

**Handläggare**  
Sohail Badami  
Telefon: 08-50827438**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 för Stadsbyggnadsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027, samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

**Stadsbyggnadsnämnden**

08-50827438

sohail.badami@stockholm.se

start.stockholm

## Innehållsförteckning

<b>1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Nämndens verksamhetsområde .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Sammanfattande ekonomisk analys .....</b>	<b>19</b>
3.1 Drift .....	26
3.2 Investeringar .....	29
3.3 Verksamhetsprojekt (Driftprojekt) .....	29
<b>4 Lokalförsörjningsplan.....</b>	<b>29</b>
4.1 Sammanfattning.....	29
4.2 Planeringsförutsättningar.....	29
4.3 Bedömd hyreskostnadsutveckling.....	29
4.4 Samverkan .....	30
4.5 Lokalplanering - ej pedagogisk verksamhet.....	30
4.5.1 Summerande analys av nuläge samt framtida planering .....	30
4.5.2 Nuläge 31 januari 2024 .....	30
4.5.3 Planering av lokaler för år 2025-2032 (första planeringsperioden) .....	30
4.5.4 Planering för lokaler år 2033-2045 (andra planeringsperioden) .....	30
<b>5 Övriga redovisningar .....</b>	<b>30</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Lokalförsörjningsplan 2025-2027*

*Bilaga 2: SbN 2025-2027*

*Bilaga 3: Protokollsutdrag FVG*

## 1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar

Stadsbyggnadsnämnden redovisar, under de tre inriktningsmålen, strategiska prioriteringar och utvecklingsbehov. Nämnden ser perioden 2025-2027. Mot bakgrund av den rådande konjunkturen väljer nämnden att fokusera på sådant som är centralt för nämndens uppgifter, verksamhet och framdrift.

### 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Stadsbyggnadsnämnden bidrar till inriktningsmålet genom att skapa goda planeringsförutsättningar för olika aktörer i hela staden. Genom fysisk planering för bland annat bostäder och tillhörande samhällsservice, med ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv, bidrar nämnden till ett Stockholm som kan möta medborgarnas behov, oavsett åldersgrupp och skede i livet.

Med utgångspunkt i översiktsplanen med dess fokusområden, mål och strategier, medverkar nämnden till att skapa attraktiva livsmiljöer för stockholmarna, överbrygga barriärer i den fysiska miljön och stärka de strategiska sambanden i staden.

Under perioden 2025 - 2027 bedöms följande utvecklingsområden vara mest angelägna:

- Utveckling av samverkan kring stadens prioriteringar i utbyggnaden och utvecklingen av samhällsservice.
- Utveckling av områdesplaneringen och den övergripande fysiska planeringen utifrån stadens målsättningar och nya genomförandeförutsättningar.
- Fördjupa analyser av behov och utveckla strategier för att motverka segregation och möjliggöra att stadsutvecklingen kan bidra med värden i hela Stockholm, samt tydliggöra nämndens ansvar för att möjliggöra det.

### 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Stadsbyggnadsnämnden verkar för inriktningsmålet genom att planera staden så att stadsutvecklingen kan bidra till att minska klimatpåverkan i staden. Det sker bland annat genom att nämnden planerar staden med förutsättningar för en väl fungerande kollektivtrafik och för att möjliggöra ett minskat bilberoende.

Nämnden planerar också för robusta strukturer som är anpassade för att möta effekter av klimatförändringar, för robusta ekologiska strukturer som beaktar spridningssamband och viktiga biotoper samt skyddar värdefulla naturområden. Nämnden planerar även för att minska belastningen på stadens luft och vattendrag.

Under perioden 2025 - 2027 bedöms följande utvecklingsområden vara mest angelägna:

- Utveckla och säkerställa nämndens grunddata och systemstöd, i samverkan med övriga staden, för en modern geodatahantering som skapar förutsättningar för kvalificerade underlag för stadens utveckling och verksamheter, exempelvis för klimatanpassning, skyfalls- och dagvattenhantering.
- Utveckling av samverkan kring och säkerställande av resurser för reservatsbildningar och inrättande av biotopskyddsområden.

- Förutsättningar att utveckla stadens arbete med strategier för naturmark, uppföljning av utveckling av stadens naturmark och gröna infrastruktur.

**3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla**  
Stadsbyggnadsnämnden bidrar till målet genom en effektiv och innovativ verksamhet med god budgethållning och internkontroll. Nämnden bedriver en verksamhet med hög servicenivå och ett gott bemötande. I stadsutvecklingen skapar nämnden, med utgångspunkt i översiktsplanens mål och strategier, förutsättningar för ett högt bostadsbyggande, fler arbetsplatser och en utveckling av hela staden. I stadsutvecklingen möjliggör nämnden deltagande och dialog, samt beaktar barnrättsperspektivet och jämställdhet mellan kvinnor och män. Nämnden skapar förutsättningar för en stad med kvalitativa offentliga rum, trygga stadsmiljöer och bostäder som alla kan efterfråga. Nämnden bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att nå målet att vara en attraktiv arbetsgivare.

Under perioden 2025 - 2027 bedöms följande utvecklingsområden vara mest angelägna:

- Utveckling av stadens portföljstyrning av stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa stadens investeringsförmåga och mål med stadsutvecklingen.
- Utforma arbetssätt och dialog utifrån strategier för stadens gestaltning för att kunna främja kvaliteten i den byggda miljön, inte minst i en utmanande konjunktur i branschen.
- Säkerställa nämndens förmåga att arbeta med trygghet, säkerhetsskydd, civil beredskap och informationssäkerhet.
- Upprätthålla och utveckla nämndens tillsynsuppdrag i enlighet med budget.
- Utveckla en långsiktigt hållbar finansieringsmodell för nämndens verksamhet utifrån nya förutsättningar, bland annat inom geodataområdet och bostadsanpassningsverksamheten.
- Bedriva ett professionellt och långsiktigt kompetensförsörjnings- och arbetsmiljöarbete i en tid av osäkerhet.

## 2 Nämndens verksamhetsområde

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för stadens översiktsplanering och detaljplanering. Nämnden ansvarar också för stadens bygglovsverksamhet, produktion, ajourhållning och distribution av geodata samt den kommunala lantmäterimyndigheten. Nämnden ansvarar även för namngivning, adressättning, lägenhetsregistrering, inrättande och upphävande av natur- och kulturresevat samt biotopskyddsområden. Vidare ansvarar nämnden för handläggning och utbetalning av bidrag för bostadsanpassning samt tillhörande reparations- och återställningsbidrag. Nämnden beslutar också om tillstånd, dispenser och kompensation inom natur- och kulturresevat och biotopskyddsområden samt dispenser från strandskyddsbestämmelser. Till detta kommer de uppgifter och skyldigheter som kommer av att nämnden utgör en kommunal myndighet och är en del av Stockholms stad. Nedan beskrivs nämndens verksamhetsområden och tillhörande prioriteringar.

**Bostadsanpassningsverksamheten**

Bostadsanpassningsenheten inom bygglovsavdelningen ansvarar för att handlägga ansökningar om bidrag utifrån lagen om bostadsanpassning för personer med funktionsnedsättning. De bidrag som utbetalas är bidrag för bostadsanpassning, reparationsbidrag samt återställningsbidrag. Under 2020-talet har antalet ärendet varierat mellan ca 4200 och 4600 per år.

Ärendekategorin bedöms inte vara lika konjunkturkänslig som övriga större ärendegrupper inom nämndens verksamhetsområde när det gäller antal ansökningar. Däremot påverkas det utbetalade kontantbidraget av inflation och kostnadsökningar i branschen.

Antalet bostadsanpassningsärenden påverkades negativt av pandemin, vilket bedömdes bero på att sökande individer ofta ingick i en riskgrupp. Många inkomna ärenden var svåra att driva framåt till följd av restriktioner, även om ansökningar inkom och positiva beslut ianspråk togs inte alltid. 2021 nådde summan för utbetalat kontantbidrag sin lägsta nivå, med 72 mnkr. Under 2023 ökade mängden inkomna och beslutade ärenden markant i förhållande till 2022, med ca 240 respektive 260 stycken. Summan för utbetalade bidrag ökade med 9,6 mnkr 2023, från 80,2 mnkr till 89,8 mnkr, och utbetalningarna översteg alltså det reserverade anslaget med ca 9,8 mnkr. Stadsbyggnadsnämndens analys av ökningen är att det beror på en blandning av 1) att pandemieffekter avklingat och utbetalningar har ökat igen när insatser genomförs, 2) kostnader för vissa vanligt förekommande insatser har ökat till följd av nya standardkrav i form av sensorstyrd dörrautomatik, samt 3) att åtgärder har ökat i pris till följd av inflation och fördyringar i branschen.

Boverket presenterade nyligen en utredning avseende lagen om bostadsanpassning, vilken har rapporterats till Socialdepartementet. Utredningen rekommenderar bland annat att bidrag för rullstolsförråd åter ska kunna ges, något som omöjliggjordes efter en dom i Högsta Domstolen i december 2020. Bedömningen är att en eventuell lagändring kan komma att innebära en viss ökning av antalet ansökningar under den kommande treårsperioden och påverka nämndens utfall då en genomsnittlig åtgärd kostar ca 100 tkr samtidigt som de ofta föranleder efterföljande reparationsbidrag. Övriga föreslagna förändringar bedöms kunna innebära vissa fördyringar, exempelvis när/om fastighetsägare nyttjar möjligheten att ta över åtgärden samt möjlighet att söka reparationsbidrag för åtgärder som ej är av tekniskt slag. Dessa bedömningar är dock högst osäkra och måste beläggas i praktiken.

Pandemi-effektens avklingande, demografin och kostnadsutvecklingen (både inflation och lag- och standardkrav) talar för ökade kostnader. En treårsanalys visar att 70 - 73 % av sökandena är 75 år eller äldre och mellan 54 % - 60 % är 80 år eller äldre. Gruppen 80 år och äldre, som utgör uppemot 60 %, väntas enligt Stockholms stads befolkningsprognos öka med 54 % mellan 2022 och 2032. Samtidigt är anpassningen ofta en förutsättning för ett kvarboende hemma, med vårdinsatser i hemmet, och bostadsanpassningsbidragets kostnader måste givetvis vägas mot kostnaden för ett ökat behov av alternativa boendeformer. Bostadsanpassningsbidraget är en förutsättning för att möjliggöra att individer kan bo kvar hemma i den egna bostaden.

Nämnden ser kontinuerligt över rättspraxis och handläggningsrutiner för att rätt bidrag ska betalas ut för rätt åtgärd i syfte att säkerställa att de som behöver stöd kan få det och att inte staden finansierar sådant som andra aktörer ska finansiera.

Prioriteringar i bygglovsavdelningens bostadsanpassningsverksamhet den kommande perioden:

- Arbeta för en effektiv och rättssäker ärendeprocess.
- Fortsätta arbetet med att effektivisera arbetsprocesser för att korta omloppstider.
- Tillvarata digitaliseringens möjlighet där det kan bidra till kundnytta.
- Fortsatt upprätthålla en hög kundnöjdhet och tillgänglighet.

### **Bygglovsverksamheten**

Bygglovsverksamheten ansvarar för handläggningen av bygglov, rivningslov, marklov, förhandsbesked och anmälanpliktiga åtgärder samt ger både näringsliv och medborgare rådgivning inför dessa processer. Bygglovsverksamheten inbegriper även tillsyn av olovligt byggande, obligatorisk ventilationskontroll, hissar och energideklarationer. Under 2020-talet har antalet inkomna ärenden varierat mellan ca 6300 och 7300 per år.

#### *Service och kundnöjdhet*

Bygglovsverksamheten har arbetat systematiskt med åtgärder för att öka verksamhetens kundnöjdhet, bland annat genom analys av NKI-mätningen, fokusgrupper, kunddialoger, uppföljning av verksamhetsdata, digitalisering, mm. En förflyttning har gjorts, med ett successivt bättre utfall. Genom överenskommelse med stadens kontaktcenter har också en första väg in till verksamheten, med betydligt större tillgänglighet än tidigare och möjlighet att samordna information om flera tillståndsområden, kunnat etableras. Arbeta för att upprätthålla och förbättra kundnöjdheten bedöms behöva fortsätta under treårsperioden, bland annat med fokus på fortsatt digitalisering och automatisering, utveckling av flödena för att upprätthålla ledtider, utveckling av effektiva kommunikationsvägar med sökanden. Under den kommande treårsperioden behöver det ske ännu smartare, när intäkter minskar samtidigt som det sker stora förändringar inom verksamhetsområdet.

#### *Tillsynsverksamheten*

Genom tillsynsverksamheten säkerställs att den byggda miljön följer beslutade detaljplaner samt uppfyller de krav som lagen ställer på byggnationen. Det avser bland annat att krav på brandskydd och luftkvalitet uppfylls samt att användningen är den avsedda. Nämnden kan konstatera ett ökat intresse för tillsynsverksamhet och PBL-tillsyn de gångna åren.

Tillsynsverksamheten har drivit ett tillsynsprojekt 2022-2024 för att korta ärendeköer och förbättra ärendebalansen. Parallellt med det har tre andra tendenser kunnat iakttas. För det första finns önskemål och behov av ökad samverkan och andra arbetssätt inom tillsynsområdet, med delvis andra målbilder och motiv än vad PBL-tillsynen historiskt har syftat till. Exempelvis identifieras det som en viktig del i samhällets arbete mot organiserad brottslighet, välfärdsbrottslighet, bostadssociala problembilder, och andra områden där existerande lagstiftning på området inte kan svara upp mot de problem som identifieras. Det



innebär nya viktiga uppgifter, men innebär också andra förutsättningar för både bedömningar och resursallokering inom tillsynsverksamheten. Den traditionella, reaktiva PBL-tillsynen bedrivs på helt andra premisser än en riktad tillsyn och samverkan kan ge starka resultat men innebär också en stor resursåtgång. För det andra finns en önskan från staten att byggnadsnämndernas verksamhet i större utsträckning ska ägna sig åt efterkontroll och i mindre utsträckning förhandskontroll. Det innebär att den straffrättsliga logiken i tillsynsverksamheten i större utsträckning ska prägla verksamheten. Det i sin tur kommer att innebära att juridiska processer, bevisstolkningstvister och liknande kommer att bli en större del av stadsbyggnadsnämndens verksamhet. En tredje tendens är att staten tycks ha ambitionen att flytta delar av vad som idag utgör miljöbalkstillsyn och arbetsmiljötillsyn till PBL-området och därmed till stadsbyggnadsnämndernas ansvarsområde. Det kommer att ställa krav på nya kompetenser inom exempelvis arbetsmiljö- och hälsoområdet.

#### *Konjunktur och intäkter*

Bygglovsverksamheten har historiskt kunnat konstateras vara en konjunkturkänslig verksamhet. Vid ett givet bygglov så måste åtgärden påbörjas inom två år och slutföras inom fem år, annars förfaller tillståndet. Vid osäkerhet finns alltså en stor risk att en fastighetsägare eller byggaktör avvaktar med att söka tillstånd om den inte är relativt säker på att kunna genomföra en åtgärd i närtid.

Vid utgången av 2022 hade inga tydliga effekter av konjunkturutvecklingen inom byggsektorn påvisats. Ärendenivåerna var fortsatt höga i Stockholm, medan det i andra kommuner i landet syntes tydliga effekter i form av minskade ärendemängder under 2022. Under 2023 har effekter visat sig även i Stockholm, parallellt med att ränteläget stabiliserats och aktörer börjat spekulera i en "vändning" i branschen i slutet av treårsperioden. Inom bygglovsverksamheten har den största faktiska nedgången i intäkter skett 2023 samtidigt som ärendeinflödet närmade sig nivån för 2020.

Osäkerheten kring konjunkturens påverkan under kommande treårsperiod är stor, både vad avser ärendemängd och ärendetyp, vilka båda påverkar nämndens kostnader och intäkter på olika sätt. Bygglovsverksamhetens objektstaxa innebär att storleken och typen av ärende har påverkan på intäkterna, samtidigt som andra faktorer påverkar kostnaderna. Exempelvis innebär oerfarna byggaktörer med ett unikt projekt ofta en större kostnad för nämnden i form av arbetstid än en rutinerad sökande med ett känt koncept. En kraftig inbromsning i nyproduktionen av flerfamiljshus av branschens större aktörer innebär alltså ett stort intäktsbortfall. Om samtidigt ett ökat inflöde av mindre ärenden, med stort inslag av mindre erfarna aktörer, så skapas en obalans i nämndens finansieringsmodell för bygglovsområdet. Nuvarande finansieringsmodell bygger på bedömningar utifrån hur ärendesammansättning såg ut ca 2019. Nämnden följer löpande upp intäkt per ärende, utöver det löpande ärendeflödet.

#### *Trender inom verksamheten*

Det pågår förändringar av förutsättningarna inom bygglovsområdet som bedöms kunna få stor påverkan på verksamheten. Sammanfattningsvis kan det beskrivas som att byggaktörernas roll och ansvar stärks betydligt i det inledande skedet av genomförandet, genom att

förhandskontrollen till stor del läggs på byggaktörerna själva, samtidigt som kommunens roll till stor del avgränsas till efterkontroll och tillsyn. Samtidigt ersätts nuvarande byggregler till stor del av funktionskrav i föreskrifter och applicering av standarder och dylikt. Bedömningen är att det får betydande konsekvenser avseende nämndens kompetensbehov för verksamhetens framdrift.

När tyngdpunkten i nämndens roll förskjuts mot de senare delarna av genomförandeprocessen ökar kostnaderna för anpassningar samtidigt som nämndens uppgift får en straffrättslig karaktär där bevisbördan ligger helt på nämnden. Det sker samtidigt som en fokusering på funktionskrav, med mer flexibla förhållningssätt till hur dessa kan tillgodoses, och ett större ansvar för byggherren vid framtagande av projekteringsmaterial. I de nya föreskriftsförslagen förs också delar som idag faller inom andra tillsynsområden in i PBL-tillsynen, bland annat avseende hälsa och arbetsmiljö. Det bedöms innebära behov av nya kompetenser inom bygglovsområdet, samt att fler kompetenser behöver arbeta inom varje ärende. För mindre erfarna byggaktörer kommer sannolikt fokuseringen på funktionskrav och mindre specifika krav i regelverket också att öka efterfrågan på rådgivning och stöd i de tidiga skedena, de områden där byggaktörens ansvar har stärkts. Sammantaget bedöms nämndens tyngdpunkt att flytta till tillsynsuppgifter och rådgivning inom genomförandeskedet, vilket är de två områden inom nämndens bygglovsverksamhet som inte omfattas av taxor och avgifter.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Upprätthålla och öka kundnöjdheten.
- Utveckla effektiva arbetssätt för tillgänglighet och service.
- Fortsätta arbetet med att tillvarata digitaliseringens möjligheter.
- Fortsätta arbetet med att utveckla processer, dialog och information ur ett kundperspektiv.
- Utveckla och säkerställa tillsynsverksamhetens förutsättningar och kompetens.

#### **Gemensam verksamhet och utvecklingsbehov över verksamhetsområden**

Inom nämnden krävs ett kontinuerligt utvecklingsarbete för att upprätthålla verksamheten samt möta utvecklingen och framtida behov. Nedan presenteras det som bedöms som centrala utvecklingsområden 2025-2027 kopplat till nämndens verksamhetsområden och ett antal gemensamma verksamheter:

#### *En växande stad med hög kvalitet och hållbarhet*

Bostadsmålet är fortsatt ett huvudfokus för nämnden. För att uppnå bostadsmålet och en hållbart växande stad behövs också strategisk fysisk planering för bland annat klimatanpassning, skolor, arbetsplatser, infrastruktur samt grönstruktur. Översiktsplanen pekar ut en inriktning för framtiden med levande, funktionsblandade lokala centrum med möjligheter till företagande och arbete i hela staden, liksom en markanvändning som minskar transportbehov och klimatpåverkan. Översiktsplanen bedöms aktuell, samtidigt som vissa planeringsförutsättningar har ändrats. Under perioden 2025-2027 bedöms en ny översiktsplan behöva aktualiseras om anpassningar till förändrade förutsättningar ska kunna ske samt om





uppdateringar ska ske med samma frekvens som tidigare. Det utgör ett omfattande arbete, både för genomförande och kommunikation med stockholmarna.

Det behövs också strategier för att skapa en attraktiv stadsmiljö med god gestaltning, kvalitativa bebyggelsemiljöer och respekt för bebyggelsehistoriska värden.

Kunskapsunderlaget byggnadsordningen och arkitekturpolicyn fortsätter implementeras, liksom nämndens vägledningar. Utöver dessa dokument kan ytterligare vägledningar behövas tas fram som belyser specifika förhållningssätt i arkitekturfrågor för att säkerställa att bebyggelsens framväxt sker med kvalitet och omsorg utifrån stadens mål, med stöd i stadens historia och karaktär, och bidrar till de skönhetsvärden som präglar Stockholm. Det bedöms ännu viktigare i tider av ekonomiska utmaningar för att möjliggöra förutsägbarhet och etablera metoder för att kunna bevaka kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt. Under 2023 beslutades om en reviderad vägledning för balkonger. Under 2024 genomförs en uppföljning av byggnadsordningens och arkitekturpolicyns implementering genomföras. En vägledning för höga hus är ett exempel på ett behövligt kommande utvecklingsarbete. För att vägledningarna ska få betydelse krävs också, liksom med översiktsplanen, en bred förankring och kommunikation av dessa underlag i syfte att skapa en samsyn och gemensam kunskap.

Inom stadens arbete med Agenda 2030 är stadsbyggnadsnämnden tillsammans med exploateringsnämnden målsansvarig för mål 11, Hållbara städer och samhällen. Nämndens arbete integreras i verksamhetens processer och söker ta vara på synergier som samverkan kan ge. Logiken i Agenda 2030 är att målen är odelbara.

Staden behöver planera för urbana miljöer som främjar ett gott mikroklimat. En central fråga framöver är hur synergier kan skapas genom mångfunktionella ytor som ger en tät, miljövänlig, attraktiv stad och samhällsvinster. Stadens grönska kommer att få en stor betydelse för att nå översiktsplanens inriktningsmål om att planera för en växande, sammanhängande, klimatsmart och tålig stad med god offentlig miljö. Ansvar för kunskapsbyggande, planering och genomförande av de beslut som tillsammans skapar dessa kvaliteter är fördelat på en mängd nämnder i staden, även om de till stor del kommuniceras inom och avvägs inom stadsbyggnadsnämndens ärenden. Exploateringsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna, stadens fastighetsförvaltande nämnder och bolag, har alla en stor betydelse för det byggda resultatet. Samverkan inom dessa områden, och förmåga till avvägningar, är därför av central betydelse för det slutliga resultatet och kräver sannolikt ett utvecklat centralt stöd i en tid av betydande förändrade förutsättningar för alla dessa aktörer.

Nämnden ser en risk att konjunkturedgången, tillsammans med inflationen och kostnadsökningarna, kommer att innebära en starkare önskan att göra avkall på kvalitet för att möjliggöra att projekt realiserar. Samtidigt finns inte något självklart samband mellan kvalitet och kostnader. Det finns beprövade sätt att bygga med en god gestaltning, omsorg om detaljer, mm, som ger en god helhetsverkan, utan att det behöver vara kostnadsdrivande. Det i sin tur kräver kreativitet, samverkan och god vilja från berörda parter samt ett metodiskt arbete. Det finns inte heller några tecken på att konjunkturutvecklingen påverkar stockholmarnas, organisationernas eller överprövningsinstansers krav på den byggda miljön, vilket i sin tur kan leda till en risk i projekten om inte utmaningarna hanteras väl.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Kontinuerlig översiktsplanering för att hantera förändrade förutsättningar och bidra till effektivare planering.
- Fortsätta arbetet med strategier för stadens gestaltning.
- Framtagande av kompletterande vägledningar för att säkerställa att stadens framväxt sker med kvalitet och omsorg med stöd i stadens historia och karaktär.
- Utveckla metoderna för att säkerställa kvalitet till lägre kostnader och med bibehållen effektivitet i processerna.

### *Digitalisering*

Stadsbyggnadsnämnden har behov av att kunna prioritera utveckling inom nämndens två förvaltningsobjekt inom IT-området. Förvaltningsobjekten utgör nämndens ärende- och dokumenthanteringssystem respektive nämndens system för produktion och distribution av geodata. Nämnden har också behov av uppdateringar och utveckling av de egna e-tjänsterna samt handläggningsstödet för det kommunala lantmäteriet (KLM).

Inom förvaltningsobjektet "Digital ärendekedja", som inrymmer nämndens ärende- och dokumenthanteringssystem, kommer den tjänst som omfattas av nuvarande avtal att upphöra 2026/2027. Under 2024 genomförs en förstudie inför kommande upphandling. Ett nytt avtal behöver vara på plats under 2026. I systemet hanteras ca 200 000 dokument årligen och ca 8 000 - 10 000 ärenden. För att upprätthålla produktion, robusthet och driftssäkerhet så bedöms ökade kostnader behöva finansieras under 2026 och 2027, främst konsultkostnader, intern tid för implementering samt eventuella behov av överlappande systemlösningar.

Inom förvaltningsobjektet "GIS på SBK" finns behov att förnya och utveckla verktyg och systemstöd. Stadsbyggnadsnämnden deltar i det stadsövergripande projektet "GiS" för att utveckla en ny grundplattform för geodata och GIS. Införande inleds 2024 och blir aktuellt för stadsbyggnadsnämnden 2025. I "Införande av ett nytt GIS för stadsbyggnadskontoret" planeras för utveckling av de nämndspecifika verktygen samt för att möjliggöra migrering till den stadsgemensamma plattformen. I dagsläget pågår arbete med att avgränsa exakt vad som kommer att omfattas av den nya gemensamma grundplattformen, och därmed inte exakt vad den nya nämndspecifika påbyggnaden behöver omfatta. Aktuella beräkningar uppskattar ett finansieringsbehov om ca 6,6 mkr.

När statliga Lantmäteriets nuvarande system för lantmåteriförrättningar ("Trossen") bytts ut mot ett nytt ("HLS"), vilket bedöms ske 2026 eller 2027, måste alla kommuner med kommunala lantmäterier ta ställning till om de ska/kan ansluta till HLS eller bör/måste ersätta det med egna system. Kostnaderna för anslutning till HLS är osäkra, men uppskattas till ca 2-4 miljoner kronor för den kommunala lantmåterimyndigheten.

Nämndens e-tjänster, vilket är de vägar som allmänheten (och övriga staden) kan ta del av stadsbyggnadsnämndens handlingar och dokument, följa sitt ärende, ansöka om bygglov och köpa kartor, behöver uppdateras. E-tjänster behöver följa stadens centrala riktlinjer. Uppdateringar behöver ske regelbundet när stadens "styleguides" årligen uppdateras. Ett syfte med dessa är att säkerställa att DOS-lagen följs. Ett annat syfte är att uppdateringar behöver ske ur ett informationssäkerhetsperspektiv samt för att trygga nämndens IT-säkerhet, då



uppdateringar även omfattar dessa områden. Om så inte sker måste e-tjänsterna stängas, eftersom staden kan bli föremål för viten, utfärdade av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG) samt att en icke-uppdaterad tjänst kan vara ett säkerhetshot och behöver stängas av den orsaken. Kostnaderna är ca 0,8 mnkr per e-tjänst och år, och stadsbyggnadsnämnden har idag fyra stycken e-tjänster. Släpar uppdateringarna av en e-tjänst efter blir kostnaderna antagligen större eftersom e-tjänsten då måste byggas om vilket brukar kosta ca 3 mnkr.

Kommuner är enligt lag skyldiga att tillhandahålla nya detaljplaner digitalt om de påbörjats 1 januari 2022 eller senare. Det kan ske via den nationella plattformen och kommuner kan frivilligt ansluta genom avtal. Skulle nämnden välja att själv tillhandahålla de datamängder som man är skyldig att tillhandahålla enligt direktiv och dess nationella implementering i Sverige så bedöms det initialt kräva ett omfattande arbete för att etablera en lösning, samt därefter en löpande kostnad för förvaltning. Under 2023 anslöt sig nämnden till det statliga Lantmäteriets nationella geodataplattform samt upphandlade det på marknaden tillgängliga verktyget för att möjliggöra implementeringen av avtalet. Till följd av bristande överensstämmelse mellan lagkrav, Boverkets föreskrifter, Lantmäteriets föreskrifter, samt de tekniska stöd som tillhandahålls på marknaden, så innebär det stora utmaningar för en tät stad med komplexa planeringsförutsättningar och en till största delen redan planerad miljö. Bland annat är det svårt att inom det införda systemet hantera ändringsplaner och tredimensionella planer. Det bedöms krävas fortsatt utvecklingsarbete på området, vilket bedöms kräva fortsatt resurssättning. Nämnden har tillskrivit och uppvakttat berörda myndigheter i frågan.

Nämndens registratur och arkiv har som mål att leverera handlingar som hör till andra arkivbildare till Stockholms stadsarkiv. Detta ska bidra till att minska volymen av handlingar i nämndens arkiv och det pågående arbetet med digitalisering av bygglovs- och skyltlovsärenden kommer även det att bidra till en minskning av antalet hyllmetrar i nämnda arkiv. Det är dock en aktivitet som är en av få snabbt påverkansbara kostnader i nämndens verksamhet, vilket innebär att den är avhängig att utrymmet kan skapas i nämndens budget.

Under 2024 införs portföljförvaltning, i enlighet med stadens styr- och samverkansmodell, inom IT-området i stadsbyggnadsnämnden. Implementeringen av portföljförvaltning inom IT-området, som syftar till att stärka styrningen och prioriteringsförmågan, bedöms fortsätta under treårsperioden.

De senaste årens snabba utveckling avseende digitalisering, liksom i frågor som rör informationssäkerhet och integritetsskydd, påverkar nämndens hela verksamhet. Det handlar både om policydriven utveckling, som senare kan resultera i lagstiftning eller motsvarande, och faktisk utveckling inom berörda rätts- och lagstiftningsområden. Förutom de juridiska utmaningar det innebär för en stor del av nämndens verksamhetsområden så är det också relaterat till verksamhetsmässiga utmaningar för både nämnden och staden då hanteringen av information och datamängder till stor del sker i IT-system som 1) innebär långsiktiga åtaganden och avtalsförhållanden, 2) ska drivas inom ramen för stadens stadsövergripande IT-miljö och ramverk, 3) till sin natur kräver ett delat ansvar mellan staden centralt och flera nämnder avseende innehåll och förvaltning. Stadsbyggnadsnämnden ser stora möjligheter och stora risker, för både nämnden och staden. Erfarenheten säger att den utredningskapacitet och kompetens som krävs för att upprätthålla arbetet i en löpande verksamhet med stora

informations- och dokumentflöden är betydande.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Säkerställa moderna och ändamålsenliga systemstöd som fungerar som stöd för nämndens verksamhetsprocesser.
- Utveckla organisationen och främja nya arbetssätt.
- Säkerställa service och tillgänglighet.
- Säkerställa informationssäkerheten

#### *Trygghet, säkerhetsskydd och civil beredskap*

Stadsbyggnadsnämnden behöver fortsatt vidareutveckla nämndens verksamhet för att möta stadens ökade ambition och ansvar för en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar samt bidra till den stadsövergripande samverkan inom stadens krigsorganisation. Utöver det tillkommer en ökad medvetenhet om så kallade välfärdsbrott, där åtgärder behöver vidtas för att säkerställa att inte skattebetalarnas pengar och myndighetsorganisationer gynnar kriminell verksamhet. För nämndens del påverkar det myndighetsutövningen, HR- och inköpsfunktionen.

Nämnden största bidrag till stadens säkerhetsarbete sker inom informationssäkerhetsområdet och i rollen som sektorsansvarig nämnd för området "Försörjning av grunddata" i stadens organisation. Nämndens årliga 200 000 dokument, samt den mängd data som hanteras, innebär givetvis stora utmaningar. I praktiken handlar det om att kommunicera och följa upp incidenthanteringsrutiner, inventera och dokumentera informationsklassningar, utreda behörigheter, göra översyner av rutiner, integrera informationssäkerhetsfrågorna systematiskt i allt nämndens interna utvecklingsarbete samt all eventuell utveckling av digitala tjänster och redskap.

Civil beredskap innebär att stadens verksamhet ska ha förmåga att förebygga, motverka och hantera krissituationer. Förmågan byggs upp genom bland annat utbildning, övning samt genom den organisation och de strukturer som skapas före, under och efter en kris. Nämnden ansvarar för att under 2024 utveckla en struktur för samverkan inom stadens nätverk för civil beredskap (NCB) i egenskap av sin roll som sammankallande för sektorn "Försörjning av grunddata". Nämnden ska också ta fram en säkerhetsskyddsplan som pekar ut vilka åtgärder verksamheten behöver genomföra. Arbetet ska bedrivas i enlighet med tillämpningsanvisningar, och åtgärder ska följas upp och förvaltas.

Utöver det följer många praktiska konsekvenser av den ökade ambitionen på säkerhetsområdet. Arbete med hantering av en stor mängd rutiner, dokumentationer, datamängder, mm, kräver omfattande interna resurser och ibland också specialkompetens. Utöver det ställer de ökade ambitionerna krav på materiella åtgärder i form av lokalanpassningar, specifik teknisk utrustning, rutiner för att använda denna och kunskap i organisationen och hos ansvariga. Till sist innebär det krav på många repetitiva åtgärder i form av säkerhetsbedömningar och säkerhetskontroller, både av information och individer. De stora och många flöden av information, mängden aktörer, mängden helt eller delvis integrerade system och lagstiftningar, är ofta gjorda för att minimera kostnader och skapa snabba och effektiva flöden för framdrift. Den kontroll som säkerhetsarbetet kräver kommer

därför att kräva mycket insatser, förändrade värderingar och förändrade förväntningar inom den sektor nämnden är verksam inom.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Utveckla det sammanhållna säkerhetsarbetet i nämndens verksamhet
- Säkerställa informationssäkerheten

### *Kompetensförsörjning*

Kompetensförsörjningen är fortsatt en av nämndens största strategiska utmaningar inför den kommande treårsperioden. Flera av nämndens yrkeskategorier är svårrekryterade och har genom åren varit en utmaning att behålla på grund av stora behov även hos kranskommuner och privata arbetsgivare. Under senare tid har situationen förändrats till följd av de förändrade ekonomiska förutsättningarna i branschen. Nämnden arbetar dock fortsatt aktivt med arbetsgivarvarumärket och andra strategiska kompetensförsörjningsinsatser för att stärka attraktiviteten och konkurrenskraften när konjunkturen vänder. Nämnden genomför bland annat utvecklingsprogrammet TN-akademien i samverkan med övriga tekniska nämnder.

Nämndens utmaningar avseende kompetensförsörjningen har förändrats över tid. Under pandemiåren var personalomsättningen låg, för att sedan öka strax därefter i samband med en ökad rörlighet på arbetsmarknaden i stort. Under det senaste året ses en tydlig avmattning, relaterad till rådande lågkonjunktur, vilken påverkar medarbetarnas benägenhet att röra på sig. På sikt bedöms personalomsättningen bli högre än den som råder i dagsläget och därmed är det av stor vikt att nämnden upprätthåller arbetet med arbetsgivarvarumärket. Även säkerställandet av nyckelkompetens bedöms under perioden vara en utmaning, både inom nämndens kärnprocesser och inom stödprocesserna, där fokus ligger på att behålla och attrahera erfaren personal i en marknad med kompetensbrist och där verksamheten blir allt mer komplex och specialistdriven. Ytterligare fokus är gott ledarskap, aktivt medarbetarskap, utvecklad internkommunikation samt en god arbetsmiljö.

Den digitala utvecklingen är också en del av arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare, samtidigt som det kommer att ställa krav på att utveckla medarbetarnas kompetens. Genom att verksamheten organiseras på ändamålsenliga sätt kan medarbetare utvecklas och resurser användas mer effektivt. Förutom effektivisering är andra önskade effekter en ökad samverkan och större möjligheter för medarbetarna att gå vidare till nya tjänster inom förvaltningen.

Stadsbyggnadsnämndens verksamhet är till största delen intäktsfinansierad. Nämndens olika verksamheter påverkas därför både av kortsiktiga svängningar och långsiktiga trender i sektorn. För stadsbyggnadsnämnden är den rådande konjunkturen i kombination med osäkerhet i omvärlden omständigheter som måste följas noga och som ställer höga krav på kommunikation, tydlighet och ledarskap i organisationen. Arbetet med stadens riktlinje för chefsstruktur och resultatet av genomlysningen bör göras i syfte att nå en så ändamålsenlig organisationsstruktur som möjligt.

Trenden med ett till synes mer polariserat och uppskruvat tonläge i samhället avseende nämndens ansvarsområde ser ut att bestå. Digitaliseringen underlättar mobilisering och kommunikation, vilket i sin tur påverkar arbetsmiljön för både nämnden och flera

yrkesgrupper inom nämndens ansvarsområde, särskilt inom plan- och bygglovsområdet. Det kan handla om hot, drev i sociala medier och JO-anmälningar. Denna aspekt av arbetsmiljön behöver fortsatt följas för att kunna omhändertas proaktivt genom både rutiner, kompetensutveckling och strategiska förebyggande insatser.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Genomföra kompetensförsörjningsplanen.
- Genomlys, utveckla och effektivisera arbetssätt.
- Utveckla ledarskap, medarbetarskap samt säkerställa ett attraktivt arbetsgivarvarumärke.

### **Planverksamheten**

Stadsbyggnadsnämndens planverksamhet arbetar med samtliga stadsbyggnadsnämndens planeringsrelaterade uppgifter. Det innebär övergripande fysisk planering samt myndighetsansvaret för detaljplane- och översiktsplaneprocesserna. Utöver det ansvarar verksamheten också för inrättande och upphävande av naturreservat, kulturresevat, biotopskyddsområden och djur- och växtskyddsområden enligt miljöbalken samt tillståndsgivning inom dessa. Planavdelningen handlägger ca 400 pågående detaljplaner årligen. Under 2020-talet har nämnden årligen fattat beslut om ca 65-95 planbesked, start-PM omfattande mellan ca 5000 och 11000 bostäder, detaljplaner omfattande mellan ca 3500 och 8000 bostäder.

### *Konjunktur och förutsättningar för stadsutveckling*

Det försämrade konjunkturläget i kombination med den stigande inflationen bedöms fortsatt innebära stora utmaningar relaterat till nämndens mål, prognoser och bedömningar för den kommande treårsperioden. Samtidigt bedöms verksamhetens ekonomiska förutsättningar ännu inte ha påverkats i lika hög utsträckning som måluppfyllelsen. Intresset för att driva planprojekt bedöms fortfarande vara stort, i alla fall så länge en konjunkturedgång inte blir alltför djup eller långvarig. Framdriften bedöms kunna påverkas av att externa aktörer inte längre är lika angelägna om att gå i mål med planprocessen skyndsamt. Aktörers, inklusive Stockholms stads, anpassning av investeringstakten kan komma att påverka efterfrågan och intäkter så småningom. Samtidigt kan de kommunala bostadsbolagens ökade produktionskrav, samt privata markägare, fortsatt efterfråga detaljplaner vilket gör att nämnden kan upprätthålla en produktion trots nedgången i branschen. Nämnden följer utvecklingen löpande. Fram till idag har ingen tydlig situation med brist på planeringsuppdrag identifierats. Som en tidig insats har dock användningen av konsulter för detaljplanering begränsats.

Enligt bedömare kan det väntas en viss återhämtning på marknaden, som nu bedöms ha stabiliserats, i slutet av treårsperioden. Mot bakgrund av de stora utmaningarna med kompetensförsörjning som nämnden arbetade intensivt med 2016 - 2021 så finns skäl att sträva efter att upprätthålla kapacitet i det fall en vändning sker inom ett antal år. Detta eftersom branschaktörer är de som först kommer att börja efterfråga kompetens i det fall en uppgång på marknaden sker. Då riskerar stadsbyggnadsnämnden att bli en flaskhals, om nämndens verksamhet anpassas till situationen just nu. Staden förlorar då också möjligheten

att lägga grunden för utvecklade arbetssätt som skulle göra att hela stadsutvecklingsprocessen bättre kan använda en stabiliserad marknad för att uppnå stadens mål.

#### *Utvecklad styrning och aktiva prioriteringar*

För att ha kontroll över stadens investeringsvolym och kunna prioritera rätt investeringar, och därmed säkerställa att investeringskostnader inte begränsar utrymmet för att möta framtidens välfärdsbehov, krävs en utvecklad portföljstyrning avseende stadens stadsutvecklingsprojekt. Det skulle möjliggöra för staden att prioritera rätt strategiska investeringar samt minimera stadens kostnader för förgävesplanering och framdrift av ej realiserbara projekt. Samtidigt krävs ett metodiskt arbete för att nå stadens målsättningar avseende stadsutveckling, både avseende bostadsbyggande och investeringar i allmän plats. Det ställer i sin tur krav på utvecklade samverkansformer, delvis nya finansierings- och styrningssystem inom stadsutvecklingsprocessen, samt en aktiv resursplanering för att kunna anpassa insatserna utifrån prioriteringar och förutsättningar för framdrift. Dagens modeller, där kostnader och intäkter aktiveras där förutsättningar och intresse för markanvisning och planstart finns, måste förändras om större fokus ska läggas vid tidiga skeden och vid sidan om de formella processerna.

#### *Strategisk fysisk planering*

En fortsatt utveckling av digitala verktyg för den strategiska planeringen och detaljplaneringen bedöms nödvändig för att omhänderta möjligheterna och kraven som kommer av en växande stad, ambitiösa mål om nybyggnation av 140 000 bostäder i staden till år 2035, nödvändig klimatomställning, samt behov av investeringar och reinvesteringar i infrastruktur, mm. Då nämnden har begränsat användningen av konsultinsatser, i enlighet med kommunfullmäktiges budget samt som en del av åtgärdsplanen till följd av konjunkturedgången, så finns också behov av att komplettera nämndens verksamheter med digitalt stöd som krävs för vissa arbetsuppgifter.

Utveckling av digitala tematiska planeringsunderlag och verktyg för att göra relevanta analyser av viktiga funktioner behövs, liksom framtagande av geografiska förstudier inom ramen för områdesplaneringen. Genom nämndens strategiska initiativplanering har nämnden haft förutsättningar att utreda grundläggande förutsättningar, utveckla kompetens och ta fram verktyg, något som underlättar kloka och välgrundade strategiska ställningstaganden och därmed möjliggör en effektiv detaljplanering. Den är också en förutsättning för utvecklingen av portföljstyrning, där nämnderna mer aktivt ska ta ställning till prioritering av projekt utifrån olika aspekter så som behov av investeringar, mm.

I arbetet för att överbrygga socioekonomiska barriärer krävs breda samarbeten både inom staden och med regionen och staten, avseende strategiska investeringar i infrastruktur. Väl valda investeringar i kvalitativa offentliga rum i lägen som idag har relativt sett låga markvärden kan öka stadens framtida markvärden i kommande exploateringsprojekt. På samma sätt bör utveckling prioriteras där investeringar skett i syfte att dra fördel av redan nedlagda resurser.

#### *Skydd av naturmark*

Ambitionen att varaktigt skydda naturmark i form av reservat och biotopskyddsområden



bedöms öka. Det innebär dels att resurser krävs för utredning och införande, men över tid bedöms också resurserna för att hantera olika ärenden och frågeställningar relaterade till dessa områden. Behov av att hantera dispens- och tillståndsgivningsärenden bedöms öka, men också rådgivning och frågor om hur dessa påverkar förutsättningar för andra närliggande områden. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är därför att en varaktig förstärkning av denna verksamhet behövs. En ettårig förstärkning kan inte ge önskat resultat eller få någon större påverkan på förutsättningarna i nämndens verksamhet.

#### *Statliga intressen och planeringsförutsättningar*

En fortsatt trend är att statens olika intressesfärer fortsatt blir allt mer märkbara i planprojekten. Några exempel är inom området artskydd, där tillämpningen av lagstiftningen försvårar avvägningar. Skyddszoner kring befintliga vägar och järnvägar och vid planering av framtida sträckningar. Buller, där staten ställer stora krav på planreglering av frågor som prövas i genomförandeskedet. Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden hade redan 2022 inlett ett gemensamt arbete för att kunna utveckla stadens hållning avseende detta. Under 2023 inleddes en ny dialog med länsstyrelsen, som har i uppdrag att samordna de statliga intressena, men det är för tidigt att säga om det kommer att leda till någon klarhet. För att minimera planriskerna och nå samsyn så långt som möjligt krävs en nära samverkan. Denna bedöms behöva öka i omfattning, kvalitet och strategisk höjd under treårsperioden. Statens avvägning mellan olika statliga intressen behöver blir tydliggjord.

Nämnden ser fortsatt en tydlig tendens till förändrade statliga planeringskrav avseende exempelvis buller, översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk. Detta förlänger ofta planeringsprocessen, eftersom stat och kommun har olika syn på lämplig utredningsnivå och åtgärder i planskede respektive genomförandeskede. Vikten av tillförlitliga och gemensamma underlag avseende geodata och strategiska planeringsunderlag är avgörande även för detta.

Ett samband som kan skönjas är att staten successivt försvagar kommunernas mandat i genomförandeskedet, i syfte att ge byggaktörer en starkare ställning och ett större ansvar i genomförandeskedet, vilket leder till att kraven i planskedet ökar inom de områden som staten bevakar. Det leder till paradoxen att projekt, för vissa syften, behöver mer detaljerade projekteringshandlingar i planskedet än vad som behövs i bygglovsskedet.

#### *Stadens samverkan kring stadsutvecklingen*

Den hållbart växande staden kräver också en strategisk fysisk planering för klimatanpassning, skolor, arbetsplatser, service, infrastruktur samt grönstruktur. I all kommande planering behöver tillgänglig mark samplaneras och nyttjas effektivt för att kunna möta behovet av gator, parker, idrott, skola, förskolor samt kapacitet att omhänderta skyfall och dagvatten. Utöver robusta detaljplaner krävs utvecklad samverkan med och mellan olika investeringar och driftsansvariga verksamheter. Områdesplaneringen, som nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att utveckla, är en förutsättning för att kunna hantera komplexiteten. Förutsättningarna för strategiska ställningstaganden och prioriteringar bedöms kunna stärkas av utvecklingen av en portföljstyrning inom stadsutvecklingen och att fler



nämnder utvecklat geografiska funktioner med det syftet.

Trenden att verksamheter, skolor, förskolor och idrottsfunktioner i högre utsträckning behöver planeras som driftsoptimerade, större enheter, utifrån ett ekonomiskt genomförandeperspektiv är fortsatt aktuell. För att säkerställa att skolor, förskolor och idrottsfunktioner klarar ekonomiska genomförandekrav behöver platser som är ytmässigt tillräckligt stora, och som är jämförelsevis lätta att bebygga, lokaliseras och avsättas för samhällsservice. Samtidigt kommer sannolikt den ekonomiska utvecklingen, olika verksamheters behov av att begränsa kostnader, liksom stadens olika prioriterade målsättningar, göra anspråk på samma markområden. Behovet av strategiska avvägningar och prioriteringar bedöms också på så sätt bli större under perioden och kräva utvecklade och mer förfinade strukturer för att avgöras.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Fortsätta utveckla den strategiska fysiska planeringen.
- Fortsätta utveckla det digitala beslutsstödet för stadsutveckling.
- Insatser för att bevaka och säkerställa stadens bostadsmål, med särskilt fokus på influensområdet för stadens infrastrukturöverenskommelser.

### **Stadsmättningsverksamheten**

Stadsmättningsverksamheten ansvarar för stadsbyggnadsnämndens hantering av geografisk information (geodata), fastighetsbildning och namnändringar. Inom avdelningen inryms den självständiga kommunala lantmäterimyndigheten (KLM). Uppdraget innebär att säkerställa högkvalitativ geografisk information, lantmäteriförrättningar, framställning av olika kartunderlag för plan- och bygglovsprocessen samt 3D-visualiseringar och modeller i fysisk form, både som underlag för kommunikation och som arbetsmaterial inom stadsutvecklingsprojekt. Under perioden 2020 - 2023 inkom årligen mellan ca 110 och 160 fastighetsbildningsärenden, ca 120 - 155 beställningar av nybyggnadskarta, och ca 40-50 första beställningar av grundkartor.

Behoven av geodata i samhällsbyggnadssektorn går allt mer mot en "digital tvilling" av staden, vilket är en kontinuerligt uppdaterad digital representation av företeelser (t ex byggnader, vägytor, anläggningar) i staden som objekt. Till dessa kan sedan en stor mängd information om företeelsen kopplas. Informationen kan finnas i olika verksamhetssystem i stadens förvaltningar och bolag, eller som realtidsdata från sensorer. Ofta finns också en önskan att visualisera objekten i 3D för att få en sammanhållen bild av staden som är lättare för en betraktare att ta till sig, både under arbetsprocesser och i beslutsunderlag. Det är en stor pågående omställning att gå från traditionella bakgrundskartor som underlag till att hantera geodata på detta sätt. Det bedöms krävas en utvecklad samverkan inom staden då både data och kompetenser från många olika sektorer behöver samverka för att uppnå resurseffektivitet. Den stadsövergripande geodataplattformen bedöms utgöra en bra grundförutsättning. Till det behöver även stadsbyggnadsnämndens arbetssätt och verktyg anpassas, liksom sannolikt andra nämnders. För att tillgodogöra sig fördelarna bedöms implementeringen av en stadsövergripande grundplattform prägla hela treårsperioden. Stadsbyggnadsnämndens data används, i varierande grad, av alla verksamheter i staden. Stadsbyggnadsnämndens egna



verksamheter är en viktig mottagare/användare av data, men även övriga tekniska förvaltningar, stadens bolagssektor och stadsdelsnämnder har behov av tillförlitliga data i varierande grad av bearbetat skick. En utmaning som fortsatt bedöms prägla verksamheten under treårsperioden 2025-2027 är den nödvändiga moderniseringen av tekniken samt behovet av kompetensväxling för att matcha utvecklingen, något som föranleds av det pågående teknikskiftet inom området.

Öppna Data-direktivet implementeras i Sverige genom lagen (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data (den s.k. "Öppna data-lagen"). Årsskiftet 2022/2023 fattade EU-kommissionen beslut om ett tillägg till Öppna Data-direktivet som innebär att datamängder som är särskilt värdefulla för samhället ("Highvalue data", s.k. HVD) ska tillhandahållas utan avgift och helst som öppna data. Flera av de produkter som stadsbyggnadsnämnden idag tillhandahåller via avtal, utifrån kommunfullmäktigebeslutad taxa, berörs. Det rör exempelvis stora delar av baskartan (inklusive registerkarta), adresser, höjddata-produkter och ortofoto. Kommunfullmäktige har använt möjligheten att besluta om ett temporärt uppskov av avgiftsfriheten till 9 februari 2025. De berörda produkterna kostar idag ca 20 mnkr årligen att generera och ajourhålla och genererar intäkter om ca 13 mnkr via avgifter som berörs av direktivet. Nuvarande avtal om samverkan avseende ajourföring av fastighetsregistrets adress- och byggnadsdelar samt topografisk information (ABT-avtal) med Lantmäteriet gäller till och med 31 december 2024. Nämnden deltar i en arbetsgrupp för, tillsammans med SKR och Lantmäteriet, för att arbeta fram nya samverkansformer utifrån de nya förutsättningarna. ABT-avtalet motsvarade ca 2 mnkr i årliga intäkter.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Utveckla modern objektbaserad datalagring som ökar användbarheten av geodata och möjliggör datadrivna processer.
- Utveckla ny finansieringsmodell för generering och ajourhållning av grundläggande geodata.
- Utveckla kvalitet för att öka kundnyttan för geodataanvändare genom att utveckla datainsamlingsmetoder för att uppnå högre aktualitet av data och metadata och därmed rättssäkra beslutsunderlag.
- Utvecklad samverkan inom staden kring förvaltning och tillgängliggörande av data.

### 3 Sammanfattande ekonomisk analys

#### Övergripande

Stadsbyggnadsnämndens intäkter består av intäkter från taxor och avgifter, samt anslag från kommunfullmäktige. Alla stadsbyggnadsnämndens intäkter härrör från taxor och avgifter som svarar mot en prestation/tjänst. Kostnaderna består huvudsakligen av kostnader för personal, men även lokaler och IT samt reserverade medel för utbetalning av bostadsanpassningsbidrag.

Stadsbyggnadsnämndens totala kostnadsbudget uppgår till 445,5 mnkr. Av dessa avser 80 mnkr utbetalning av bostadsanpassningsbidrag. Återstående 365,5 mnkr i kostnader avser verksamhetens kostnader (administrationen av bostadsanpassningsbidraget inkluderat). Dessa finansieras enligt budget genom 270 mnkr i intäkter från taxor och avgifter samt 95,5 mnkr i anslag.

Stadsbyggnadsnämnden bedriver nästan uteslutande verksamhet i egen regi inom sitt verksamhetsområde. De större avtal nämnden har rör dels konsulttjänster för detaljplanering, vilket syftar till att avlasta nämndens egen verksamhet när belastningen är stor, utan att innebära långsiktiga åtaganden i personal och lokaler. Dels finns avtal för den egna verksamhetens framdrift i form av främst systemstöd och lokaler. Inköpsvolymen är mycket liten och investeringsbudgeten obefintlig. Verksamheten är inte en beställarverksamhet.

Stadsbyggnadsnämnden bedriver sin verksamhet utan budget för utveckling, och den utveckling som bedrivs sker främst genom egen tid och/eller finansiering i särskild ordning. All utveckling beslutas och resurssätts centralt. Större utvecklingsprojekt har finansierats genom särskilda, riktade anslag. Exempelvis i samband med digitaliseringen av bygglovsansökningar eller projektet för att öka NKI.

#### Verksamheter som finansieras med taxor och avgifter

Enligt grunderna för stadsbyggnadsnämndens taxa, beslutad av kommunfullmäktige 2019 och indexuppräknad år 2020 och 2024, finansieras planverksamheten (exkl. översiktsplaneringen), bygglovsverksamheten (exkl. bostadsanpassningen och tillsynsverksamheten), stadsmättningsverksamheten (exkl. vissa myndighetsuppgifter) samt tillhörande lokal-, IT- och OH-kostnader genom taxan (dessa är fördelade på taxe- respektive anslagsverksamheter).

Bygglovsverksamheten och stadsmättningsverksamhetens geodatahantering finansieras huvudsakligen respektive delvis genom objektstaxa per ärende/produkt, medan planverksamheten och stadsmättningsverksamhetens lantmäteriförrättningar (inom den kommunala lantmäterimyndigheten) huvudsakligen finansieras genom timtaxa. Nämndens taxenivåer är förhållandevis höga i jämförelse, och verksamheterna har en hög debiteringsnivå i de timdebiterande verksamheterna (ca 90 % mot SKR:s rekommenderade 80 %). Nämnden har en hög kostnadstäckningsgrad, om ca 80 %.

Tack vare den goda konjunktur som har rått i branschen det senaste decenniet så har verksamheten kunnat upprätthålla en hög finansieringsgrad genom en hög betalningsvilja i branschen och en intern fokusering i nämndens verksamhet mot de tjänster som efterfrågats och är taxegrundande. Kostnadstäckningsgraden har därmed kunnat öka och de totala intäkterna har kunnat öka genom prioriteringar och taxejusteringar. Sedan 2018 har de totala

intäkterna ökat från 283,6 mnkr till 335,4 mnkr.

### Verksamheter som finansieras genom anslag

Stadsbyggnadsnämnden har ett fåtal verksamheter som finansieras genom anslag. Det handlar exempelvis om planverksamhetens översiktsplanering; bygglovsverksamhetens bygglovsrådgivning och tillsynsverksamhet; bostadsanpassningsverksamheten; stadsmättningsverksamhetens rådgivning, namnsättning och BAL-verksamhet (byggnader, adresser, lägenhetsregister); reservatsbildningar och biotopskyddsområden samt vissa uppdrag nämnden har från kommunfullmäktige (exempelvis strategi för skydd av natur, energiplan, riktlinjer för bostadsförsörjning, m.m.). I de fall vissa verksamheter inte kan finansieras fullt ut genom aktuella taxor och avgifter så måste det också kompenseras genom andra medel. För de anslagsfinansierade verksamheterna täcks givetvis också tillhörande OH och dylikt genom anslag. Inom de anslagsfinansierade verksamheterna ryms alltså obligatoriska verksamheter som översiktsplanering, PBL-tillsyn och bostadsanpassning, men också frivilliga verksamheter som viss rådgivning, kommunikationsinsatser och specifika uppdrag från kommunfullmäktige. Med undantag för tillsynsprojektet och kompensationsuppräknningen i budget 2024 är de anslagsförstärkningar som skett de senaste åren riktade till frivilliga insatser på uppdrag av kommunfullmäktige. Stadsbyggnadsnämndens anslag för övrig obligatorisk verksamhet och rådgivning har varierat marginellt under 10 år. Eventuella ökade kostnadsposter har då lösts genom rationaliseringar eller effektiviseringar. En systematisk uppställning av stadsbyggnadsnämndens anslagsverksamheter, exklusive det som kommer ur specifika kommunfullmäktigeuppdrag ser ut som följer.

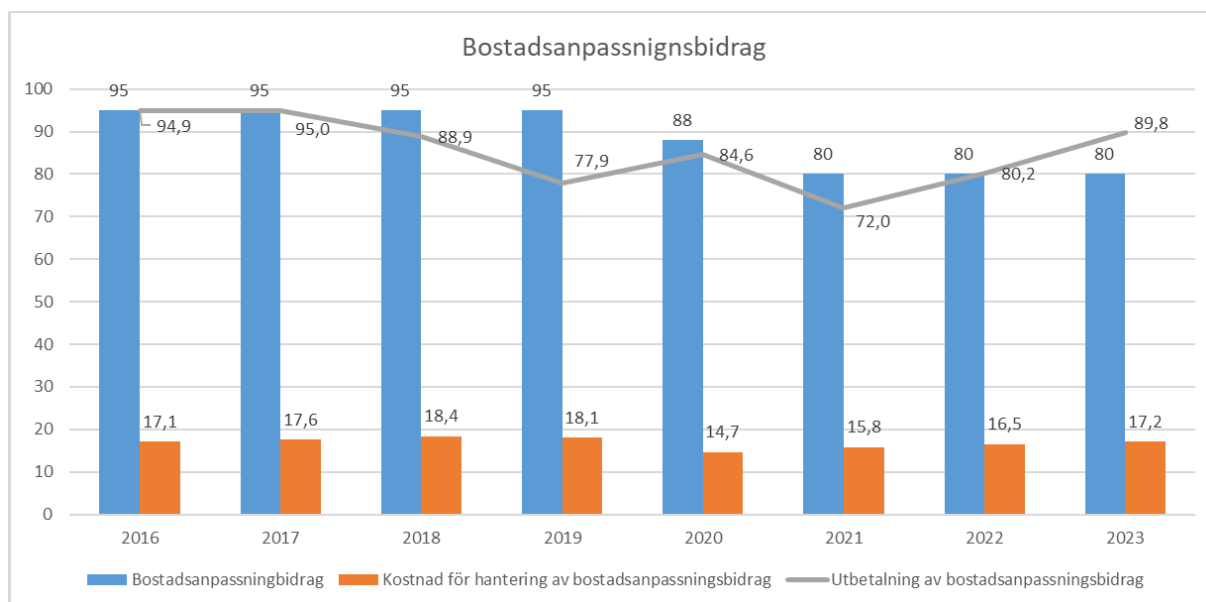
Verksamhet	Område
Plan	Överklagande av detaljplaner
Strategi och utveckling	Översiktsplan Reservatbildning
Bygglov	Tillsyn Rådgivning
Bostadsanpassning	Bostadsanpassning Bostadsanpassningsbidrag
Stadsbyggnadsexpedition	Stadsbyggnadsexpeditionen
Stadsmätning	Namnärenden Rådgivning Planregistering Tillsyn bygglovärenden Öppna data BAL - byggnader, adresser, lägenhetsregister Tunnelkarta
Kommunal lantmäterimyndighet	Namnärenden Myndighetsservice

## Utveckling i verksamheterna

### Bostadsanpassningsverksamheten

Bostadsanpassningsverksamheten är helt anslagsfinansierad. Dels genom de särredovisade budgetmedlen för utbetalningar av kontantbidrag, dels genom att administrationen av bidraget omhändertas inom stadsbyggnadsnämndens anslag. Bidraget utbetalas utifrån en rättighetslagstiftning och ansökningar handläggs av stadsbyggnadsnämnden som också utbetalar kontantbidraget. Verksamheten har alltså inga intäkter, och mängden utbetalat bidrag är det som har haft störst påverkan på verksamhetens utfall. Majoriteten av ärenden rör förhållandevis små insatser, som inte är så kostsamma, medan enskilda ärenden kan innebära stora kostnader. Spannet kan vara mellan 30 tkr och upp till flera miljoner kronor.

Kostnaden för administration av bidraget har varierat med bemanningen, och sjönk märkbart under pandemiåren, men har sedan legat konstant. 2023 var kostnaden nominellt lika stor som 2016. Utvecklingen av utbetalningarna ser ut att vara på väg mot samma nivåer som före lagändringen och pandemin, vilket inte är orimligt mot bakgrund av både att standarder och inflation förändrats i närtid, samtidigt som demografiska utvecklingen inte talar för en minskning.



Stadsbyggnadsnämnden bedömer att en mer realistisk nivå är ca 95 mnkr. Det kan kanske också ifrågasättas om det är en effektiv lösning över tid med ett reserverat anslag inom stadsbyggnadsnämndens budget. 2023 innebar det exempelvis att stadsbyggnadsnämnden gjorde ett underskott, trots vidtagna åtgärder, istället för ett litet överskott.

### Bygglovsverksamheten

Bygglovsintäkterna har sjunkit med ca 30% mellan 2022 och 2023, och med knappt 19% mellan 2020/2021 och 2023. Utfallet 2023 är i paritet med 2019, men då ska det tas i beaktande att 2019 var året då de nya grunderna för taxan beslutades, så tre justeringar av taxan (större eller mindre) har skett däremellan. Det är för tidigt att bedöma med exakthet hur



mängden nybyggnadsärenden kommer att utvecklas, även om konjunkturen innebär att de minskar, och dessa har på grund av sin storlek en avgörande betydelse för nämndens intäkter. Det är också känt att bygglovsområdet, som har flest privatpersoner som kunder, har svårt att nå självkostnad i de kommunala taxorna, särskilt för mindre ärenden med sällankunder i form av villaägare och bostadsrättsföreningar. Om dessutom de större, professionella kunderna minskar i ärendebalansen så kommer sannolikt snittintäkten per ärende sjunka ytterligare och verksamheten kommer inte att kunna bära sina kostnader utan en justering av taxorna uppåt. Under 2023 gjorde dessutom byggsanktionsavgifterna att det totala utfallet blev närmare budget. Det finns dock inget skäl att tro att så kommer att vara fallet över tid, eftersom det till del förklaras av att tillsynsprojektet som upphör i juni 2024. Inom projektet kunde en rad ärenden, som inte gällde fara för hälsa och liv och som därmed inte prioriterats tidigare, handläggas. I de ärenden som kunde erhålla bygglov i efterhand utställdes därmed byggsanktionsavgifter. Stadsbyggnadsnämnden bedömer sammantaget inte att bygglovsverksamheten kommer att kunna bära sina kostnader under treårsperioden. En genomlysning sker under årets första månader för att till tertialrapport 1 få bättre underlag för en mer långsiktig prognos.

Tillsynsverksamheten har fått större uppmärksamhet under de gångna åren. Det är en verksamhet som, enligt Boverkets analyser, är underfinansierad i alla kommuner. Genom kommunfullmäktiges satsning under drygt två år har väntetiderna kunnat minskas med fem år, vilket utgör halva preskriptionstiden i PBL. Samtidigt talar mycket för att förväntningarna på verksamheten förändras. Större fokus ska läggas på aktiv, riktad tillsyn i samverkan. Det är vällovligt, men innebär också nya utmaningar eftersom det är en aktivitet som har ett annat fokus, tar större resurser i anspråk och kräver delvis annan kompetens, än reguljär, reaktiv PBL-tillsyn. Risken finns därför att ärendebalansen kommer att utveckla negativt, samtidigt som förväntningarna inte kan infrias, om det inte genomförs på rätt sätt och med respekt för komplikationerna. PBL-tillsyn skiljer sig från de flesta andra tillsynsområden genom att den är helt finansierad av anslag, och huvudsakligen kan erhålla intäkter om föremålet för tillsynen kan erhålla ett bygglov i efterhand.

### *Gemensamma funktioner*

I stadsbyggnadsnämndens organisation är stödfunktioner till största delen samlade i en administrativ avdelning, omfattande en ekonomienhet, en IT-enhet, en HR-enhet, en enhet för registratur och arkiv samt en stadsbyggnadsexpedition som ger service åt allmänhet och kunder. Utöver det finns en liten kommunikationsenhet, en liten stabsenhet samt en stadsarkitekt. Då funktionerna är renodlade så finns inte någon dubblering av kompetens eller funktioner i de olika verksamhetsdelarna. Gemensamma funktioner är finansierade genom taxor för de delar av verksamheten som är taxebärande, eller som kostnader som belastar anslaget i de anslagsfinansierade verksamheterna.

### *Planverksamheten*

Planintäkterna har växt i takt med verksamhetens volym. Belägningsgraden har ökat och taxejusteringar har gjorts. Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte märkt någon nergång i efterfrågan på detaljplanering, men befarar att det kan hända om marknaden stabiliseras på en betydligt lägre nivå än tidigare. Samtidigt finns en plankö. Privatmarksprojekt, mindre



stadsutvecklingsprojekt, infrastrukturprojekt och planändringar som inte är avhängiga nybyggnation av bostadsrätter kan göra att en efterfrågan på detaljplaner fortsatt är stor. Den pågående nedgången är avgränsad till vissa sektorer och marknader, främst nyproduktion av bostäder och då främst bostadsrätter. Den slår därför väldigt olika i olika delar av branschen. I bästa fall kan intäkterna därför upprätthållas för nämnden. Några taxehöjningar bedöms dock inte möjliga då nämndens taxa redan är förhållandevis hög jämfört med andra delar av kommunsverige och branschen. När grunderna för taxan beslutades så gjordes en grundlig analys av vilka delar av nämndens verksamhet som kan omfattas av en taxa. Därefter har två indexuppräknings gjorts. Visserligen kan verksamheten inte jämföras med rena konsulttjänster, men kostnaderna kan inte heller avvika för mycket för en kund utan att det ifrågasätts. Det senaste året har priserna på konsulttjänster sjunkit i branschen, samtidigt som de kommunala kostnaderna har ökat. Det skapar en svår pedagogisk situation. På senaste året har också nämndens faktureringar ifrågasatts i högre utsträckning, vilket också säger något om hur de uppfattas.

Den strategiska planeringen finansieras delvis genom intäkter, när det är befogat, och delvis genom anslag, som exempelvis översiktsplaneringen. Det är också den del av verksamheten som hanterar merparten av nämndens uppdrag från kommunfullmäktige och ingår i de flesta samordningsuppdrag. I det fall verksamheten genererar intäkter så är det när en specialistkompetens behövs i ett konkret detaljplanprojekt, som en del av en definierad OH-kostnad utifrån taxan eller vid handläggning av reservatstilstånd och dispenser.

#### *Stadsmättningsverksamheten*

Stadsmättningsverksamhetens intäkter har successivt ökat den senaste 10-årsperioden. Dels till följd av en systematisk genomgång av verksamheten, dess avtal och produkter, i syfte att nå korrekt kostnadstäckning utifrån gällande lagstiftning. Det gjordes i samband med den senaste justeringen av grunderna för taxan, men också genom successiv uppföljning av avtal inom verksamheten. Dels som en konsekvens av ökad aktivitet och justerade taxor.

Förutsättningarna för detta arbete ändras dock drastiskt med de nya förutsättningar som kommer av direktiven om öppna data och särskilt värdefulla datamängder som bedöms innebära en radikal minskning av möjligheterna att nå kostnadstäckning inom geodataområdet.

Nämnden har också arbetat för att utveckla effektiviteten i ajourhållning av stompunkter och frekvens i uppdateringen av grunddata. Ett behov som har växt när stadsutvecklingen varit omfattande samtidigt som viljan att använda data inom olika verksamheter har ökat. Det har till stor del skett genom samverkan, internt och externt, för att utveckla informations- och kommunikationsrutiner för en kvalitetssäkrad och kostnadseffektiv uppdatering utan dubbelarbete.

I vissa delar kan dock inte verksamheten nå kostnadstäckning, eftersom de antingen omfattar obligatoriska uppgifter som åligger kommunen eller för att avgiftsnivåerna är styrda och inte är anpassade till Stockholms kostnadsbild. Inom stadsmättningsverksamheten har ännu inte någon markant nedgång av intäkterna blivit märkbar. Om aktiviteten i branschen varaktigt sjunker borde det dock påverka delar av verksamheten som producerar underlag och produkter kopplade till stadsutvecklingsprojekt och genomförande.

**Kostnaders utveckling**

Stadsbyggnadsnämndens verksamheter, som alltså består främst av personal-, lokal och IT-kostnader, kan till följd av organisationsjusteringar inte följas på verksamhetsdelsnivå över åren på ett meningsfullt sätt, utan att varje funktion analyseras särskilt. Nämndens verksamhetsområde har dock sett relativt konstant ut.

Avseende lokalkostnaderna så är nämndens verksamhet i sin helhet lokaliserad i Tekniska Nämndhuset, samt en arkivlokal i hus 9. Tidigare baserades hyresmodellen på förhyrning av en viss yta. I samband med ombyggnaden och renoveringen av huset så har hyresformen övergått till att nämnden i huvudsak hyr arbetsplatser i huset, som har en flexibel kontorsmiljö. Lokalkostnaden ska då över tid följa bemanningen. Nämndens kostnader på helår för lokaler har ökat med ca 13,21 % mellan 2018 och 2023. Antalet medarbetare är dock oförändrat eller har minskat något mellan dessa år.

Kostnaderna för IT är till stor del en konsekvens av avtal. Vissa avtal är stadscentrala, medan vissa är sådana avtal som nämnden själv tecknar för verksamhetsspecifika systemstöd, huvudsakligen för geodatahantering och handläggning. I stadsbyggnadsnämnden är inte heller IT-utveckling och systemstöd alltid ett verktyg för att effektivisera verksamhetsprocesser och minska kostnader, utan det utgör också en central del av själva produktionen. Nämndens kostnader på helår för IT och telefoni har ökat med ca 6,67 % mellan 2018 och 2023.

Lönekostnaderna är nämndens största kostnad. Dels är verksamheten huvudsakligen en egen regi-verksamhet, och en period om 10 år av högkonjunktur och kompetensbrist har precis vänt. Kompetensbristen inom området gjorde att lönerna har påverkats inom branscherna. Stadsbyggnadsnämnden påverkades så att nämnden delvis speglade utvecklingen, men också att många tjänster och funktioner har varit svårbesatta vilket gjort att nämnden konstant haft vakanser under perioden. Totalt sett har nämndens lönekostnader ökat ca 14 % mellan 2018 och 2023, vilket alltså är år mellan vilka antalet medarbetare varit oförändrat eller har minskat något.

Ser man till antalet anställda så har antalet anställda varierat kraftigt mellan åren de senaste 10 åren. Variationerna har varit mellan, som lägst, 325 (2014) och som högst, 397 (2017). Variationen i tillsvidareanställningar var dock något lägre, mellan 314 (2014) och 380 (2017). Variationen kommer av att personalkostnader är det område av nämndens tre större kostnadsområden som är mest lätttrörlig. Följaktligen innebär nämndens systematiska arbete för att nå budget och öka prognossäkerheten att beslut om rekryteringar är det viktigaste taktiska redskapet för att möta förändrade förutsättningar i form av kostnads- eller intäktsvariationer. Beslut måste dock fattas relativt tidigt för att bidra till säkerställa att budget inte överskrids, eftersom en kvalitetssäkrad rekrytering är en process som tar viss tid. Samtidigt har de senaste tio åren varit sådana att många kompetenser har varit svåra att rekrytera, och nämndens inköpsverksamhet är mycket liten. Resultatet är att åtgärdsplaner eller strategiska beslut för att nå budget ofta resulterat i små överskott.

**Vidtagna åtgärder 2023**

Under 2023 vidtog nämnden ett antal åtgärder för att möta vikande intäkter. Beslut fattades om att minimera användningen av avrop av konsulter inom områden där nämnden har en egen produktion. Det rör främst inom detaljplanering där nämnden tecknat avtal med konsulter för



att driva delar av detaljplaneprojekt. Därmed kommer större andel av den produktion som sker att behöva göras av nämndens egna anställda.

Stopp för nya rekryteringar infördes, vilket leder till att planerade rekryteringar inte genomfördes och vakanser som uppstår till följd av pensionsavgångar eller uppsägningar inte fylls. För avtal som funnits med senior kompetens över 69 år beslutades om förberedelser för att avsluta dessa avtal. Medarbetare som har möjlighet att gå i tidig pension, och vill göra det, erbjöds vissa incitament för att kunna fullfölja den önskan. Verksamheten gjorde också en policyförändring och ställde sig positiv till tjänstledigheter, utöver det som lag och avtal medger. Vidare initierades nämndens förvaltning en samverkan kring matchning med andra organisationer i staden för att möjliggöra att medarbetare med kompetens som efterfrågas kunde pröva andra arbetsgivare och roller och bidra till stadens organisation på andra sätt under en tid. Utöver det har återhållsamhet avseende fortbildning, konferenser, mm, iakttagits.

Åtgärderna avspeglar en ambition att möta den förändrade intäktsbilden och de förändrade finansieringsförutsättningarna med åtgärder som är frivilliga och påverkar organisationen och dess medarbetare i så liten grad som möjligt. En samlad analys görs inför tertiärrapport 1. Eftersom åtgärderna inte utgår från bedömningar utifrån verksamhetens olika delars kompetensbehov eller långsiktiga resursbehov så förutsätter det också ett aktivt arbete i organisationen för att upprätthålla verksamhet och långsiktigt säkerställa en balans i kompetens, bemanning och resurssättning inom olika verksamhetsområden.

Sammantaget bedömer kontoret att åtgärderna bidrog med ca 10 mnkr redan till 2023 års bokslut samt att de frivilliga överenskommelserna om tidigare pension kommer att leda till en effekt av 5 mnkr på helår 2025.

### 3.1 Drift

Intäkterna för 2025 är 270 mnkr enligt planen som beslutades i budget för 2024, vilket är oförändrad nivå iförhållande till år 2024. Kostnaderna uppgår 2025 till 438,4 mnkr enligt planen, vilket är en minskning med 7,1 mnkr jämfört med budget för år 2024. Minskningen härrör främst från riktade satsningar i budget för år 2024 som utgår i planen för 2025.

Stadsbyggnadsnämnden har gjort en analys av förutsättningarna för intäkter och kostnader under treårsperioden. Nämnden väljer här att lyfta fram faktorer, som avviker från planen, och som bedöms vara sådana att nämnden inte lätt kan påverka dem. Slutsatserna redovisas i tabellen nedan. Under särskilda rubriker för intäkter respektive kostnader redovisas sedan bakgrunden till beräkningarna.

SBK Driftbudget (Mnkr)	Budget	Behov				Avvikelse			Information
	2024	2025	2026	2027	2025	2026	2027		
INTÄKTER									
Planverksamhet	133,6	133,6	133,6	133,6					
Bygglövsverksamhet	72,0	57,0	57,0	72,0	-15,0	-15,0	0,0	Konjunkteffekt	
Stadsmättningsverksamhet	62,0	49,1	49,1	49,1	-13,0	-13,0	-13,0	Öppna data	
Bostadsanpassning	0,0	0,0	0,0	0,0					
Gemensam verksamhet	2,5	2,3	2,3	2,3					
TOTALA Intäkter	270,0	242,0	242,0	257,0	-28,0	-28,0	-13,0		
KOSTNADER									
Planverksamhet	-133,8	-133,8	-133,3	-133,5					
Bygglövsverksamhet	-81,0	-80,6	-80,6	-80,6	-4,0	-4,0	-4,0	Tillsyn	
Stadsmättningsverksamhet	-65,8	-65,6	-65,5	-65,4					
Bostadsanpassning	-17,3	-17,4	-17,4	-17,4					
Gemensam verksamhet	-67,6	-72,0	-69,5	-69,4	-7,0	-7,0	-7,0	Säkerhetsarbete, verksamhetssystem och GIS	
S:a Kostnader exkl Bostadsanpassningsbidr ag	-365,5	-369,4	-366,4	-366,4	-11,0	-11,0	-11,0		
Bostadsanpassningsbidrag	-80,0	-95,0	-95,0	-95,0	-15,0	-15,0	-15,0	Ökad ram	
TOTALA Kostnader inkl Bostadsanpassningsbidr ag	-445,5	-464,4	-461,4	-461,4	-26,0	-26,0	-26,0		
TOTALT Resultat	-175,5	-222,4	-219,4	-204,4					

#### Intäkter

Det finns en omfattande osäkerhetsfaktor kring intäkterna på grund av den rådande konjunkturen, då nämnden bedriver en konjunktürkänslig verksamhet, samt till följd av lagändringar.

Inom planverksamheten bedöms vidtagna åtgärder kunna upprätthålla intäktsnivåerna, då användningen av plankonsulter minskar. Nämnden bedömer för övriga områden att det, för att



nå intäkterna i planen, krävs en snabb och kraftfull uppgång på byggmarknaden, med följden att ärendesammansättningen förändras och betydligt fler nybyggnadsprojekt kommer till stånd, på en nivå som motsvarar toppåren, för att intäkterna i planen ska kunna nås.

Alternativet är att nämnden, för att nå planen, genomför en kraftig justering av taxorna för att uppnå självkostnad och upprätthålla kostnadstäckningsgraden med nuvarande ärendesammansättning. Nämnden bedömer att det är ca 15 mnkr årligen 2025 och 2026 som behöver tillskapas inom främst bygglovsverksamheten för att upprätthålla framdrift.

Till följd av lagändringar kommer nämndens möjligheter att finansiera ajourhållning och produktion av data att upphöra för väsentliga datamängder. För att klara det befarade intäktsbortfallet om 13 mnkr avseende öppna data (och uppsagda ABT-avtal) måste nämnden antingen kraftigt minska ambitionerna och kvalitet i produktion och ajourhållning av geodata, vilket inte bedöms möjligt, eller finansiera det med medel ämnade för annan frivillig verksamhet, så som rådgivning, reservatsbildningar, deltagande i samverkan i utvecklingsprojekt, mm. Inga av de alternativen bedöms framkomliga.

### Kostnader

De kostnader som minskar enligt planen (7,9 mnkr) med anledning avser främst tillfälliga förstärkningar inom bygglovs- och planverksamheten. Som bakgrund till analysen hör också att nämnden inte gjort någon förstärkning av de obligatoriska verksamheterna under en lång följd av år, utan främst kunnat förstärka tjänster det varit hög efterfrågan på samt det som följer av särskilda uppdrag från kommunfullmäktige.

Nämnden har under 2024, genom åtgärder minskat kostnaderna med ca 10 mnkr, och ytterligare 5 mnkr väntas kostnaderna minska 2025. Nämnden måste till följd av det successivt omallokera resurser internt för att undvika suboptimeringar och flaskhalsar och kunna svara mot verksamhetens behov.

Utöver det finns ett antal utvecklingsbehov som kommer att aktualiseras under perioden. Nämnden bedömer inte att det är en realistisk prioritering att bortse från dessa.

- Nämndens E-tjänster bedöms inte kunna upprätthållas i enlighet med gällande lagstiftning och stadens riktlinjer. De skulle behöva uppgraderas motsvarande ca 6,4 mnkr under perioden om de ska hållas öppna. De utgör en utökad service till allmänheten och är därför inte en nödvändig verksamhet, men nämnden bedömer inte att det är en rimlig åtgärd att vidta.
- Nämndens förnyelse av verksamhetssystemen för myndighetsärenden, som kommer av att den nuvarande leverantören upphör, måste skjutas till efter treårsperioden om planen ska kunna hållas. En förstudie genomförs under 2024, så det finns inga exakta estimat, men en översiktlig analys ger vid handen att det skulle innebära en kostnad på ca 8-10 mnkr fördelat på ett antal år att ersätta verksamhetssystemen. Sannolikt kan inte hela summan tillgodoräknas nämnden, eftersom verksamheten fortfarande måste bedrivas på något sätt, men med en lägre effektivitet och till lägre kostnader. På samma sätt så måste det nya handläggningssystemet för lantmäteri-förrättningar ("Trossen") ersättas, om inte användning av Lantmäteriets nya system är möjligt. I båda fallen kommer det att medföra en kostnad som kan uppskattas till 2-4 mnkr



- Nämndens möjlighet att utveckla geodataverktygen kan skjutas på framtiden. En anpassning av verktygen har bedömts kosta ca 5,6 mnkr för nämnden under treårsperioden. Det bedöms dock inte vara en rimlig prioritering då nämnden staden och nämnden därmed förlorar möjligheten att realisera vinsterna med en stadsövergripande geodataplattform, underlätta migreringen av data och därmed stadens vinster av en gemensam infrastruktur.
- Ett upprätthållande av nuvarande ärendeflöde inom tillsynsområdet, en anpassning till väntade föreskrifter som kommer att öka tillsynsverksamheten volym och betydelse inom bygglovsområdet samt en utveckling av en mer aktiv tillsynsverksamhet skulle enligt nämndens bedömning kräva en varaktig resursförstärkning om ca 4 mnkr per år, efter att tillsynsprojektet avslutats. Det skulle behöva anstå till kommande perioder. Nämnden skulle då fortsatt få bedriva en traditionell, reaktiv PBL-tillsyn, prioritera ärenden som innebär fara för hälsa och liv samt acceptera att ärenden får hanteras i den takt det är möjligt.
- Nämnden bedömer att det kommer att vara svårt att göra de förflyttningar som krävs inom säkerhetsområdet inom de ramar som gäller för perioden. Förflyttningen kräver både fysiska åtgärder, kunskapshöjningar och utrymme i verksamheterna för att delta i systematiskt arbete med egen tid. Nämnden kan eventuellt modifiera ambitionerna, fokusera på nödvändiga åtgärder och inta en mer defensiv roll inom stadens samarbete. Nämnden har idag finansiering motsvarande en tjänst, men bedömningen är att det med intern tid, nödvändiga investeringar i teknik och kunskap, sannolikt är en uppgift som kräver motsvarande 2-3 mnkr årligen.

### Sammanfattning

Sammantaget innebär nämndens analys följande.

- Varaktiga förändringar om 28 mnkr årligen prognosticeras. De fördelas på 1) höjd ram för utbetalning av bostadsanpassningsbidrag om 15 mnkr årligen, 2) ersättningsfinansiering om 13 mnkr årligen för uteblivna intäkter till följd av ändrad lagstiftning för öppna data.
- Varaktiga förändringar i kostnader för obligatoriska uppgifter bedöms vara aktuella. De fördelas på 1) upprätthållande och utveckling av tillsynsverksamheten om 4 mnkr per år, samt 2) varaktig upprätthållande av säkerhetsarbetet om 2 mnkr årligen.
- Tillfällig konjunkturberoende minskning av intäkter om 15 mnkr årligen beräknas under 2025 och 2026, främst inom bygglovsområdet.
- Tillfälliga åtgärder avseende nämndens verksamhetssystem för myndighetsutövningen och geodatahanteringen bedöms krävas under 2025-2027. Genom att det sammanfaller med konjunkturedgången så kan verksamhetsresurser frigöras för att matcha investeringen, utan att resurser måste flyttas från produktionen, samtidigt som kapacitet upprätthålls och förstärks till en väntad konjunkturuppgång.

### 3.2 Investeringar

Stadsbyggnadsnämndens investeringsplan omfattar anläggningstillgångar av typen maskiner och inventarier. Det kan exempelvis vara mätinstrument som används inom stadsmättningsverksamheten, 3D-utrustning för modellverksamheten eller visualiseringsutrustning för kommunikation i stadsutvecklingsprojekt. Investeringsplanen för 2025, 2026 och 2027 uppskattas årligen till 3 mnkr. Utgiftsposterna bedöms rymma inom investeringsplanen.

### 3.3 Verksamhetsprojekt (Driftprojekt)

Stadsbyggnadsnämnden har inga driftprojekt att redovisa.

## 4 Lokalförsörjningsplan

### 4.1 Sammanfattning

Lokalförsörjningsplanen är ett styrdokument för respektive nämnds kort- och långsiktiga arbete med lokalplanering där nämndens totala behov av lokaler och planerade förändringar sammanställs. Nämndernas lokalförsörjningsplaner aggregeras till stadens övergripande lokalresursplan som årligen föreläggs kommunstyrelsen.

En turbulent tid av stora renoveringsarbeten, pandemi och införande av flexibla arbetsplatser är nu till ända. Stadsbyggnadsnämndens samtliga medarbetare sitter sedan 2023 åter i Tekniska nämndhuset.

I lokalerna tillämpas flexkontor med fast tilldelning av antal platser avdelningsvis. Syftet med flexkontor är att effektivt nyttja ytan i lokaler och vidare uppmuntra till samverkan mellan de tekniska förvaltningarna. Arbetsplatserna ska erbjuda variation och tillgodose de olika behov som uppstår under en komplex arbetsdag. Facility management-tjänster har som syfte att vidare effektivisera arbetsplatsen. Dessa obligatoriska tjänster erbjuds via en extern leverantör upphandlad av fastighetskontoret.

### 4.2 Planeringsförutsättningar

Stadsbyggnadsnämndens verksamhet ska vara samlad i lokaler i Tekniska nämndhuset. Inga förändringar planeras. Inga förändringar av verksamheten planeras som påverkar lokalsituationen.

### 4.3 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Under hösten 2023 har nya hyresavtal tagits fram. Årshyra från och med 2025 beräknas uppgå till 28,3 mnkr och som inkluderar bashyra, hyra för gemensamma ytor, möbler och garageplatser. Obligatoriska och valbara facility management-tjänster tillkommer om ca 4,6 mnkr per år.

#### 4.4 Samverkan

Arbetet med ytterligare samlokalisering är fortsatt pågående. Samlokaliserade funktioner är mötesrum, matsalar, omklädningsrum, arkiv och garageplatser. Stadsbyggnadsnämnden har även samlokaliserat säkerhetskänsligt material i gemsamma säkerhetsklassade lokaler, som ett sätt att ha ökat säkerhetsfokus.

#### 4.5 Lokalplanering - ej pedagogisk verksamhet

##### 4.5.1 Summerande analys av nuläge samt framtida planering

Samtliga nämndens lokaler är lokaliserade till Tekniska nämndhuset och förvaltas av fastighetsnämnden. Inga förändringar planeras.

##### 4.5.2 Nuläge 31 januari 2024

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att alla verksamheter bör definieras som administrativa, och att alla nämndens lokaler bör räknas som administrativa lokaler. Nämndens modellverkstad inryms i Tekniska nämndhuset och är av verkstadskaraktär, men definieras ändå som administrativ utifrån Lokalförsörjningsplanen. Lokalerna förvaltas av fastighetsnämnden. Stadsbyggnadsnämndens lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar ca 4 650 kvm samt tillkommande yta för sju parkeringsplatser i garage.

##### 4.5.3 Planering av lokaler för år 2025-2032 (första planeringsperioden)

Stadsbyggnadsnämnden har inga planerade lokalförändringar att redovisa för perioden.

##### 4.5.4 Planering för lokaler år 2033-2045 (andra planeringsperioden)

Stadsbyggnadsnämnden har inga planerade lokalförändringar att redovisa för perioden.

### 5 Övriga redovisningar

#### Medborgarbudget och medborgarinflytande

Stadsbyggnadsnämnden genomför inte investeringar eller bedriver verksamhet som innebär att resurser allokeras. Nämndens myndighetsutövning kan dock möjliggöra eller utgöra en förutsättning för andra nämnders verksamhet eller investeringar.

Stadsbyggnadsnämnden arbetar också kontinuerligt med dialog- och samrådsaktiviteter. Dels genomförs samråd, utifrån plan- och bygglagen, inom alla detaljplaneprocesser. Dels genomförs olika former av dialogaktiviteter, företrädesvis i tidiga skeden, inom projekt där det bedöms lämpligt. De genomförs oftast i samverkan med andra, exempelvis fastighetsägare och/eller stadsdelsnämnden. Dialoger kan vara avgränsade geografiskt, rikta sig till specifika målgrupper, eller fokusera på specifika frågeställningar, beroende på projektets karaktär.

Stadsbyggnadsnämnden deltar också i samverkan kring "Stockholmsrummet", med information kring stadsutveckling, "Årets Stockholmsbyggnad", där stockholmare kan rösta på ett stadsutvecklingsprojekt som slutförts föregående år, samt webb-sidan "Stockholm

Växer”, som sprider information om pågående stadsutveckling samt hur synpunkter kan ges. Resultat från dialoger som genomförts sprids också genom projekten.

Stadsbyggnadsexpeditionen ger också stockholmare daglig vägledning till information och dokument, liksom tillgång till gästdatorer, samt svarar på mejlfrågor avseende sådant som faller inom nämndens ansvarsområde.

SLUT