts ifråga om KLM dränerar det statliga Lantmäteriet på resurser. Tankar förs fram om nyttan och eventuellt existensberättigande av kommunala lantmäterimyndigheter. Förvaltningen anser att det finns stor nytta med kommunal lantmäteriverksamhet varför stadsbyggnadskontoren i Stockholm, Malmö och Göteborg gemensamt tillskrivit bostadsministern för att beskriva behovet (mars 2018).

Det finns många anledningar till att det behövs ett starkt lantmäteri, både centralt och lokalt. Vägen dit är en bra samverkan mellan Lantmäteriet och KLM, något som även Statskontorets rapport pekar på. Slutmålet är en snabb, kostnadseffektiv och rättssäker lantmäteriverksamhet som både klarar landets behov men även intensiv tätortsutveckling.

Genomförd verksamhet

Handläggningstiden för ett normalärende uppgick, under årets första kvartal, till 4,34 månader. Handläggningstiderna har kortats under vintern till följd av god bemanning och effektiva processer. Balansen för pågående ärenden ligger därför på 382 ärenden jämfört med det budgeterade antalet på 450 stycken. Under första kvartalet har lantmäteriverksamheten avslutat förväntat antal ärenden. Det är något lägre än budget och det beror på att verksamheten har fokuserat på årets kvalitetsarbete första kvartalet och förväntad totalsiffra ligger kvar. Under hösten startade förvaltningen en tredje enhet på lantmäteriavdeleningen. Samarbetet inom och mellan enheterna prioriteras och gemensamma aktiviteter har genomförts under första kvartalet för att snabbt landa i en önskad kultur där samarbete prioriteras och alla sprider sin kunskap.

Tio ärenden har under perioden kommit in via den digitala e-tjänsten som startades under hösten. Det är 9 procent av de inkomna ärendena. E-tjänsten har fortfarande utvecklingsområden och förhoppningen är att andelen ärenden som kommer in digitalt ska öka.

Verksamheten fortsätter att samarbeta med Högskolan Väst som stöd i deras arbete med utbildning av förrättningslantmätare.

När det gäller arbetsmiljö och hälsofrämjande ledarskap har lantmäteriavdeleningen startat ett pilotprojekt som kallas Hälsopiloterna. En timme i veckan får man möjlighet att träna på arbetstid. Man kan välja mellan 6 olika aktiviteter och de har valts för att de

ska kunna passa alla och att de görs tillsammans (ensamträning ingår inte). Timmen ligger istället för en fikarast och timmen inkluderar ombyte osv. Vi kommer vid två tillfällen följa upp nådda produktionsmål, upplevd hälsa och sjukfrånvaro. Ytterligare en dag i veckan erbjuds också gemensam promenad istället för fikarast - som ett medarbetarinitiativ.

Analys och konsekvens

Verksamheten pågår som förväntat och ärendebalansen bedöms ligga på önskad nivå. Insatser inom arbetsmiljöområdet bör kunna minska sjukfrånvaron ytterligare och lantmåteriverksamheten bidrar till att göra stadsbyggnadskontoret till en attraktiv arbetsgivare.

2.1.1.5 Bygg

Byggverksamhetens uppdrag är att hantera ansökningar om bygglov, rivningslov, förhandsbesked, strandskyddsdispenser, anmälningspliktiga åtgärder och anmälningar om olovligt byggande. Verksamheten ska också ge allmänheten stöd och råd i andra lovrelaterade funderingar samt hjälpa till i bygglovprocessen. Verksamheten bevakar att önskemål följer målen för; den önskade bebyggelseutvecklingen i kommunen, kraven på den lokala miljön och en hållbar utveckling.

Strategiska mål för verksamheten

- Vi gör enhetliga bedömningar och vägleder aktivt utifrån ett gemensamt förhållningssätt
- Vi säkerställer kvaliteten i gestaltning av stadens byggnader
- Vår höga kompetens säkerställer ett klimatsäkert byggande
- Det är lätt för företag att etablera sig i Göteborg
- Vi ska utveckla de parallella processerna från idé via planering till genomförande.
- Vi ska säkerställa att uteserveringar är tillgängliga för funktionshindrade.
- Alla handläggare/ inspektörer har genomfört grundutbildning i klimatsäkert byggande
- Ansvariga inspektörer har spetskompetens i klimatsäkert byggande.

Genomförd verksamhet

Antalet inkomna bygglovansökningar fortsätter att vara på en hög nivå under årets första kvartal och är likvärdigt med samma kvartal 2017. Detsamma gäller antalet bygglovbeslut.

Bygglovärenden gällande BoStad2021 har ökat och under januari-mars inkom 11 ärenden. Totalt har avdelningen 18 pågående ärenden som tillhör BoStad2021. Under 2017 fattades fem bygglovbeslut inom BoStad2021.

Rekrytering av grupperna bygglovhandläggare och bygginspektörer pågår och målsättningen är att tjänsterna ska vara tillsatta till sommaren. Byggavdelningen har arbetat fram ett nytt introduktionsprogram för nyanställda för att säkerställa att den nyanställda får en bra start på sin anställning. Byggverksamheten köper in konsult hjälp för att stödja verksamheten.

Verksamheten har för närvarande en hög ärendebalans och arbetssituationen är ansträngd för medarbetarna. De senaste månaderna har avdelningen utvecklat sitt arbetssätt för att bland annat nå målet med att göra enhetliga bedömningar och att minska aktuell ärendevolym. Införande av mötesfria veckor, förgranskning av ärenden, övertid och effektivare möten är några av åtgärderna som har bidragit till att minska ärendebalansen.

Extra resurser har satts in när det gäller tillsynsärenden, vilket medfört att ett större antal ärenden kunnat hanteras. Detta har lett till att antalet sanktionsavgifter och intäkterna från dessa har ökat.

Arbetet med digitalisering av verksamheten fortsätter. Målet är att skapa flera nya e-tjänster som ska underlätta för kunderna som söker bygglov, men även att förenkla administrationen i bygglovhanteringen.

En utbildningsinsats gällande tillgänglighet har genomförts under februari månad för att öka kunskapen bland handläggarna inom detta område. Utbildning kommer också att genomföras i april gällande enkelt avhjälpna hinder.

Analys och konsekvens

Det är fortsatt svårigheter att rekrytera bygglovhandläggare och byggnadsinspektörer på grund av marknadsläget. Byggverksamheten har fortsatt många ärenden att hantera och tillsammans med svårigheterna att rekrytera personal med rätt kompetens bidrar detta till att handläggningstiderna fortfarande är långa.

Byggverksamheten har vidtagit och planerar en rad ytterligare åtgärder för att korta handläggningstiden och beräkningen är att dessa åtgärder kommer att ge effekt, så att de enligt lag föreskrivna tider för handläggning efterlevs.

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

Strategiska mål för verksamheten

- Geodata ska vara tillgänglig för all verksamhet inom staden
- Våra data och tjänster ska bidra till en smart planering och förvaltning av staden.
- Fokus ska ligga på utveckling av digitala system och tjänster för en ökad effektivisering av kontorets och stadens processer
- Våra arbetssätt ska göra medarbetarna delaktiga i verksamheten

Genomförd verksamhet

Ärenden

Inkomna ärenden är något färre under årets tre första månader jämfört med samma period 2016 respektive 2017.

GOkart

Det omfattande arbetet med att ersätta den väl beprövade webbkartan Infovisaren med ny webbkarta har slutförts. Från och med 1 april så är GOkart (<http://gokart.sbk.goteborg.se/info/>) stadens gemensamma interna webbkarta.

Upphandling av flygbilder

Nytt ramavtal för flygbilder har undertecknats och med hjälp av detta avtal kommer flygbilder att kunna levereras de närmaste åren. Flygbilder behövs bland annat för att producera baskarta och ortofoto som båda är efterfrågade och välanvända produkter inom staden.

Smart och hållbar stad.

Geodatatjänster i staden är en grupp med representanter från förvaltningar i staden som på stadsbyggnadskontorets initiativ skapats för att utveckla det gemensamma informationsutbytet med hjälp av geodatatjänster (karttjänster). Gruppen har under 2018 kommit igång med sitt arbete för att göra informationsutbytet enklare och effektivare.

Öppen geodata

Behovet av öppna geodata har i början av 2018 aktualiserats i och med att ett av stadsbyggnadskontorets avtal med extern kund har sagts upp. Ytterligare en extern kund har flaggat för att omförhandla sitt avtal med stadsbyggnadskontoret. En minskning av externa intäkter gör att kostnaderna för stadens förvaltningar och bolag ökar. Denna intäktsminskning innebär en risk att några förvaltningar och bolag kommer att lämna stadens gemensamma arbete med grundläggande geodata eftersom deras kostnader då ökar.

I början av 2017 skrevs ett PM, *Öppna geodata och hantering av kommungemensamma geodata*, för att skapa förutsättningar för öppna geodata. Detta PM har under 2018 reviderats utifrån nu gällande förutsättningar.

Personal/Rekrytering

Geodataverksamheten har ny fast tillträdd avdelningschef sedan 1 februari. Arbetet med att rekrytera enhetschef för GIS-enheten pågår.

Analys och konsekvens

Det finns i slutet av mars tecken på att ärendevolymen är på väg upp vilket kan förklaras med att vintersäsongen har varit längre i år jämfört med de senaste åren. Frågan om öppen geodata kommer att vara fortsatt aktuell, till exempel avseende risken för minskad betalningsvilja för viss data exempelvis från statligt håll. En utveckling som påverkar ersättningsnivåer negativt vilket kan resultera i kvalitetsförsämringar av grundläggande geografisk data framöver.

2.1.1.7 Större projekt

I detta avsnitt redovisas särskilt förvaltningens arbete med större projekt. Förvaltningen deltar för närvarande aktivt i tre större projekt; Västsvenska paketet, Älvstaden och BoStad2021.

Västsvenska paketet

Bakgrund

Fram till år 2028 görs en rad satsningar på kollektivtrafik, järnvägar och vägar i Göteborgsregionen. Det är nödvändigt för att ett växande Göteborg ska kunna möta framtiden på ett hållbart sätt. Samarbetsparter i arbetet med Västsvenska paketet är Göteborgs Stad, Västra Götalandsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund (GR), Region Halland, trafikverket och Västtrafik. Målet med paketet är att kunna erbjuda en god livsmiljö, mer konkurrenskraftigt anpassad till en växande stad och att stärka näringslivets konkurrenskraft. Göteborg är huvudstad i regionen, ett växande antal människor rör sig in och ut ur staden och inne i stadens kärna. Det ska vara lätt att transportera sig på ett miljövänligt sätt.

Aktuellt läge i projektet

Arbetet med planering för projekt inom Västlänken håller på att fasas ut och gå över i en genomförandefas. I år har järnvägstunnelplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen för planskildhet vid Olskroken är en förutsättning för Västlänken, men ingår inte i Västsvenska paketet. Den har passerat byggnadsnämnden och är på väg för beslut om antagande i kommunfullmäktige. Arbetet pågår för detaljplaner norr om Nordstan, vid

Centralstationen, vid Korsvägen och Haga. Planerna vid stationslägena kommer upp för antagande under året och detaljplanen för norr om Nordstan kommer att gå ut på samråd under hösten. För Gamlestaden har uppdraget att se över en trafiklösning utan tunnel förskjutit tidsplanerna för detaljplanearbetet. Arbetet med detaljplan för Väg 155 ligger för närvarande vilande efter beslut i styrgruppen för Västsvenska paketet. Alternativa åtgärder utreds av trafikverket.

Ekonomi

Stadsbyggnadskontorets arbete inom Västsvenska paketet utgörs av planeringsinsatser i ett antal detaljplaner. Under perioden 2010 till och med 2016 har kontorets arbetsinsatser kostat drygt 100 mkr. Erhållen kommuncentral finansiering har under motsvarande period varit drygt 90 mkr. Externa kostnader för projektet under årets tre första månader uppgick till 0,9 mkr. Projektet saknar intäkter under samma period. Kommuncentral ersättning för arbetet med Västsvenska paketet för helåret 2018 uppgår till 4,0 mkr.

Tidplan

Stadsbyggnadskontorets arbete följer i princip de tider som beslutats i samband med fastläggande av blockavtalen inom Västsvenska paketet.

Risker

Komplexitet i frågor: Det finns risk för att övergripande och strategiska trafikfrågor inte hinner lösas ut i tid. Trafiklösningarna kan komma att hanteras för snävt inom enskilda detaljplaner och därmed inte få det bästa långsiktiga utfallet. Överklaganden, inom ramen för den ordinarie planprocessen, utgör också en risk för projektet och dess målsättningar.

Resurser

Det finns risk att resurser internt och externt inte räcker med avseende på kompetens. Den stora omfattningen av kvalificerat arbete, både inom planeringssidan och genomförandesidan, börjar få utslag i svårighet att hitta rätt bemanning både internt och i konsultupphandlingar.

Älvstaden

Bakgrund

Arbetet med genomförandet av Vision Älvstaden samordnas och leds av en projektorganisation där förvaltnings- och bolagschefer i åtta av stadens förvaltningar och bolag bildar styrgrupp. Varje delområde leds av två projektledare med delat ledarskap. Projektdirektiv för respektive delområde har upprättats. En bearbetad färdplan med förslag till successiv utbyggnad och övergripande tidplaner och beskrivning av stadens ekonomiska åtaganden tas fram årligen och kommer att ligga till grund för berörda förvaltningars produktionsplaner och budgetprocesser inom området.

Aktuellt läge i projektet

Ett antal strategiska arbeten inom staden av stor betydelse för framdriften inom Älvstaden pågår och definieras inom projektet som arbetspaket. Stadsbyggnadskontoret tar fram en gemensam planeringsinriktning och konkretisering för utvecklingen av Älvstaden som helhet. Detta arbete ansvarar strategiska avdelningen för genom arbetspaketet Älvstaden konkret. Syftet med arbetet är att:

- Konkretisera Vision Älvstaden
- Utgöra planeringsunderlag till FÖP Centrala Göteborg
- Ge en samlad målbild för stadsutvecklingen i området
- Utgöra planeringsinriktning för markanvändningen inom Älvstaden
- Sammanfatta viktiga utredningar kopplade till Älvstaden

Älvstadens delområden

Konkretisering av lokala målbilder för Älvstadens delområden pågår parallellt med pågående planering och genomförande. Att på detta sätt hantera många komplexa stadsutvecklingsprojekt i olika skeden är en stor utmaning. Programarbete för Backaplan pågår. Utformningen av Knutpunkt Hjalmar och områdets sammankoppling med Frihamnen och Brunnsbo i enlighet med Sverigeförhandlingen är en viktig fråga att beakta i det fortsatta arbetet. En samordnad planering av det tänkta stadsmässiga stråket mellan nya Hisingsbron och Vågmästareplatsen är en annan viktig fråga. Planeringen av en större park i Frihamnen inför stadens jubileum 2021 pågår. Som ett led i utvecklingen av de offentliga rummen tas nu parken i anspråk steg för steg (platsbyggnad). Temporära bostäder planeras i Lundbyhamnen och på Kvillepiren.

Samverkan med näringsidkare och tomträttshavare på Ringön fortskrider som grund för ändring av gällande detaljplaner och i syfte att utveckla området med befintliga verksamheter i fokus. Ett kommunlett arbete syftar till att, via ett platskontor i området (Saltet), blåsa nytt liv i området genom att bereda plats för nya, delvis publika verksamheter. Ett sk stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet ligger till grund för det gemensamma skiss- och kvalitetsarbetet i detta område. Inom området pågår såväl ett antal detaljplaner som flera pågående byggen. En samordningsgrupp för pågående planering bevakar konkretisering och efterlevnad av Vision Älvstaden. På Södra Älvstranden har genomförandet av Skeppsbron påbörjats och organiserats. Detaljplanen för Masthuggskajen beräknats kunna antas under Q2 2018. Studier av alternativa lösningar för framtida broförbindelser pågår. Detaljplanen för linbana mellan Järntorget och Lindholmen beräknas kunna antas under 2019. Programarbete för Lindholmen pågår. Byggandet av Lindholmshamnen (Götaverksgatan) och Karlavagnsplatsen pågår. Detaljplanearbete har påbörjats för Geelys etablering vid Pumpgatan. Arbetet med detaljplan för etapp ett är prioriterad. Planbegäran har lämnats in avseende utveckling av Chalmersfastigheters område vid hållplatsen Lindholmen.

Ekonomisk uppföljning

För 2018 prognostiseras kostnaderna för förvaltningen uppgå till 27,0 mkr inklusive overheadkostnader för personal. Planintäkter beräknas uppgå till 11,7 mkr. Förvaltningen har inte erhållit några kommuncentrala medel för arbetet, vilket medför att en stor del av arbetet med Älvstaden på stadsbyggnadskontoret finansierats genom kommunbidrag. Exploateringsökningen i Älvstadsprojektet följs upp och redovisas årligen så att eventuella justeringar kan tydliggöras direkt i stadens budget.

Tidplan

En färdplan för Älvstaden som helhet har tagits fram av projektet och beretts för godkännande i KF. Färdplanen avses nu uppdateras årligen som grund för den kommunala budgetprocessen. Målbilden för Älvstaden är att bygga 25 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser. Med ett genomförande av Älvstaden kan staden således klara Göteborgsregionens (GR) tillväxtmål för bostäder i kärnan. Här uppskattas en rimlig täthet är områdets totala potential på sikt en total exploatering av 5 miljoner kvm BTA. Uppskattningen har gjorts i dialog med Älvstadens delområden.

Risker

Ett stort projekt är förenat med en mängd risker. Följderna av riskerna varierar från färre bostäder, utökade budgetar och försenade tidplaner till immateriella risker som minskat förtroende från omvärld, medborgare, anställda och externa samverkanspartners. Ett arbete med förtydligande av riskerna inom Älvstaden har påbörjats i anslutning till färdplanearbetet. Riskerna kan grovt delas in i resurs- och kompetensbrist, bristande styrning och ledning, organisationsrisker, finansiella risker, miljörisker och

kvalitetsrisker. Varje delområde inom Älvstaden bedömer risker i samband med tertialrapportering. Älvstaden kommer under 2018 att förbättra arbetet med riskhantering genom att införa en gemensam riskhanteringsmodell som hålls ihop och drivs övergripande för projektet

BoStad2021

Bakgrund

2015 beslutade fastighets-, byggnads- och trafiknämnden att godkänna förslag till organisation och ekonomi för genomförande av Jubileumssatsningen för bostäder, numera BoStad2021. Målet med projektet är 7 000 inflyttningsklara bostäder senast under år 2021. BoStad2021 är en del i att åtgärda bostadsbristen och ett gemensamt projekt för de tre förvaltningarna för att pröva nya former för samverkan tillsammans med byggherrarna och en satsning för att få fram nya bostäder på kort tid. BoStad2021 drivs i projektform. De nya arbetsformer som enligt överenskommelse med byggherrarna prövas innebär interaktiva tidplaner och parallella processer.

Aktuellt läge i projektet

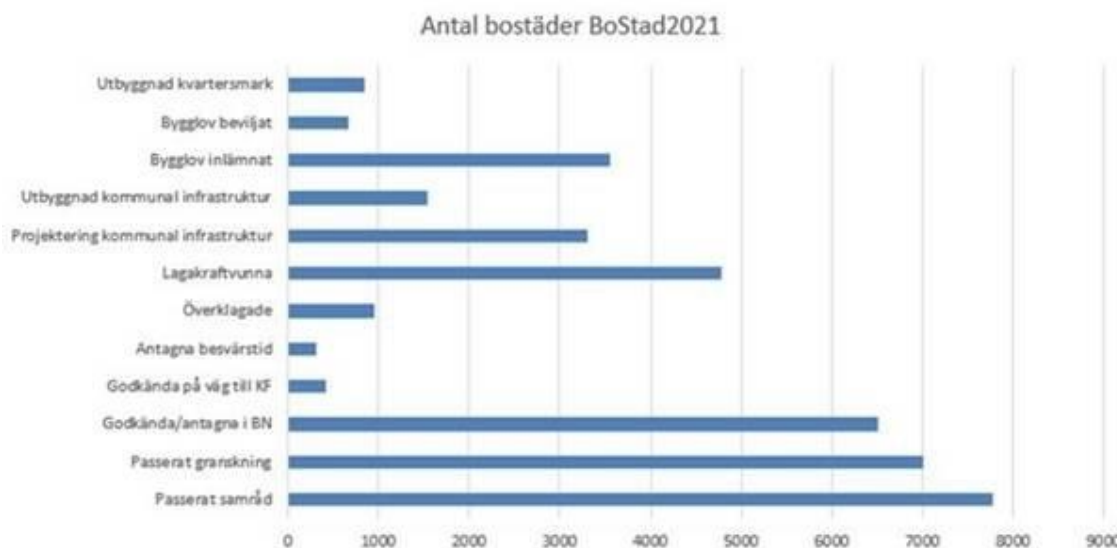


Diagram som visar framdriften av de 30 projekten i BoStad2021, uppdaterad 2018-03-22.

De nu 30 projekten (Hagforsgatan har flyttats till ordinarie planproduktion) innehåller vid uppföljning den 22 mars 2018 cirka 7 800 bostäder. Totalt har antalet bostäder minskat med 800 bostäder sedan december 2016 då projekten innehöll 8 600 bostäder. Bedömning i dagsläget är att BoStad2021 kommer att ha antagna planer med ett tillräckligt innehåll klara i tid för att målet med 7 000 färdigställda bostäder under 2021 ska kunna uppnås.

I sex projekt har byggaktörerna påbörjat utbyggnad av bostäder. Dessa projekt är Adventsvägen, Fyrklöversgatan, Munspelsgatan, Norra Fjädermolnsgatan, Nymilsgatan och Volrat Thamsgatan.

BoStad2021 följs sedan januari 2016 av ett forskarteam från Chalmers. Följeforskningsprojektet studerar huruvida en förändrad process och ett förändrat arbetssätt i BoStad2021 leder till en effektivare plan- och byggprocess och vilka konsekvenserna är för tid, kvalitet, ekonomi och rättssäkerhet.

Under 2017 har samtliga byggaktörer intervjuats, intervjuer har även genomförts med bygglovshandläggare och projektledningsgruppen. En enkät till stadens handläggare samt benchmarking med andra städer i Sverige har genomförts. Resultatet presenteras i

delrapport 2 från februari 2018. Forskargruppens övergripande slutsats efter två års studier av BoStad2021 är att processen kan effektiviseras genom fokus på de enskilda projektens tidplaner samt genom en utvecklad gemensam kommunal projektledning, preciserade parallella processer och en tydligare, selektiv och avtalad ordning för samverkan på olika nivåer. Även om dessa åtgärder är nödvändiga är de inte tillräckliga. Att snabbt bygga ett stort antal bostäder i ett stort antal relativt små utbyggnadsprojekt, vissa med brister i grundläggande förutsättningar och bristande samsyn med staten om påverkan på infrastruktur för kommunikation, är en betydande utmaning.

Ekonomi

Hela projektet har för 2018 tilldelats en tilläggsbudget av kommuncentrala medel om 15,0 mkr. Denna budget har fördelats mellan byggnadsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden och park- och naturnämnden. Byggnadsnämnden har erhållit 3,0 mkr av dessa medel. Under årets första kvartal har intäkterna i projektet uppgått till 0,4 mkr medan externa kostnader uppgått till 0,9 mkr. Därtill kommer arbetad tid. Den totala exploateringsekonomi för BoStad2021-projekten bedöms som mycket god och förväntas ge kommunen ett överskott på cirka 900 mkr.

Tidplan

Projektet befinner sig i den fasen där projekten alltmer övergår i genomförandeskedet. Projektering av kommunal infrastruktur pågår i flera projekt och under 2018 planeras byggstartar för både allmän plats och ytterligare bostäder. I dagsläget ser tidplanen för 7 000 färdigställda bostäder 2021 ut att hållas, men tidsmarginalerna har minskat. Även marginalen i antal bostäder i planeringsskedet har minskat från 8 600 bostäder (december 2016), 8 300 bostäder (februari 2017) 8 200 bostäder (augusti 2017), till nu 7 800 bostäder.

Ett flertal faktorer kan påverka tidplanerna för de enskilda projekten. En faktor som kan komma påverka tidplanerna är brist på konsulter som kan utföra utredningar, projekteringar etc. En faktor som har påverkat tidplanen för några av detaljplanerna, och med risk för påverkan på ytterligare några, är att staden och länsstyrelsen inte har samma syn på riksintresset för kommunikation. Tiden för att komma överens med byggaktörerna i avtalsfrågor är också en faktor som kan påverka den slutliga tidplanen för antagandet. Tidsförskjutningar i detaljplanarbetet kan komma att påverka den slutliga tidplanen för färdigställande av bostäderna.

Risker

Projektet har gjort en riskanalys för BoStad2021 utifrån stadens perspektiv. Byggherrarna har också tagit fram en riskanalys och dessa syns samman. Exempel på risker som har identifierats är överhettad marknad, hög arbetsbelastning, resursbrist både inom staden och hos byggherrarna, brist på konsulter, stressad uppstart, parallella processer, avtalsskrivande och snäva tidplaner. Till dessa kan läggas en risk för att ny vägledning för parkeringstal påverkar det arbete som gjorts kring mobilitetslösningar inom BoStad2021 samt en risk för att arbetet med nybyggnadskartor/bygglov inte fullt ut kan följa ambitionerna med de parallella processerna.

Flera av detaljplanerna ligger geografiskt nära statliga vägar som är av riksintresse för kommunikation. Staden och länsstyrelsen har inte samma syn på riksintresset vilket kan påverka tidplanerna för de enskilda projekten och därmed måluppfyllelsen för det totala projektet BoStad2021. Staden har gjort en intensiv insats under 2017 och arbetat fram mobilitetsavtal som en åtgärd för att minska trafikalkstringen i hittills sex av detaljplanerna.

Projektet innehåller sex överskjutande projekt, där tidplanen för godkännande/antagande i byggnadsnämnden senast 31 december 2017 inte kunnat hållas på grund av kvarstående frågeställningar av olika karaktär. Antagandet av dessa

planer förskjuts till Q2-Q3 2018. Går alla sex överskjutande projekt i stå är mer än marginalen borta i planeringsskedet. Bedömningen i dessa projekt är fortfarande att de kommer att kunna vara färdigställda under 2021, helt eller delvis. Staden arbetar intensivt tillsammans med byggaktörerna i hanteringen av dessa projekt.

2.2 Utfall och prognos

Resultaträkning i sammandrag

	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	51 205	46 019	5 186	51 370	229 312	222 828	221 494	211 224
Kostnader	-83 475	-86 676	3 201	-78 383	-352 812	-344 328	-342 994	-329 164
Kommunbidrag	30 384	30 384	0	27 806	123 500	121 500	121 500	124 400
Resultat	-1 869	-10 272	8 403	801	0	0	0	6 497
Eget kapital	20 900	20 990	0	14 494	20 990	20 990	20 990	20 990

I detta avsnitt redovisas en sammanfattande resultatanalys för förvaltningen som helhet med tillhörande intäkts- respektive kostnadsanalys avseende såväl utfall för perioden som prognos för helåret.

2.2.1 Utfall till och med perioden

Periodens resultat uppgick till -1,9 mkr vilket var ett bättre resultat än periodbudget på -10,3 mkr. Det bättre resultatet berodde främst på något ökade intäkter inom tillsynsverksamheten samt ett lägre kostnadsutfall för köpta tjänster inom planverksamheten.

Intäkter

De totala intäkterna för perioden uppgick till 51,2 mkr vilket var bättre än periodbudget på 46,0 mkr.

Samtliga verksamheter uppvisade en intäktsutveckling som väl överensstämmer med budgeterade intäkter för perioden. Inom byggverksamheten har intäkterna från tillsynsverksamheten dock ökat kraftigt i förhållande till upprättad budget, till följd av prioritering av verksamhetsområdet, vilket medfört att dessa intäkter översteg periodbudget med 4,2 mkr.

Kostnader

De totala kostnaderna uppgick till -83,5 mkr under perioden. Därmed var kostnadsutfallet något lägre än periodiserade kostnader i budget på -86,7 mkr.

Totala personalkostnader för perioden uppgick till -57,3 mkr vilket var högre personalkostnader än periodbudget på -54,4 mkr. De högre kostnaderna vilka haft en negativ påverkan på förvaltningens ekonomiska resultat för perioden var ett resultat av ett framgångsrikt rekryteringsarbete, god bemanning och få vakanser. Ur ett verksamhetsperspektiv var den goda bemanningsnivån eftersträvad och önskvärd med avseende leveranskrav och utifrån arbetsmiljösynpunkt, inte desto mindre medför den goda personalutvecklingen svårigheter att nå det ekonomiska målet med ett resultat i balans.

Kostnaderna för köpta tjänster inklusive tekniska konsulter på -19,6 mkr understeg motsvarande kostnadsbudget på -23,5 mkr. Avvikelsen berodde främst på minskade

inköp av konsultutredningar samt utestående kostnader för IT-program/IT-licenser. Det minskade behovet av konsultutredningar berodde på att vissa detaljplaner inte når önskad framdrift på grund av resursbrist inom olika delar av staden.

Kostnader för lokaler, transporter och förbrukningsinventarier på sammanlagt -3,3 mkr hade ett lägre kostnadsutfall än periodbudget på -4,3 mkr vilket främst berodde på att hyran för lokaler efter ombyggnad blivit lägre än vad som antogs vid utarbetande av budget. Periodens övriga kostnader för reklam, information, trycksaker, kurser och konferenser med mera på -3,4 mkr har legat under periodens budgeterade kostnader på -4,4 mkr vilket gav upphov till en kostnadsavvikelse som påverkat resultatet positivt.

Kommunbidrag

Årets kommunbidrag betalas ut i tolfte delar och periodens kommunbidrag uppgick till 30,4 mkr. Detta bidragsutfall överensstämde med budgeterat kommunbidrag för perioden.

2.2.2 Prognos

Aktuell helårsprognos för byggnadsnämnden 2018 uppgår till +/- 0,0 mkr vilket överensstämmer med budgeterat nollresultat.

Den prognos som förvaltningen upprättat för helåret är stram och även om resultatet till mars månad var positivt är det tydligt att den samlade verksamheten, med krav på aktiv styrning, kommer att få anstränga sig för att nå ett resultat i balans för helåret. Den främsta orsaken till den strama prognosen består av att personalutvecklingen avseende att rekrytera och behålla personal varit positiv vilket genererat högre personalkostnader än väntat.

Intäkter

Den samlade intäktsprognosen för helåret uppgår till 229,3 mkr vilket är högre prognostiserade intäkter än budgeterade intäkter på 221,5 mkr.

Den positiva prognosförändringen beror främst på ökade intäkter från tillsynsverksamhet inom förvaltningens byggverksamhet. Anledningen till denna intäktsökning beror på förvaltningens ambition om att denna verksamhet också ska vara prioriterad. Årsprognosen för dessa intäkter är 7,8 mkr högre än föregående prognos per februari månad och 12,8 mkr högre än budget.

Årets planintäkter prognostiseras sammantaget till 76,5 mkr och bedöms därmed minska jämfört med budget på 80,1 mkr. Den något minskade intäktsprognosen beror på att ett begränsat antal detaljplaner bedöms starta under året samt att arbetet med pågående detaljplaner inte löper på i önskad takt på grund av resursbrist, dels inom egen verksamhet och dels inom andra förvaltningar.

Förvaltningens bygglovavgifter bedöms komma att uppgå till 80,7 mkr vilket i stort överensstämmer med budgeterade bygglovintäkter på 81,7 mkr. Tidigare förskjutna bygglov avseende BoStad2021 bedöms hanteras under året samt att en ökad mängd bygglovsbeslut kommer att tas inom ramen för förvaltningens arbete med att minska ärendebalansen. I motsatt riktning kan en eventuell nedgång på byggmarknaden verka vilket håller tillbaka intäktsnivån för bygglov.

Övriga intäkter och bidrag bedöms sammantaget ligga på i stort oförändrad nivå jämfört med budget och föregående helårsprognos.

Det är viktigt att notera att intäktsvolymen de senaste åren legat på en historiskt hög nivå som ett resultat av en stor verksamhetsvolym. Mot denna bakgrund har förvaltningen behövt säkerställa tillgången till god kompetens vilket inneburit krav på ökad bemanning. Då personalkostnader är att betrakta som halvfasta kostnader medför

detta att förvaltningen har en viss trögrörlighet i att kunna anpassa sig till snabba förändringar i efterfrågan på t ex detaljplaner och lantmäteri-förrättningar. Detta mot bakgrund av att förvaltningen kan notera en viss osäkerhet på byggmarknaden samt en viss minskning av antal inkomna ärenden inom vissa verksamheter.

Kostnader

Prognostiserade kostnader för helåret uppgår till -352,8 mkr. I stora drag är det ökade personalkostnader och minskade kostnader för köp av tjänster som ligger till grund för aktuell prognos. Årets budgeterade kostnader uppgår sammantaget till 343,0 mkr.

Förvaltningens personalkostnader bedöms uppgå till -221,2 mkr vilket är en kraftig ökning av årets personalkostnader jämfört med budgeterade kostnader på -209,8 mkr. Förvaltningens idoga arbete med att rekrytera kompetenta medarbetare har starkt bidragit till att en hög bemanningsnivå uppnåtts, detta i kombination med att fler medarbetare valt att betrakta stadsbyggnadskontoret som en bra arbetsplats att arbeta vidare på. Därtill har förvaltningen också valt att i vissa situationer överrekrytera personal för att ha en beredskap inför framtida personalavgångar inom bland annat lantmäteri- och byggverksamheten. Den överrekrytering som hittills genomförts i vissa verksamheter förväntas också bidra till ökade intäkter. Viss ökning av personalkostnader är också ett resultat av att förvaltningen valt att avveckla särskild svarsgrupp på Kontaktcenter för att ha denna telefoni-/kundtjänst i egen regi, varför växling av kostnader för köpta tjänster skett till förmån för personalkostnader. Förvaltningen kan inte utesluta att ytterligare ökning av personalresurser kan komma att behövas mot bakgrund av aktuell ärendebalans inom byggverksamheten.

Kostnaderna för köp av tjänster utgör förvaltningens enskilt största kostnadsslag vad gäller externa kostnader. Årsprognosen för köpta tjänster uppgår till -99,5 mkr vilket är en mindre ökning jämfört med budgeterade kostnader för köpta tjänster på -97,6 mkr. Främst är det köp av konsulter och IT-tjänster inom byggverksamheten som står för prognosförändringen.

En större del av förvaltningens övriga kostnader såsom transportmedel, förbrukningsmaterial, kommunikation, kurser och konferenser bedöms till stora delar vara oförändrade jämfört med budget. Dock bedöms kostnaderna för lokaler komma att minska något efter att förvaltningen å ena sidan byggt om lokaler men å andra sidan ha lämnat ifrån sig lokalytor i förhyrd fastighet. Helårsprognosen för dessa samlade kostnader uppgår till -32,1 mkr vilket är en minskning jämfört med budgeterade kostnader på -35,6 mkr.

Kommunbidrag

Årsprognosen för kommunbidrag baseras på beslutat kommunbidrag i samband med budgetbeslut samt kompletterande budgetbeslut under hösten 2017 samt under innevarande år. Aktuell kommunbidragsprognos på 123,5 mkr överskrider budgeterat kommunbidrag för året då det ökade kommunbidraget inte varit möjligt att inarbeta i budget i samband med upprättandet av denna uppföljningsrapport.

2.2.3 Osäkerhet och känslighet

Osäkerhetsfaktorer

I anslutning till denna uppföljningsrapport finns ett antal strukturella osäkerhetsfaktorer som bör noteras och som kan leda till såväl förbättrad som försämrade ekonomisk utveckling under verksamhetsåret.

De främsta strukturella osäkerhetsfaktorer som identifierats som kan påverka den ekonomiska utvecklingen, avseende intäkter och/eller kostnader, är följande:

- *möjlig framdrift i detaljplanearbete*

- möjlig framdrift i större projekt
- möjligheten att rekrytera kompetent personal
- möjligheten att anlita konsultresurser med rätt kompetens
- volym på inkommande ärenden inom bygglov, kartor och förrättningar
- tillkommande uppdrag som saknar särskild finansiering
- tillkommande behov som behöver resursättas
- krav på skadestånd

Ovanstående osäkerhetsfaktorer kan leda till såväl ökade som minskade intäkter och/eller ökade alternativt minskade kostnader.

Därtill kommer ett antal externa faktorer som kan få påverkan på nämndens ekonomiska mål för året.

- lag om reducerad bygglovtaxa
- dataskyddsförordningen
- utvecklingen på byggmarknaden
- efterfrågan på bostäder, kontor och andra lokaler
- avtalsfrågor avseende öppen geodata

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 kostnadslag (>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, licenser (+/- 0,8 mkr)

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom mars 2018	Utfall tom mars 2017	Prognos 2018	Bokslut 2017
Lönekostn. exkl arvoden	41 278	36 068	159 388	144 172
Arbetad tid (årsarbetare)	96	87	348	346
Lönekostnad per årsarbetare	432	413	458	417

2.3.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Förvaltningen arbetar fortsatt med att utveckla organisationen och arbetsgivarvarumärket för att erbjuda en attraktiv arbetsgivare. Arbetet med att behålla personal har fått ett ökat fokus och ett kontinuerligt arbete pågår med att anpassa organisationen till ökade krav. En ständig utveckling av såväl organisation, ledarskap och medarbetarskap skapar en attraktiv arbetsgivare vilket krävs för att konkurrera om kritiska kompetenser. Ett långsiktigt arbete med att vara rätt bemannade såväl i antal

som med rätt kompetens är viktigt för organisationens förmåga att leverera.

Det förvaltnings- och bolagsgemensamma projektet ”Kompetensförsörjning tillsammans” som syftar till att öka stadens förmåga att rekrytera till tjänster inom stadsutveckling, har gått in i nästa fas. Under 2018 ska aktiviteter tas fram inom tre områden: Preciserat arbetsgivarvarumärke ”Stadsutveckling Göteborgs stad”, Samarbetsskap inom stadsutveckling samt Arbetsformer och villkor.

Förvaltningens medarbetarenkätresultat visar på ett bättre resultat än tidigare år. Det kan fortsatt konstateras att det är en pressad arbetssituation för många av medarbetarna och för cheferna. De ibland förvaltningsövergripande komplexa frågorna förvaltningen ska hantera kräver en ödmjukhet för varandras roller.

Förvaltningen har ett strukturerat arbetsmiljöarbete. Men vad gäller den fysiska arbetsmiljön är lokalerna trånga och det är en hel del problem med luft och inomhusmiljöer.

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 Miljöprogramsåtgärder

Bakgrund

I Göteborg har en värdering av vissa ekosystemtjänster länge varit integrerade i stadsplaneringen: dagvattenhantering, vattenförsörjning och göteborgarnas tillgång till grönområden är exempel på sådana. Det saknas dock en övergripande analys och kartläggning av ekosystemtjänsterna i staden. Ekosystemtjänster behöver framöver kunna integreras tydligare i beslut och bli en grundläggande beståndsdel vid rumslig planering i en kommun. Syftet är därför att ta fram ett planeringsunderlag, i kartform, om ekosystemtjänster och grön/blå struktur som ska kunna användas i arbetet med fysisk planering och förvaltning. Målet är att materialet ska bidra till att lyfta frågan om ekosystemtjänster som helhet och underlätta arbetet med desamma inom stadens olika förvaltningar och därmed möjliggöra att hitta lösningar som ger maximal nytta i den täta gröna staden.

Aktuellt läge i projektet

Planeringsunderlag (kartor) har tagits fram med befintliga data som en pilot för den Fördjupade översiktsplanen över Frölunda-Högsbo-Dag Hammarsköldsleden. En referensgrupp med miljöförvaltningen, park- och natur förvaltningen och kretslopp och vatten har bildats.

Ekonomi

Inga konsulter är upphandlade ännu. Förbrukade kostnader härrör till lönekostnader för anställd projektledare. Hela budgeten bedöms upparbetas under projektet.

Tidplan

Beräknas vara klart till januari 2019. Projektet ligger i fas med den initiala tidplanen.

2.5 Kommunbidrag KF/KS

Beslut	Kommunbidrag i tkr
KF beslut i juni 2017	118 000
Av KS kompletterande budgetbeslut hösten 2017	3 500
Av KS kompletterande budgetbeslut vintern 2018	2 000
Totalt	123 500

Genom beslut om budget för 2018 i kommunfullmäktige erhöll byggnadsnämnden 118,0 mkr i kommunbidrag. I kompletteringsbudget under hösten 2017 erhöll byggnadsnämnden ytterligare 3,5 mkr i kommunbidragstillägg. Dels utgjordes tillägg av ersättning för arbete med BoStad2021 med 3,0 mkr och dels erhöll nämnden kommuncentral kompensation för ökade personalomkostnader med 0,5 mkr. I kompletteringsbudget 1/2018 med beslut i början av april månad erhöll byggnadsnämnden 2,0 mkr för arbete med naturreservat. Det totala kommunbidraget för 2018 vid upprättandet av denna uppföljningsrapport uppgick därmed till 123,5 mkr.

2.6 Nyckeltalsredovisning

Nyckeltal

	Utfall perioden 2018	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för						
Mediantid från uppdrag till antagande av detaljplan - Normalt/Utökad planförfarande (antal månader)	60	32	32	37	31	43
Mediantid från uppdrag till antagande av detaljplan - Enkelt planförfarande/standardförfarande (antal månader)	25	15	15	20	18	14
Mediantid från inkommen ansökan till förrättningsbeslut - normalärende (antal månader)	4,34	6	6	5,7	7	7
Verksamhet						
Bostäder/lägenheter i under året antagna detaljplaner i ordinarie produktion (antal)	1 459	1 250	5 000	5 350	3 416	3 460
Bostäder/lägenheter i under året antagna/godkända detaljplaner inom BoStad2021 (antal)	270	-	-	5 987	0	0

	Utfall perioden 2018	Budget/målvärde för perioden	Budget/målvärde för helår 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
Verksamhetsyta i antagna detaljplaner (kvm)	148 768	50 000	200 000	512 105	226 060	620 000
Ärendebalans lantmäteri (antal)	382	450	450	409	453	516
Avslutade förrättningar (antal)	117	133	400	456	444	307
Beslut i bygglovärenden (antal)	1 351	1 150	4 600	4 500	4 567	4 490
Medarbetare						
Antal årsarbetare (arbetad tid)	96	-	336	346	329	310
Lönekostnad (tkr)	41 278	39 188	148 752	144 172	132 650	112 242
Externa avgångar tillsvidareanställda (antal)	12	-		49	38	31
Rekryteringar tillsvidareanställda - Totalt (antal)	21	-		76	59	46
Rekryteringar tillsvidareanställda - Kommuninterna rekryteringar (antal)	1	-		5	8	7
NMI	-	-	64	58	52	56
Sjukfrånvaro (%)	5,7	4,0	4,0	5,6	5,3	4,5
Ekonomi						
Periodens resultat	-1 869	-10 272	0,0	6 497	-3 006	18 107
Nettokostnadsutveckling	19,5	29,3	-5,5	-2,3	16,1	-16,7
Bruttokostnadsutveckling	6,5	12,2	1,8	4,3	9,5	12,6
Eget kapital			17 500	20 990	14 494	30 899

2.7 Redovisning av kvarstående uppdrag

I samband med årsrapporten fattade byggnadsnämnden beslut om vilka politiska uppdrag som förklarades fullgjorda och vilka uppdrag som förvaltningen ska arbeta vidare med. Följande uppdrag kvarstår från tidigare mål- och inriktningsdokument att arbeta vidare med 2018, utöver de uppdrag som beslutades om i mål- och inriktningsdokumentet för 2018:

-
- Pröva nya samarbetsformer i stadsplanering utifrån lärdomar med arbetet med BoStad2021 (2017)
- Inleda arbetet med att ta fram en ny översiktsplan i bred dialog med göteborgarna, där utgångspunkten ska vara befintliga strategiers inriktning mot den täta, gröna blandstaden (2017).
- Utveckla och förbättra kundrelationen (2017)

- Undersöka hur UN-Habitats rekommendationer för hållbar stadsplanering kan användas i stadsutvecklingen (2017).
- Arbetet med planeringen av Dag Hammarskjölds Boulevard kräver en omfattande områdesplanering och ska kopplas till pågående programarbete (2017)
- Beskriv samverkansarbetet i hela stadsutvecklingsprocessen, inklusive markanvisning och planbesked med fokus på de tidiga skedena och de lokala utvecklingsprogrammen (LUP) och ta fram förslag på hur den kan utvecklas för att tidigare och tydligare involvera relevanta kommunala aktörer (2016).
- Ta fram nyckeltal på vilka behov av handel, service, arbetsplatser m.m. som behövs till de bostäder som ska byggas (2016).
- Föreslå lämpligt naturskydd för Osbäcken, Kvillebäckens dalgång, Bildals södra skärgård, Arendalsberget, Lärjeån dalgång och Amundön (2016).
- Utveckla och implementera social konsekvensanalys (SKA) och säkerställa att analysens slutsatser genomsyrar genomförandet (2016).
- Ta fram ett förslag till metod för hur detaljplanerna ska bli mer flexibla, i syfte att skapa större blandstadskvaliteter (2016).
- Kontoren ska utreda möjligheterna för "infillprojekt" och påbyggnader i den redan täta stadsmiljön. Arbetet bör inriktas på inventering och ett öppet förhållningssätt till olika aktörers förslag (2015).

Förvaltningen kommer att integrera uppdraget avseende Dag Hammarskjölds boulevard från 2017 med uppdraget för 2018 som också rör Dag Hammarskjölds boulevard.

Arbetet med planeringen av Dag Hammarskjölds boulevard kräver en omfattande områdesplanering och ska kopplas till pågående programarbete (2017).

Arbetet med Dag Hammarskjölds boulevard gällande stadsutveckling och trafiklösning ska prioriteras. Arbetet måste ske förvaltningsövergripande, till exempel genom en gemensam planeringsorganisation (2018).

Trafiknämnden har redan gjort förändringen och fastighetskontoret kommer föreslå fastighetsnämnden att genomföra samma förändring.

3 Ekonomisk redovisning

Resultaträkning per 2018-03-31

(tkr)	Utfall t o m perioden	Budget t o m perioden	Prognos 2018	Budget 2018	Bokslut 2017
Taxor, avgifter och ersättningar	43 898	38 067	195 345	188 911	177 185
Hyror och arrenden	4	0	0	0	20
Bidrag	549	1 642	5 897	7 478	3 982
Försäljning verksamhet	6 656	6 185	27 571	24 605	29 597
Övriga intäkter	99	125	500	500	440
Verksamhetens intäkter	51 205	46 019	231 312	221 494	211 224
Löner och ersättningar	-41 426	-39 188	-159 973	-151 153	-144 994
Sociala avgifter och pensioner	-15 874	-15 209	-61 229	-58 644	-54 865
Personalkostnader	-57 299	-54 396	-221 202	-209 798	-199 858
Lokal- och markhyror	-2 233	-3 240	-9 978	-12 962	-9 311
Kostnader för transportmedel	-241	-292	-1 145	-1 145	-1 006
Förbrukningsmaterial/Reparationer	-783	-781	-3 123	-3 123	-3 269
Köp av entreprenad/tjänster	-19 555	-23 539	-99 484	-97 579	-98 857
Övriga verksamhetskostnader	-3 364	-4 426	-17 880	-18 387	-16 863
Övriga verksamhetskostnader	-26 176	-32 279	-131 610	-133 196	-129 306
Verksamhetens kostnader	-83 475	-86 676	-352 812	-342 994	-329 164
Verksamhetens nettokostnad	-32 270	-40 656	-123 500	-121 500	-117 941
Kommunbidrag	29 503	29 503	118 000	118 000	111 200
Kommunbidrag tillägg	881	881	5 500	3 500	13 200
Kommunintern fördelning	30 384	30 384	123 500	121 500	124 400
Övriga finansiella intäkter	18	0	0	0	46
Finansiella intäkter	18	0	0	0	46
Räntekostnader	0	0	0	0	-7
Övriga finansiella kostnader	-1	0	0	0	-2
Finansiella kostnader	-1	0	0	0	-9
Finansiellt netto	17	0	0	0	38
Resultat	-1 869	-10 272	0	0	6 497