

Delårsrapport 2023

Stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Utveckling av verksamheten	5
Uppföljning av arbetet med prioriteringar.....	6
Målområde Utbildning och arbete.....	6
Målområde Stadsutveckling och klimat	6
Målområde Trygghet och delaktighet	9
Målområde En god organisation.....	11
Uppföljning och bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålen.....	12
Målområde - Utbildning och arbete	12
Målområde - Stadsutveckling och klimat.....	12
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor.....	12
Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser.....	14
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation	16
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten.....	18
Målområde - Trygghet och delaktighet.....	19
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att öka tryggheten bland Malmöborna och för att brottsligheten ska minska	19
Målområde - En god organisation	22
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar.....	22
Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning.....	24
Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen.....	26
Ekonomisk utveckling under året.....	28
Budgetavvikelse	28
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget.....	28
Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)	28
Bostadsanpassningsbidrag.....	30
Uppföljning per avdelning.....	31
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	32
Nettokostnadsutveckling.....	32
Analys av nettokostnadsutveckling	33
Analys av nettokostnadsutveckling - Stadsbyggnadskontoret.....	33

Analys av nettokostnadsutveckling - bostadsanpassningsbidrag	33
Resultaträkning.....	34

Sammanfattning

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden summerar delåret 2023 och redovisar arbetet med att nå fullmäktigemål, utveckling av verksamheten och de prioriteringar som tas upp i nämndsbudget 2023 samt det ekonomiska utfallet.

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet med att nå målen går i rätt riktning men att hög inflation och lågkonjunktur påverkar stadsbyggnadsnämndens arbete med bostadsförsörjning som i sin tur på sikt påverkar de kopplade kommunfullmäktigemålen om att minskad segregation och hemlöshet i staden.

Stadsbyggnadsnämnden noterar att det under perioden januari – augusti inkommit ca 40 % färre planansökningar än motsvarande period 2022 och att ledtider för utredningar och slutföranden hos de sökande har ökat. I delårsrapporten uppmärksammar nämnden också att ärendeminskningen för bygglovsärenden är betydande, med ca 50 % färre stora nyproduktionsärenden, till exempel flerbostadshus och kontor än motsvarande period 2022.

Totalt prognosticeras ett underskott för 2023 på 2,6 miljoner kronor jämfört med budget.

Utveckling av verksamheten

Utveckling av nämndens verksamhet

Stadsbyggnadskontorets planerings- och uppföljningsprocess utgår från stadens gemensamma process för planering och uppföljning; även kallad budgetprocessen. Processen består av planerande och uppföljande aktiviteter kopplade till verksamhet, mål och ekonomi.

De fyra målområden som kommunfullmäktige formulerat för mandatperioden utgör den röda tråden i all planering och uppföljning; från stadsbyggnadsnämndens budgetskrivelse och nämndsbudget till förvaltningens verksamhetsplaner. Dessa utgår från fem prioriterade inriktningar vilka är gemensamma för stadsbyggnadskontorets samtliga avdelningar och enheter. På så sätt blir det tydligt hur alla medarbetare, enheter och avdelningar bidrar till inriktningarna och till stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges fyra målområden under verksamhetsåret 2023.



Samarbete med andra nämnder och förvaltningar

Under 2023 har stadsbyggnadsnämnden fortsatt samarbetet med andra nämnder inom kommunen så väl som med organisationer utanför Malmö stad för att säkerställa att nämnden uppnår de uppsatta målen.

Det fördjupade samarbetet

Stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljönämnden har utvecklat ett fördjupat samarbete som bland annat omfattar gemensamma prioriteringar, utökad samordning av ledning och styrning, mer synkroniserade tidplaner samt gemensamt arbete för att nå de politiska målen. Arbetet kring Nyhamnen, Rosengård och samhällsbyggnadsprocessen utgör alla konkreta exempel på detta.

Med samhällsbyggnadsprocessen avses arbete där nämnderna och förvaltningarna tillsammans planerar stadens utbyggnad för att skapa goda förutsättningar för fler Malmöbor, bostäder, kommunal service och verksamheter.

Uppföljning av arbetet med prioriteringar

Stadsbyggnadsnämndens prioriteringar för år 2023 utgår från kommunfullmäktigemålen och stadens gemensamma budget för 2023. De fyra målområden som kommunfullmäktige formulerat för mandatperioden utgör den röda tråden i all planering och uppföljning från budgetskrivelse och nämndsbudget till förvaltningens verksamhetsplanering och verksamhetsplaner.

Målområde Utbildning och arbete

Jobbytefaktor

Stadsbyggnadsnämnden har i nämndsbudgeten beslutat om uppdraget att tillsammans med tekniska nämnden utreda möjligheten att utveckla en jobbytefaktor. Jobbytefaktorn syftar till att ge en översikt på antalet arbetsplatser som är möjliga att skapa i olika framtida verksamhetsområden, baserat på områdets yta och karaktär. Arbetet är i planeringsskede. Viktiga underlag blir tidigare genomfört arbete om mark för framtida verksamhetsområden från 2021, samt den klassificering av verksamhetsområden som finns i Översiktsplan för Malmö.

Stärka översiktsplanen som planeringsverktyg

Under våren 2023 färdigställdes antagandehandling för Översiktsplan för Malmö (ÖP) och handlingen beslutades i stadsbyggnadsnämnden i juni. Översiktsplanen planeras att beslutas av kommunfullmäktige i september 2023. Översiktsplanen bygger på samma prioriterade inriktningar som utgjort stommen i översiktsplaneringen sedan 2014:

Malmö som regional motor för grön tillväxt och sysselsättning

Staden som kulturell och demokratisk livsmiljö

En nära, tät, grön och funktionsblandad stad

Under hösten genomförs även uppföljning av de prioriterade inriktningarna. I samverkan med stadskontoret sker också en utvärdering under 2023 med fokus på översiktsplanen som kommunalt styrdokument. Detta är ett led i att svara upp mot kommunstyrelsens direktiv för den revidering av översiktsplanen som skett och som angav att översiktsplanen ska utvecklas som styrdokument. Under hösten 2023 kommer även en särskild ÖP-dag att genomföras för att skapa dialog om dess betydelse för stadens samlade stadsutveckling.

Målområde Stadsutveckling och klimat

Kvalitet i arkitektur och klimat

Den röda tråden - god gestaltad livsmiljö genom Arkitekturstaden Malmö

Kvaliteten på stadens byggda miljö är avgörande för en långsiktig, hållbar och attraktiv utveckling. Genom dialog med medborgare, arkitekter och näringslivet arbetar förvaltningen med att utveckla metoder och processer som garanterar hög kvalitet i den gestaltade livsmiljön. För att stärka detta arbete har stadsbyggnadsnämnden gett förvaltningen ett nytt uppdrag att förtydliga hur stadsbyggnadskontoret kan verka för en god gestaltad livsmiljö. Uppdraget kommer att delredovisas i årsanalysen och slutredovisas senast den 31 mars 2024.

Arkitekturstaden Malmö utgör ramverket och den röda tråden i detta arbete, och förvaltningen inleder nu förarbetet med Arkitekturstaden 2.0 i syfte att konkretisera vad det betyder att öka kvalitén i den byggda miljön. Stadsbyggnadsnämnden samarbetar sedan i våras tätt med tekniska nämnden i kvalitetsfrågor och för att tydligt integrera kvalitet i såväl planarbete, bygglov och markanvisningar, ett arbete som fortsätter

under hösten 2023. Under året fördjupar nämnden även samarbetet med servicenämnden och stadsfastigheter samt MKB.

Arkitekturåret och kulturdriven stadsutveckling

2023 är Malmö stad officiell samarbetspartner till Köpenhamn när de firar UNESCO-titeln World Capital of Architecture. Malmö in the Making är en del av Köpenhamns program och Malmös satsning under året för att utforska vad stadens rum, arkitektur och kultur betyder för Malmöborna och hur vi tillsammans kan forma stadens utveckling. Genom satsningen har nämnden utvecklat samarbetet mellan olika förvaltningar och engagerat ett brett spektrum av organisationer, företag och Malmöbor i hela staden. Malmö in the Making består av tre olika delar:

Ett publikt program med evenemang och aktiviteter för Malmöborna över hela staden, under hela september. Efter det publika programmet kommer förvaltningen att utvärdera och dra slutsatser för hur kunskap och erfarenheter från Malmö in the Making kan utvecklas.

En samtalsserie, så kallade "nedslag," på olika platser runt om i staden, där politiker, aktörer och Malmöbor deltagit. Ytterligare två samtal är planerade innan årets slut.

Utlysningen Power of Places, i samarbete med ArkDes och Malmö Förskönings- och Planteringsförening, där två tvärdisciplinära team arbetar med lokala resurser i Rosengård och Nyhamnen. Arbetet ska leda fram till aktiviteter i respektive område och levereras under vintern.

Samarbetet mellan stadsbyggnadsnämnden och kulturnämnden har fortsatt i syfte att skapa mer utrymme för kulturfrågor i stadsplaneringsprocessen. Under våren 2023 har bland annat en kulturlivsanalys för Rosengård genomförts. Kulturlivsanalysen blev färdig i juni 2023 och kommer utgöra underlag för den fortsatta planeringen av Rosengårds utveckling. Arbetet med en analys av Nyhamnen pågår och förväntas vara färdigställd i början av 2024.

Under året fortsätter även arbetet med att utveckla rollen som kulturlots. Dennes uppdrag är att skapa ökad förståelse och samsyn mellan byggaktörer, fastighetsägare, kulturaktörer och civilsamhället för att möjliggöra bättre villkor för kulturlivet i staden. I budgeten för 2023 beslutade stadsbyggnadsnämnden också att utreda hållbara lösningar för konstnärsateljéer i Malmö. Arbetet pågår i samverkan med kulturlotsen och ska slutrapporteras senast 31 mars 2024.

Storstadspaketet och utveckling av befintliga bostadsområden

Stadsbyggnadsnämnden har fortsatt sitt arbete med att skapa en hel, hållbar och klimatvänlig stad med hjälp av investeringar som Storstadspaketet och Malmöringen. Under 2023 har stadsbyggnadskontoret, tillsammans med stadskontoret och fastighets- och gatukontoret, utvecklat en modell för att beräkna stadens nytta av ingångna avtal, som planeras att vara klar i år.

Hög inflation och lågkonjunktur har utmanat förutsättningarna för storstadspaketet, med minskade planansökningar och bygglov. Antalet byggstartade projekt har också minskat i Malmö, och denna trend förväntas fortsätta under resten av 2023 och 2024. Dock är den upparbetade bostadsvolymen sedan 2017 hög vilket gör att stadens åtagande vad gäller färdigställda bostäder i storstadspaketet fortsatt är god.

Rosengård

Under 2023 har arbetet fortsatt med den första detaljplanen (Generatorn 1 m fl) inom Amiralsgatans utveckling, med aktiviteter, utredningar och skissarbete för kommande markanvisning. Målet är att få ut detaljplanen på samråd under senhösten 2023. Likaså pågår arbetet med förtätningsprojekt av

Rosengårdscentrum i dialog med fastighetsägaren som är i bygglovsskedet samt detaljplanen för delar av Culture Casbah. Även planarbete för förskolor i Rosengård har kommit långt under året.

Samordningsgruppen för Rosengård växer har även startat ett arbete med effektmål och principer för ett utvecklat Amiralsgatan, en "röd tråd" för fortsatt arbete. En samverkansplattform har också startats upp för kommunikation och information, främst med fokus på fastighetsägare med hyresrätter under 2023, där MKB är samordnare.

Nyhamnen

Nyhamnen ska under kommande år förvandlas från ett industri- och hamnområde till en grön stadsdel vars karaktär präglas av hållbar utveckling. Under våren har, utöver flera pågående detaljplanearbeten, ett antal övergripande utredningar och analyser påbörjats och färdigställt. Några exempel är ett flertal stadsbyggnads-PM samt en bullerutredning. Dessa utgör stöd för pågående och kommande detaljplanearbeten. Det har även skett ett förvaltningsövergripande arbete med att ta fram en verksamhetsplan och en övergripande tidsplan för Nyhamnen. Under senare delen av 2023 kommer bland annat följande att genomföras:

En vidareutveckling av strukturplanen för hela Nyhamnen såväl som delområden

Övergripande utredningar, däribland:

Nyhamnens hållbara mobilitet

Kulturlivsanalys

Kulturmiljöutredning

Dessa utredningar tillsammans med riktlinjer för höga hus kommer framåt att utgöra viktiga redskap i arbetet med Nyhamnen. Vidare ges "Power of Places", som en del av "Malmö in the Making", utrymme vid Smörkajen. Arkitekt- och konstnärskollektivet "Team Layered" kommer också, tillsammans med Malmöbor, utforska det unika i Nyhamnens utveckling.

Utbyggnaden av Nyhamnen sker etappvis och flera detaljplaner kommer påbörjas under hösten. Samtidigt har förvaltningen fortsatt arbetet med de redan pågående detaljplanerna för Smörkajen liksom Hans Michelsensgatan.

Jägersro

Stadsbyggnadskontoret har fortsatt arbetet med fördjupad översiktsplan för Jägersro genom enkäter och scenariobeskrivningar. Förslag till inriktning och utkast till planen är under framtagande, och förvaltningen har även genomfört en hållbarhetsbedömning och testat modelleringsverktyg för ekosystemtjänster. Fortsatta studier fokuserar på grönstruktur, arbetsplatser, kulturliv och temporär användning.

Klimatomställning och klimatanpassning

Stadsbyggnadsnämnden har gett förvaltningen ett antal uppdrag som berör klimatomställning, klimatanpassning och planering för att säkra grönytor i staden när staden förtätas:

Det första uppdraget handlar om att utreda hur förvaltningen inom ett antal pilotprojekt kan implementera klimatberäkningar och klimatbudget i nya detaljplaner, planprogram och strukturplaner, samt utreda hur klimatberäkning och klimatbudget kan redovisas i planprocessen.

Det andra uppdraget fokuserar på att ta fram en inriktningsbild av vad ett klimatkvarter kan vara i Malmö, enligt förlaga från Köpenhamn. Resultatet ska sedan kunna appliceras inom nya planprogram eller detaljplaner.

Det tredje uppdraget innebär att förvaltningen ska utreda hur grönytor i staden kan säkras när staden

förtätas. Uppdraget innebär att förvaltningen ska kartlägga och analysera förutsättningarna för att införa 3-30-300-modellens intentioner i Malmö. Modellen syftar till att alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats, stads kvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad och ingen ska ha mer än 300 meter till från sin bostad till ett grönområde.

Det fjärde uppdraget handlar om förvaltningen ska främja solenergiutbyggnaden genom att förenkla processen för sökanden, skapa en väg in för stadens fastigheter vid hantering av solenergiärenden och att i framtagandet av nya detaljplaner fastställa förutsättningar för att uppföra solenergianläggningar.

Uppdragen kommer att delredovisas i årsanalysen och slutredovisas senast den 31 mars 2024.

Klimatomställning Malmö

Stadsbyggnadsnämnden deltar i det Malmö stad-övergripande samarbetet Klimatomställning Malmö, som leds av miljönämnden och som syftar till att uppfylla ett antal av målen i Miljöprogram för Malmö. Inom detta samarbete har stadsbyggnadsnämnden ett specifikt ansvar för temaområdet Klimatneutralt byggande som har sin bakgrund i Strategi för klimatneutralt byggande vilken godkändes av kommunfullmäktige 2020. Under 2023 har arbetet med framtagandet av en färdplan påbörjats, vilket syftar till att ge Malmö stads nämnder en riktning för hur och vad staden ska jobba med för att nå målet om klimatneutralt byggande 2030. Färdplanen konkretiserar vägen framåt och nämndernas mål.

Strategi för kustskydd

Strategi för kustskydd har varit föremål för remiss under våren 2023 och kommer att beslutas om i stadsbyggnadsnämnden i september. Strategin planeras att antas av kommunfullmäktige vid årsskiftet 2023/ 2024. En rutinöversyn kommer att initieras utifrån strategins planeringsinriktning avseende hantering av kustskydd och klimatanpassning för bygglovsprövning och detaljplaner.

I revideringen av Bunkeflostrands strandängars naturreservat ingår att möjliggöra ytbehovet för kustskydd och vågbrytare. Tillsammans med Skånes kustkommuner bedrivs ett nationellt påverkansarbete och kunskapsutbyte kring lagstiftning, ansvar och finansiering genomförs. I maj skickade kommunstyrelsen, tillsammans med Göteborgs stad, in en begäran gällande krav på en ny statlig offentlig utredning för klimatanpassning för stigande havsnivåer till regeringen. Under Almedalen i juni genomfördes även en nationell påverkansinsats gällande kustskydd.

Öresundsmetron

Planeringen för Öresundsmetron har intensifierats och arbetet har delats upp i ett antal arbetspaket där olika nämnder ansvarar. Stadsbyggnadsnämnden leder ett av de större projekten, en fördjupad översiktsplan (FÖP), som påbörjades under våren 2023. I den ingår bland annat planeringen för metrons linjedragning till Malmö C, vidare anslutningar efter Malmö C samt stadsutvecklingen i norra västra hamnen och mellersta hamnen, så kallade Galeonen+.

Målområde Trygghet och delaktighet

Demokrati och delaktighet

Involvering och inflytande i stadsplaneringen

Stadsbyggnadskontoret har 2023 utvecklat och prövat ett nytt arbetssätt och diskussionsforum för att stärka involveringen av Malmöbor i planprocesserna. Det ger förvaltningen bättre resursutnyttjande och användning av lokal kunskap i planarbetet. Beslut om involvering har tagits för flera detaljplaner och en involveringskarta har utvecklats för att följa Malmöbornas deltagande i olika områden och planeringsprocesser.

När det gäller insatser för att involvera och engagera barn och unga har Min plats utvecklats, vilket är ett pedagogiskt verktyg som lär barn och unga undersöka sin närmiljö, hur den kan utvecklas och vilka

påverkansmöjligheter som finns. Stadsbyggnadskontoret kommer fortsätta att använda Min plats i planuppdrag som prioriteras för involvering, samt aktivt sprida den till aktörer som jobbar med barn och unga. Utvecklingen av metoden Unga stadsguider har även fortsatt under 2023 och en pilot har genomförts i Rosengård där barn bland annat fått lära sig om områdets historia och framtida utvecklingsplaner för att kunna guida familj och tjänstepersoner på platserna. Min plats och Unga stadsguider är båda exempel på metoder för att stärka barns egenmakt och möjligheter att vara en del i stadsutvecklingen.

Malmö in the Making är också ett initiativ för att öka delaktigheten i stadens utveckling. Det syftar bland annat till att engagera Malmöbor i att upptäcka stadens genom arkitektur, kultur och stadens rum. Intresset och engagemanget att vara med och bidra till det offentliga programmet har varit mycket stort. Programpunkterna som Malmöbor tagit fram och ansvarar för engagerar olika åldrar genom olika tema och över hela staden. Att se och upptäcka staden med hjälp av olika perspektiv. För många är det ett första steg att upptäcka vår gemensamma stad.

Barnets rättigheter

Arbetet med barnrätt, relativt ett generellt barnperspektiv, handlar till största del om att skapa tydliga strukturer för att bedöma vad som är väsentligt utifrån barnperspektivet i alla processer. Den pilot för social nulägesanalys som tagits fram och prövats under 2022 har under 2023 börjat användas i pågående planarbeten. Under våren 2023 har två sociala nulägesanalyser genomförts för Västra Flensburg och Jägersro. Det innebär att det finns en nulägesbild som möjliggör identifiering av viktiga fokusfrågor för barnperspektivet i arbetet.

Digital samhällsbyggnadsprocess - utveckling av visualisering och extern kommunikation

Stadsbyggnadsnämnden har under 2023 arbetat vidare med användningen av Malmö stads 3D-stadsmodell i flera processer. Samarbeten med andra kommuner och akademiska institutioner har främjat det enhetliga utbytet av geodata i samhällsbyggnadsprocessen och stöd för skapandet av en digital tvilling av staden.

Stadsbyggnadskontoret har även utvecklat en rutin för användning av byggherrars 3D-modeller för visualisering i 3D-stadsmodellen inför bland annat beslut om bygglov. Det genomförs också arbete för att mer enhetligt visualisera planerad stadsutveckling i större skala, framför allt i detaljplanearbetet, vilket beräknas vara klart 2023.

För att stärka kommunikationen med Malmöborna har förvaltningen ökat närvaron på sociala medier, inklusive lanseringen av ett nytt Instagram-konto, Malmö in the Making. Detta för att kunna nå ut till fler Malmöbor och öka tillgängligheten till stadens arbete med stadsutveckling. Därutöver har förvaltningen paketerat om den interna och externa kommunikationen för att göra informationen mer tillgänglig för både medarbetare och invånare, både i språk och bild.

Proaktivt tillsynsarbete inom ramen för Tryggare Malmö

Under 2023 har stadsbyggnadsnämnden, tillsammans med miljönämnden och Räddningstjänsten Syd, arbetat vidare med att kontrollera olovliga bostäder och utfört fastighetsövergripande tillsyn av tidigare industrifastigheter. Tillsynen av lantbruken runt om i Malmö, pågående sedan 2021, har också fortsatt. Tillsammans med arbetsmarknads- och socialnämnden, Polisen, Skatteverket, Kronofogden, Tullverket och Arbetsmiljöverket har även tillsynen av samlingslokaler fortsatt.

Stadsbyggnadsnämnden har haft kontinuerligt fokus på Emilstorp och Sofielund samtidigt som nya områden tillkommit under året, exempelvis Elisedal och områden i anslutning till Ystadvägen. Stadsbyggnadsnämnden har beredskap för att snabbt kunna ställa om när nya verksamheter och områden kan bli viktiga att kontrollera. Anledningen är att oseriösa verksamhetsutövare söker sig till nya områden med låg myndighetsnärvaro. Kommande fokusområden omfattar bland annat illegal sophantering och hotellifiering, det vill säga privata bostäder som hyrs ut för korttidsboende genom onlineplattformar.

Målområde En god organisation

SBK 2026

Förbättrad myndighetservice och anpassning utifrån kundens behov

Stadsbyggnadskontoret har under 2023 arbetat vidare med att följa upp kontorets service genom det externa Nöjd-Kund-Indexet (NKI). Uppföljningen omfattar olika grupper som Malmöbor, byggaktörer men även beställare som stadsfastigheter och fastighets- och gatukontoret. Målet är att sökande och samarbetspartners ska uppfatta stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning som tydlig, effektiv och professionell. Resultatet visar att insatser för utvecklad service ger utdelning med ökad kundnöjdhet på bland annat bygglovsärende.

Digitalisering och processutveckling med Malmöborna i fokus

Den digitala agendan för 2023–2026 har tagits fram och beslutats under våren samt förankrats i verksamheten. Under hösten planeras implementering av agendan i verksamhetsplaneringen för 2024. Målet med agendan är att underlätta för en sömlös digital samhällsbyggnadsprocess, som möjliggör förbättrad service och kvalitet för Malmöborna, samtidigt som stadsbyggnadskontorets medarbetare, genom minskad handpåläggning, ges bättre förutsättningar att fokusera på analytiska och kreativa aspekter av arbetet.

Våren 2023 har stadsbyggnadsnämnden fortsatt arbetet med flera aktiviteter för att göra samhällsbyggnadsprocessen mer transparent och effektiv. Detta inkluderar en mer systematisk användning av stadens 3D-stadsmodell i processerna, förbättring av e-tjänster och öppen tillgång till geodata på Malmö stads webbplats. Det omfattande arbetet med informationshanteringen, som är kärnan i en digital samhällsbyggnadsprocess, fortlöper.

Inriktning SBK 2026

Under första halvåret 2023 har stadsbyggnadskontoret genomfört ett riktningarbete för hur förvaltningens verksamhet ska utvecklas fram till år 2026. Under hösten 2023 kommer arbetet att fortsätta genom implementering av framtagna strategier i kontorets verksamhetsplan för 2024.

Utveckling av stadsbyggnadskontorets organisation

Sedan 1 maj 2023 har den gemensamma avdelningen för Stadsplanering ersatt de gamla plan- och strategiavdelningarna. På avdelningen för Stadsplanering finns ansvar för översiktsplanering, strategisk planering och detaljplanering.

Att förebygga och hantera ekonomisk brottslighet och oegentligheter i välfärden

Arbetet med implementering av åtgärder i Malmö stads handlingsplan Att förebygga och hantera ekonomisk brottslighet och oegentligheter i välfärden har intensifierats under 2023. Stadsbyggnadsnämnden har under 2023 fokuserat på två delar i handlingsplanen; otillåten påverkan och interna oegentligheter samt inköp och upphandling:

Ett arbete har genomförts för att säkerställa att handlingsplanen Att förebygga och hantera ekonomisk brottslighet och oegentligheter i välfärden avseende otillåten påverkan är känd i verksamheten och att rutiner finns för hantering av otillåten påverkan, inklusive visselblåsarfunktionen. Under våren har förvaltningen genomfört informations- och utbildningsinsatser samt riskanalys.

Ett gemensamt upphandlings- och avtalssystem kommer att införas för hela staden och implementeras på förvaltningen. Kvalitetssäkring av inköp sker genom att kartlägga och fastställa roller och ansvar på förvaltningen och därefter skapas en strukturerad inköps- och beställarorganisation. Utbildningsinsatser kommer framöver att genomföras och alla beställare/inköpare ska bli certifierade beställare.

Uppföljning och bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålen

Stadsbyggnadsnämnden har tilldelats åtta kommunfullmäktigemål inom tre av stadens fyra målområden. I nämndsbudget 2020 beslutade stadsbyggnadsnämnden om indikatorer kopplade till respektive kommunfullmäktigemål.

Delårsrapport 2023 visar verksamhetens utveckling under året och hur stadsbyggnadsnämnden bidrar till stadens målområden och dess kommunfullmäktigemål. Avstämningen av indikatorerna baseras på underlag för perioden januari till juni 2023. För vissa indikatorer används information som endast går att få på helårsbasis och dessa kommer slutredovisas i samband med årsanalys 2023. Nämndens grunduppdrag kommer, som beslutat i nämndsbudget, att följas upp i årsanalysen.

ÖNSKADE EFFEKTER AV STADSBYGGNADSNÄMNDENS ARBETE

UTBILDNING & ARBETE <ul style="list-style-type: none">- Bidra till att öka antalet arbetstillfällen och arbetsplatser- Fler nöjda företag och Malmöbor- Trygga långsiktiga lokaler för kultur- och fritidsutövare	TRYGGHET & DELAKTIGHET <ul style="list-style-type: none">- Säkra involvering och inflytande i stadsutvecklingsprojekt för en mer jämlik stadsutveckling- Planera för livfulla och trygga stadsmiljöer- Öka tryggheten i staden genom färre olovliga samlingslokaler och bostäder
STADSUTVECKLING & KLIMAT <ul style="list-style-type: none">- Genom geografisk spridning av stadsutvecklingsprojekt bidra till minskad segregation- Möjliggöra klimatomställning och klimatanpassning av byggsektorn- Genom höga ambitioner och hållbara lösningar skapa en hög kvalitet i den byggda miljön- Öka andelen gröna rum och platser	EN GOD ORGANISATION <ul style="list-style-type: none">- Vara ett relevant, innovativt och proaktivt stadsbyggnadskontor med Malmöborna och politiken i fokus- Stärka verksamhetens förmåga att hantera framtidens utmaningar- Stärka det digitala mötet och servicen med Malmöborna i fokus

Målområde - Utbildning och arbete

Målområde - Stadsutveckling och klimat

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Malmö stad har sedan 2012 tillsammans med Köpenhamns kommun arbetat med planeringen av en metrolinje – Öresundsmetron – mellan städerna. Under våren 2022 beslutade stadsbyggnadsnämnden att av kommunstyrelsen begära uppdrag att utarbeta förslag till fördjupad översiktsplan för Öresundsmetron.

Planeringen för Öresundsmetron har under 2023 intensifierats och arbetet har delats upp i ett antal arbetspaket där olika nämnder ansvarar. Stadsbyggnadsnämnden leder ett av de större projekten, en fördjupad översiktsplan (FÖP), som påbörjades under våren 2023. I den ingår bland annat planeringen för metrons linjedragning till Malmö C, vidare anslutningar efter Malmö C samt stadsutvecklingen i norra

västra hamnen och mellersta hamnen, så kallade Galeonen+.

Under 2023 har Stadsbyggnadsnämnden arbetat tillsammans med stadskontoret och fastighets- och gatukontoret i Storstadspaketet med att ta fram en modell för beräkning av nyttorna för Malmö stad utifrån de ingångna avtalen. Detta arbete beräknas vara färdigt under 2023. De i avtalen angivna bostadsåtaganden i Malmö har till viss del påverkats av världsläget och ekonomin för bostadsbyggandet under 2022 vilket också återspeglas i resultaten under första halvan av 2023. Statistiken visar på ett minskat inflöde av planansökningar och bygglov. Malmö har även sett en nedgång av byggstartade projekt vilket är en trend som förutspås fortgå under resterande år och 2024.

Arbetet med storstadspaketet fortsätter emellertid under kommande år och paketets infrastrukturobjekt innebär satsningar på kollektivtrafik och cykeltrafik fram till 2031. Stadsbyggnadsnämnden kommer, i samverkan med tekniska nämnden, arbeta för att uppfylla stadens bostadsåtagande om totalt 26 750 nya bostäder fram till 2035.

Stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden har fått i uppdrag av kommunfullmäktige att tillsammans med boende och näringsidkare undersöka hur storstadspaketet kan bidra till fler gröna mötesplatser för umgänge, kvartersparker, delad mobilitet och barns rörelse. Tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i juni om en uppdragsbeskrivning och arbetet med uppdraget ska vara färdig i samband med årsanalysen. Arbeta pågår med att identifiera stråk och områden som bör prioriteras under kommande år inom ramen för arbetet samt koppling till kommunens övergripande mål och styrdokument.

Varför blev det så?

Stadsbyggnadsnämnden har ett löpande och djupt samarbete med tekniska nämnden, bland annat när det gäller tillväxtfrågor som är högt prioriterade för båda nämnderna. Tillsammans har de båda nämnderna genomfört flera politiska uppdrag och flyttat fram sina positioner.

Den fortsatta beredskapen för arbetsplatser är god. I framtida utbyggnadskapacitet finns cirka 53 000 arbetsplatser.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

Frågor kring sysselsättning och tillväxt fortsätter att vara högt prioriterade för stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden har under året också deltagit i Tillväxtkommissionens arbete genom deltagande i olika referensgrupper för arbetet. Under våren 2023 presenterade Tillväxtkommissionen sin slutrapport, vilket kan komma att generera följduppdrag för stadsbyggnadsnämnden. Rapporten är på remiss till Malmö stads förvaltningar under hösten 2023.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2023	Uppföljning och bedömning
Antal ansökta detaljplaner för verksamheter och kontor på kommunal mark.	1	1	— Enligt planering

Avstämning

Under årets två första tertial 2023 har 1 ansökan om detaljplan lämnats in till stadsbyggnadskontoret avseende verksamheter på kommunal mark inom Kvarteret Flensburg i centrala Malmö. Närmare bestämt inom fastigheterna Kuratorn 1 och 3, samt del av Innerstaden 9:173. Ansökan avser att möjliggöra för sjukhuslokaler till Region Skåne, bostäder, forskolelokaler samt centrumfunktioner.

Målvärdet på två ansökta detaljplaner för verksamheter och kontor på kommunal mark under 2023 förväntas uppnås.

Antalet färdigställda bostäder inom Storstadspaketets influensområde	2 359	600	— Enligt planering
---	--------------	------------	---------------------------

Avstämning

Utfallet för de två första tertialen 2023 är 2 359 bostäder. Målvärdet för helåret 2023 är 1 200 och är således uppnått.

Detta innebär att bostadsåtagandet gentemot staten inom ramen för Storstadspaketet om färdigställda bostäder för närvarande ser ut att hållas. Dock kommer rådande världsläge och nuläget i ekonomin påverka förutsättningarna för bostadsbyggandet under de kommande åren varför marginalen avseende färdigställda bostäder i förhållande till avtalet kommer minska under de närmaste åren.

Tillsammans med tekniska nämnden följer stadsbyggnadsnämnden upp bostadsbyggandet i staden både för att säkerställa volymen att bostäderna byggs i hela Malmö. Fördelningen över staden är en av de parametrar som förvaltningen har i beaktning i nya detaljplaner för bostäder på kommunal mark.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti 2023

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att hög inflation och lågkonjunktur har påverkat stadsbyggnadsnämndens möjligheter att nå kommunfullmäktigemålet liksom effektmålen om ökat bostadsbyggande. En djupare analys med uppföljning av målet görs i samband med årsanalysen.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet fortsätter för att nå kommunfullmäktigemålet för mandatperioden, men att stora utmaningar kopplade till hög inflation och lågkonjunktur kan påverka nämndens möjlighet att nå målet.

Kommunfullmäktigemål - Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Det stora antalet möjliggjorda bostäder inom Storstadspaketets influensområde garanterar att de nya bostäderna är kollektivtrafiknära, vilket underlättar klimatsmarta transporter.

Stadsbyggnadsnämnden har också lett arbetet med att revidera Naturvårdsplanen för Malmö under året. Planen har beslutats av stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljönämnden under våren 2023. Slutligt antagande sker i kommunfullmäktige under hösten 2023. Under våren har stadsbyggnadsnämnden även gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett revideringsförslag för beslutet och skötselplanen samt att genomföra en utredning av avgränsningen för Bunkeflo strandängars naturreservat.

Stadsbyggnadsnämnden har aktivt stöttat och medverkat i genomförandet av Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö (LFM30) tillsammans med flera andra nämnder.

Dessutom är stadsbyggnadsnämnden en viktig samarbetspartner för tekniska nämnden när det gäller utvecklingen av en ny Trafik- och mobilitetsplan samt för miljönämnden inom ramen för Klimatomställning Malmö. Inom det senare området är stadsbyggnadsnämnden ansvarig för samordning och implementering av temaområdet Klimatneutralt byggande.

Under 2023 pågår framtagandet av en färdplan för Malmö stad. Färdplanens syfte är att ge Malmö stads nämnder en riktning som anger hur och vad staden ska jobba med för att nå målet om klimatneutralt byggande 2030. Färdplanen är ett dokument att samlas kring och fungerar som en konkretisering av det kommunfullmäktiges godkännande av Strategi för klimatneutralt byggande från 2020. Färdplanen konkretiserar vägen framåt och nämndernas mål.

Stadsbyggnadsnämnden deltar även i det kommunövergripande arbetet Malmö – framtidens kuststad och ansvarar för genomförandet av flera av aktiviteterna. Viktigast bland dessa är ansvaret för framtagandet av Strategi för Malmös kustskydd, ett arbete som bedrivs i samarbete med tekniska nämnden. Strategin var föremål för remiss under våren 2023 och informationsärenden inför den politiska antagandeprocessen genomfördes i juni i stadsbyggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljönämnden. Strategin planerats att antas i stadsbyggnadsnämnden i september.

Varför blev det så?

Stadsbyggnadsnämnden arbetar aktivt för ett hållbart trafiksystem som minskar den negativa påverkan på miljön och klimatet. Samverkan sker exempelvis med tekniska nämnden beträffande Storstadspaketet. Stadsbyggnadsnämnden är också en viktig samarbetspartner till tekniska nämnden i framtagandet av en ny Trafik- och mobilitetsplan.

Stadsbyggnadsnämnden arbetar också brett och aktivt för att öka Malmö stads klimatanpassning och minska effekterna av klimatförändringarna. I det ligger både att arbeta förebyggande och arbeta för att hantera de effekter som ses i både närtid och på längre sikt. Att Malmö exempelvis kan stå emot höjningar av havsnivån är en ödesfråga för staden. Det goda samarbetet med tekniska nämnden, miljönämnden, servicenämnden och kommunstyrelsen är en förutsättning för att lyckas med arbetet inom målområdet. Stadsbyggnadsnämnden har tagit fram riktlinjer och rutiner för implementering av stadens skyfallsplan tillsammans med tekniska nämnden gällande skyfallsanpassning i detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden har god framdrift i de uppdragen som nämnden ansvarar för, men det är av yttersta vikt att tillräckliga resurser allokeras för att bibehålla engagemanget inom Klimatomställning Malmö. Mängden bostäder som har möjliggjorts genom antagna detaljplaner är fortfarande hög, men den osäkra ekonomiska konjunkturen utgör en potentiell utmaning för framtiden.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

Att arbeta för att minska utsläppen av växthusgaser och att säkra staden från effekterna av klimatförändringarna är långsiktiga åtaganden som kommer att fortsätta efter den här mandatperioden. Stadsbyggnadsnämnden arbetar med implementering av de redan antagna strategiska planerna, och kommer göra detsamma med de strategiska planer som ännu inte är antagna. Även fortsättningsvis är det viktigt med nära samarbeten såväl med andra nämnder som med aktörer utanför Malmö stads organisation.

Storstadspaketet är ett långsiktigt åtagande från stadens sida och sannolikt kommer majoriteten av bostäderna även fortsättningsvis att planeras inom Storstadspaketets influensområde. Mängden bostäder som har möjliggjorts genom antagna detaljplaner är fortfarande hög, men den osäkra ekonomiska konjunkturen utgör en potentiell utmaning för framtiden.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti 2023

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet för att nå kommunfullmäktigemålet går enligt plan. En djupare analys med uppföljning av de båda indikatorerna kopplade till målet görs i samband med årsanalysen.

Inför kommande år kommer nämndens arbete inom ramen för miljöprogrammet att tydligare integreras i stadsbyggnadsnämndens budget. På detta sätt samlas allt det arbete som görs och kan tydligare följas upp. Vidare tydliggörs eventuella utvecklingsområden inom området och behov av insatser för att ännu bättre nå miljöprogrammets mål.

Stadsbyggnadsnämnden deltar även i arbetet med kommunfullmäktigeuppdraget att tillsammans med berörda nämnder, utreda hur en koldioxidbudget kan inarbetas i stadens övergripande styrmodell.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet går i rätt riktning för att nå målet under mandatperioden.

Indikator	Utfall	Önskat utfall	Uppföljning och bedömning
Stadsbyggnadskontorets koldioxidutsläpp			Enligt planering

Uppföljning och bedömning

Det finns ingen tillgänglig data under de två första tertialen utan uppföljningen görs för helåret 2023. Prognosen är att målvärdet på 8907 kgCo2 kommer att nås för 2023.

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått? Varför blev det så?

Stadsbyggnadsnämnden viktigaste verktyg för att motverka segregation är att åstadkomma ett blandat bostadsbyggande i hela staden, bygga bort barriärer mellan områden och verka för goda livsmiljöer i hela Malmö.

Stadsbyggnadsnämnden noterar att det under perioden januari – augusti inkommit ca 40 % färre planansökningar än motsvarande period 2022 och att ledtider för utredningar och slutföranden hos de sökande har ökat. Även ärendeminskningen för bygglovsärenden är betydande, med ca 50 % färre stora nyproduktionsärenden, till exempel flerbostadshus, kontor och skolor än tidigare år.

Det planerade bostadsbyggandet längs Storstadspaketets linjer är ett sätt att garantera ett bostadsbyggande i hela staden. Antal möjliggjorda bostäder i antagna detaljplaner inom Storstadspaketets influensområde ligger enligt plan för verksamhetsåret. Detsamma gäller möjliggjorda småhus/enfamiljshus i antagna detaljplaner.

För att motverka segregation möjliggör Stadsbyggnadsnämnden ett blandat bostadsbyggande i hela staden, att barriärer byggs bort och att goda livsmiljöer finns i alla stadsdelar. I enlighet med Översiktsplan för Malmö har nämnden, inom ramen för detaljplaneringen, verkat för ett blandat bostadsbyggande med en variation av bostadstyper i alla delar av Malmö. Nämnden möjliggör därtill komplettering av bostadstyper och upplåtelseformer som saknas i existerande bostadsområden. Pågående och planerat bostadsbyggande längs storstadspaketets linjer garanterar att bostadsbyggande sker över hela staden. Löpande genomförs sociala konsekvensbedömningar som belyser sociala frågor för fördjupade översiktsplaner, planprogram och tillämpliga detaljplaner.

Stadsbyggnadsnämnden deltar också i ett Malmö stad-övergripande arbete för att Malmö stad ska kunna ge ut sociala obligationer. Vid lokalisering av offentliga institutioner genomför stadsbyggnadsnämnden analyser för att motverka segregation. Stadsbyggnadsnämnden bidrar också till att göra Malmö attraktivt för näringsliv som kan bidra till att förstärka hushållens ekonomi och därigenom motverka segregationen. En mer fördjupad kvalitativ uppföljning av nämndens insatser mot segregation kommer att redovisas i årsanalysen. Konsekvenser för segregationen i staden på grund av hög inflation, lågkonjunktur, med ett kraftigt minskat bostadsbyggande som effekt, är för närvarande svåra att bedöma.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

För att motverka segregation krävs olika slags åtgärder från Malmö stads organisation. Stadsbyggnadsnämnden avser fortsätta att verka för att åstadkomma ett blandat bostadsbyggande i hela staden, bygga bort barriärer mellan områden och verka för goda livsmiljöer. Storstadspaketet är ett långsiktigt åtagande från stadens sida och sannolikt kommer majoriteten av bostäderna även fortsättningsvis att planeras inom Storstadspaketets influensområde. Detta gäller även om bostadsbyggandet skulle minska på grund av sviktande konjunktur.

Arbetet med att belysa sociala frågor i planeringen och motverka segregation kommer att fortsätta. Involveringsteamet kommer att öka möjligheterna för Malmöbor att ha inflytande på stadsbyggnadsnämndens processer.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2023	Trend
Antal möjliggjorda bostäder i antagna detaljplaner på kommunal mark.	100	578	Negativ avvikelse
<i>Avstämning</i>			
Antal möjliggjorda småhus/enfamiljshus i antagna detaljplaner.	112	132	– Enligt planering
<i>Avstämning</i>			
Antal möjliggjorda bostäder i antagna detaljplaner inom Storstadspaketets influensområde.	1 017	1 930	– Enligt planering
Sociala konsekvensbedömningar som belyser sociala frågor ska genomföras för fördjupade översiktsplaner, planprogram och tillämpliga detaljplaner.	100%	100%	– Enligt planering
<i>Avstämning</i>			
Vid all lokalisering av offentliga institutioner, till exempelvis skolor, kulturinstitutioner och fritidsanläggningar, ska funktionernas möjligheter att motverka segregation i staden vägas in.			- Trenden kan inte bedömas
<i>Avstämning</i> Trenden kan inte bedömas då det hittills under året inte genomförts några lokaliseringar som bedöms kunna motverka segregationen.			

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti 2023

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att hög inflation och lågkonjunktur påverkar stadsbyggnadsnämndens möjligheter att nå kommunfullmäktigemålet. Stadsbyggnadsnämnden har för närvarande 48 pågående detaljplaner på kommunal mark vilket omfattar totalt 5 472 bostäder. En djupare analys med uppföljning av målet görs i samband med årsanalysen.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet fortsätter för att nå kommunfullmäktigemålet för mandatperioden, men att utmaningar kopplade till hög inflation och lågkonjunktur kan påverka nämndens möjlighet att nå målet.

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att minska hemlösheten



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Stadsbyggnadsnämnden arbetar aktivt med att öka bostadsbyggandet i hela Malmö. För att bidra till att minska hemlöshet har Stadsbyggnadsnämnden möjliggjort en mångfald och variation av bostäder i nya stadsdelar och komplettering med bostadstyper och upplåtelseformer som saknas i existerande områden. Stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden arbetar gemensamt med att ta fram detaljplaner för byggklar mark för nya bostäder. Arbetet med detaljplaner och bostäder analyseras löpande för att säkerställa framdrift och leveranser.

Genom att främja näringslivsutveckling och arbetsmarknadsåtgärder som ökar sysselsättningen och självförsörjningen för fler Malmöbor har nämnden också bidragit till att minska hemlösheten.

Det är för närvarande svårt att bedöma konsekvenserna för möjligheterna att motverka hemlöshet på grund av den situationen på bostadsmarknaden, med en kraftig minskning av bostadsbyggandet. Dock påverkas hemlösheten främst genom arbete i det befintliga beståndet vilket bland annat arbetsmarknads- och socialnämnden, MKB med flera gör.

Varför blev det så?

Avgörande för stadens arbete med att förse Malmöborna med bostäder är ett nära samarbete med olika aktörer inom bostadsbranschen. Stadsbyggnadsnämnden har därför bjudit in dessa aktörer att ge sina synpunkter på Malmö stads bostadsförsörjningsarbete. Konjunkturläget och den höga inflationen medför emellertid i dagsläget inte ett gynnsamt läge för bostadsbyggande. Det innebär att bostadsskulden förväntas växa i Malmö.

En slutsats av bostadsbehovsberäkningen är att det inte är möjligt att uppfylla behoven av billigare bostäder genom nybyggnation. Kommunen behöver främst arbeta för att öka befolkningens betalningsförmåga.

Syftet med bostadsförsörjningsprogrammet är att ge en samlad bild av Malmö stads inriktningar för att skapa förutsättningar för att alla stadens invånare ska ha tillgång till goda bostäder. Programmet utgör grunden för att Malmö stad ska vara en aktiv och drivande part i bostadsförsörjningen.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

Att råda bot på hemlösheten är en komplex fråga och ingen enskild insats kommer att få bukt med problematiken. Stadsbyggnadsnämnden har redan ett djupt och framgångsrikt samarbete inom Malmö

stads bostadsförsörjningsorganisation tillsammans med tekniska nämnden, kommunstyrelsen och arbetsmarknads- och socialnämnden. Organisationen identifierar årligen olika åtgärder som sedan utgör kärnan i organisationens arbete för nästkommande år.

Hög inflation och lågkonjunktur riskerar att minska bostadsbyggandet och öka hemlösheten.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti 2023

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att hög inflation och lågkonjunktur påverkar nämndens möjligheter att nå kommunfullmäktigemålet. En djupare analys med uppföljning av målet görs i samband med årsanalysen.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden gör bedömningen att arbetet fortsätter för att nå kommunfullmäktigemålet för mandatperioden, men att stora utmaningar kopplade till hög inflation och lågkonjunktur kan påverka nämndens möjlighet att nå målet.

Målområde - Trygghet och delaktighet

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska verka för att öka tryggheten bland Malmöborna och för att brottsligheten ska minska



Uppföljning och bedömning

Hur gick det?

Stadsbyggnadsnämnden har förstärkt sin närvaro på lokal nivå genom att inrätta fem områdeskoordinatorer inom avdelningen för stadsplanering. Områdeskoordinering innebär bland annat att bygga relationer med aktörer, verksamheter och civilsamhället för att fånga upp behov, möjligheter, idéer och utmaningar. Stadsbyggnadsnämnden har under året också utvecklat medborgardialogen inför och under samråd, bland annat inom ramen för planprogrammet för Klagshamn, där öppet-huskvällar arrangerats.

Under perioden januari till juni 2023 har stadsbyggnadsnämnden stängt fyra olovliga samlingslokaler och 27 olovliga bostäder. Även samlingslokaler och bostäder som fått tillstånd i efterhand räknas in i statistiken, då de nu uppfyller lagens krav och inte längre bedöms bidra till minskad trygghet. Målet för den nuvarande mandatperioden är att stänga 30 olovliga samlingslokaler och 200 olovliga bostäder, en målsättning som bedöms kunna uppnås fram till 2026.

Varför blev det så?

Stadsbyggnadsnämnden har ett etablerat samarbete med andra myndigheter där stadsbyggnadskontoret regelbundet är ute på tillsynsbesök, vilket innebär att stadsbyggnadsnämnden har kunnat identifiera och driva överträdelser.

Stadsbyggnadsnämnden använder en bred definition av samlingslokal som omfattar alla typer av lokaler som i viss mån är publika. Tack vare arbetet finns idag inga lokaler som återkommande används som svartklubbar. Tillsynen har därmed under mandatperioden kunnat riktats mot andra typer av samlingslokaler, såsom pubar, restauranger, rökcaféer, butiker, föreningslokaler och religiösa samlingslokaler.

Stadsbyggnadsnämnden räknar varje ytterligare bostad eller boenderum i gruppboendestäder som en bostad.

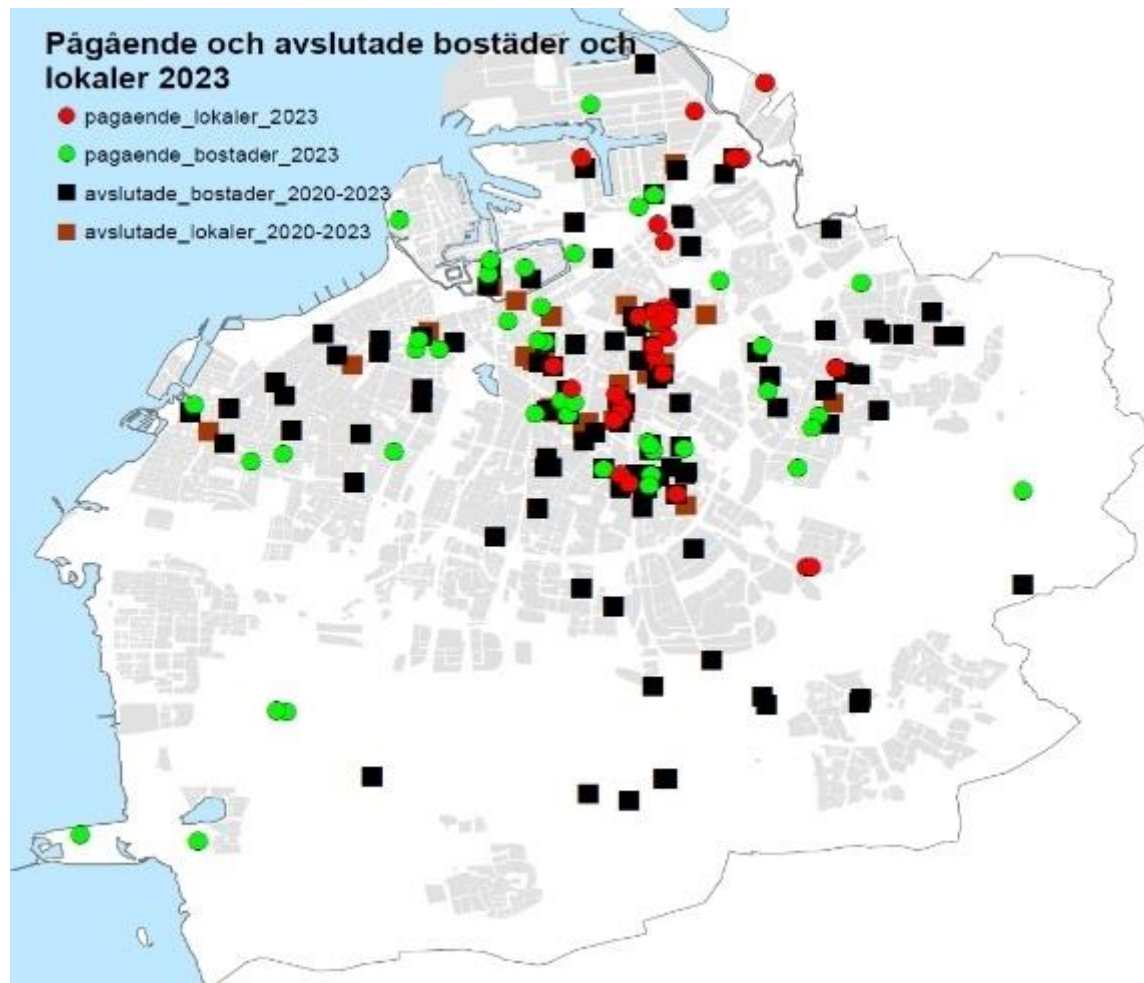
Majoriteten av utredningarna avser endast enstaka olovliga bostäder inom en fastighet, såsom en ytterligare bostad i en källare i en villa. En stor del av antalet stängda olovliga bostäder kommer dock från ett fåtal fastigheter där det förekommit ett större antal ytterligare bostäder eller gruppboendestäder med många boendestäder. Under 2023 har tillsynen fokuserat på lantbruksfastigheter där det upptäckts ett flertal olovliga bostäder för säsongarbetare i form av enklare moduler, husvagnar och i ekonomibyggnader. Tillsynen har även fokuserat på hotellliknande uthyrning av biutrymmen så som källare och komplementbyggnader.

Stadsbyggnadsnämnden har sedan 2017 ett omfattande samarbete kring samordnad tillsyn tillsammans med kommunala och statliga myndigheter såsom miljöförvaltningen, Räddningstjänst Syd, tillståndsenheten på Arbets- och socialförvaltningen, Arbetsmiljöverket, Polismyndigheten, Kronofogden och Skatteverket. Samarbetet med Polismyndigheten möjliggör fokus på platser där tillsynen kan försvåra för fortsatt brottslighet. Det samordnade tillsynsarbetet har byggts upp kring projektet Tryggare Malmö och kommunfullmäktige har beslutat att satsningen på samordnad tillsyn ska bli permanent. Samverkan med de andra myndigheterna utvecklas kontinuerligt för att kunna ställa om när nya verksamheter och områden blir viktiga att kontrollera.

Hur påverkar utfallet verksamhetens fortsatta arbete?

Andelen olovliga bostäder och olovliga samlingslokaler i Malmö är fortsatt hög och återkommande. Bostadstillsynen och de större organiserade tillsynsbesöken kommer därför att fortsätta i regelbunden takt. Den uppsökande tillsynen som omfattar både industri- och lantbruksfastigheter fortsätter också, då nämnden bedömer att det fortfarande finns ett påtagligt behov av tillsyn inom dessa områden. Kommande fokusområden innefattar bland annat illegal sophantering och hotellifiering. Stadsbyggnadsnämndens tillsynsarbete är därför nödvändigt för att fortsätta förbättra tryggheten i Malmö.

Kartan nedan visar den geografiska spridningen av både pågående ärenden gällande samlingslokaler och bostäder, samt avslutade ärenden under 2023.



Indikator	Utfall	Önskat utfall 2026	Trend
Antal stängda olovliga samlingslokaler	4	30 st	→ Positiv avvikelse

Avstämning

Stadsbyggnadsnämnden använder en bred definition av samlingslokal som omfattar alla typer av lokaler som i viss mån är publika. Tack vare tidigare arbete finns idag inga lokaler som återkommande används som svartklubbar. Tillsynen har istället riktats mot andra typer av samlingslokaler, såsom pubar, restauranger, rökcaféer, butiker, föreningslokaler och religiösa samlingslokaler.

Antal stängda olovliga bostäder	27	200 st	→ Positiv avvikelse
---------------------------------	----	--------	---------------------

Avstämning

Stadsbyggnadsnämnden räknar varje ytterligare bostad eller boenderum i gruppbestäder som en bostad. Majoriteten av utredningarna avser endast enstaka olovliga bostäder inom en fastighet, såsom en ytterligare bostad i en källare i en villa. En stor del av antalet stängda olovliga bostäder kommer dock från ett fåtal fastigheter där det förekommit ett större antal ytterligare bostäder eller gruppbestäder med många boenderum. Under 2023 har tillsynen fokuserat på lantbruksfastigheter där det upptäckts ett flertal olovliga bostäder för säsongarbetare i form av enklare moduler, husvagnar och i ekonomibyggnader. Tillsynen har även fokuserat på hotellliknande uthyrning av biutrymmen så som källare och komplementbyggnader.

Målområde - En god organisation

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska vara en attraktiv arbetsgivare genom att säkerställa en god arbetsmiljö och trygga anställningar



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Stadsbyggnadsnämnden arbetar efter de styrdokument och riktlinjer som finns i staden för att vara en attraktiv arbetsgivare och för att säkerställa en god arbetsmiljö.

Stadsbyggnadskontorets införande av flexibel arbetsplats med möjlighet att utföra arbetsuppgifterna på annan plats än kontoret ger de anställda en ökad flexibilitet. Denna flexibilitet har stor påverkan på den enskilda individens balans mellan arbete och privatliv. Stadsbyggnadskontoret fortsätter ha en låg sjukfrånvaro.

Med anledning av samhällsekonominns påverkan på stadsbyggnadsnämndens arbete har nämnden gjort insatser under året i syfte att förbättra förvaltningens ekonomiska situation såväl som att leverera på grunduppdragen. Vakansprövningar har införts för att parera det prognostiserade intäktsunderskottet. Cirka 13 tjänster har pausats eller ej tillsatts under året, inklusive föräldradledigheter, tjänstledigheter och personal som slutat. Förvaltningen medger även tjänstledighet i större utsträckning.

Stadsbyggnadsnämnden har även identifierat besparingsmöjligheter och genomfört omprioriteringar där det går.

Varför blev det så?

Tidiga insatser är avgörande för en god arbetsmiljö. Stadsbyggnadskontoret lägger stor vikt vid

förebyggande insatser snarare än rehabiliterande åtgärder. Följande insatser har gjorts under året:

Som ett komplement till företagshälsovården erbjuder stadsbyggnadskontoret sina anställda att anonymt få stöd och hjälp i psykologiska, ekonomiska och juridiska frågor hos en annan personalstödsleverantör än företagshälsovården.

Stadsbyggnadskontoret arbetar aktivt med resultatet från hållbart medarbetarengagemang-undersökningen (HME). Stadsbyggnadskontorets chefer analyserar resultatet och vid behov upprättar chefen tillsammans med sina medarbetare handlingsplaner. Insatser med stöd av företagshälsovården genomförs inom de verksamheter där behov finns.

Stadsbyggnadskontoret har dessutom ett så kallat pulsmättningsverktyg som skickar ut ett frågebatteri varje månad. Resultatet ger cheferna ett löpande underlag under året vilket i sin tur ger möjlighet till djupare dialog och ökad förståelse av medarbetarnas upplevelse. Detta verktyg har utvecklats under året för att skapa bättre förutsättning att följa trender och kunna göra analyser löpande.

Hög inflation och lågkonjunktur har påverkat stadsbyggnadsnämndens organisation och verksamheter. Stadsbyggnadsnämnden har identifierat besparingsmöjligheter och genomfört omprioriteringar där det går. Förvaltningens medarbetare arbetar kostnadsmedvetet och bidrar till att förbättra den ekonomiska situationen.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

En mer flexibel vardag med kombinerat hem-och kontorsarbete är en förändring som är här för att stanna, och den flexibiliteten är dessutom en viktig del i att vara en attraktiv arbetsgivare. Stadsbyggnadskontoret strävar efter att vara en attraktiv arbetsplats och kommer fortsatt erbjuda en flexibel arbetsplats med verksamhetens uppdrag som utgångspunkt. Stadsbyggnadskontoret kommer fortsätta vara aktiv i uppföljningen av pulswerktyget och medarbetarenkäter för att säkerställa att förvaltningen agerar proaktivt och initierar fler insatser när så behövs.

Stadsbyggnadsnämnden kommer också nogsamt följa konsekvenserna av de åtgärder som vidtagits för att parera det prognosticerade underskottet som uppstått på grund av det samhällsekonomiska läget.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti

Stadsbyggnadsnämnden är på god väg att uppfylla målet.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden kommer att uppfylla målet.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2023	Bedömning av utfall
Andel sjukfrånvaro	2,72%	Högst 3,5%	Positiv avvikelse
<p><i>Analys av mandatperioden</i></p> <p>Stadsbyggnadskontoret arbetar systematiskt med arbetsmiljöarbetet. Uppföljning av sjukfrånvaro ger information om behov av åtgärder för att säkerställa en god arbetsmiljö. Tidiga insatser kan förhindra långtidssjukskrivningar och ger förutsättningar för en god arbetsmiljö. Skyddsombuden involveras kontinuerligt. All statistik och analyser är könsuppdelad. Avstämningen av indikatorn görs vid delårsrapport, årsanalys och analys av mandatperioden.</p> <p>Stadsbyggnadskontorets har under första delen av 2023 haft en total sjukfrånvaro på 2,72 procent vilket är jämförbart med 2022 år utfall på 2,7 procent. Utfallet för kvinnors sjukfrånvaro är 2,56 procent (2,78 procent år 2022) och sjukfrånvaron för män är 3,01 procent (2,55 procent år 2022). Vid analys av sjuktalen syns att sjukfrånvaron är fortsatt lägre jämfört med innan pandemin (2019: 3,82%, 2018: 3,67%, 2017: 4,62%). Stadsbyggnadskontorets införande av flexibel arbetsplats kan ha bidragit till den fortsatt låga sjukfrånvaron. En flexibel arbetsplats ger möjlighet att påverka balansen mellan arbete och privatliv vilket också kan vara en anledning till lägre sjukfrånvaro.</p>			
Total HME (hållbart medarbetarengagemang)			
<p><i>Analys av mandatperioden</i></p> <p>Stadsbyggnadskontoret genomför under hösten den årliga medarbetarundersökningen i vilken Hållbart medarbetarengagemang (HME) ingår. HME innefattar tre delar - motivation, ledarskap och styrning. Indikatorn följs årligen upp vid årsanalys och analys av mandatperioden.</p>			
Exitintervju	Genomförd	Genomförd	
<p><i>Analys av mandatperioden</i></p> <p>När en tillsvidareanställd medarbetare avslutar sin anställning på stadsbyggnadskontoret ges medarbetaren möjlighet att ge återkoppling på sin tid på stadsbyggnadskontoret. Medarbetaren får svara på en enkät som syftar till olika skeden och aspekter av anställningen. Medarbetaren erbjuds även fördjupande samtal. Enkätavaren är ett viktigt verktyg för förvaltningen som helhet för att få information om hur stadsbyggnadskontoret kan utvecklas och bli en mer attraktiv arbetsgivare.</p>			

Kommunfullmäktigemål - Malmö stad ska säkerställa en god kompetensförsörjning



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Stadsbyggnadsnämnden har fortsatt arbetet med att säkerställa en god kompetensförsörjning för alla på förvaltningen. Förvaltningen analyserar och identifierar årligen kompetensbehov på kort och lång sikt, med syfte att säkerställa att förvaltningen har rätt kompetenser och resurser utifrån nämndens grunduppdrag, prioriterade inriktningar samt politiska mål och uppdrag. Nämnden har därmed bidragit till måluppfyllelsen av stadens kommunfullmäktigemål enligt planering.

Stadsbyggnadskontorets chefer fortsätter att följa kompetensbehov löpande genom nya processen för medarbetar- och lönesamtal. Kompetensutveckling följer parallellt med uppföljning av verksamhetsplanering, budget och omvärldsspaningar. Stadsbyggnadskontoret jobbar aktivt med samarbetet mellan andra förvaltningar för att säkerställa kompetensutbyten.

Med anledning av samhällsekonomins påverkan på stadsbyggnadsnämndens arbete har nämnden gjort

insatser under året i syfte att förbättra förvaltningens ekonomiska situation såväl som att leverera på grunduppdragen. Vakansprövningar har införts för att parera det prognostiserade intäktsunderskottet. Cirka 13 heltidstjänster har pausats under året, inklusive föräldraledigheter, tjänstledigheter och personal som slutat. Förvaltningen medger även tjänstledighet i större utsträckning. Förvaltningen medger även tjänstledighet i större utsträckning.

Stadsbyggnadsnämnden har även identifierat besparingsmöjligheter och genomfört omprioriteringar där det går.

Varför blev det så?

Förvaltningen har utvecklat kompetensförsörjningsarbetet genom att tydliggöra kopplingen mellan kompetensförsörjning, resurs- och verksamhetsplanering samt budgetarbetet, med syfte att integrera samtliga delar i en gemensam process. Utgångspunkten för arbetet har varit förvaltningens grunduppdrag, prioriterade inriktningar, politiska mål och uppdrag och även en tydlig förankring till det nuvarande ekonomiska läget. Utifrån detta har förvaltningen analyserat och identifierat vilka resurser och kompetenser som kommer att krävas kommande år.

Under 2022 gjordes ett utvecklingsarbete för medarbetar- och lönesamtal som nu år 2023 används för första gången. Detta arbete har gjorts som ett steg i att följa och utveckla kompetensen med en tydligare koppling till budget- och verksamhetsplaneringsprocessen.

När en tillsvidareanställd medarbetare avslutar sin anställning på stadsbyggnadskontoret ges medarbetaren möjligheten att ge återkoppling om sin tid på stadsbyggnadskontoret till HR genom en enkät. Återkopplingen är ett viktigt verktyg för förvaltningen som helhet och för verksamhetsansvariga chefer för att få information om hur stadsbyggnadskontoret kan utvecklas och bli en än mer attraktiv arbetsgivare.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

Stadsbyggnadsnämnden kommer att fortsätta utveckla kompetensförsörjningsarbetet utifrån förvaltningens och stadens behov. En viktig framgångsfaktor i detta arbete är chefernas delaktighet och integreringen av kompetensförsörjningsarbetet i resursplaneringen, verksamhetsplaneringen och budgetarbetet. På detta sätt kan en bättre helhetsbild skapas.

Förvaltningen arbetar med att bredda synen på kompetensutveckling och att bättre ta tillvara och utveckla befintlig kompetens. Det är även ett fokusområde i utvecklingsarbetet SBK 2026, där förvaltningen tar fokus på lärande och kompetensutveckling för förvaltningen på sikt. Parallellt med det långsiktiga perspektivet följer även en löpande uppföljning av hur omvärldsläget, inte minst det samhällsekonomiska läget, påverkar behovet av att snabbt kunna ställa om och växla kompetenser inom hela samhällsbyggnadsprocessen.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti

Stadsbyggnadsnämnden är på god väg att uppfylla målet.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnden kommer att uppfylla målet.

Indikator	Utfall	Önskat utfall 2023	Trend
Genomföra kompetensförsörjningskartläggning och genomföra åtgärder.	🟡 Påbörjad		– Enligt planering
<p><i>Avstämning</i></p> <p>Stadsbyggnadsnämnden arbetar för att säkerställa en god kompetensförsörjning för stadsbyggnadskontorets medarbetare. Malmö stads arbetssätt innebär att en kompetensförsörjningsanalys görs vartannat år och senaste analysen gjordes 2021. Arbetet med 2023 års analys pågår genom dialog med respektive avdelning.</p>			

Kommunfullmäktigemål - Fler Malmöbor, besökare och samhällsaktörer ska uppleva att Malmö stad levererar en god och likvärdig service genom hög tillgänglighet, professionellt bemötande, rätt kompetens samt genom att ligga i framkant i den digitala utvecklingen



Uppföljning och bedömning

Hur har det gått?

Stadsbyggnadsnämnden har som mål att i mätningen Insikt, som riktar sig enbart till näringslivet, ha ett resultat lika med eller högre än de andra storstäderna. Resultatet för året visar att Malmö höjde sitt snittvärde med 0,3% i myndighetsutövning kopplat till bygglov. Målet att ha samma eller bättre resultat än storstäderna nåddes. Malmö fick ett värde på 60, Göteborg 58 och Stockholm 58. Resultatet visar på en positiv trend för de insatser stadsbyggnadsnämnden gör för att öka servicenivån.

Förvaltningens egna NKI-undersökning redovisade ett snitt på 4,3 på en femgradig skala där fem är bäst. Stadsbyggnadskontoret når alltså upp till målet om ett resultat på eller över 4,0. (jan-jun 2023 visar också ett snitt på 4,3).

Varför blev det så?

För att ligga i framkant i utvecklingsarbete är det viktigt att aktivt lyssna in målgruppen. För stadsbyggnadsnämnden innebär målgruppen: Malmöbor, besökare och andra samhällsaktörer. Genom att systematiskt arbeta med inkomna åsikter och förbättringsförslag som externa parter delar med sig av till stadsbyggnadsnämnden har verksamheten förbättrat resultatet i Insikt.

För att få en kontinuerlig återkoppling från externa aktörer följs svaren och resultat från NKI-enkäten löpande. Genom att systematiskt analysera dessa svar ges verksamheterna möjlighet att rikta stöd, utvecklingsarbete och kompetensutveckling mot mer träffsäkra insatser. Vidare spelar även frukostmöten och andra dialoger med fastighetsägare och byggaktörer en betydande roll när det kommer till träffsäkerheten i de kvalitetshöjande insatser som genomförs.

Hur påverkar utfallet under perioden verksamhetens fortsatta utveckling?

Stadsbyggnadsnämnden fortsätter att arbeta systematiskt med att förbättra den serviceinriktade myndighetsutövningen. Genom dialoger med sökande och analys av resultaten från NKI-mätningarna fortsätter nämnden att skraddarsy insatser som förbättrar de olika serviceområdena, exempelvis effektivitet, information och bemötande.

Nämndens digitala agenda fortsätter vara ledstjärnan i servicearbetet med ökad service och tillgänglighet

digitalt inom alla nämndens verksamheter.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet januari – augusti

Stadsbyggnadsnämnden är på god väg att uppfylla målet. Mätningarna visar att nöjdhetsindex har fortsatt att stiga.

Bedömning av arbetet med kommunfullmäktigemålet mandatperioden

Stadsbyggnadsnämnd kommer att uppfylla målet.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

STADSBYGGNADSNÄMNDEN (Tkr, exkl. bostadsanpassningsbidrag)	Utfall jan-aug	Prognos helår
Nettokostnad	-80 242	-118 825
Kommunbidrag	73 818	116 190
Resultat (budgetavvikelse)	-6 424	-2 635

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Lägre intäkter inom planprocessen	-8 532
Lägre intäkter in bygglovsprocessen	-5 620
Minskade övriga intäkter	-151
Lägre personalkostnader	8 357
Minskade kostnader Projekt & utvecklingsåtgärder	796
Övriga kostnader	2 515
Summa budgetavvikelser	-2 635

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Utfall jan-aug	Prognos helår
Nettokostnad	-11 844	-17 052
Kommunbidrag	16 239	24 052
Resultat (budgetavvikelse)	4 395	7 000

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Teknisk utrustning	1 350	1 350	0

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)

Stadsbyggnadsnämnden har för perioden januari–augusti 2023 ett utfall på -6 424 tkr och ett prognostiserat resultat för helåret på -2 635 tkr jämfört med budget 2023.

Stadsbyggnadsnämnden har tilldelats ett utökat kommunbidrag under året genom beslut i kommunstyrelsen på 4 800 tkr för att minska segregationen och för att stärka den klimatstrategiska budgeten. I Ekonomisk prognos 2023 begärde Stadsbyggnadsnämnden en omföring från ansvaret bostadsanpassningsbidrag till stadsbyggnadsnämnden på 4 000 tkr, vilket beslutades av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan sommaren.

Stadsbyggnadsnämndens verksamhet finansieras till hälften av kommunbidrag och till hälften av intäkter från bygglov, detaljplaner och fastighetsbildning. Nämndens intäktsfinansierade andel påverkas av det samhällsekonomiska läget. Lågkonjunktur, hög inflation och stigande räntor är faktorer som påverkar

bygg- och bostadsmarknaden såväl nationellt som lokalt i Malmö. Detta är också aspekter som marknads aktörer lyfter i dialogen med stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadsnämndens ärendeinströmning för både bygglov och detaljplaner har minskat, vilket har en negativ påverkan på nämndens ekonomi med lägre intäkter. Nämnden har prognostiserat lägre intäkter till följd av konjunkturen på -14 364 tkr. För att parera minskade intäkter har förvaltningen vidtagit ett flertal åtgärder för att minska kostnaderna och öka intäkterna. Utöver dessa åtgärder har omföringen på 4 000 tkr från bostadsanpassningsbidraget även genomförts för att balansera mot minskade intäkter.

Nedan följer de största förändringarna jämfört med budget 2023:

Lägre intäkter inom bygglovsprocessen (utfall -2 982 tkr, prognos -5 620 tkr)

Intäkterna för bygglovsprocessen har för perioden januari–augusti ett underskott på -2 982 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -5 620 tkr. Ärendeinströmningen inom bygglovsprocessen, både inom lov- och tekniskskedet, har under perioden varit på en lägre nivå jämfört med tidigare år och beräknat i budget. Prognosen pekar på att upp till 50 % färre stora nyproduktionsärenden, till exempel flerbostadshus, kontor och skolor, kommer att handläggas under 2023. Det har stor påverkan på intäkterna. Totalt sett prognostiserar nämnden en minskning på 20 % inom lovskedet och 35 % inom tekniskskedet. Stora osäkerheter i omvärlden gör det svårt för nämnden att prognostisera utvecklingen framåt – om avmattningen är kortsiktig eller långsiktig. Dialog sker löpande med marknaden och byggherrar för att säkra framdriften i bygglovsprocessen, för att möjliggöra säkrare prognoser samt för att identifiera förändringar på marknaden.

Den nya taxan för nämndens verksamhet som behandlades i stadsbyggnadsnämnden i mars och beslutades i kommunfullmäktige i juni kommer att ge effekt under 2024. Den nya taxan minskar beroendet av stora ärenden inom bygglovsprocessen. Taxan baseras på de olika ärendetypernas arbetsinsats.

Lägre intäkter inom planprocessen (utfall -13 265 tkr, prognos -8 532 tkr)

Intäkterna inom planprocessen har för perioden januari–augusti ett underskott på -13 256 tkr jämfört med budget. För helåret har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på -8 532 tkr.

Övergången till ny taxa (från och med 1 juli) får med sig ett initialt underskott, men kommer på sikt gynna ekonomin. Uppstarten av planer enligt ny taxa ger lägre initiala intäkter ifall att planer startas sista kvartalet eftersom förvaltningen inte h321inner arbeta så mycket med planerna och fakturera inarbetade timmar. Om motsvarande planer hade tagits med den gamla taxan hade startavgift på 300 tkr per plan direkt blivit intäkt det året då planerna startades. Detta är något prognosen i april inte riktigt tagit höjd för eftersom det var svårt att då kunna räkna på antal timmar som de nya planuppdragen skulle generera i år.

Detaljplaneintäkterna är direkt kopplade till detaljplaneskedena (samråd, granskning, antagande). Inför 2024 kommer stadsbyggnadskontoret och fastighets- och gatukontoret att fortsätta utforma en gemensam leveransplan och efterföljande resurssättning för att minska och helst minimera risker att till exempel skyfalls-och dagvattenutredningar försenar planerat intäktstillflöde.

I vissa detaljplaner har stadsbyggnadskontoret på grund av lågkonjunktur sett att exploateringsavtalsförhandlingar dröjer längre än vanligt och därmed påverkas tiden för när vi kan anta planen.

Stadsbyggnadskontoret har behövt pausa några detaljplaner och starta nya till följd av oseriösa fastighetsägare med ekonomiska utmaningar relaterat till lågkonjunktur. Några planer har stannat helt inför att planerna skulle ha gått till samråd. Detta för med sig lägre intäkter eftersom planstarter ger lägre intäkter än samråd. Vissa fastighetsägare har utifrån det ekonomiska läget inte heller bråttom med att snabbt driva fram detaljplaner.

Ökade övriga intäkter inkl. finansiella intäkter (utfall +347 tkr, prognos -151 tkr)

Övriga intäkter avser bland annat detaljplanekonsulter, fastighetsbildning, byggsanktioner, geodataverksamhet, externa intäkter för projekt, systemförvaltning och mätningssupdrag.

Under perioden januari – augusti 2023 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på övriga intäkter på +347 tkr, vilket till största delen beror på underskott inom byggsanktioner och detaljplanekonsulter. För hela året prognostiserar förvaltningen ett underskott på -151 tkr. En åtgärd för att parera det ekonomiska läget är att stadsbyggnadsnämnden har äskat medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling. Detta kommer att innebära att nämnden bland annat kan genomföra arbeten kopplat till klimatkvarter, klimatneutralt byggande och Urban Academy.

Lägre personalkostnader (utfall +3 031 tkr, prognos +8 357 tkr)

Under perioden januari-augusti 2023 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på 3 031 tkr jämfört med budget. Förvaltningen har prognostiserat ett överskott på +8 357 tkr för helåret 2023.

Det prognostiserade överskottet är en följd av att flera vakanta tjänster pausats under lågkonjunkturen. Förvaltningen införde redan i slutet av år 2022 vakansprövningar på samtliga tjänster som en åtgärd för att parera det svåra ekonomiska läget. Detta har inneburit att cirka 13 vakanta tillsvidarejänster pausats och flertalet tillfälliga vakanser, till exempel föräldradigheter, inte ersatts med vikarie, där det varit möjligt för verksamheten. Tjänstledigheter har även tillåtits för andra anledningar än exempelvis studier. Majoriteten av vakanserna som pausats är inom stödverksamheten eller bygglovverksamheten. Inom stödverksamheten har förändrade arbetsätt och omfördelning av arbetsuppgifter gjort det möjligt att hålla vakanser. Inom bygglovverksamheten har det varit möjligt att pausa tillsättning av vakanser då ärendemängden har minskat som följd av lågkonjunkturen. Ytterligare en orsak till lägre personalkostnader är att flertalet rekryteringar har dragit ut på tiden.

Lägre projekt & utvecklingssatsning (utfall +2 658 tkr, prognos +796 tkr)

Under perioden januari-augusti har stadsbyggnadsnämnden ett överskott på +2 658 tkr jämfört med budget. För helåret har förvaltningen prognostiserat minskade nettokostnader för projekt på +796 tkr jämfört med budget. Nämnden har erhållit medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling som en åtgärd för att även i ett svårt ekonomiskt läge kunna genomföra prioriterade utvecklingssatsningar.

Lägre övriga kostnader inkl. finansiella kostnader (utfall +3 786 tkr, prognos +2 516 tkr)

Övriga kostnader avser bland annat detaljplankonsulter, nämndens arvoden, utbildningar, projektverksamhet, osäkra kundfordringar/ kundförluster, lokalkostnader, konsultkostnader, IT-kostnader och utvecklingskostnader. Finansiella poster avser exempelvis räntor. Under perioden januari-augusti 2023 har stadsbyggnadskontoret ett överskott på +3 786 tkr jämfört med budget. Överskottet består till stor del av IT-kostnader, konsultinsatser som ännu inte är påbörjade eller nedprioriterats. Helårsprognosen visar ett överskott på +2 516 tkr. Det beror dels på lägre kostnader för bland annat nämndens arvoden och dels på besparingar avseende förbrukningsmaterial, kompetensutveckling samt konsultinsatser som kan skjutas på framtiden eller genomföras av egna resurser. Nämnden har under perioden sett en ökning av osäkra kundfordringar/ kundförluster vilket kan vara en effekt av lågkonjunkturen. Osäkra kundfordringar avser kundfakturor som har förfallit och inte betalats inom 60 dagar från förfallodatum.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag är ett eget ansvarsområde inom stadsbyggnadsnämnden, vilket innebär att ansvaret särredovisas. Bostadsanpassningsbidrag beviljas för anpassning av bostäder för att ge personer med funktionsnedsättning möjlighet till ett självständigt liv i eget boende. Exempel på anpassningar är att ta bort trösklar, byta badkaret mot en dusch eller ordna en ramp vid entrén. Det kan också avse större insatser exempelvis anpassning av kök och installation av trapphiss.

Under perioden januari-augusti 2023 har ansvaret ett överskott på +4 395kr jämfört med budget och ett prognostiserat överskott för helåret på + 7 000 tkr. Lagen om bostadsanpassningsbidrag är en så kallad

rättighetslag vilket innebär att nämnden måste handlägga alla ärenden som inkommer och bevilja bidrag utifrån lagen. Förvaltningen kan inte styra över inflödet av antal ärenden. Senaste åren har ärendemängden minskat succesivt vilket har lett till stora överskott. Under januari-augusti 2023 ser dock nämnden en mindre ökning på 6% av ärendeinströmningen jämfört med samma period föregående år.

Uppföljning per avdelning

I enlighet med reviderade riktlinjer för ekonomistyrning, som beslutades i stadsbyggnadsnämnden i december 2021, redovisar förvaltningen nedan hur nämndens ekonomiska ramar, kommunbidrag, fördelas i 2023-års budget tillsammans med en jämförelse med delårsrapportens prognos.

Nedan följer en uppföljning av respektive avdelnings ekonomiska ramar.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar avdelningen för ledning- & verksamhetsstöd

Avd för Lednings- & verksamhetsstöd (inkl direktör)	Delårsprognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf m budget 2023
Intäkter	540	576	-36
Kostnader	-35 765	-37 499	1 734
Kommunbidrag & finansiella poster	36 972	36 923	49
Resultat	1 747	0	1 747

Avdelningen för lednings- & verksamhetsstöd (inkl. direktören) har ett prognostiserat överskott i delårsrapport 2023 på +1 747 tkr jämfört med budget. Förändringen avser till största delen ökade prognostiserade övriga kostnader samt lägre prognostiserade kostnader för stadsbyggnadsnämndens arvoden och personalkostnader. Lägre personalkostnader beror på att flera rekryteringar till vakanta tjänster har pausats och att tillfällig frånvaro som föräldraledighet i större omfattning har lösts genom omfördelning av arbetsuppgifter snarare än att tillsätta vikarier.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Stadsmättningsavdelningen

Stadsmättningsavdelningen	Delårsprognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf budget 2023
Intäkter	13 823	15 715	-1 892
Kostnader	-30 581	-31 101	520
Kommunbidrag & finansiella poster	15 438	15 386	52
Resultat	-1 320	0	-1 320

Stadsmättningsavdelningen har ett prognostiserat underskott i delårsrapport 2023 på -1 320 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre ärendeinströmning inom bygglovsprocessen som genererat lägre intäkter, vilket är en effekt av lågkonjunkturen och det minskade bostadsbyggandet.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar avdelningen för stadsplanering (tidigare plan- & strategiavdelningen)

Avdelningen för stadsplanering	Delårsprognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf budget 2023
Intäkter	35 558	44 058	-8 500
Kostnader	-52 802	-57 230	4 428
Kommunbidrag & finansiella poster	13 172	13 172	0
Resultat	-4 072	0	-4 072

Avdelningen för stadsplanering (tidigare plan- och strategiavdelningen) har ett prognostiserat underskott i delårsrapport 2023 på -4 072 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre intäkter inom planprocessen, vilket är en effekt av lågkonjunkturen. Detta har delvis parerats med lägre personalkostnader och besparingar inom konsultinsatser.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Stadsarkitektavdelningen

Stadsarkitektavdelningen	Delårsprognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf med budget 2023
Intäkter	30 193	38 193	-8 000
Kostnader	-48 052	-49 867	1 815
Kommunbidrag & finansiella poster	11 674	11 674	0
Resultat	-6 185	0	-6 185

Stadsarkitektavdelningen har ett prognostiserat underskott i delårsrapport 2023 på -6 185 tkr jämfört med budget. Detta beror främst på lägre ärendeströmning inom bygglovsprocessen som genererat lägre intäkter, vilket är en effekt av lågkonjunkturen och det minskade bostadsbyggandet. Avdelningen har även lägre personalkostnader till följd av att flertalet rekryteringar av vakanta tjänster har pausats. I våras togs beslut om att föra över 4 000 tkr från Bostadsanpassningsbidraget, vilket är inräknat i delårsrapportens helårsprognos.

Tabell - Uppföljning ekonomiska ramar Förvaltningsgemensamt

Förvaltningsgemensamt	Delårsprognos 2023	Budget 2023	Förändring jmf med budget 2023
Intäkter	393	-3 670	4 063
Kostnader	-32 154	-35 285	3 131
Kommunbidrag & finansiella poster	38 955	38 955	0
Resultat	7 194	0	7 194

Inom de förvaltningsgemensamma posterna har nämnden ett prognostiserat överskott i delårsrapport 2023 på +7 194 tkr jämfört med budget. Detta beror på att äskade projektmedel och tillhörande kostnader prognostiseras förvaltningsgemensamt innan beslut är fattat.

Analys av avvikelser i förhållande till nämndens investeringsram

Stadsbyggnadsnämndens prognos avseende investeringar motsvarar budget 2023.

Nettokostnadsutveckling

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos 2023	Utfall 2022	Förändring i %
Intäkter	80 568	88 201	-8,7
Kostnader	-199 393	-192 547	3,6
Nettokostnad	-118 825	-104 346	13,9

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG			
Tkr	Prognos 2023	Utfall 2022	Förändring i %
Intäkter			-100

Kostnader	-17 052	-14 467	17,9
Nettokostnad	-17 052	-14 467	17,9

Analys av nettokostnadsutveckling

Analys av nettokostnadsutveckling - Stadsbyggnadskontoret

Minskade intäkter med 8,7% jämfört med utfall 2022

Stadsbyggnadskontorets intäkter har en helårsprognos för 2023 på 80 568 tkr (inkl. finansiella intäkter), vilket är en minskning med 7 633 tkr (-8,7%) jämfört med 2022-års utfall.

De största förändringarna under året är:

- Bygglövsprocessen har en prognos för 2023 på 33 163 tkr, vilket är en minskning med 15 332 tkr (-32%) tkr jämfört med 2022-års utfall på 48 495. Under 2023 befinner sig nämnden fortsatt i en ekonomiskt osäker period med inflation, höjda räntor, krig i Ukraina och lågkonjunktur, vilket påverkar bygg- och bostadsmarknaden. Minskad ärendemängd genererar lägre intäkter.
- Planprocessen har en prognos för 2023 på 32 640 tkr, vilket är en ökning med 10 749 tkr (+49%) jämfört med 2022 års utfall på 21 891 tkr. Anledningar till ökningen är att avdelningen för stadsplanering har förbättrat det gemensamma arbetssättet med fastighets- och gatukontoret samt utvecklat mer effektiva arbetssätt att arbeta med t ex plankön.
- Övriga intäkter har en prognos för 2023 på 14 765 tkr, vilket är en minskning med 3 044 tkr (-17%) jämfört med 2022 års utfall på 17 809 tkr. Den största avvikelsen avser en minskning på 1 411 tkr avseende fastighetsbildning vilket till stor del beror på lågkonjunkturen.

Ökade kostnader med 3,5 % jämfört med utfall 2022

Stadsbyggnadskontorets kostnader har en helårsprognos för 2023 på 199 393 tkr (inkl. finansiella kostnader), vilket är en ökning med 6 852 tkr (+3,5 %) jämfört med 2022-års utfall.

De största förändringarna under året är:

- Personalkostnaderna har en prognos för 2023 på 149 515 tkr, vilket är en ökning med 2 538 tkr (1,7%) jämfört med 2022 års utfall på 146 978 tkr. Ökningen förklaras främst genom den årliga lönerörelsen och tack vare vakanshållning på flertalet tjänster är kostnadsökningen begränsad.
- Projekt- och utvecklingssatsningar har en prognos för 2023 på 8 739 tkr vilket är en ökning med 2 042 tkr (30%) jämfört med 2022 års utfall på 6 697 tkr. Prognosen är högre än föregående år då nämnden fått medel från stadens klimatstrategiska budget och kommunstyrelsen för hållbar lokal utveckling.
- Övriga kostnader har en prognos för 2023 på 41 138 tkr, vilket är en minskning med (16,5%) jämfört med 2022 års utfall på 49 237 tkr. Kostnader för förbrukningsmaterial, IT-kostnader, resor, fysiska sammankomster mm har minskat för att parera minskade intäkter.

Analys av nettokostnadsutveckling - bostadsanpassningsbidrag

Kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag för 2022 var 14 467 tkr jämfört med det prognostiserade utfallet för 2023 på 17 052 tkr, vilket innebär en ökning med 18 %. Under januari - augusti 2023 registrerades 1 012 ärenden. Motsvarande period 2022 registrerades 954 ärenden.

Resultaträkning

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	567	486	81
Övriga intäkter	79 940	94 385	-14 445
Totala intäkter	80 507	94 871	-14 364
Lönekostnader	-105 878	-111 108	5 230
PO-Pålägg	-47 150	-49 482	2 332
Övriga personalkostnader	-17	-96	79
Totala personalkostnader	-153 045	-160 686	7 641
Lokal- och markhyror	-12 298	-12 293	-5
Övriga kostnader	-32 981	-36 958	3 977
Avskrivningar	-1 028	-1 044	16
Totala övriga kostnader	-46 307	-50 295	3 988
Nettokostnad exkl. finansnetto	-118 845	-116 110	-2 735
Kommunbidrag	116 190	116 190	0
Finansiella intäkter	61	0	61
Finansiella kostnader	-40	-80	40
Resultat	-2 634	0	-2 634
Nettokostnad	-118 824	-116 190	-2 634

Tabell

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter			
Kostnader	-17 052	-24 052	7 000
Kommunbidrag	24 052	24 052	0
Resultat	7 000	0	7 000