

Handläggare
Lena Schylström
Telefon: 08-508 275 64**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för Stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028, samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörFredrik Casparsson
Avdelningschef**Stadsbyggnadsnämnden**

08-508 275 64

lena.schylstrom@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

1 Strategisk inriktning	3
2 Lokala utvecklingsbehov	5
3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden	7
4 Sammanfattande ekonomisk analys	24
4.1 Drift	32
4.2 Investeringar	35
4.3 Verksamhetsprojekt.....	35
5 Lokalförsörjningsplan.....	35
5.1 Sammanfattning.....	35
5.2 Planeringsförutsättningar.....	36
5.3 Bedömd hyreskostnadsutveckling	36
5.4 Samverkan	36
5.5 Lokalplanering - ej pedagogisk verksamhet.....	36
5.5.1 Nuläge 31 januari 2025	36
5.5.2 Behov och planering av lokaler för år 2026-2033 (första planeringsperioden)	36
5.5.3 Behov och planering för lokaler år 2034-2045 (andra planeringsperioden)	36
6 Övriga redovisningar	37

Bilagor

Bilaga 1: Lokalförsörjningsplan Stadsbyggnadsnämnden 2026-2028

Bilaga 2: SbN 2026-2028

1 Strategisk inriktning

Stadsbyggnadsnämnden redovisar, under de tre inriktningsmålen, strategiska prioriteringar och utvecklingsbehov nämnden ser perioden 2026-2028. 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 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara fortsatt angelägna:

- Fortsatt utveckling av samverkan kring stadens prioriteringar i utbyggnaden och utvecklingen av samhällsservice.
- Utveckling av övergripande fysisk planering 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 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara mest angelägna:

- Säkerställa nämndens förutsättningar för deltagande i genomförandet av klimathandlingsplanen, där nämnden har genomförandeansvar för ett delmål samt deltar i samverkan inom flera områden. Bland annat för att främja cirkulär ekonomi och återbruk inom nämndens ansvarsområde.



- Utveckla och säkerställa nämndens grunddata och systemstöd, i samverkan med övriga staden, för en modern geodatahantering som skapar förutsättningar för kvalificerade, gemensamma underlag för stadens utveckling och verksamheter, exempelvis för klimatanpassning, skyfalls- och dagvattenhantering.
- Skapa förutsättningar att delta i utveckling av stadens klimatarbete, klimatanpassningsarbete, strategier för naturmark, samt 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 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara mest angelägna:

- Utveckling av stadens portföljstyrning av samtliga stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa stadens investeringsförmåga och mål med stadsutvecklingen.
- Utveckla arbetssätt och dialog utifrån strategier för stadens gestaltning för att kunna främja kvaliteten i den byggda miljön utifrån förändrade ekonomiska förutsättningar.
- Säkerställa nämndens förmåga att arbeta med säkerhetsskydd, civil beredskap och informationssäkerhet.
- Utveckla och upprätthålla nämndens tillsynsuppdrag i enlighet med stadens mål och lagstiftningens krav.
- Bedriva ett professionellt och långsiktigt kompetensförsörjnings- och arbetsmiljöarbete i en tid av ekonomisk osäkerhet inom nämndens verksamhetsområde.

2 Lokala utvecklingsbehov

Från och med 2025 ska stadsdelsnämnder i samarbete med berörda facknämnder och bolag analysera lokala utvecklingsbehov och ta fram gemensamma strategiska prioriteringar. Analyserna ska göras på stadsdelsnivå eller mer avgränsade geografiskt specifika platser och beröra följande sex tematiska områden:

- Välbefinnande och hälsa
- Uppväxtvillkor och utbildning
- Arbete och företagande
- Boende och stadsmiljö
- Demokrati och trygghet
- Miljö och klimat

Respektive stadsdelsförvaltning har utformat process och innehåll utifrån lokala behov, där fackförvaltningar och bolag har bjudits in att delta för att tillsammans med stadsdelsförvaltningen utforma gemensamma strategiska prioriteringar inom varje område. Facknämnder som i samverkan med stadsdelsnämnder har genomfört analyser och tagit fram gemensamma strategiska prioriteringar ska redovisa framtagna strategiska prioriteringar samt hur det påverkar nämndens verksamhet.

Som en del av detta arbete har kontoret medverkat i framtagandet av stadsdelarnas lokala analyser när det efterfrågats.

Stadsbyggnadskontoret har bjudits in att delta i arbetet i ett antal processer, samt har tagit del av material från andra stadsdelar. Här redovisas hur stadsbyggnadsnämnden bedömer att nämnden är mest berörd.

Bromma

Strategiska prioriteringar Boende och stadsmiljö

- Utveckla former för tidig samverkan i planeringsprocesser så som t.ex. Bromma flygplats, samt pröva möjlighet till ett flexibelt nyttjande av befintligt lokalbestånd

Enskede-Årsta-Vantör

Strategiska prioriteringar Boende och stadsmiljö

- Vid platser där förväntad exploatering försenas ska stadsdelsförvaltningen tillsammans med berörda aktörer, som exempelvis fackförvaltningar och fastighetsägare, samverka för att identifiera möjliga åtgärder som bidrar till att det offentliga rummet upplevs som välunderhållet och tryggt

Farsta

Strategisk prioritering Arbete och näringsliv

- Utveckla Farsta centrum, öka tydlighet i stadsmiljön och möjliggöra för ett ökat stadsliv över fler timmar under dygnet

Strategisk prioritering Boende och stadsmiljö

- Fortsätta arbeta med det strategiska sambandet Farsta – Fagersjö

Hässelby-VällingbyStrategisk prioritering Boende och stadsmiljö

- Verka för blandade upplåtelseformer i stadsdelsområdets olika stadsdelar
- I sin verksamhet, när det är möjligt, bidra till att öka Grimstas attraktivitet

JärvaStrategisk prioritering Boende och stadsmiljö

- Arbeta samordnat, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser
- Verka för att motverka trångboddhet och öka utbudet av större lägenheter med rimliga hyresnivåer samt ett mer varierat utbud av upplåtelseformer
- Förstärk kopplingen och öka tillgängligheten till park- och grönområden, samt mellan olika målområden och stadsdelar

KungsholmenStrategisk prioritering Miljö och klimat

- Samverka i framtagandet av strategi för stadens grönsstruktur

SkarpnäckStrategisk prioritering Välbefinnande och hälsa

- Utvecklingen av Skarpnäcks Allé. Exploateringsnämndens del koncentreras framförallt till arbetet att, utifrån uppdrag i budget, utveckla Skarpnäcks torg som utgör en del i utvecklingen av Skarpnäcks Allé

SkärholmenBoende och stadsmiljö

- Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag

Strategiska prioriteringar Miljö och klimat

- Att samverka med stadens förvaltningar och bolag för att öka motståndskraften mot extremväder, med fokus på skyfall och värmeöar

SödermalmStrategisk prioritering Miljö och klimat

- Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret genomför gemensamma analyser och planera för åtgärder som på ett hållbart sätt kan möta det stora besöksstrycket på allmän platsmark inom stadsdelsområdet
- Gemensamma analyser tillsammans med trafikkontoret och utifrån dessa planerar för klimatanpassningar på allmän platsmark. Ambitionen är att åtgärderna ska vara mångfunktionella

3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för stadens översiktsplanering och detaljplanering. Nämnden ansvarar också för produktion, ajourhållning och distribution av geodata, har ansvar för den kommunala lantmäterimyndigheten och stadens bygglovsverksamhet. 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 ärenden 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. Positiva beslut ianspråktoes därför 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. Summan för utbetalade bidrag ökade med 9,6 mnkr 2023, från 80,2 mnkr till 89,8 mnkr, och utbetalningarna översteg då det reserverade anslaget med ca 9,8 mnkr.

Stadsbyggnadsnämndens analys av ökningen åren 2021-2023 har varit att det beror på en

blandning av att: 1) pandemieffekter avklingat och utbetalningar har ökat igen, när insatser kan genomföras utan restriktioner och oro för smittspridning; 2) kostnader för vissa vanligt förekommande insatser har ökat till följd av nya standardkrav, exempelvis avseende sensorstyrd dörrautomatik; samt 3) att åtgärder har ökat i pris till följd av kostnadsökningar i byggbranschen.

Under 2024 skedde en ökning av ärendeinflödet med 6 % jämfört med 2023. Den totala summan för utbetalningar ökade under 2024 med drygt 5,6 %. Utbetalningar för ett år avspeglar dock också ärenden inkomna föregående år. Nämnden bedömer att avklingande pandemieffekter torde minska i betydelse över tid, att ökningen fortsatt drivs av kostnadsökningar och regelförändringar, men att ökningen av ansökningar snarare avspeglar den demografiska utvecklingen. Knappt 80 % av inkomna ansökningar avser individer som är 70 år eller äldre. Den åldersgruppen är stor och växande, vilket tillsammans med kostnadsökningar och regelutveckling förklarar ökningen. Majoriteten av ansökningarna rör individer som är 80 år eller äldre, vilket innebär att fyrtiotalisterna, som är en stor generation, nu tillhör dem med anpassningsbehov. Gruppen 80 år och äldre väntas enligt Stockholms stads befolkningsprognos öka med 54 % mellan 2022 och 2032, varför staden bör vänta sig en ökning av volymen på bostadsanpassningsbidraget över den tidsperioden.

Nämnden har under året remissbehandlat en utredning avseende lagen om bostadsanpassning. 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 kostnader 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 fortsatt osäkra och måste följas upp om förslagen blir verklighet.

Nämnden ser kontinuerligt över rättspraxis och handlägningsrutiner 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. Nämnden arbetar också med att utveckla rutiner i syfte att effektivisera arbetet och hitta lösningar som både underlättar för sökanden och för att minska kommunens kostnader för handläggningen.

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 under ett antal år arbetat 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 som ledde till ett successivt bättre utfall. Den positiva utvecklingen av NKI-utfallet bröts tyvärr i den årsmätning som rapporterades våren 2024.

Under 2024 har en nystart gjorts, med en ny treårsplan för utvecklingen. Bland annat inleddes arbetet med en verksamhetsanalys som sedan resulterade i beslut om en ny organisation för verksamheten, med syftet att skapa en ändamålsenligare organisation, uppnå bättre kundnöjdhet och i förlängningen skapa bättre förutsättningar för att utveckla hela verksamheten.

Överenskommelsen med stadens kontaktcenter avses utvecklas. Kontaktcenter används som en första väg in till bygglovsverksamheten, med betydligt större tillgänglighet än kontoret kan erbjuda samt förutsättningar att samordna information om flera tillståndsområden. Arbeta för att upprätthålla och förbättra kundnöjdheten bedöms behöva fortsätta under treårsperioden, med fokus på fortsatt digitalisering och automatisering, utveckling av flödena för att upprätthålla ledtider, samt utveckling av nämndens kommunikationsvägar. Under den kommande treårsperioden behöver nämnden arbeta ännu smartare, då intäkterna inte bedöms kunna öka markant, samtidigt som det sker stora förändringar inom verksamhetsområdet till följd av ändrade lagar och regler.

Tillsynsverksamheten

Genom tillsynsverksamheten ska det säkerställas 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 har konstaterat ett ökat intresse för tillsynsverksamhet och PBL-tillsyn de senaste åren. Tillsynsverksamheten avslutade 2024 ett tillsynsprojekt som drivits sedan 2022, för att korta ärendeköer och förbättra ärendebalansen. Resultatet av projektet var att ärendeköer kunde kortas avsevärt. Drygt 80 % av de ofördelade ärenden som projektet omfattade, från 2021 och tidigare, hade fördelats, och i 76 % av ärendena kunde ett första beslut fattas.

Parallellt med det är fortsatt tre ytterligare tendenser aktuella. Den första är ökade önskemål och behov av ökad samverkan och nya arbetssätt inom tillsynsområdet, med delvis andra målbilder och motiv än vad PBL-tillsynen historiskt har syftat till. Exempelvis ser allt fler PBL-tillsyn som en viktig del i samhällets arbete mot organiserad brottslighet, välfärdsbrottslighet och bostadssociala problembilder. Det rör alltså samhällsproblem där lagstiftningen på berörda områden inte kan svara upp mot de problem som identifieras. Det

innebär i sin tur nya viktiga uppgifter, men innebär också andra förutsättningar för både bedömningar, kompetenskrav och resursallokering inom tillsynsverksamheten. Den traditionella, reaktiva PBL-tillsynen bedrivs på helt andra premisser än en riktad tillsyn. Samverkan kan leda till resultat men innebär också en resursåtgång i sig.

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 verksamhetsområdet. Det i sin tur kommer att innebära att juridiska processer, bevisstolkningstvister och liknande kommer att bli en större del av stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Det innebär också andra förutsättningar för både bedömningar, kompetenskrav, resursallokering och rollfördelningen inom verksamhetsområdet.

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 visade sig effekter även i Stockholm, parallellt med att ränteläget stabiliserades 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 ökade och närmade sig nivån för 2020. 2024 innebar en svag uppgång i ärendeinflödet.

Osäkerheten kring konjunkturens utveckling och påverkan under kommande treårsperiod är stor, både vad avser ärendemängd och ärendetyp. Ärendemängd och ärendetyp 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 det samtidigt sker 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. Utfallet 2024 var mycket likt 2023, avseende alla nyckeltal.

Trender inom verksamheten

Det pågår förändringar av förutsättningarna inom bygglovsområdet som bedöms kunna få stor påverkan på verksamheten. Nämnden redogjorde för det i innevarande års budgetunderlag. 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.

Tyngdpunkten i nämndens roll förskjuts därmed mot de senare delarna av genomförandeprocessen. I och med det ökar kostnaderna för anpassningar samtidigt som nämndens uppgift får en straffrättslig karaktär där bevisbördan ligger helt på nämnden. Det sker dessutom tillsammans med en fokusering på funktionskrav, med mer flexibla förhållningssätt till hur dessa tillgodoses, samt ett större ansvar för byggherren vid framtagande av projekteringsmaterial. Sammantaget bedöms utvecklingen 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 öka efterfrågan på rådgivning och stöd i de tidiga skedena, alltså inom de områden där byggaktörens ansvar har stärkts. Sammantaget bedöms tyngdpunkten i nämndens roll 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:

- Öka kundnöjdheten.
- Implementera organisationsjusteringen.
- Fortsätta arbetet med att tillvarata digitaliseringens möjligheter genom verksamhetsanpassade systemstöd.
- 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 2026-2028 kopplat till nämndens verksamhetsområden och ett antal gemensamma verksamheter.

En växande stad med hög kvalitet och hållbarhet

Bostadsmålet är fortsatt ett fokus för nämnden. För att uppnå bostadsmålet och en hållbart växande stad behövs också strategisk fysisk planering för bland annat klimatanpassning, arbetsplatser, grönstruktur samt infrastruktur. 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 2025 ska framtagandet av en ny översiktsplan inledas. Det utgör ett omfattande arbete, både för genomförande och kommunikation med stockholmarna, näringsliv och andra intressenter i en växande stad. Den tredje september 2024 beslutades föreskrifterna om översiktsplan av Boverket. De träder i kraft och kan börja användas 1 november 2024. Föreskrifterna har även EU-anmälts som tekniska regler. Kommunerna måste tillämpa föreskrifterna på översiktsplaner påbörjade efter 31 december 2026, då kraven på digitala översiktsplaner i plan- och byggförordningen blir gällande.

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. Under 2025 ska nämnden också i samverkan med trafiknämnden och exploateringsnämnden genomföra ta fram ett program för offentliga platser gestaltning. Utöver dessa dokument kan ytterligare vägledningar behöva tas fram som belyser specifika förhållningssätt för att säkerställa att bebyggelsens framväxt sker med kvalitet och omsorg utifrån stadens mål och med stöd i stadens historia och karaktär samt bidrar till de skönhetsvärden som präglar Stockholm. Det bedöms ännu viktigare i tider av ekonomiska utmaningar, både för att möjliggöra förutsägbarhet och etablera metoder för att kunna säkerställa kvalitet på ett kostnadseffektivt sätt. Under 2024 genomfördes en uppföljning av byggnadsordningens och arkitekturpolicyns implementering. 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. Ansvaret 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 alltså en risk att den försämrade ekonomin, även om konjunkturen stabiliserats något inom verksamhetsområdet, tillsammans med kostnadsökningar och en ökad osäkerhet, innebär en större önskan att göra avkall på kvalitet för att möjliggöra att projekt realiserar. Upplevelsen av ökade hot inom andra områden, så som krigsrisk, organiserad brottslighet och climateffekter, kan ha liknande effekt.

Samtidigt finns inte något självklart samband mellan kvalitet och kostnader, och 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 kräver dock kreativitet, samverkan och engagemang 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 projektrisk om inte utmaningarna hanteras väl.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Framtagande av en ny översiktsplan för Stockholm.
- Fortsätta det systematiska 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 metoder för att säkerställa kvalitet till lägre kostnader och med bibehållen effektivitet i processerna.

Digitalisering och systemstöd

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).

I förvaltningsobjektet "Digital ärendekedja" inryms nämndens ärende- och dokumenthanteringssystem. Avtalet för systemet löper ut december 2027. Ett nytt avtal och systemstöd för handläggning, diarieföring, nämndhantering och e-tjänster behöver vara på plats och implementerat senast 2027. Implementeringen beräknas pågå under två år. I verksamheten som nuvarande system betjänar hanteras ca 200 000 dokument årligen och ca 8 000-10 000 ärenden. För att kunna utföra nämndens uppdrag så bedöms kostnader behöva finansieras under 2026, 2027 och 2028, främst licenskostnader, konsultkostnader och intern tid för implementering. Behov av överlappande systemlösningar föreligger för att säkerställa



verksamhetens uppdrag och resultat. Under 2024 genomfördes, som en förberedelse inför kommande upphandling, ett förberedande arbete som bland annat innefattade omvärldsbevakning och behovskartläggning. Inriktningen för framtiden bör, utifrån förstudiens slutsatser, vara att titta på standardiserade och behovsanpassade system. En plattformsbaserad lösning bedömdes för komplicerat, bland annat mot bakgrund av tidsramar och kompetens.

Inom förvaltningsobjektet "GIS på SBK" finns behov att förnya och utveckla verktyg och systemstöd i nämndens verksamhet. Stadsbyggnadsnämnden deltar samtidigt i det stadsövergripande projektet "GiS" för att utveckla en ny grundplattform för geodata och GIS i stadens organisation. Syftet är att förenkla data- och informationsutbyte, något som skulle kunna öka kvaliteten i stadens samlade arbete samt underlätta i vissa specifika processer, som exempelvis stadsutvecklingsprocessen, arbetet med grönstruktur, lokalförsörjning samt den civila beredskapen. Införande inleddes 2024 och för stadsbyggnadsnämndens lokala åtgärder inleddes det konkreta arbetet 2025. I stadsbyggnadskontorets lokala projekt planeras för utveckling av de nämndspecifika verktyg som krävs samt för att möjliggöra migrering till den stadsgemensamma plattformen. Arbetet bedöms innebära införandekostnader, både i form av implementering av de nya systemstöden och eventuellt behov av överlappande lösningar för att säkerställa robusthet och framdrift.

När statliga Lantmäteriets nuvarande system för lantmåteriförrättningar ("Trossen") bytts ut mot ett nytt handläggningsstöd ("HLS"), vilket bedöms ske 2026 eller 2027, måste alla kommuner med kommunala lantmåterier ta ställning till om de ska/kan ansluta till HLS eller bör/måste ersätta det med egna system. Kostnaderna för övergång till en ny lösning är osäkra, men uppskattas till ca 1-2 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 lagen om tillgänglighet till digital offentlig service, DOS-lagen, följs. Ett annat syfte är att uppdateringar behöver ske ur ett informationssäkerhetsperspektiv samt för att trygga nämndens IT-säkerhet. Om så inte sker måste e-tjänsterna stängas, eftersom staden kan bli föremål för viten som utfärdas av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). En icke-uppdaterad tjänst kan dessutom utgöra ett säkerhetshot och kan behöva stängas av den orsaken. Stadens centrala riktlinjer för de egna verksamheterna har under 2024 setts över och reviderats. Det finns nu större möjligheter för verksamheter att använda lösningar som utvecklats inom det egna verksamhetsområdet och erbjuds på marknaden. Hur e-tjänsterna kommer att se ut på längre sikt är därmed mer öppet. Med nuvarande lösningar är kostnaden dock ca 0,8 mnkr per e-tjänst och år. Om uppdateringarna av en e-tjänst inte sker regelbundet blir kostnaderna ännu större eftersom e-tjänsten då måste byggas om, vilket uppskattas kosta ca 3 mnkr i genomsnitt. Under 2024/2025 sker en viss större uppdatering av e-tjänsterna för att dessa ska kunna fortsätta vara i drift. Stadsbyggnadsnämnden har idag fyra stycken e-tjänster.

Kommuner är enligt lag skyldiga att tillhandahålla nya detaljplaner digitalt om de påbörjats 1 januari 2022 eller senare. 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 redan planerad miljö. Bland annat är det svårt att hantera ändringsplaner och tredimensionella planer. Det bedöms krävas fortsatt utvecklingsarbete på området, vilket bedöms kräva fortsatt resurssättning. Nämnden har tillskrivit och uppvakat berörda myndigheter i frågan, men det innebär en fortsatt utmaning. Under perioden 2026-2028 kommer nuvarande avtalsperiod att upphöra och nämnden måste till dess besluta om vilken strategi som staden ska välja framåt.

Under 2024 infördes 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. Under 2025 inrättas en utvecklingsledare i organisationen, med syfte att facilitera det gemensamma utvecklingsarbetet samt säkerställa att det sker med ett kundperspektiv.

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 juridiska utmaningar så är det också relaterat till verksamhetsmässiga utmaningar för både nämnden och staden. Detta 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 både 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 är betydande.

Prioriteringar den kommande perioden:

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

Säkerhetsskydd, civil beredskap och informationssäkerhet

Stadsbyggnadsnämnden behöver fortsatt vidareutveckla nämndens verksamhet för att möta stadens ökade ambition och ansvar för en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civil beredskap 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 skattebetalares pengar och stadens egna myndighetsorganisationer gynnar kriminell verksamhet. För nämndens del påverkar det

främst myndighetsutövningen, HR- och inköpsfunktionen.

Nämnden största bidrag till säkerhetsarbetet sker alltjämt inom informationssäkerhetsområdet och i rollen som sektorsansvarig nämnd för området "Försörjning av grunddata" i stadens organisation för civil beredskap (NCB). Nämndens årliga 200 000 dokument, samt den stora mängd data som hanteras, innebär 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.

Den civila beredskapen innebär att stadens verksamhet ska ha förmåga att förebygga, motverka och hantera krissituationer. Förmågan skapas genom utbildning, övning samt genom den organisation och de strukturer som skapas före, under och efter en kris. Under 2024 låg fokus på att utveckla struktur för samverkan, i egenskap av sammankallande för sektorn "Försörjning av grunddata", samt inventering av data inom de deltagande nämnderna. Nämnden genomför också systematiskt aktiviteter utifrån den säkerhetsskyddsplan fastställdes 2024 och som pekar ut vilka åtgärder verksamheten behöver genomföra. Arbetet bedrivs i enlighet med tillämpningsanvisningar, och åtgärder ska följas upp och förvaltas.

Utöver det följer många praktiska konsekvenser av den ökade ambitionen på säkerhetsområdet. Arbeta 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 samt 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 mängderna information, aktörer, helt eller delvis integrerade system och lagstiftningar, som präglar nämndens verksamhetsområde har ofta lett till lösningar som är utformade för att minimera kostnader och bidra till 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
- Vidareutveckla sektorsarbetet inom stadens organisation för civil beredskap

Kompetensförsörjning

Kompetensförsörjningen är fortsatt en av nämndens 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. Sedan konjunkturen förändrades och de ekonomiska förutsättningarna ändrades har situationen förändrats, inte minst inom de branscher nämnden verkar i. Nämnden arbetar dock fortsatt aktivt med arbetsgivarvarumärket och andra strategiska kompetensförsörjningsinsatser för att stärka attraktiviteten och konkurrenskraften och för att vara rustade när konjunkturen i branschen ser bättre ut. Nämnden genomför bland annat utvecklingsprogrammet TN-akademien i samverkan med övriga tekniska nämnder samt deltar på rekryteringsdagar och liknande. På sikt bedöms personalomsättningen bli högre än den som råder i dagsläget och det är därför av stor vikt att nämnden upprätthåller arbetet med arbetsgivarvarumärket.

Säkerställandet av nyckelkompetens bedöms under perioden vara en viktig prioritering. Det gäller både inom nämndens kärnprocesser, där det blir viktigt att behålla kompetens då omvärlden kommer att påverkas av en återhämtning innan stadsbyggnadsnämnden märker av en ökad aktivitet i sin organisation. Men också inom stödprocesserna, där fokus ligger på att behålla och attrahera erfaren personal i en marknad med kompetensbrist och där verksamheten blir mer komplex och specialistdriven.

Ytterligare fokus är gott ledarskap, aktivt medarbetarskap, utvecklad internkommunikation samt en god arbetsmiljö. 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.

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. Nämnden bedriver ett aktivt arbete för att den avmattning som skett, och som innebär en något mindre efterfrågetryck på nämndens verksamheter, ska tas tillvara för att utveckla organisationen och rusta verksamheten inför framtida behov.

Trenden med ett till synes mer polariserat och uppskruvat tonläge i samhället, bland annat 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. En del av de åtgärder som vidtas i samhället, genom bland annat lagstiftning för att skydda beslutsfattare, har också en påverkan på nämndens verksamhet. Stadsbyggnadsnämndens verksamhet bygger till stor del

på en kommunikation med medborgare och intressenter. Därmed kan en ökad anonymisering och en mer sluten organisation påverka förtroende och relationer med det omgivande samhället.

Stadsbyggnadsnämnden har under senaste åren sett en viss ökning av sjukfrånvaron. Ökningen sker från förhållandevis låga nivåer, men tas på allvar. Under 2024 initierades vissa åtgärder, i samarbete med företagshälsovården, och under 2025 genomförs en särskild satsning i projektform för att analysera och motverka utvecklingen.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Genomföra kompetensförsörjningsplanen.
- Vända utvecklingen och minska sjukfrånvaron.
- Utveckla ledarskap, medarbetarskap samt vidareutveckla arbetsgivarvarumärket.

Planverksamheten

Stadsbyggnadsnämndens planverksamhet arbetar med samtliga stadsbyggnadsnämndens planeringsrelaterade uppgifter. Det inbegriper 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-talets första år fattade nämnden årligen beslut om ca 65-95 planbesked, start-PM omfattande mellan ca 5000 och 11000 bostäder, och godkände/antog detaljplaner omfattande mellan ca 3500 och 8000 bostäder. Under de senaste åren har aktiviteten på marknaden minskat, vilket avspeglas i nämndens ärenden.

Konjunktur och förutsättningar för stadsutveckling

Det försämrade konjunkturläget i kombination med ökade kostnader bedöms fortsatt innebära 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 relativt stort, och konjunkturen bedöms ha stabiliserat sig något. Framdriften bedöms fortsatt kunna påverkas av att externa aktörer inte längre är lika angelägna om att gå i mål med planprocesser skyndsamt. Aktörers, inklusive Stockholms stads, anpassning av investeringstakten bedöms fortfarande kunna komma att påverka efterfrågan på detaljplaner, och därmed nämndens intäkter, så småningom. Samtidigt kan de kommunala bostadsbolagens ökade produktionskrav, privata markägare, vissa privata hyresrättsaktörer och verksamheter som inte producerar bostadsrätter, fortsatt efterfråga detaljplaner. Det gör att nämnden kan upprätthålla en produktion trots nedgången i bostadsbranschen. Nämnden följer utvecklingen löpande. Fram till idag har ingen tydlig situation med brist på planeringsuppdrag identifierats. En bidragande orsak är att användningen av konsulter för detaljplanering begränsats. Planförfrågningarna har dock minskat i antal markant och det borde leda till att en situation uppstår längre fram där verksamhetens volym minskar. Det sker dock mot bakgrund av en period med extremt hög

produktion.

Enligt bedömare kan det väntas en viss återhämtning på marknaden för nyproducerade bostäder under treårsperioden. Mot bakgrund av de stora utmaningarna med kompetensförsörjning som nämnden arbetade intensivt med 2016 - 2021 så finns därför skäl att sträva efter att upprätthålla kompetens och resurser i det fall en vändning sker inom ett antal år, för att undvika risken att stadsbyggnadsnämnden ska bli en flaskhals i framtiden. Detta eftersom privata branschaktörer är de som först kommer att börja efterfråga kompetens vid en uppgång på marknaden. 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, utvecklas en utvecklad portföljstyrning avseende stadens stadsutvecklingsprojekt och investeringsprojekt. Det syftar till att 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. För att verkligen uppnå syftet att både få kontroll över planeringen av investeringar, allokeringen av resurser och en effektivare stadsutvecklingsprocess så måste dessutom portföljstyrningen av stadsutvecklingsprojekt utformas så att den verkligen omfattar alla sådana projekt. Även sådana som huvudsakligen sker på privat mark, men som kräver vissa investeringar från staden och påverkar stadsstrukturen.

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 konjunktturnedgången, så finns också behov av att komplettera nämndens verksamheter med digitalt stöd som krävs för vissa arbetsuppgifter som tidigare utfördes av konsulter.

Utveckling av systemstöd, digitala tematiska planeringsunderlag och verktyg för att göra relevanta analyser av viktiga funktioner behövs, liksom framtagande av geografiska förstudier inom ramen för områdesplanering och genomförande av uppdrag från kommunfullmäktige.

Det är också en del av att stärka utvecklingen av portföljstyrning, där berörda nämnder förväntas arbeta mer aktivt med att 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, samtidigt som det bidrar till attraktivare livsmiljöer. På samma sätt bör utveckling prioriteras där investeringar skett i syfte att dra fördel av redan nedlagda resurser. Prioriteringar av detta slag blir än viktigare när investeringsvolymerna ska hållas nere samtidigt som den privata betalningskraften minskar.

Klimatarbete och skydd av naturmark

Staden har höga ambitioner för klimatarbetet, klimatanpassning och cirkulära processer, bland annat inom stadsutvecklingsområdet. Under perioden 2026-2028 kommer arbetet utifrån miljöprogrammet och klimathandlingsplanen att involvera många verksamheter. Stadsbyggnadsnämnden delar i klimathandlingsplanen omställningsansvar för område 4 ("Planera, bygga och utveckla staden cirkulärt och hållbart") med exploateringskontoret. Samtidigt ingår nämnden som en deltagande aktör i flera olika processer och arbeten som berör andra delar av klimatarbetet och klimatanpassningsarbetet.

Nämnden har en också betydande roll inom arbetet med en strategi för skydd av naturmark. Ett arbete som leds av stadsledningskontoret men som operativt involverar nämnden i hög grad. Ambitionen att varaktigt skydda naturmark i form av reservat och biotopskyddsområden är också hög. Det innebär dels att resurser krävs för beredning och införande, men över tid bedöms också resurserna för att hantera olika ärenden och frågeställningar relaterade till skyddade områden öka. Behov av att hantera dispens- och tillståndsgivningsärenden bedöms öka, men också rådgivning och frågor om hur de olika skyddsformerna påverkar förutsättningar för andra närliggande områden eller aktiviteter i skyddade områden.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att denna strategiska verksamhet blir så betydande att någon åtgärd måste vidtas om inte det ska kräva att resurser tas från andra områden som nämnden också ansvarar för. Inte minst när arbetet ska ske parallellt med att en ny översiktsplan tas fram, vilken kräver att hela spektrat av planeringsdimensioner får vederbörlig uppmärksamhet. Så som exempelvis riskfrågor, näringsliv/arbetsplatser eller social hållbarhet. En ettårig förstärkning kan inte ge önskat resultat eller få någon större påverkan på förutsättningarna i nämndens verksamhet.

Statliga intressen och planeringsförutsättningar

En trend under flera år har varit att statens olika intressesfärer fortsatt blivit allt mer märkbara i planprojekten. Några exempel är området artskydd, där tillämpningen av lagstiftningen försvåras 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 har sedan 2022 bedrivit ett gemensamt arbete för att kunna utveckla



stadens hållning avseende detta.

Dialog med länsstyrelsen, som har i uppdrag att samordna de statliga intressena, bedrivs. För att minimera planriskerna och nå samsyn så långt som möjligt krävs dock nära samverkan. Denna bedöms behöva öka i omfattning, kvalitet och strategisk höjd under treårsperioden och statens avvägning mellan olika statliga intressen behöver blir tydliggjord.

Nämnden ser fortsatt en tydlig tendens till förändrade 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 område.

Ett samband som kan noteras är också att staten successivt försvagar kommunernas mandat i genomförandeskedet, i syfte att ge byggaktörer en starkare ställning och ett större ansvar, vilket sedan leder till att kraven i planskedet ökar avseende de frågor som staten bevakar. Det leder till paradoxen att projekt, för vissa syften, behöver mer detaljerade projekteringshandlingar i planskedet än vad som behövs i bygglovsskedet. Otydligheten om i vilka skeden olika underlag krävs, eller var olika aspekter bäst kontrolleras, förlänger inte bara tidplaner utan genererar sannolikt också ökade kostnader för aktörer i stadsutvecklingsprocessen. I rådande ekonomiska läge blir sannolikt sådana frågor ännu mer problematiska, när marginalerna är mindre i projekten.

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 investerande och driftsansvariga verksamheter. Exempelvis finns ett samband mellan behovet av särskilda boenden och stadsbyggnadsnämndens bostadsanpassningsverksamhet.

Områdesplaneringen, som nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att utveckla, är en förutsättning för att kunna hantera komplexiteten. För att ha förutsättningar att bedrivas effektivt måste det också ske på en nivå som oftast inte svarar mot stadens organisatoriska indelning i eller mellan förvaltningar. Exempelvis berör de fysiska sambanden ofta större områden och följer sällan organisatoriska gränser. Förutsättningarna för strategiska ställningstaganden och prioriteringar bedöms kunna stärkas av en utvecklad portföljstyrning inom stadsutvecklingen och att fler nämnder utvecklar geografiska funktioner med det syftet.

Trenden att verksamheter, skolor, förskolor, äldreboenden 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 på så sätt bli än större under perioden och kräva utvecklade och mer förfinade strukturer för att avgöras.

Prioriteringar den kommande perioden:

- Fortsätta utveckla den strategiska fysiska planeringen och områdesplaneringen.
- Fortsätta utveckla det digitala beslutsstödet för stadsutveckling.
- Insatser för att bevaka och säkerställa stadens bostadsmål, med särskilt fokus på influensområdet för stadens infrastrukturöverenskommelser.
- Utveckling av portföljstyrning för stadens samlade portfölj av stadsutvecklingsprojekt.

Stadsmättningsverksamheten

Stadsmättningsverksamheten ansvarar för stadsbyggnadsnämndens hantering av geografisk information (geodata), fastighetsbildning och namnären. 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. Stadsmättningsverksamheten ansvarar också för nämndens sektoransvar för grunddata inom stadens organisation för civil beredskap. Under perioden 2020 - 2024 inkom årligen mellan ca 100 och 160 fastighetsbildningsärenden, ca 120 - 155 beställningar av nybyggnadskarta, och ca 40-50 första beställningar av grundkartor.

Behoven av geodata i samhällsbyggnadssektorn utvecklas mot en "digital tvilling" av staden. Digital tvilling innebär en kontinuerligt uppdaterad digital representation av företeelser (t ex byggnader, vägytor, anläggningar) i staden som objekt. Till dessa kan sedan en stor mängd information kopplas. Informationen kan sedan 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 pågående omställning där verksamheter går från traditionella bakgrundskartor till att hantera stora mängder geodata. Det bedöms krävas en utvecklad samverkan inom staden då både data och kompetenser från många olika sektorer behöver samverka för att uppnå resurseffektivitet och ett kvalitativt slutresultat. Utvecklingen av en stadsövergripande geodataplattformen blir en bra grundförutsättning för utvecklade arbetssätt. Till det behöver även stadsbyggnadsnämnden utveckla arbetssätt och anpassa verktyg. Implementeringen av en stadsövergripande grundplattform, och arbetssätt kring denna, bedöms präglade hela treårsperioden. Stadsbyggnadsnämndens data används, i varierande grad, av alla verksamheter i staden idag. Stadsbyggnadsnämndens egna verksamheter är en viktig mottagare/användare av data, men även övriga tekniska förvaltningar, stadens bolagssektor och stadsdelsnämnderna har behov

av tillförlitliga data med varierande grad av bearbetning. En utmaning som fortsatt bedöms prägla verksamheten under treårsperioden 2026-2028 är den nödvändiga moderniseringen av tekniken samt behovet av kompetensväxling för att matcha utvecklingen, något som föranleds av det pågående tekniskskiftet 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 tillhandahåller utifrån kommunfullmäktigebeslutad taxa berörs också indirekt då de innehåller liknande information. Det rör exempelvis stora delar av baskartan (inklusive registerkarta), adresser, höjddata-produkter och ortofoto. Kommunfullmäktige använde möjligheten att besluta om ett temporärt uppskov av avgiftsfriheten till 9 februari 2025. De produkter som berörs av direktivet har genererat årliga intäkter om ca 13 mnkr via avgifter. Det är fortfarande oklart exakt vilken konsekvens direktivet får för verksamheten, eftersom det fortfarande kan finnas efterfrågan på olika grader av bearbetning och detaljeringsgrad. Nämnden avser dock initiera en taxejustering för de bearbetade produkterna för att svara bättre mot den nya situationen.

Avtalet om samverkan avseende ajourföring av fastighetsregistrets adress- och byggnadsdelar samt topografisk information (ABT-avtal) med Lantmäteriet upphörde 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 och mycket talar för att ersättningen till kommunerna kommer att upphöra eller minska betydligt.

Kommunfullmäktige har redan hanterat den nya finansieringsförutsättningen för geodataverksamheten genom budget för 2025 och nämnden kommer successivt att få följa, anpassa sig och hantera de verksamhetsmässiga konsekvenserna under perioden.

En statlig utredning ser över fastighetsbildningsverksamheten i Sverige och utredningens direktiv och genomförande har fokuserat mycket avgränsat på själva fastighetsbildningsprocessen, men inte på fastighetsbildningens funktion och betydelse i stadsutvecklingsprocessen. Det kan, beroende på vad utredningen drar för slutsatser, innebära stora konsekvenser för de kommuner som har kommunala lantmäterimyndigheter. Det kan i värsta fall innebära att KLM antingen omöjliggörs eller får kraftigt begränsade mandat, vilket kan innebära att KLM:s funktion som remissinstans och deltagare, utanför myndighetsutövningsfunktionen, omöjliggörs. Något som skulle få stora konsekvenser för stadsutvecklingsprocessen i Stockholm och påverka flera nämnders verksamhet.

Prioriteringar den kommande perioden bedöms vara:

- Utveckla modern objektbaserad datalagring som ökar användbarheten av geodata och möjliggör datadrivna processer.
- Implementera ny finansieringsmodell för generering och ajourhållning av grundläggande geodata, bland annat med en taxejustering.

- 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.

4 Sammanfattande ekonomisk analys

Övergripande

Stadsbyggnadsnämndens intäkter består av intäkter från taxor, avtal 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 2025 uppgår till 481,3 mnkr. Av dessa avser 95 mnkr utbetalning av bostadsanpassningsbidrag. Återstående 386,3 mnkr i kostnader avser verksamhetens kostnader (administrationen av bostadsanpassningsbidraget inkluderat). Dessa finansieras enligt budget genom 265,9 mnkr i intäkter från taxor och avgifter samt 120,4 mnkr i anslag.

Stadsbyggnadsnämnden bedriver nästan uteslutande verksamhet i egen regi inom sitt verksamhetsområde. Det större avtal nämnden har haft 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. Det finns fortfarande aktiva avrop från detta avtal, men inga nya avrop har gjorts sedan konjunkturen försämrades. Något motsvarande avtal avses inte i dagsläget upphandlas på nytt. Det 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. De större upphandlingar som bedöms göras framöver kommer främst röra konsultstöd för utveckling av nämndens systemstöd.

Stadsbyggnadsnämnden bedriver sin verksamhet utan en avsatt kontinuerlig 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.

Stadsbyggnadsnämnden deltar i vissa projekt med extern finansiering. Projekt med extern finansiering kan berika verksamheten, bidra till utveckling och bidra till verksamhetens effektivitet, förutsatt att deltagande väljs med omsorg och utrymme finns för att omhänderta resultat. En begränsande faktor är att alla projekt med externfinansiering förutsätter en egen insats, om inte annat i form av tid. Insatsen måste ske nära i tiden medan de möjliga vinsterna kommer först på sikt. Det utgör därför en begränsning att eventuellt ianspråktagande av extern finansiering med nödvändighet måste styras av verksamhetens, eller verksamhetsdelens, förutsättningar avseende resurser och de nödvändiga prioriteringar som följer av detta.

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 (gemensamma kostnader 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 %, att jämföra med en vanlig "tumregel" om ca 80 % som utgår från att verksamheter ska ha utrymme för ett visst kontinuerligt utvecklingsarbete och vissa gemensamma aktiviteter som grund för verksamhetens framdrift). Nämnden har en hög kostnadstäckningsgrad som uppgick till ca 90 % i bokslut för 2024.

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 347,4 mnkr.

Verksamheter som finansieras genom anslag

Stadsbyggnadsnämnden har ett antal 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 "overhead" (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 har de anslagsförstärkningar som skett de senast föregående åren främst varit riktade till specifika tillfälliga insatser på uppdrag av kommunfullmäktige, och har alltså inte varit nivåhöjande.

Stadsbyggnadsnämndens anslag för övrig obligatorisk verksamhet och rådgivning har varierat marginellt under 10 år. Eventuella ökade kostnadsposter har då lösts genom rationaliseringar, omprioriteringar 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	Kontinuerlig översiktsplanering Reservatsbildning
Bygglov	Tillsyn Rådgivning
Bostadsanpassning	Bostadsanpassning Bostadsanpassningsbidrag
Stadsbyggnadsexpedition	Stadsbyggnadsexpeditionen
Stadsmätning	Namnärenden Rådgivning Tillsyn - bygglovsärenden Öppna data BAL - byggnader, adresser, lägenhetsregister Tunnelkarta
Kommunal lantmäterimyndighet	Namnärenden Planregistrering Myndighetsservice

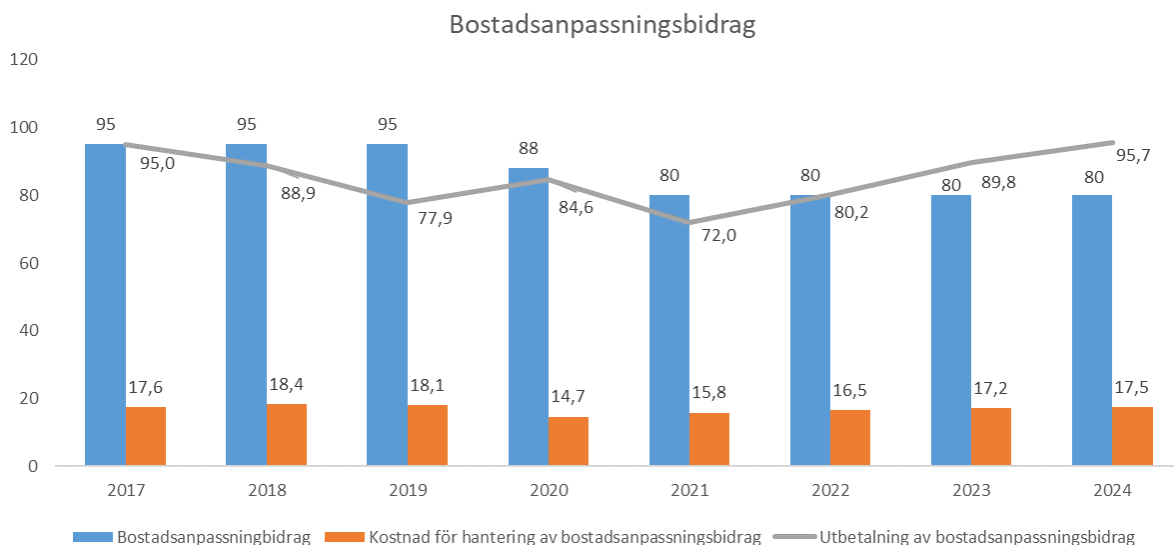
Utveckling i verksamheterna

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 stabiliserats på ungefär samma nivå som före pandemin. 2024 var kostnaden nominellt ungefär lika stor som 2016. Utvecklingen av utbetalningarna ser ut att vara på väg mot samma nivåer som före lagändring och pandemi, vilket inte är orimligt mot bakgrund av både att standarder och inflation förändrats i närtid, samtidigt som den demografiska utvecklingen talar för en ökning snarare än en minskning. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv är dock kostnaden för bidragit sannolikt effektivt resursutnyttjande. Att möjliggöra ett kvarboende hemma för den äldre befolkningen innebär ett minskat behov av särskilda boendelösningar, med de olika kostnader det medför för kommunen och den enskilda i form av allt från investeringar, drift och den enskildas

etablering och anpassning till en ny, okänd miljö.



Stadsbyggnadsnämnden bedömde i mars 2024 att en mer realistisk nivå för utbetalt bidraget borde vara ca 95 mnkr. Utfallet 2024 blev 95,7. Stadsbyggnadsnämnden ifrågasatte också om det är en effektiv lösning med ett reserverat anslag inom stadsbyggnadsnämndens budget. 2023 innebar det exempelvis att stadsbyggnadsnämnden gjorde ett underskott, trots vidtagna åtgärder, istället för ett litet överskott. Under 2024 innebar det också att verksamheten gav ett bidrag till utbetalningarna om ca 15,7 mnkr. Över tid bör kostnaderna öka successivt i och med att befolkningen blir äldre.

Bygglovsverksamheten

Bygglovsintäkterna sjönk med ca 30% mellan 2022 och 2023, och med knappt 19% mellan 2020/2021 och 2023. Utfallet 2023 var 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. Under 2023 och 2024 gjorde dessutom byggsanktionsavgifterna att det totala utfallet blev närmare budget.

Utfallet 2024 överträffade budget med ca 7,2 mnkr. Det beror främst på att sanktionsavgifterna kraftigt överträffade budget. Det finns dock inget skäl att tro att sanktionsavgifterna kommer att vara lika höga över tid, eftersom utfallet till del kan förklaras av tillsynsprojektet, som upphörde 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. Nämndens prognosförmåga bör kunna utvecklas. Oaktat det så borde dock sanktionsavgifterna bli lägre över tid. Dels för att ärenden borde kunna handläggas snabbare, så att de fördelas jämnare över åren. Dels för att regelefterlevnaden borde bli bättre med ett skyndsammare agerande från tillsynsmyndigheten.

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 slutet av 2024 inkom dock ett knappt dussin nybyggnadsärenden. Det kan vara ett tecken på att den absoluta botten i konjunkturedgången är nådd. Det kan antas medföra en viss successiv ökning av antalet nybyggnadsärenden, även om det inte kommer att nå samma nivåer som under toppåren. 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.

En ytterligare trend som påverkar intäkterna är att överprövningsinstanserna på senare tid har tenderat besluta om nedsättning av avgifterna i ärenden där beslut föregåtts av dialog. Problemet kan visserligen lätt undvikas genom att stadsbyggnadsnämnden undviker dialog och istället går till beslut om avslag på ansökan. En sådan utveckling är dock inte i enlighet med nämndens önskade förfaringssätt. Utmaningen blir också ännu större i rådande konjunktur, när många aktörer vill ändra i projekt för att nå genomförbarhet och nämnden ska sträva efter att upprätthålla en god gestaltning till en lägre kostnad.

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 på tillsynsprojektet under drygt två år har väntetiderna kunnat minskas med fem år, vilket utgör halva preskriptionstiden i PBL. Under innevarande och nästkommande år görs också riktade satsningar på denna verksamhet. Samtidigt talar mycket för att förväntningarna på verksamheten förändras. Större fokus ska läggas på aktiv, riktad tillsyn i samverkan. Det är vällovt, 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 PBL-tillsyn. För att ärendebalansen inte ska komma att utvecklas negativt, samtidigt som förväntningar inte infrias, måste utvecklingen genomföras på rätt sätt, med respekt för de komplikationer och målkonflikter som finns. 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 avdelning för verksamhetsstöd, omfattande en ekonomienhet, en Enhet för digitala stöd och säkerhet, en HR-enhet, en Enhet för informationshantering. Den sistnämnda inbegriper också stadsbyggnadsexpeditionen 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. Beläggningsgraden har ökat och taxejusteringar har gjorts. Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte märkt någon nergång i intäkterna för detaljplanering, men befarar fortfarande att intäkterna kommer att minska över tid, om marknaden stabiliseras på en lägre nivå än tidigare. Privatmarksprojekt, mindre stadsutvecklingsprojekt, infrastrukturprojekt samt planändringar som inte är avhängiga omfattande nybyggnation av bostadsrätter kan göra att en efterfrågan på detaljplaner fortsatt är stor.

Några taxehöjningar bedöms inte aktuellt. Detta då nämndens taxa nyligen indexuppräknats och taxenivåerna redan är förhållandevis höga 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 indexuppräknningar 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, sannolikt till följd av att lågkonjunktorens effekter blivit märkbara.

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 måste analyseras särskilt. Nämndens samlade 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, som är under avveckling 2025-2026. 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 ökade med ca 26,6 % mellan 2018 och 2024. Antalet medarbetare är dock relativt oförändrat, men 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 ökade med ca 3,8 % mellan 2018 och 2024.

Lönekostnaderna är nämndens största kostnad. Dels är verksamheten huvudsakligen en egen regi-verksamhet, och en period om 10 år av högkonjunktur och kompetensbrist på marknaden var ett faktum fram till 2023. Kompetensbristen inom området gjorde att lönerna har påverkats inom alla berörda branscher. Stadsbyggnadsnämnden påverkades så att nämnden delvis speglade utvecklingen, men också att tjänster och funktioner har haft stor omsättning och vissa har varit svårbesatta. Det ledde till att nämnden konstant haft vakanser under perioden. Totalt sett ökade nämndens lönekostnader med ca 13,7 % mellan 2018 och 2023, vilket alltså är år mellan vilka antalet medarbetare varit relativt 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). 2024 var antalet anställda 335 och antalet tillsvidareanställda 331. Variationen mellan åren 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 att säkerställa att budget inte överskrids, eftersom en kompetensbaserad rekrytering är en process som tar 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 till och med 2024

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 detaljplaneringen där nämnden har haft avtal med konsulter för att driva delar av detaljplaneprojekt. Konsekvensen bedömdes vara att en större andel av den produktion som sker kommer att göras av nämndens egna anställda. En ytterligare konsekvens har varit att debiteringsgraden hos kontorets egna anställda har legat högt under 2024, trots konjunkturen. Det är en konsekvens av att kontoret valt att starta detaljplaner, där det finns intresserade planbeställare, med egen personal. Det har i sin tur lett till att utrymmet för andra aktiviteter, så som exempelvis utvecklingsarbete, inte varit lika stort under året.

Stopp för nya rekryteringar infördes, vilket ledde till att planerade rekryteringar inte genomfördes och vakanser som uppstått 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. 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 helårseffekten fram till bokslut 2024 innebar minskade kostnader om 14,5 mnkr.

Utöver det tillkommer två ytterligare indirekta konsekvenser. Dels finns de kostnadsminskningar som kommer av de fall där rekryteringspausen inneburit att organisatoriska eller personella lösningar har gjort att personer inte ersatts genom nya anställningar när anställda avslutat sin anställning. Mellan utgången 2023 och 2024 har antalet anställningar minskat från 366 till 335 och antalet tillsvidareanställningar från 359 till 331. Mellan utgången av 2022 och 2024 har antalet anställningar minskat från 376 till 335 och antalet tillsvidareanställningar från 358 till 331. Sammantaget har alltså antalet anställda,

totalt sett, minskat med ca knappt 40 anställda sedan 2022, varav ca knappt 30 tillsvidareanställningar.

Dels finns den effekt som kommer av att verksamheten både minimerat användningen av konsulter för detaljplanering och fokuserat på att upprätthålla intäktsnivåerna. Sammantaget har det lett till att både beläggningen och debiteringsgraden varit mycket hög inom planverksamheten, eftersom resurser prioriterats för att starta uppdrag som det finns beställare som efterfrågar. Intäkterna inom planverksamheten blev därmed exceptionellt hög, till följd av hög beläggning och hög debiteringsgrad.

I analysen efter färdigställandet av tertiärrapport 2 för 2024 så konstaterades att utvecklingen inte blivit så allvarlig som de värsta scenarierna som analyserats i mitten av 2023. I och med det så beslutades att åtgärdsplanen inte längre behövde upprätthållas och att vissa prioriterade rekryteringar kunde påbörjas. I och med det så kommer de första tjänsterna där rekrytering genomförts efter åtgärdsplanen att tillträdas i mars 2025.

4.1 Drift

Intäkterna för 2026 är 242 mnkr enligt planen som beslutades i budget för 2025, vilket är oförändrad nivå i förhållande till år 2025. Kostnaderna uppgår 2026 till 442,4 mnkr enligt planen, vilket är en minskning med 15 mnkr jämfört med budget för år 2025. Minskningen härrör främst från riktade satsningar i budget för år 2025 som utgår i planen för 2026.

Stadsbyggnadsnämnden har gjort en analys av förutsättningarna för intäkter och kostnader under treårsperioden. Nämnden väljer att i text nedan lyfta fram faktorer, som kan leda till att nämnden avviker från planen, och som bedöms vara sådana att nämnden inte lätt kan påverka dem. Under särskilda rubriker för intäkter respektive kostnader redovisas nämndens syn på förutsättningarna.



SBK Driftbudget				
(Mnkr)	Budget 2025	Behov 2026	Behov 2027	Behov 2028
INTÄKTER				
Planverksamhet	120,6	120,6	120,6	120,6
Bygglövsverksamhet	63,0	63,0	63,0	63,0
Stadsmättningsverksamhet	55,4	55,4	55,4	55,4
Bostadsanpassningsverksamhet	0,0	0,0	0,0	0,0
Gemensam verksamhet	3,0	3,0	3,0	3,0
TOTALA Intäkter	242,0	242,0	242,0	242,0
KOSTNADER				
Planverksamhet	-111,3	-109,5	-108,5	-108,5
Bygglövsverksamhet	-70,8	-64,9	-64,9	-64,9
Stadsmättningsverksamhet	-60,0	-56,6	-56,6	-56,6
Bostadsanpassningsverksamhet	-15,8	-15,2	-15,2	-15,2
Gemensam verksamhet	-104,5	-101,2	-101,2	-101,2
S:a Kostnader exkl Bostadsanpassningsbidrag	-362,4	-347,4	-346,4	-346,4
Bostadsanpassningsbidrag	-95,0	-95,0	-95,0	-95,0
TOTALA Kostnader inkl Bostadsanpassningsbidrag	-457,4	-442,4	-441,4	-441,4
TOTALT Resultat	-215,4	-200,4	-199,4	-199,4

Intäkter

Det finns en fortsatt osäkerhet kring intäkterna till följd av konjunkturutvecklingen, då nämnden bedriver en konjunkturkänslig verksamhet, men också till följd av lagändringar.

Inom planverksamheten bedöms vidtagna åtgärder kunna upprätthålla intäktsnivåerna, då användningen av plankonsulter minskat. En osäkerhet råder dock avseende den långsiktiga utvecklingen. Främst till följd av att planbeställningar minskar i antal, men också till följd av att aktiva prioriteringar gör att antalet projekt som drivs framåt bedöms minska. Nämnden bedömer dock att det finns förutsättningar att nå intäkterna i planen, och om det sker en fortsatt återhämtning på marknaden så bedömer nämnden att det finns goda skäl att tro att intäktsramen kommer att överskridas betydligt, i alla fall i början av treårsperioden. I slutet av treårsperioden kan intäkterna i planverksamheten komma att minska successivt, mot bakgrund av nuvarande ärendeflöde.

Till följd av lagändringar kommer nämndens möjligheter att finansiera ajourhållning och produktion av data att påverkas för väsentliga datamängder. För att klara det befarade intäktsbortfallet avseende öppna data och uppsagda ABT-avtal har nämnden erhållit tackning från kommunfullmäktige.

Kostnader

Nämndens kostnader för löner bedöms öka med ca 11,5 mnkr, fördelat på intäktsbärande och anslagsfinansierade verksamheter. För de intäktsfinansierade verksamheterna bör det kunna

täckas av intäkter över ramarna inom både planverksamhet, bygglovsverksamhet och stadsmättningsverksamhet.

De kostnader som minskar enligt planen (15 mnkr) avser främst tillfälliga förstärkningar inom bygglovs- plan- och systemutvecklingsverksamheten. Som bakgrund till analysen hör alltså det faktum att nämnden under en lång följd av år främst kunnat förstärka tjänster det varit hög efterfrågan på samt det som följer av särskilda uppdrag från kommunfullmäktige.

Nämnden har under 2025, genom åtgärder, minskat kostnaderna med ca 15 mnkr. Utöver det har antalet anställda minskat till följd av uppsägning på egen begäran. Nämnden måste till följd av det, när situationen stabiliserats, förstärka vissa strategiskt viktiga resurser samt göra vissa omallokeringar internt för att 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 förnyelse av verksamhetssystemen för myndighetsärenden, som kommer av att den nuvarande leverantören upphör, måste genomföras under treårsperioden. Nämndens förnyelse av systemstöden för handläggning kommer att starta under 2025 och pågå till 2028. Nämndens avdelningar kommer etappvis implementera det nya systemstödet, vilket innebär att befintliga systemstöd kommer finnas kvar under perioden. Det nya systemstödet möjliggör införande av redan utvecklade e-tjänster kopplade till ärendehantering. På sikt kan nämnden avveckla några av de befintliga e-tjänsterna, som är mycket kostsamma att underhålla. Nämnden bedöms komma att ha kostnader för licenser och konsultstöd fram till juni 2028 för ett nytt systemstöd för handläggning och långsiktighet är givetvis en förutsättning. För att e-tjänsterna ska fungera fram till att nytt systemstöd och e-tjänster är implementerade behöver. En översiktlig analys ger vid handen att det skulle innebära en kostnad på ca 9 mnkr fördelat på ett antal år, uppskattningsvis 3 mnkr per år, för att facilitera ersättningen av verksamhetssystemen. På samma sätt så måste det nya handläggningssystemet för lantmäteriförrättningar ("Trossen") ersättas, om inte användning av Lantmäteriets nya system är möjligt. I båda fallen kommer det att medföra en viss kostnad.
- 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 tidigare bedömning kräva en varaktig resursförstärkning om ca 4 mnkr per år, efter att tillsynsprojektet avslutats. I ramen för 2026 och 2027 sker en minskning av anslaget med 2 mnkr. Nämnden bedömer att det vore önskvärt om förstärkningen av tillsynsverksamheten blev långsiktig och stabil. Nämnden kan inte nyttiggöra tillfälliga förstärkningar inom tillsynsområdet, eftersom verksamheten bedrivs av anställda och de ärenden som handläggs ofta tar lång tid att avsluta.
- Nämnden bedömer fortsatt att det kommer att vara svårt att göra de förflyttningar som krävs inom säkerhetsområdet inom de ramar som gäller för perioden. Det avser arbetet med säkerhetsskydd, sektorsansvaret inom civil beredskap, utvecklingen av informationssäkerhetsarbetet och anpassningar efter nya krav som bedöms komma av totalförsvarets behov. 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 3 mnkr årligen.

- Stadens ambitioner avseende aktivt arbete inom områdena klimatarbete, klimatarbete och biologisk mångfald har växt successivt. Genomförandet av miljöprogram, klimathandlingsplanen, utvecklingen av ekologiska analyser samt förvaltningen av nya naturreservat och biotopskyddsområden innebär en varaktigt förändrad och mer resurskrävande del av nämndens verksamhet, med mycket små intäktpotential. Nämnden bedömer att kommunfullmäktiges förstärkning av området behöver vara varaktig, vilket skulle motsvara en förstärkning om ca 2 mnkr årligen, varav 1 mnkr avser omställningsansvar för område 4 i klimathandlingsplanen. Stadsbyggnadsnämndens bedömning är att detta strategiska verksamhetsområde blir så betydande att någon åtgärd måste vidtas om inte det ska kräva att resurser tas från andra områden som nämnden också har ett strategiskt ansvar för. Så som exempelvis riskfrågor, näringsliv/arbetsplatser eller social hållbarhet. Inte minst när arbetet ska ske parallellt med att en ny översiktsplan tas fram, vilken kräver att hela spektrat av planeringsdimensioner får vederbörlig uppmärksamhet. En ettårig förstärkning kan inte ge önskat resultat eller få någon större påverkan på förutsättningarna i nämndens verksamhet, då det inte avser en uppgift lämplig för en extern konsult.

4.2 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.

4.3 Verksamhetsprojekt

Stadsbyggnadsnämnden har inga driftprojekt att redovisa.

5 Lokalförsörjningsplan

5.1 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.

Stadsbyggnadsnämndens samtliga medarbetare sitter sedan 2023 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.

5.2 Planeringsförutsättningar

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

5.3 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Under hösten 2023 togs nya hyresavtal tagits fram. Årshyra från och med 2026 beräknas uppgå till 28,1 mnkr och som inkluderar bashyra, hyra för gemensamma ytor, möbler och garageplatser. Obligatoriska och valbara facility management-tjänster tillkommer om ca 4,4 mnkr per år.

5.4 Samverkan

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

5.5 Lokalplanering - ej pedagogisk verksamhet

5.5.1 Nuläge 31 januari 2025

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.

5.5.2 Behov och planering av lokaler för år 2026-2033 (första planeringsperioden)

Stadsbyggnadsnämnden har inga planerade lokalförändringar att redovisa för perioden.

5.5.3 Behov och planering för lokaler år 2034-2045 (andra planeringsperioden)

Stadsbyggnadsnämnden har inga planerade lokalförändringar att redovisa för perioden.

6 Övriga redovisningar

Demokrati

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 större stadsutvecklingsprojekt där det bedöms lämpligt. De genomförs oftast i samverkan med andra nämnder eller aktörer, 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. Nämnden arbetar också med att utveckla dialogverksamheten, öka kännedomen om stadsutvecklingsprocessen och utveckla metoderna för deltagande i stadsutvecklingsprocessen. Ett särskilt dialogteam arbetar med det.

Nämnden deltar också i förvaltningen av webb-sidan ”Stockholm Växer” som sprider information om pågående stadsutveckling samt tillgängliggör kontaktvägar och informerar om hur synpunkter kan ges. Resultat från dialoger som genomförts sprids också genom projekten. Nämnden genomför också ”Årets Stockholmsbyggnad”, där stockholmare kan rösta på ett stadsutvecklingsprojekt som slutförts föregående år.

Stadsbyggnadsexpeditionen, som är en fysisk plats öppen för allmänheten, ger stockholmare daglig vägledning till information och dokument, liksom tillgång till gästdatorer. Stadsbyggnadsexpeditionen svarar på mejlfrågor avseende sådant som faller inom nämndens ansvarsområde.

Under perioden 2026-2028 kommer alla nämndens centrala systemstöd att utvecklas kraftigt. Det kommer i sin tur att påverka förutsättningarna för informationsgivning och kommunikation med kunder och medborgare. Genom det skapas också förutsättningar för att utveckla kontaktytorna gentemot medborgare och civilsamhället, och på så sätt göra nämndens processer mer transparenta och tillgängliga för alla, inom ramen för vad myndighetsutövningen. I samband med att de digitala kommunikationsvägarna utvecklas kommer också förutsättningarna för nämndens e-tjänster att förändras och e-tjänsterna ses över och utvecklas.