

Uppföljningsrapport 3 2018 Facknämnder

Byggnadsnämnden



Vy från torgstråket

whitē

Denna uppföljningsrapport är en del av byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets uppföljning för verksamhetsåret 2018. Tidigare under året har nämnden fått del av uppföljningsrapport 1/2018 per mars och uppföljningsrapport 2/2018 per augusti månad. Utöver detta har nämnden också fått del av ett antal ekonomiska lägesrapporter. Samtliga huvudavsnitt i rapporten är obligatoriska inom ramen för Göteborg Stads uppföljningsprocess. Alla nämnder och bolag använder gemensamma rapportmallar för att säkerställa att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige får efterfrågad information. Varje nämnd och förvaltning har möjlighet att göra vissa anpassningar utifrån de egna behoven av uppföljning. Avsnitt 1 utgör en uppföljning av nämndens uppdrag i form av en kortfattad sammanfattning. Avsnitt 2 består av en resultatredovisning och en verksamhetsanalys både på förvaltningsövergripande nivå och för respektive verksamhetsområde 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 till och med perioden med aktuell prognos och föregående års ekonomiska utfall.

Bild på framsida: White arkitekter

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning	4
2 Resultatredovisning och analys	5
2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling	5
2.1.1 Verksamhetsområden	6
2.1.1.1 Förvaltningsövergripande	6
2.1.1.2 Strategisk planering	8
2.1.1.3 Detaljplanering	8
2.1.1.4 Bygg	10
2.1.1.5 Lantmäteri	12
2.1.1.6 Geodata	12
2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår	14
2.2.1 Utfall till och med perioden	14
2.2.2 Prognos	15
2.2.3 Osäkerhet och känslighet	16
2.3 Utveckling inom personalområdet	17
2.3.1 Personalvolym och lönekostnad	17
2.3.2 Rekryteringssvårigheter - effekter	17
2.3.3 Avgångssamtal	17
2.3.4 Övrig utveckling inom personalområdet	18
2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	18
2.4.1 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder	18
2.5 Kommunbidrag KF/KS	19
2.6 Revidering av budgeterat resultat	19
2.7 Uppföljning av budgetavvikelser	19
2.8 Nyckeltalsredovisning	20
3 Ekonomisk redovisning	21

1 Sammanfattning

Övergripande

Utvecklingstakten i Göteborg är fortsatt hög. För de tekniska förvaltningarna innebär det ett högt tryck på verksamheten med hög efterfrågan på förvaltningarnas resurser som följd. Stadsbyggnadskontoret är dimensionerade efter startplan 2018 och har god planeringskapacitet. Det saknas dock resurser i såväl planerings- som genomförandeskedet hos vissa av stadens förvaltningar vilket påverkar möjligheterna att starta nya detaljplaner. På grund av resursbristen förs i vissa förvaltningar diskussioner om behov att fokusera på pågående planering och genomförande och dra ner på planstarter. Konsekvensen av att dra ner på planeringen blir att de planeringsmässiga målen för bostadsbyggande på längre sikt (2023 - 2027) inte kommer kunna nås.

Ett intensivt budgetarbete för 2019 pågår. Det är ännu ett osäkert politiskt läge och ovisst vilken budget som kommer ligga till grund för verksamheten kommande år. Resursfrågan inom detaljplanearbetet samt ny lagstiftning inom bygglovsområdet skapar också osäkerheter.

Grunduppdrag

I september godkände byggnadsnämnden förslag till tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker vilket gått vidare för beslut i kommunfullmäktige. Inom uppdragen om planering för förskola och skola har planeringsunderlaget *Färdplan för kommunal service 1.0* färdigställts.

Till och med perioden har byggnadsnämnden antagit planer med totalt 5 383 bostäder. Tidplaner för Järnbrottsmotet och Frölunda torg kan inte löpa på enligt plan på grund av osäkerheter i planeringsunderlaget. Under perioden har detaljplanerna för linbanan varit på samråd och projektet har tagits emot positivt. Ett arbete är påbörjat med att göra Slottsskogen till kulturresevat.

Under året har ett intensivt utvecklingsarbete pågått inom byggavdelningen för att nå en ärendehantering i balans vilket gett ett tydligt positivt resultat. I juli fattade riksdagen beslut om ny lag om reducering av bygglovsavgifter som överstiger lagstadgad handläggningstid. Lagen träder ikraft årsskiftet 2018/2019 och förvaltningen har under perioden påbörjat ett arbete för att anpassa och rusta organisationen för att kunna möta den nya lagstiftningen.

Utvecklingsarbete

Det utvecklingsarbete inom ledning och styrning som påbörjades under våren har resulterat i beslut om en förtydligad styrmodell och mål för organisationen. Syftet är att förflytta organisationen i en riktning där medarbetarnas kompetens tas tillvara på bästa sätt, där leveransen av grunduppdraget ökar samt att behoven hos dem vi är till för tillgodoses bättre. Ett ledningsgrupparbete har också påbörjats med syfte att skapa en tydligare plattform för ledning och styrning och på så sätt möjliggöra för en ökad framdrift i organisationen.

Kundarbetet fortsätter och den nya kundenheten är nu i drift. Ett arbete pågår med att ta fram en riktlinje för kundarbetet med strategier som ska ge vägledning i arbetet med dem vi är till för.

Ekonomiskt resultat

Det ekonomiska resultatet till och med perioden uppgick till -11,6 mkr vilket var ett sämre resultat än periodbudget på -3,2 mkr och periodprognos på -5,6 mkr. Den ekonomiska situationen för helåret är fortsatt ansträngd men med fortsatt aktiv ekonomisk styrning av verksamheten bedömer förvaltningen att det är möjligt att nå ett resultat i balans för helåret. Aktuell helårsprognos per augusti månad på +/-0,0 mkr överensstämmer, som vid föregående uppföljning, med årets budgeterade nollresultat.

2 Resultatredovisning och analys

2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

Tillägg översiktsplanen översvämningsrisker

Förslag till tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker godkändes av byggnadsnämnden i september för fortsatt beredning inför antagande i kommunfullmäktige. Planen bidrar till att Göteborg blir mer robust mot dagens och framtidens översvämningsrisker genom att fastställa mål och strategier för stadens klimatanpassning vid nyplanering.

Resurser och prioriteringar inom stadsutveckling

På grund av det höga trycket inom stadsutvecklingen finns en generell brist på resurser i hela kedjan. Det finns fler planer i planerings- och genomförandepportföljerna än tidigare år och stadsbyggnadskontoret har bemannat upp för att kunna leverera på denna högre målsatta nivå men är beroende av resurser från andra förvaltningar för att komma framåt i arbetet och i där är det brist på resurser. Dessutom är de samverkande förvaltningarna inom exploateringssektorn inte samordnade avseende prioriteringar. För att komma tillrätta med bristen på resurser har ett arbete inletts för att öka effektiviteten och framdriften av planerings- och genomförandepportföljerna. Inledningsvis fokuserar arbetet på att identifiera detaljplaner där övriga förvaltningars arbetsinsats kan minimeras i syfte att avlasta övriga förvaltningar genom att stadsbyggnadskontoret gör andra förvaltningarnas arbete i detaljplanen utan att ta över ansvaret.

Lagändringar

Riksdagen har beslutat att från den 1 januari 2019 införa ett nytt system med avgiftsreduktion av bygglovavgifter. Enligt lagändringen ska byggnadsnämnden som huvudregel fatta beslut om bygglov inom tio veckor från det att en komplett ansökan inkommer. Förvaltningen har tre veckor på sig att bedöma om komplettering behövs och tioveckorsperioden löper sedan efter att ansökan är komplett. Handläggningstiden kan i vissa fall förlängas med tio veckor, beslut måste då fattas inom den första tioveckorsperioden. Om nytt underlag kommer in från sökanden börjar en ny tioveckorsperiod att löpa. Lagrådet och många remissinstanser var kritiska till förslaget då effekterna av förslaget inte var ordentligt utredda. Stadsbyggnadskontoret arbetar nu med att förändra handläggningen, rutiner och mallar med mera för att i så hög grad som möjligt uppfylla det nya regelverket. Det finns emellertid omständigheter som gör att handläggningstiderna inte alltid kommer att vara möjliga att hålla. Orsaken kan vara sena remissvar från enskilda men även från statliga myndigheter. Kommuninternt måste remisstiderna förkortas. Nämndhanteringen ses nu över och sannolikt behöver ett nytt politiskt utskott inrättas för att besluta om bygglov. Frågan bereds på förvaltningen.

Förvaltningen arbetar intensivt för att få ner nuvarande ärendebalans och för att upprätthålla lagstadgade handläggningstider. I den framtida hanteringen ligger en latent risk för att tvingas till en reduktion av bygglovtaxa i vissa ärenden vilket då skulle komma att påverka förvaltningens intäkter negativt. Årets prognostiserade bygglovintäkter uppgår sammantaget till 64,5 mkr och en ekonomisk risk med sena beslut i 10 till 20 procent av ärendena bedöms kunna generera ett intäktsbortfall på mellan 5,0 mkr och 10,0 mkr.

Fysisk arbetsmiljö

Stadsbyggnadskontoret har stora utmaningar gällande lokalerna. Ett antal medarbetare har fysiska besvär i delar av lokalerna. Medarbetarna kan inte arbeta på sina ordinarie platser vilket gör att förvaltningen har fått erbjuda alternativa arbetsplatser i andra delar av huset. Enhetschefer har återlämnat sin arbetsmiljödelegation utifrån att det är svårt att ta ansvar för arbetsmiljön. Dialog förs kontinuerligt med lokalförvaltningen gällande

insatser för att komma tillrätta med den fysiska arbetsmiljön.

2.1.1 Verksamhetsområden

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

2.1.1.1 Förvaltningsövergripande

Pågående budgetarbete

Sedan i våras pågår ett intensivt planerings- och budgetarbete för 2019. Arbetet har utvecklats under året och ett internt utvecklingsarbete har ökat kvaliteten i processen. Ett osäkert konjunkturläge, ett valår samt olika prioriteringar inom stadsutvecklingsarbetet skapar oklara ekonomiska förutsättningar för verksamheten. Planerings- och budgetarbetet kommer att resultera i att förvaltningen presenterar ett budgetförslag till byggnadsnämnden i december månad.

Fortsatt utvecklingsarbetet

Det utvecklingsarbete inom ledning och styrning som påbörjades under våren har resulterat i beslut om en förtydligad styrmodell och mål för organisationen. Syftet är att förflytta organisationen i en riktning där medarbetarnas kompetens tas tillvara på bästa sätt, där leveransen av grunduppdraget ökar samt att behoven hos dem vi är till för tillgodoses bättre. Nästa steg i arbetet är att formulera delmål för 2019.

Kundarbete

I oktober har förvaltningens kundenhet funnits ett år och en uppföljning av hur verksamheten har fungerat pågår. Under året har antalet fysiska besökare minskat i förhållande till tidigare år och antalet mejl har ökat. Telefonin som startade i maj har inga jämförbara siffror men det är ett högt tryck och det populäraste sättet att kommunicera på. Komplexiteten i frågorna har under året ökat men kompetensen hos kundenheten är hög vilket bidrar till att enheten kan avlasta avdelningarna genom att svara på frågor som tidigare hanterats inom respektive avdelningen. Under september månad gjorde kundenheten en kundundersökning med 100 personer med frågor om tillgänglighet, bemötande och tydlighet där cirka 70 procent gav stadsbyggnadskontorets kundservice betyget utmärkt.

Arbete pågår även med att ta fram en riktlinje för förvaltningens kundarbete. Riktlinjen ska tas upp för beslut i förvaltningens ledningsgrupp i december. Syftet med riktlinjen är att skapa en gemensam utgångspunkt för hur förvaltningen ska arbeta för att bättre möta behoven hos dem vi är till för samt möjliggöra för en aktiv ledning och styrning av hur detta ska åstadkommas.

Attraktiv arbetsplats

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats och klara kraven på leveransen behöver arbetssätt, organisation, metoder, riktlinjer med mera behöver ses över. Syftet är att tydliggöra ledningsstrukturen men även att skapa gemensamma inriktningar och prioriteringar vilket bidrar till ökad tydlighet och delaktighet. Ett stort fokus ligger på såväl organisatorisk som psykosocial arbetsmiljö. Förvaltningen har i delar en hög arbetsbelastning och många känner sig pressade. Positivt är att sjuktalet på förvaltningen har minskat och är avsevärt mycket bättre än för ett år sedan.

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,

samarbetsskap inom stadsutveckling och arbetsformer och villkor. Ambitionen och målsättningen är att fortsatt arbeta vidare tillsammans med kompetensförsörjningsfrågorna som är en gemensam utmaning.

Miljöarbete

I oktober har stadsbyggnadskontoret certifierats i kampanjen Skrota skräpet, vilket innebär att förvaltningen minskat sina avfallsmängder och att ett systematiskt miljöarbete är infört. Ansvarig för certifieringen är kretslopp och vatten. Sedan tidigare har förvaltningen anmält sig till Kranmärkt.

Utlämnande av handlingar

De handlingar som efterfrågas mest av förvaltningens kunder är arkiverade bygglovhandlingar. Fram tills i somras kunde dessa handlingar antingen beställas på USB till en mindre kostnad eller hämtas ut kostnadsfritt via självservicedatorer. Med anledning av den nya dataskyddsförordningen tvingades förvaltningen i somras att stänga ned den databas där kunderna tidigare själva kunde hämta ut handlingarna. Eftersom bygglovhandlingar är allmänna handlingar finns en skyldighet att tillhandahålla dem kostnadsfritt, vilket innebär att förvaltningen inte haft möjlighet att fortsätta ta betalt för handlingarna sedan den första juli. Den nya hanteringen har fått ekonomiska konsekvenser för förvaltningen, både i form av minskade intäkter och ökade kostnader. Kostnadsökningen består i den utökning av resurser som krävs för att hantera dessa utlämnanden och inköp av USB-minnen och uppgår till cirka 50 000 kronor per månad. Implementeringen av en ny databas som åter ska möjliggöra för kunder att hämta ut handlingarna pågår och beräknas finnas på plats under första kvartalet 2019.

Kommunikation med dem vi är till för

I september ledde stadsbyggnadskontoret genomförandet av den andra delen av tre i Göteborgs stadstriennial 2015-2018-2021. Det var över 70 programpunkter runt om i staden som innehöll samtal, föredrag, filmvisningar, föreställningar, praktiskt byggande och workshops. Nära 6 000 besökte triennialen 2018. I Frihamnen invigdes en ny del av Jubileumsparken - Strandparken - tillsammans med avstamp för ett uteklassrum genom publika workshops. Hammarkullen etablerades som en huvudscen med bland annat publika workshops med fokus på utvecklingen av Hammarkullestationen och torget.

Det har varit flera samrådsmöten runt om i staden, och en större dialog kring Fästningsstaden mellan den 14 september och 14 oktober både i stadsrummet och på sociala medier.

Stadsbyggnadskontoret har också genomfört fyra lunchkvartar på Stadsbibliotekets scen 300 kvadrat i Brunnsparken, samt ett kvällsarrangemang på Stadsbibliotekets trappscen samt medverkat i EuroPride i Göteborg i augusti. Stadsbyggnadsdirektören har också varit med i flera offentliga sammanhang och arrangemang inom samhällsbyggbranschen för att ge information och lyssna på behoven. Förvaltningen fortsätter att utveckla kommunikationen om stadsutveckling i Göteborg tillsammans med trafikkontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen samt Älvstranden Utveckling AB genom gemensamma kanaler såsom stadsutvecklingswebben och sociala medier. Det är effektivt och uppskattat men också personalkrävande eftersom det är ett pågående digitalt samtal. Verksamheterna har också en gemensam utställningsyta på Centralstationen och Älvrummet. Stadsbyggnadskontoret har även ett LinkedIn-konto som beskriver och kommunicerar verksamheten på förvaltningen.

2.1.1.2 Strategisk planering

Beskrivning av verksamheten

Den strategiska planeringsverksamheten ansvarar för att leda, utveckla och följa upp den översiktliga planeringen och förvaltningens 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 förvaltningens hantering av remisser och motioner och är en resurs när det gäller omvärldsbevakning i projekt och nätverk inom staden, externt och i internationella frågor.

Genomförd verksamhet

Ett förslag till tillägg till översiktsplanen avseende översvämningsrisker har tagits fram för antagande i kommunfullmäktige. Byggnadsnämnden godkände förslaget i september. Planen anger mål och strategier för klimatanpassning avseende översvämningsrisker vid nyexploatering och förtätning. Planen bidrar till att Göteborg blir mer robust mot dagens och framtidens översvämningsrisker. Arbete pågår med ny översiktsplan och tre fördjupningar av översiktsplanen. Dialoger med barn och unga samt med näringsliv och akademi har genomförts under hösten, bland annat inom ramen för hållbarhetsbedömningen av den nya översiktsplanen. Under hösten tas samrådsförslag fram för ny översiktsplan, fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg och fördjupad översiktsplan för Högsbo Frölunda för beslut i byggnadsnämnden i december. Förslag om utställning av fördjupad översiktsplan för västra Arendal och Torsviken har skjutits fram från hösten 2018 till vårvintern 2019 på grund av förändringar i planeringsförutsättningarna vilket har medfört behov av ytterligare/kompletterande utredningar exempelvis avseende bedömning av risk för olyckor i förhållande till pågående verksamheter i Arendalsområdet.

Inom uppdragen om planering för förskola och skola har planeringsunderlaget *Färdplan för kommunal service version 1.0* färdigställts. Planeringsunderlaget synliggör behovet av kommunal service per område kopplat till planerad bostadsutbyggnad. Underlaget syftar till att förbättra planeringen av kommunal service så att bristsituationer, så långt som möjligt, kan undvikas i framtiden.

Analys och konsekvens

Verksamheten fortlöper enligt plan, förutom justeringen av tidplanen för utställning av fördjupad översiktsplan för västra Arendal och Torsviken, som har skjutits fram fyra månader. Samrådsförslagen för ny översiktsplan, fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg och fördjupad översiktsplan för Högsbo Frölunda tas fram tidigt i planprocessen. Fördelen med detta är att dialogen är öppen inför framtagande av slutliga förslag och inspel kan ges i tidigt skede inför politiska ställningstaganden om planförslaget. Till nackdelarna hör att förslagen kan upplevas som övergripande, och ställningstagandena som oprecisa och mindre underbyggda

2.1.1.3 Detaljplanering

Beskrivning av verksamheten

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 detaljplan från olika intressenter samt ansvarar för eller deltar i dialoger och utvecklingsprojekt i staden med mera.

Genomförd verksamhet

Under perioden har byggnadsnämnden godkänt/antagit detaljplaner med 5 383 bostäder, varav 100 studentbostäder, 16 BmSS (boenden med särskild service) samt 43 förskoleavdelningar. På grund av det höga trycket inom stadsutveckling finns en generell brist på resurser. Det finns fler planer i planerings- och genomförandepportföljerna än tidigare år. Stadsbyggnadskontoret har planeringsresurser för att kunna leverera på denna högre målsatta nivå medan trafikkontoret och fastighetskontoret har brist på planeringsresurser. Fastighetskontorets personal och till viss del också park- och naturförvaltningens, är ofta involverade både i genomförande- och planeringsskedet. Det är därför mycket svårt att starta angelägna planer på grund av att trafik- och fastighetskontoret saknar resurser, samtidigt som de samverkande förvaltningarna enligt GEM inte är samordnade avseende prioriteringar. Startplanen för 2018 som beslutats av byggnadsnämnden har dock tagits fram ihop med de andra planerande förvaltningarna och utgör en gemensam prioritering avseende vilka detaljplaner som ska startas. Det är också utifrån denna som stadsbyggnadskontorets planavdelning är dimensionerad. Detta föranleder en utvärdering av GEM samt en gemensam översyn av arbetsätt och metoder. Det finns ett behov av att göra mer av detaljplanens innehåll inom stadsbyggnadskontoret för att avlasta trafikkontoret och fastighetskontoret med delar av planarbetet som de fortsatt ansvarar för. Under hösten har ett arbete påbörjats för att ta fram en handlingsplan med åtgärder som ska genomföras på kort och lång sikt. Under perioden har 15 detaljplaner startat omfattande 2 360 bostäder. Därutöver har stadsbyggnadskontoret valt att påbörja planarbetet för kvarteret Hammaren med cirka 2 500 bostäder, skola och verksamheter, utan medverkan från övriga förvaltningar i avvaktan på att resursbristen åtgärdas. Mediantiden för detaljplan med utökat/normalt förfarande är till och med perioden 56 månader. Anledningen är åtta detaljplaner som av olika anledningar dragit ut på tiden.

Styrgruppen för Gamlestaden har beslutat att den fortsatta planeringen för Gamlestaden ska ske utan den tidigare planerade biltunneln under Gamlestadstorget. Under ett års tid har frågan om det går att klara den redan planerade exploateringsgraden utan tunneln och i så fall hur, utretts.

Tidplanerna för detaljplanerna för Järnbrottsmotet (bussdepå) och Frölunda torg kan inte längre löpa på enligt tidplan på grund av osäkerheter i planeringsunderlaget. Dessutom finns flera osäkerheter som man försöker lösa i det parallella arbetet med FÖP Frölunda Högsbo och flera av trafikkontorets ÅVS:er (åtgärdsvalsstudier). Osäkerheterna är bland annat planeringsförutsättningar, främst avseende effekter av biltrafikmängder, utformning av kollektivtrafikstråk, dagvattenhantering och hantering av barriärer (rumslig segregation). Det pågår en diskussion om finansiering av stadsomvandlingen i Frölunda, vilket bland annat rör Radiovägen. Osäkerheter och risker hanteras i nära dialog med intressenterna och förvaltningen verkar för att tidplanen för utbyggnaden av bussdepån ska hållas. Tidplanen för granskning av DP Toredammen har förskjutits bland annat på grund av att trafikförslaget inte landat och att en eventuell GFS (genomförandestudie) ska genomföras. Ett annat exempel där tidplanen förskjutits är Önneredsvägen, där markanvisningsavtal inte är klart.

Under perioden har detaljplanerna för linbanan varit på samråd. 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. Projektet har mottagits positivt under samrådet.

Detaljplanen för blandad bebyggelse vid Järnvågsgatan har antagits av kommunfullmäktige. Beslutet är dock överklagat. Mark- och miljödomstolen har begärt yttrande från staden som har sammanställts och lämnats in. 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. Planen innehåller cirka 1 300 lägenheter samt tillkommande handel, kontor och verksamheter.

Förra hösten startade två detaljplaner vid Pumpgatan för att möjliggöra en etablering av ett innovationscenter för Geely. Detaljplanen för den första etappen antogs under perioden och detaljplanen för den andra etappen har varit på samråd. Programmet för Backaplan har gått ut på samråd och nämnden har gett planbesked och uppdrag för blandad stadsbebyggelse och infrastruktur vid Hjalmar Brantingsgatan i Frihamnen. Detaljplanen för utökning av bangård i Olskroken inom stadsdelen Bagaregården, Olskroken och Gullbergsvass, vilket är en förutsättning för Västlänkens utbyggnad, har antagits under perioden.

För att ytterligare stärka skyddet för Slottsskogen har förvaltningen under hösten påbörjat ett arbete för att göra parken till ett kulturresevat.

Avdelningschefer på stadsbyggnads-, fastighets- och trafikkontoret samt park- och naturförvaltningen har beslutat att gällande projektdirektiv avseende Samverkan mellan Förvaltnings AB Framtiden ska ses över. Gällande direktiv har godkänts av berörda direktörer och bolagschefer. Ändringarna ska syfta till att förtydliga uppdraget till förvaltningarna. Det är i nuläget oklart hur arbetet med att ändra direktivet kommer att påverka nuvarande inriktning. Det är också oklart om det kommer att påverka bemanningen; idag har stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret bemannat med projektledare och koordinator. Arbetet att ta fram en projektplan kommer att pausas. Förvaltningen avser att driva arbetet med effektiv planering samt att starta planer för att trygga bostadsleveransen från 2020 och framåt.

Analys och konsekvens

Detaljplaner ska tas fram i den omfattning som krävs för att öka byggandet. Enligt planeringsverksamhetens verksamhetsplan för 2018 ska verksamheten ha kapacitet att leverera 4 500 - 5 500 bostäder per år i antagna/godkända detaljplaner. Under perioden har detaljplaner med knappt 5 400 bostäder (inklusive Bostad2021) godkänts/antagits, vilket är mycket positivt.

Bristen på resurser på trafikkontoret och fastighetskontoret får bland annat till följd att de detaljplaner som skulle ha startat under året inte har gjort det och därmed har inte heller planer innehållande förskola/skola påbörjats som planerat. Resursbristen påverkar också möjligheten att starta detaljplaner enligt avtal med Förvaltnings AB Framtiden. Även pågående planer påverkas av resursbristen och medför förskjutna tidplaner i flera projekt. Att inte kunna starta planer i den omfattning som planerats påverkar förvaltningens ekonomi och arbetsmiljö samt möjlig utbyggnad av bostäder i framtiden och gör att löften till marknadens aktörer att starta detaljplanering inte kan infrias utan bryts.

2.1.1.4 Bygg

Beskrivning av verksamheten

Byggverksamhetens uppdrag är att hantera ansökningar om bygglov, rivningslov, förhandsbesked, strandskyddsdispenser, anmälningspliktiga åtgärder och anmälningar om olovligt byggande. Byggverksamheten är även ansvarig tillsynsmyndighet för plan- och bygglagsärenden, strandskydd och obligatorisk ventilationskontroll. Verksamheten ska också ge allmänheten stöd och råd internt och externt i bygglovprocessen samt gestaltungsfrågor.

Genomförd verksamhet

Verksamhetens huvudfokus har sedan våren 2018 varit att avverka kön av bygglovärenden för att komma i balans med ärendemängden till 2019. Som mest var kön drygt 1100 ärenden vid årsskiftet 2017/18. Detta arbete har kommit att påskyndas av att en ny lag träder i kraft 1 januari 2019 som gör att bygglovavgiften sätts ner med 20 procent per vecka som förvaltningen överskrider den maximala handläggningstiden på 10 veckor (från fullständig ansökan). Arbetet med bygglovkön har därför intensifierats under året och bland annat har en särskild handlingsplan tagits fram för att nå en ärendebalans senast till årsskiftet. Handlingsplanen är implementerad med ett stort antal insatser och idag har verksamheten en ärendebalans på cirka 220 ärenden där handläggning ännu inte påbörjats. Målet att ha ärenden i balans vid årsskiftet bedöms kunna uppnås. Nu har arbetet med att anpassa verksamheten till de ändrade lagkraven 2019 startats som ett eget projekt med målet att ett nytt arbetssätt delvis skall vara på plats till årsskiftet och med ett löpande införande under starten av 2019.

Antalet inkomna bygglovansökningar i år har hittills uppgått till cirka 4 300 till och med september 2018. Detta innebär en minskning med cirka fem procent jämfört med motsvarande period förra året.

Stadsbyggnadskontoret har under året utövat tillsyn och ingripit mot ett flertal hissar och motordrivna anordningar som inte uppfyllt de krav på godkänd inspektion som ställs i lagen. Efter överklagande från berörda fastighetsägare har flera av dessa sanktionsavgifter blivit upphävda av först länsstyrelsen och sedan mark- och miljödomstolen. Förvaltningen har valt att överklaga de senast upphävda besluten till mark- och miljööverdomstolen. Medan ärendena ligger hos domstolen för avgörande så är allt arbete med tillsyn på motordrivna anordningar pausat hos verksamheten.

Arbetet med att digitalisera förvaltningens bygglovprocesser fortsätter men i långsammare tempo än tidigare planerat. Detta då arbetet med anpassning av verksamheten med nya rutiner inför lagändringar 2019 har fått prioriteras.

Analys och konsekvens

Handlingsplanen för arbetet med ärendebalansen avseende bygglov har gett önskat resultat och med cirka två månader kvar på året är möjligheterna att få bygglovärendena i balans goda. Samtidigt har andra ärenden behövt nedprioriteras. När det gäller tillsynsärenden, samt obligatorisk ventilationskontroll, finns fortfarande många ärenden att avverka innan förvaltningen har en tillfredsställande ärendebalans.

Eftersom arbetet med att nå ärendebalans har varit prioriterat har detta medfört att verksamhetsutveckling och kompetensutveckling till viss del har fått stå tillbaka. Alla resurser för verksamhetsutveckling resten av året beräknas nu behövas för att anpassa verksamheten inför lagändringar 2019. Om verksamheten inte lyckas anpassa sig till lagkravet om 10 veckors handläggningstid innan årsskiftet så kan det få ekonomiska konsekvenser för förvaltningen då det innebär reducerade bygglovavgifter och därmed minskade intäkter. Skulle förvaltningen förlora en tiondel av bygglovintäkterna under nästkommande år skulle detta innebära ett intäktsbortfall på cirka 6,5 mkr.

I detta arbetet är verksamheten också beroende av andra förvaltningar inom staden, till exempel genom behov av kortare interna remisstider samt genomförande av kommunala åtaganden direkt efter att detaljplanerna vunnit laga kraft.

Även byggnadsnämndens sammanträden påverkas då dessa måste komma med tätare intervall och ha en kortare beredningstid om kravet på tio veckors handläggning innan beslut ska kunna klaras av alternativt att ett utskott till nämnden för att hantera bygglovsärenden inrättas. Särskilda lösningar för längre uppehåll som jul/nyår och sommarsemester måste också till för att klara uppdraget. Förvaltningen kommer föreslå

nämnden åtgärder innan årsskiftet.

2.1.1.5 Lantmäteri

Beskrivning av verksamheten

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.

Genomförd verksamhet

Ärendeinströmning ligger på förväntad nivå. Cirka 10 procent av ansökningarna kommer in digitalt via Lantmäteriets e-tjänst och verksamheten avslutar fler ärenden än vad som kommer in just nu.

Handläggningstiden för ett normalärende uppgick, mellan januari och oktober, till 3,75 månader. Handläggningstiderna har lyckats hållas nere till följd av god bemanning och effektiva processer. Balansen för pågående ärenden ligger därför på 363 ärenden jämfört med det budgeterade antalet på 450 stycken.

Analys och konsekvens

Många avtal mellan kommuner och statliga Lantmäteriet är fortfarande under omförhandling och förvaltningen arbetar aktivt för att få fram fungerande lösningar. Verksamheten genomförs enligt plan.

2.1.1.6 Geodata

Beskrivning av verksamheten

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.

Genomförd verksamhet

Geodataverksamheten har i huvudsak ägnat sig åt två saker under perioden; leveranser inom det ordinarie uppdraget och digitaliseringsuppdrag för att utveckla en smart och hållbar stad. Inom mätning och kartering har årets tidigare nedgång i inkommande ärenden under slutet av perioden vänt uppåt och ökar något. Inom distribution av kartdata har hela året inneburit en minskad efterfrågan på kartprodukter och -tjänster.

Verksamheten har under perioden jobbat mycket med att fortsätta stötta stadsbyggnadskontorets andra verksamheter med smartare IT-stöd och arbetsprocesser. Arbetet med att komma igång med IT-stöd för automatiserad bygglovsprocess har fortsatt. Nytt handläggarstöd för obligatorisk ventilationskontroll har slutlevererats. E-tjänster för effektivare beställning av mätuppdrag och nybyggnadskartor har utvecklats under perioden.

I webbkartan GOkart har visning av bygglov utvecklats. Som en del i arbetet med att digitalisera stadsbyggnadskontorets alla detaljplaner så har tester med digitalisering av plangränser genomförts och utvärderats. Flera verksamheter, inte minst byggverksamheten, ser nytta med att delar av befintliga detaljplaner digitaliseras och

görs tillgängliga som kartsikt. Arbetet med digital översiktsplan har pågått under perioden precis som arbetet med förberedelser för eventuella öppna grundläggande geodata. Geodataverksamheten har under perioden varit aktiv med att skapa förutsättningar för testbäddar baserad på virtuella kopia av Göteborg.

Geodataverksamheten har ansvar för drift och underhåll av ett flertal IT-system. Driftsituationen har tack vare flera års förebyggande arbete varit gott under perioden med få incidenter. De få incidenter som varit har till större del legat utanför verksamhetens möjlighet att påverka och förebygga.

Tillsammans med staden arbetar geodataavdelningen aktivt med kvalitetssäkrad information. Projektet leds av intraservice och staden har identifierat flera viktiga datamängder som redan lagrade hos stadsbyggnadskontoret. Kommunikationen kring stadsbyggnadskontorets ambitioner med en digital tvilling har fått stort genomslag under perioden. Det blev tydligt inte minst när Dagens Industri hade den digitala tvillingen som huvudartikel i sin septemberbilaga om smarta städer. Målet är att det till 2021 finns en digital tvilling av staden som kan användas i befintliga och nya planerings- och visualiseringssammanhang.

Analys och konsekvens

Trenden för antalet inkommande ärenden har under året varit minskande. I slutet av perioden har ett eventuellt trendbrott noterats då antalet inkommande ärenden har ökat något. Återstår att se om detta är del i ett större trendbrott. Sett till hela året så är efterfrågan på mättjänster, nybyggnadskartor och försäljning av kartprodukter lägre än under de senaste åren.

På det nationella planet pågår nu ett stort antal initiativ med koppling till en digitaliserad samhällsbyggnadsprocess. Det är viktigt att delta i vissa av dessa projekt för att i rätt läge kunna vara med och bidra med erfarenheter och kunskaper från Göteborg och för att kunna påverka utvecklingen i rätt riktning framöver. De nationella initiativ som prioriteras är Digitalt först, Nationell samverkan i geodатаinsamling och Svensk Geoprocess. Tillsammans med Stockholm och Malmö har ett projekt kring geodata och 3D startats upp under perioden. Målet är att dessa tre städer ska kunna gå före och visa vägen när det gäller standardiserad lagring av stadsinformation i 3D.

Under det senaste ett och ett halvt åren har geodataverksamheten haft en eller flera tillförordnade chefer. Sen september är alla chefstjänster tillsatta med ordinarie chefer. Detta ger goda förutsättningar för fortsatt positiv utveckling av och leverans från verksamheten.

2.2 Resultatanalys till och med perioden och helår

Resultaträkning i sammandrag

(tkr)	Per oktober				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	160 466	176 689	-16 223	157 354	215 932	218 217	219 494	211 224
Kostnader	-277 542	-285 334	7 792	-262 930	-342 432	-344 717	-345 994	-329 164
Kommunbidrag	105 420	105 420	0	103 670	126 500	126 500	126 500	124 400
Resultat	-11 607	-3 226	-8 381	-1 875	0	0	0	6 497

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. Med föregående prognos avses årsprognosen per augusti månad.

2.2.1 Utfall till och med perioden

Periodens resultat uppgick till -11,6 mkr vilket var ett sämre resultat än periodbudget på -3,2 mkr och periodprognos på -5,6 mkr. Det sämre resultatet berodde främst på minskade intäkter inom planverksamheten.

Intäkter

De totala intäkterna för perioden uppgick till 160,5 mkr vilket var sämre än periodbudget på 176,7 mkr. Periodprognosen uppgick till 169,9 mkr.

Främst plan- men även byggverksamheten uppvisade en intäktsutveckling som understiger budgeterade intäkter för perioden medan sanktionsavgifter alltså överstiger budgeterad nivå. Sammantaget uppgick intäkterna från den ordinarie plan- och byggverksamheten (exklusive tillsynsverksamheten) till 102,2 mkr jämfört med periodbudget på 118,2 mkr. Planverksamhetens intäkter låg under periodprognosen medan byggverksamhetens intäkter låg i nivå med periodprognosen.

Orsaken till de lägre planintäkterna var främst minskad framdrift inom planverksamheten till följd av avbrutna planer, att planer inte startat eller att planarbetet inte fortgår enligt tidplan på grund av bristande resurser hos systerförvaltningar. Inom byggverksamheten har intäkterna från tillsynsverksamheten dock ökat i förhållande till upprättad budget vilket medfört att dessa intäkter översteg budget för perioden. Delar av dessa intäkter är föremål för överprövning vilket förvaltningen valt att till del beakta i bokslutsarbetet. Förrättningsintäkterna inom lantmäteriverksamheten var något bättre än periodbudget.

Kostnader

De totala kostnaderna för perioden uppgick till -277,5 mkr. Därmed var kostnadsutfallet lägre än periodiserade kostnader i budget på -285,3 mkr. Periodprognosen uppgick till -280,0 mkr.

Totala personalkostnader för perioden uppgick till -184,6 mkr vilket var betydligt högre personalkostnader än budgeterade personalkostnader på -174,7 mkr till och med oktober månad. Periodprognosen för personalkostnaderna uppgick till -185,0 mkr. De högre personalkostnaderna var ett resultat av ett framgångsrikt rekryteringsarbete och låg personalomsättning med god bemanning och få vakanser som följd. Även sjukfrånvaron

har minskat i förhållande till föregående år. Den höga bemanningsnivån har eftersträvats under en längre tid i syfte att kraftsamla för de ökade ambitioner som finns för stadens utveckling från politiskt håll. Noterbart är emellertid att de goda verksamhetsmässiga effekter som nåtts inom personalområdet ändå påverkar det ekonomiska resultatet negativt vilket till del bidrar till svårigheter att nå målet med ett resultat i balans.

Kostnaderna för köpta tjänster inklusive tekniska konsulter på -68,7 mkr understeg motsvarande kostnadsbudget på -81,2 mkr. Periodprognos för köpta tjänster uppgick till -70,3 mkr. Avvikelsen berodde främst på en medveten neddragning av konsultstöd samt en minskning av antal genomförda konsultutredningar till följd av begränsad framdrift i planarbeten. Därtill har förvaltningen minskade kostnader för IT-konsulter, lokalrelaterade tjänster samt minskad avgift för särskild svarsgrupp. Det minskade behovet av konsultutredningar berodde dels på en medveten strategi om att minska konsultberoendet och dels på att vissa detaljplaner inte nått önskad framdrift på grund av resursbrist inom olika delar av staden.

Kostnader för lokaler, transporter och förbrukningsinventarier med mera på sammanlagt -24,3 mkr hade ett lägre kostnadsutfall än periodbudget på -29,5 mkr vilket främst berodde på att hyran för lokaler efter ombyggnad blivit lägre än vad som antogs vid utarbetande av budget. Kostnader för leasing av IT-utrustning har varit något lägre till följd av något minskade leasinginköp. Därtill finns ekonomiskt avsatta medel för kurser, konferenser och reklam som ännu inte utnyttjats. Periodprognosen för dessa samlade kostnader uppgick till -24,7 mkr.

Kommunbidrag

Årets kommunbidrag betalas ut i tolfte delar och periodens kommunbidrag uppgick till 105,4 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 såväl med budgeterat nollresultat som med föregående prognos.

Den prognos förvaltningen upprättat för helåret vid utgången av oktober månad är stram och en aktiv styrning inom samtliga verksamhetsområden är en absolut förutsättning för att nå prognostiserat nollresultat. Den främsta orsaken till den även fortsatt strama prognosen baseras på en tidigare bedömd intäktsminskning inom såväl plan- som byggverksamheten samt att en eftersträvd ökad personalvolym kunnat uppnås vilket genererat högre personalkostnader än väntat. I de jämförelser som görs med föregående prognos nedan avses helårsprognosen per augusti månad då denna var sista officiella prognos som kommunicerats till kommunstyrelsen.

Intäkter

Den samlade intäktsprognosen för helåret uppgår till 215,9 mkr vilket är en liten minskning jämfört med årets budgeterade intäkter på 219,5 mkr. Aktuell intäktsprognos utgör en fortsatt försämring av intäktsprognosen jämfört med tidigare intäktsprognoser under året.

Det är viktigt att notera att intäktsvolymen de senaste åren legat på en historiskt hög nivå som ett resultat av en stor verksamhetsvolym, bland annat beroende på arbetet med BoStad2021. Detta projekt är nu till del i en genomförandefas, dock initieras andra större projekt inom olika delar av staden som kommer att kunna leda till ökade eller minskade intäkter sammantaget.

Kostnader

Prognostiserade kostnader för helåret uppgår till -342,4 mkr. Årets budgeterade kostnader uppgår sammantaget till 346,0 mkr. I stora drag är det resultatet av ökade personalkostnader och minskade kostnader för köp av tjänster som ligger till grund för aktuell prognos med något lägre kostnader än budget. Då dessa båda poster drar åt olika håll neutraliseras avvikelserna med sammanlagd marginell resultatpåverkan som följd. Övriga kostnader prognostiseras överlag till något lägre nivåer än budgeterad nivå.

Mot bakgrund av en gradvis ökande verksamhetsvolym de senaste åren har förvaltningen behövt säkerställa tillgången till god kompetens varför fokus i HR-arbetet i hög utsträckning legat på att nå en ökad bemanning. Personalkostnader är att betrakta som halvfasta kostnader vilket medför att förvaltningen har en viss trögrörlighet i att kunna anpassa personalvolymen till snabba förändringar i efterfrågan på t ex detaljplaner, bygglov och lantmäteriförrättningar. Detta bör ställas i relation till rådande byggkonjunktur och det allmänna ekonomiska läget.

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 126,5 mkr överensstämmer med budgeterat kommunbidrag för året då tillkommande kommunbidrag varit möjligt att inarbeta i budget under året.

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 försämrad 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 resurssättas
- 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
- 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 okt 2018	Utfall tom okt 2017	Prognos 2018	Bokslut 2017
Lönekostn. exkl arvoden	-132 624	-117 355	160 800	-144 172
Arbetad tid (årsarbetare)	309	281	360	346
Lönekostnad per årsarbetare	-429	-418	-447	-417

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 av 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 avgångssamtal till anställda som väljer att avsluta sin anställning på förvaltningen. 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 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 och en känsla av att inte kunna prioritera. I en del fall upplever man att det finns en viss otydlighet i roller och uppdrag som påverkar känslan av att inte kunna 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 allt högre krav.

2.3.4 Övrig utveckling inom personalområdet

En viktig framgångsfaktor och det övergripande målet med kompetensförsörjningen är att bemanna organisationen med den kompetens som krävs utifrån verksamhetens mål och uppdrag. Under året som har gått har förvaltningen haft normal/låg rörlighet. Förvaltningen har kunnat rekrytera arbetskraft för att möta de mål som ställs på verksamheten. Det är inte bara viktigt att attrahera ny arbetskraft utan även behålla perspektivet för befintlig personal. Många medarbetare och chefer känner en frustration i att förvaltningen inte kan leverera enligt uppsatta mål och att övriga delar av staden i stadsbyggnadsprocessen inte nått samma nivå vilket börjar skapa problem för stadens totalleverans. Tillsammans med andra tekniska förvaltningar och bolag deltar förvaltningen i ett projekt benämnt "kompetensförsörjning tillsammans", ett projekt med fokus på att attrahera men även behålla kritiska svårrekryterade kompetenser i staden.

Förvaltningen vill även fortsatt säkerställa en attraktiv arbetsplats för såväl befintliga medarbetare som potentiella. Ett stort fokus ligger på att skapa en organisation beredd att möta framtiden. Ett arbete med fokus på ledarskap, medarbetarskap, beslutsfattande och en positiv kultur pågår. Detta, tillsammans med ett framgångsrikt rehabiliteringsarbete, kan vara bidragande orsaker till att sjuktalen fortsätter att minska.

2.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.4.1 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder

Syftet är att ta fram ett planeringsunderlag, i kart-form, om ekosystemtjänster och grön/blå struktur som ska kunna användas i arbetet med fysisk planering.

Målet är att materialet ska bidra till att lyfta frågan om ekosystemtjänster som helhet, underlätta arbetet med ekosystemtjänster inom stadens olika förvaltningar och därmed möjliggöra för lösningar som ger maximal nytta i den täta gröna staden.

Planeringsunderlag (kartor) har tagits fram med befintliga data som en pilotstudie inom ramen för arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Högsbo-Frölunda med Dag Hammarskjölds led. En referensgrupp med miljöförvaltningen, park- och naturförvaltningen och kretslopp och vatten har initierats. Arbeta med bearbetning av GIS-data pågår parallellt med upphandling av konsultstöd i syfte att göra datan från analysen mer tillgängligt.

Projektet beviljades medel på 1 miljon kronor för 2018. Medlen har primärt använts för att finansiera egen personal i projektet (projektledare plus handläggare). Bedömd upparbetning av konsult kommer inte att uppgå till det som budgeterats inför projektstart. Anledningen till detta är dels att förvaltningen hanterat mer med egen personal än vad som var planerat men också att det först under oktober månad kunnat formulerats ett tydligt upphandlingsunderlag. Projektets leveranser kommer dock ske enligt tidplanen med bedömt avslut i januari 2019.

2.5 Kommunbidrag KF/KS

Beslut	Kommunbidrag i tkr
KF beslut juni 2017	118 000
Kompletterande budgetbeslut hösten 2017	3 500
Kompletterande budgetbeslut vintern 2018	2 000
Kompletterande budgetbeslut våren 2018	3 000
Aktuellt kommunbidrag enligt beslut	126 500

2.6 Revidering av budgeterat resultat

Vid ingången av året uppgick nämndens ursprungliga totala intäktsbudget till 221,5 mkr, total kostnadsbudget uppgick till -343,0 mkr och budgeterat kommunbidrag uppgick till 121,5 mkr. I denna budget ingick kommunbidragstillägg med 3,5 mkr för BoStad2021 vilket beslutades i kompletteringsbudget under hösten 2017.

Byggnadsnämnden har erhållit kommunbidragstillägg vid två tillfällen under 2019. Under april månad erhöll nämnden 2,0 mkr i ökat kommunbidrag för arbete med naturreservat. Under augusti månad erhöll nämnden 3,0 mkr i ökat kommunbidrag för arbete med områdesplanering i detaljplanearbete. Byggnadsnämnden har vid båda dessa tillfällen beslutat om reviderade budgetar i enlighet med stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning.

Vid utgången av oktober månad uppgick nämndens totala intäktsbudget till 219,5 mkr, total kostnadsbudget uppgick till -346,0 mkr och reviderad budget för kommunbidraget uppgick till 126,5 mkr.

2.7 Uppföljning av budgetavvikelser

I samband med ekonomisk lägesrapport per 2018-09 redovisade nämnden ett negativt periodresultat t o m september månad för första gången under 2018. Mot bakgrund av tidigare upprättade helårsprognos med ett prognostiserat nollresultat i samband med Uppföljningsrapport 2/2018 valde byggnadsnämnden att anteckna informationen, att nämnden tagit del av resultatet, till protokollet. I samband med denna rapport redovisar nämnden återigen ett sämre periodresultat än periodbudget. Helårsprognosen anger emellertid fortfarande ett nollresultat för året vilket överensstämmer med årsbudget.

2.8 Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2018	Målvärde för perioden	Målvärde för helår 2018	Utfall 2017	Utfall 2016	Utfall 2015
De vi är till för						
Antal månader från uppdrag till antagande av detaljplan (median) -normalt planförfarande	56	32	32	37	31	43
-enkelt planförfarande	18	15	15	20	18	14
Mediantid från inkommen ansökan till förrättningsbeslut - normalärende (antal månader)	3,75	6	6	5,7	7	7
Verksamhet						
Antal bost/lgh i under året antagna detaljplaner	5 583	4 167	5 000	11 337	3 735	3 453
Antal bost/lgh i under året antagna detaljplaner inom BoStad2021	950	-	-	5 987	355	-
Antal kvm verksamhetsyta i under året antagna detaljplaner	460 847	166 667	200 000	512 105	226 060	619 200
Ärendebalans lantmäteri	363	450	450	409	453	516
Antal avslutade förrättningar	384	300	400	456	444	307
Antal beslutade bygglov	4 738	3 800	4 600	4 500	4 567	4 490
Medarbetare						
Antal årsarbetare, arbetad tid	309		348	346	329	310
Lönekostnad	132 624	125 991	152 953	144 172	132 650	112 242
Antal externa avgångar, tillsvidareanställda	27	-	-	49	38	31
Antal rekryteringar, tillsvidareanställda	55	-	-	76	59	46
Varav kommuninterna rekryteringar	7	-	-	5	8	7
NMI	i.u	i.u	64	58	52	56
Sjukfrånvaro i %	4,4	4,0	4,0	5,6	5,3	4,5
Ekonomi						
Periodens resultat (mkr)	-11,6	-3 226	0	6 497	-3 006	18 107
Nettokostnadsutveckling (%)	10,9	-	-5,5	-2,3	16,1	-16,7
Bruttokostnadsutveckling (%)	5,6	-	1,8	4,3	9,5	12,6
Eget kapital (mkr)			17 500	20 990	14 494	30 899

3 Ekonomisk redovisning

Tabell: Resultaträkning per 2018-10-31

(tkr)	Utfall t o m perioden	Budget t o m perioden	Aktuell årsprognos	Föregående årsprognos	Budget 2018	Bokslut 2017
Taxor, avgifter och ersättningar	134 882	152 037	181 373	183 204	188 911	177 185
Hyror och arrenden	18	0	0	0	0	20
Bidrag	4 278	3 586	7 749	7 853	5 478	3 982
Försäljning verksamhet	21 053	20 648	26 569	26 759	24 605	29 597
Övriga intäkter	235	417	240	400	500	440
Verksamhetens intäkter	160 466	176 689	215 932	218 217	219 494	211 224
Löner, ersättningar och förmåner	-133 316	-126 324	-161 573	-161 525	-153 353	-144 994
Sociala avgifter och pensionskostnader	-51 286	-48 336	-62 035	-61 892	-58 644	-54 865
Personalkostnader	-184 601	-174 660	-223 608	-223 417	-211 998	-199 858
Lokal- och markhyror, fastighetsservice	-8 098	-10 802	-10 000	-10 000	-12 962	-9 311
Transportmedelskostnader	-814	-951	-1 145	-1 146	-1 145	-1 006
Förbrukningsmtrl och reparationer	-2 446	-2 603	-3 190	-3 080	-3 123	-3 269
Köp av tjänster	-68 685	-81 192	-88 086	-91 357	-98 379	-98 857
Övriga verksamhetskostnader	-12 898	-15 127	-16 403	-15 716	-18 387	-16 863
Övriga verksamhetskostnader	-92 941	-110 674	-118 824	-121 299	-133 996	-129 306
Verksamhetens kostnader	-277 542	-285 334	-342 432	-344 717	-345 994	-329 164
Verksamhetens nettokostnad	-117 076	-108 646	-126 500	-126 500	-126 500	-117 941
Kommunbidrag	98 334	98 334	118 000	118 000	118 000	111 200
Kommunbidrag tillägg	7 086	7 086	8 500	8 500	8 500	13 200
Kommunintern fördelning	105 420	105 420	126 500	126 500	126 500	124 400
Finansiellt netto	50	0	0	0	0	38
Resultat	-11 607	-3 226	0	0	0	6 497