

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-15

Diarienummer EXF-2023-01230

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

E-post: per.forsstrom@exploatering.goteborg.se

Delårsrapport per augusti 2023

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti 2023
2. Exploateringsnämnden godkänner avslut av nedan uppdrag
 - a. Exploateringsnämnden, ihop med övriga planerande nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen. Återrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021.
 - b. Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.
 - c. Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom BoPlats inom ramen för markanvisningsprocessen.
 - d. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vid utredning om avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter särskilt beakta möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder före avyttring.
 - e. Lägesbeskrivning om rådande byggkonjunktur (EXN20230130)

Sammanfattning

Delårsrapport augusti 2023 är en redovisning med tyngdpunkt på förvaltningens resultat för ekonomi, personal och verksamhet utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta målen för nämnden.

Avsnitt 1-3 är avsedda för exploateringsnämndens rapportering av väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen.

Avsnitt 4 riktar sig till nämnden och beskriver verksamhetens utveckling mer ingående.

Avsnitt 5 redovisar uppdrag från KF/KS samt från exploateringsnämnden.

Bedömning ur den sociala dimension

Den sociala dimensionen berörs till stor del i kapitel 2.2.

Bilaga 3 och 4 om utsatta områden samt bilaga 5 om trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete berör också dimensionen

Bedömning ur den ekologiska dimensionen

Den ekologiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 2.2

Bedömning ur ekonomiska dimensionen

Den ekonomiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 3.2

Samverkan

FSG har fått ta del av ett utkast av delårsrapporten

Bilagor

1. Delårsrapport per augusti 2023
2. Bostadsbyggandet i Göteborg kv 2 2023
3. Delredovisning av uppdraget kring utsatta områden
4. Tabell utsatt områden
5. Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete
6. Kartläggning av kompetensförsörjning

Kristina Lindfors
Förvaltningsdirektör

Peter Kim
Avdelningschef

Delårsrapport aug 2023

Exploateringsnämnden



Bilder: Lo Birgerson, Happy Visuals, Reiulf Ramstad Arkitekter, Göteborgs Stad, Frida Winter

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	5
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	5
2.2.1	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika. .	5
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska minska.....	6
2.2.3	Hemlösheten ska upphöra till 2028.	6
2.2.4	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön. 7	
2.2.5	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....	7
2.2.6	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	8
2.2.7	Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.	9
2.2.8	Framkomligheten ska vara god och andelen göteborgare som använder hållbara trafikslag ska öka, samtidigt som biltrafiken ska minska, i linje med Göteborgs Stads trafikstrategi.	9
2.2.9	Buller, luftföroreningar, partiklar och utsläpp av växthusgaser från trafiken ska minska.	10
2.2.10	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	10
2.2.11	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.	11
2.2.12	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	11
2.2.13	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. 11	
2.2.14	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt. 11	
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	12
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	12

3.1.1	Analys av situationen inom HR-området.....	12
3.1.2	Långsiktig kompetensförsörjning	12
3.2	Ekonomisk uppföljning	13
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag	13
3.2.2	Utfall till och med perioden	14
3.2.3	Prognos.....	14
3.2.4	Investeringsredovisning.....	15
3.2.5	Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader	25
3.2.6	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	25
3.3	Uppföljning av budgetavvikelser	26
3.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	26
3.4.1	Uppföljning avtalssamverkan.....	26
3.4.2	På vilket sätt har nämnden begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?	26
3.4.3	Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar	26
3.4.4	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	27
4	Styrinformation till nämnden.....	28
4.1	Fördjupad information till exploateringsnämnden	28
4.1.1	Markförsörjning	28
4.1.2	Stadsutveckling	30
4.1.3	Boendesociala frågor	34
4.1.4	Reavinster och tomträtter	35
4.1.5	Analys av situation inom HR området.....	37
5	Redovisning av nämndens uppdrag	38
5.1	Redovisning av uppdrag från KF och KS i och utanför budget	38
5.2	Redovisning av nämndens egna uppdrag	43

Bilagor

1. Delårsrapport per augusti 2023
2. Bostadsbyggandet i Göteborg kv 2 2023
3. Delredovisning av uppdraget kring utsatta områden
4. Tabell utsatt områden
5. Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete
6. Kartläggning av kompetensförsörjning

1 Sammanfattning

Samarbetet mellan nya stadsutvecklande förvaltningar har ökat under våren, och insatser genomförs för att öka transparensen och effektiviteten i stadsutvecklingsarbetet. Det finns nu en tydligare roll- och ansvarsfördelning i planeringsfrågor, och olika kompetensområden samarbetar tätare för att stödja varandra. Gemensamma processer för sammanhållen stadsutveckling utvecklas i form av plan- och exploateringsprocessen, processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen. Vi har arbetat för att resultatet av nya organisationen skall märkas för uppdragsgivare och dem vi är till för.

I dagsläget bedömer förvaltningen att det finns svårigheter att nå målsättningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028. Marknaden har gjort en kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder, där antalet under första halvåret mer än halverats jämfört med motsvarande period 2022. Antalet färdigställda bostäder under 2023 bedöms till strax över 5 000.

Nämnden har hittills beslutat om åtta markanvisningar innehållande cirka 740 bostäder varav 300 studentbostäder. Under året har två markanvisningar lämnats tillbaka samt två har behövts annonseras ut på nytt på grund av att den inte inkommit några anbud. Under året planerar förvaltningen att markanvisa totalt cirka 1 500 bostäder.

Förvaltningen har slutrapporterat *Göteborgs stads plan mot hemlöshet 2020-2022*. Hemlösheten har minskat med 36 % under perioden. Nämnden avvaktar på igångsättningsbesked för en ny hemlöshetsplan från KS.

Ekonomi

Driftresultatet för perioden uppgår till 31,3 miljoner kronor jämfört med budgeterade 12,6 miljoner. I helårsprognosen för nämnden uppskattas ett överskott 3,5 miljoner mot budget vid årets slut vilket beror på lägre kostnader för tillhandahållande av Trygghetsbostäder.

Prognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,35 miljarder kronor men är svårbedömd. Det är ca 168 mnkr lägre än föregående prognos och beror på framflyttad markförsäljning i projekt samt lägre exploateringsbidrag. Prognosen är +316 mnkr jämfört med budget som uppgår till totalt 1,0 miljarder kronor. Den positiva avvikelsen mot budget beror på att vi inför året inte budgeterat för resultat av exploateringsbidrag enligt ny redovisningsmodell.

Nämndens nettoinvesteringar för 2023 prognosticeras till cirka 215 miljoner kronor vilket är cirka 134 miljoner lägre än årets budget. Årsprognosen avseende exploateringsinvesteringar visar på ett exploateringsnetto på minus 60 miljoner kronor. Det är cirka 175 miljoner lägre än årets budget. Avvikelsen beror främst på att budgeterade inkomster i flera projekt flyttas framåt i tiden till följd av rådande marknadsläge.

Målet gällande exploateringsekonomin, att vara i balans under en rullande 10-årsperiod, uppfylls. På några års sikt ökar risken för bristande måluppfyllelse genom osäkerheten i marknaden.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall perioden 2023	Prognos helår 2023
Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10 årsperiod vara i balans	112%	114%	118%	113%
Färdigställda bostäder	5 365	5 930	2 836*	5 000
Antal hemlösa (vuxna & barn) **	3 161	3 221	i.u	i.u
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen*	1 232	840	551	
Antal beslutade trygghetsbostäder*	123	75	0	

* t.om. juni

** Mätning genomförs årligen i april. Prognos saknas för helåret.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Reavinster	-58,3 mnkr, -53%	-123,4, -36%
Markexploatering	-399,8 mnkr, -39%	-239,9, -60%
Exploateringsbidrag	+200,2 mnkr, 0%	0,4, 0 %
Tomträtter	+10,6 mnkr, +4%	17,8, +4%

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Nämnden har inga väsentliga avvikelser

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

I Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026 beskrivs att den fysiska miljön vi lever och verkar i, det vill säga livsmiljön, har stor betydelse för människors livsvillkor. Även tillgång till en fullgod och ekonomiskt överkomlig bostad är ett centralt livsvillkor och en förutsättning för en god och jämlik hälsa.

Det är kommunerna som har det generella ansvaret för bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjning berör både planering, byggande och förvaltning och det finns tydliga samband mellan konjunkturläget, befolkningsförändringar och

bostadsbyggandet. Kommunen sätter ramar genom markens användning och markinnehav och genom allmännyttigt bostadsinnehav.

Ett varierat bostadsbyggande i hela staden bidrar till att motverka segregation och ojämlikhet i staden. Förvaltningen arbetar aktivt med att utveckla alla delar av staden och med att komplettera med de bostadstyper och upplåtelseformer som är underrepresenterade i respektive område för att minska segregationen. Staden främjar även stadsliv och en mångfald av lokaler för verksamheter. Där det bedöms lämpligt eftersträvar därför staden att bostäder och olika former av kommersiella eller kommunala verksamhetslokaler integreras i bebyggelsen.

Utformning och utbyggnad av en trygg allmän plats är också en viktig del i att skapa goda livsvillkor genom att det utvecklas bra närmiljöer med tillgång till kollektivtrafik, offentliga platser och park- och naturområden samt platser för rekreation och utevistelse.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda marken samt ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Som exempel på villkor som staden kan ställa i samband med markanvisning är fördelningen av upplåtelseform, hustyper, bostadsstorlek, pris- och hyresnivåer. Grunderna för detta följer av *Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar*.

Just nu pågår ett utvecklingsarbete på förvaltningen med syfte att se över riktlinjer och rutiner för att ytterligare stärka det sociala perspektivet i det tidiga skedet med projektutveckling och markanvisning. Exempelvis kan riktlinjerna komma att innehålla förslag på sociala krav som kan ställas vid markanvisning eller förslag på urvalskriterier vid jämförelseförfarande, samt hur dessa kan värderas och sättas i relation till exempelvis pris. Det är också uttalat att *sociala konsekvensanalyser* och *barnkonsekvensanalyser* ska genomföras i stadens stadsutvecklingsprojekt och rutinerna för det arbetet behöver ses över i och med införandet av ny plan- och exploateringsprocess.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska minska.

Se målet om att *livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika*

2.2.3 Hemlösheten ska upphöra till 2028.

Exploateringsnämnden är huvudansvarig för målet

Förvaltningen har slutrapporterat *Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022* i exploateringsnämnden 2023-04-23. Rapporten är därefter översänd till KF och KS.

Slutrapporten visar att hemlösheten har minskat med 36 % eller med 1 794 personer, tre av sex mål har uppnåtts och att samtliga 15 åtgärder är genomförda, men att det återstår fortsatt implementering av vissa åtgärder. Även mål om att minska den akuta hemlösheten har förverkligats.

Totalt var 2 359 hushåll med 2 524 vuxna och 697 barn hemlösa i april 2022. Det är en minskning med 709 hushåll, 965 vuxna och 829 barn, jämfört med april 2019. Den största skillnaden när det gäller antalet barn i hemlöshet är en minskning med 498 barn i akut hemlöshet, från 618 barn 2019 till 120 barn 2022. Den minskade hemlösheten har medfört att socialnämndernas kostnader för socialt boende och nödbistånd minskat med 113 miljoner kronor och uppgår till 475 miljoner kronor 2022.

Socialstyrelsen har genomfört en nationell kartläggning av hemlöshetens

omfattning och karaktär i Sverige i april 2023. Staden valt att inte göra en lokal kartläggning av hemlöshet för 2023 pga den nationella kartläggningen.

Nämnden avvaktar ett igångsättningsbesked för en ny plan mot hemlöshet. Kommande plan bör utgå från regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. Strategin har fyra mål: hemlöshet ska förebyggas, ingen ska bo eller leva på gatan, metoden Bostad först bör införas nationellt och det sociala perspektivet i samhällsplaneringen ska stärkas.

Förvaltningen planerade för en workshop om ny plan mot hemlöshet 2023-09-08 med ett 30-tal representanter för berörda förvaltningar och bolag samt Länsstyrelsen Västra Götaland. Därefter skulle brukare få lämna synpunkter. Dessa aktiviteter ställdes in på grund av att kommunstyrelsen bordlade 2023-09-06 ännu en gång ärende **0497/23; Uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022 och begäran om igångsättningsbeslut för att ta fram en ny plan mot hemlöshet**. Ärendet är bordlagt till 2023-09-20.

I samarbete med närmare 50 fastighetsägare i Göteborg anskaffar och förvaltar förvaltningen bostäder för hushåll i Göteborg som av olika skäl har behov av förtur till bostad. Förvaltningen har ett uppdrag gällande hushåll som flytt till Sverige och anvisats till Göteborg enligt bosättningslagen. Under perioden 2021 t o m 2023 pågår därutöver projekt barnfamilj med korttidsavtal.

När det gäller hushåll som anvisats enligt bosättningslagen har dessutom förvaltningen ett särskilt uppdrag gällande coachning till hushållen i deras sökande efter ny lägenhet. Utifrån samarbetsavtal och markanvisningsavtal samt löpande dialog med fastighetsägare är tillgången på bostäder för de flesta förtursgrupper i balans sedan många år.

2.2.4 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

I nämndens budget för 2023 anges att *Göteborgs Stads program för jämlik stad* är ett av tre utpekade program som ska genomsyra förvaltningens omhändertagande av sina mål och uppdrag. Som stöd i detta arbete har förvaltningen handläggare inom området som hjälper till att bevaka, utbilda och stödja medarbetare.

Förvaltningen har som utgångspunkt att bemöta boende, besökare och näringsliv på ett likvärdigt sätt. Under hösten 2023 genomförs också en gemensam förstudie för stadsbyggnads-, stadsmiljö-, stadsfastighet- och exploateringsförvaltningen. Förstudien är ett första steg i att utveckla och stärka arbetet kring demokratisk delaktighet och inflytande inom stadsutvecklingen där nuläge, förutsättningar och behov för att arbeta med frågan på de fyra förvaltningarna kartläggs och analyseras med syfte att ge rekommendation på fortsatt utvecklingsarbete.

2.2.5 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Målsättningen om ett klimatavtryck nära noll kräver ytterligare insatser i enlighet med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. I dagsläget saknas data för att följa upp utvecklingen generellt men förvaltningen har under året

arbetat med följande åtgärder:

Miljöledningssystem

Förvaltningen arbetar med att ta fram och implementera ett miljöledningssystem, för att stödja i uppfyllandet av kraven enligt stadens miljö och klimatprogram. Den närmsta aktiviteten är att göra en miljöutredning med hjälp av inhyrd konsult. Utifrån denna miljöutredning kommer en kartläggning av förvaltningens betydande miljöpåverkan att göras. Därefter kommer verksamhetsspecifika mål och indikatorer för den ekologiska dimensionen att tas fram.

Miljöledningssystemet ska vara ett stöd i hur förvaltningen planerar, genomför, följer upp och förbättrar sina insatser och arbetsformer för att nå stadens gemensamma klimat- och miljömål.

Klimat- och miljöeffektivt byggande

För att främja ekologisk hållbarhet kan Göteborgs Stad som villkor för markanvisning exempelvis ange att åtgärder vidtas för att exempelvis förbättra luftkvalitet, minska buller eller ställa specifika krav på bebyggelsen i syfte att främja en klimatsmart bebyggelse och nå uppsatta miljömål.

Under året har förvaltningen ställt krav i markanvisningar på att aktörerna ska redogöra hur de arbetar för hållbarhet och klimatneutralitet. Samtliga markanvisningar har legat i kollektivtrafiknära lägen. Krav på miljöanpassat byggande eller annat motsvarande certifieringssystem har ställts i fyra av åtta markanvisningar. Under hösten planerar förvaltningen att ställa krav på klimatneutralt byggande, användning av återbrukat material och hållbara transporter.

Klimat effektivitet i stadsnära odling

Inom arbetet för stadsnära odling har under året ett växthus med spillvärme från datacenter vid Exportgatan uppförts. Spillvärmen från datacenters servrar värmer upp växthusen och möjliggör odling under en stor del av året.

2.2.6 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Grönytefaktor och kompensationsåtgärder

Målet med grönytefaktor är att garantera en viss mängd grönyta i ett område som exploateras. I områden som saknar grönytor kan det behöva skapas nya ytor, till exempel blomsterrabatter eller plantering av träd. Vid planering av nyanläggning av träd, exempelvis alléer och andra trädplanteringar, använder förvaltningen en större variation av trädarter i syfte att skapa biologisk mångfald och fler livsmiljöer för andra arter. Likaså planerar förvaltningen för fler ängsytor för att öka den biologiska mångfalden.

Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering kompenseras genom åtgärder inom planområdet eller på en annan plats i kommunen. I de fall förvaltningen svarar för utformning och utbyggnad kompenserar förvaltningen de eko-systemtjänster som försvinner vid exploateringen.

Stadsnära odling

Stadsnära Odling är ett politiskt uppdrag som fastighetskontoret, numera exploateringsförvaltningen, har arbetat med sedan 2012. Det är en viktig del i ett långsiktigt arbete för en hållbar utveckling. Stadsnära Odling skapar biologisk

mångfald, rekreation, sociala mötesplatser, trygghet, medvetna konsumenter, arbetstillfällen och närproducerad mat framställd genom ekologiska principer.

Under året har en satellitodling etablerats i Änggården inom ramen för projekt U Garden. Syftet med projektet är att höja kunskapen kring odling i staden inriktat mot göteborgarna. Förvaltningen har även anlagt dammar i Skogome och i Angered i samverkan med VGR i anslutning till testbäddar. Dammar har även anlagts i Bergumshögen som avser ett jordbruksarrende. Under året kommer en ombyggnation av nötkreatursstallar i Askersby och Angereds gård ske för att möjliggöra ekologisk djurhållning.

2.2.7 Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.

Den fysiska livsmiljön göteborgarna lever och verkar i har stor betydelse för hälsa och välbefinnande. Exponering för skadliga ämnen, luftföroreningar och miljöer med höga ljudnivåer kan ge människor hälsoproblem. Barn är särskilt sårbara för den exponeringen.

I arbetet med utformning och utbyggnad av allmän plats bidrar exploateringsverksamheten till målet om en hälsosam livsmiljö genom att skapa goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik då vägtrafiken är det enskilt största bidraget till höga halter av luftföroreningar och höga bullernivåer.

För en hälsosam livsmiljö är också tillgången till parker, naturområden och gröna stadsrum viktigt. Den gröna och blå strukturen ska locka till utevistelse, fysisk aktivitet och ge plats för vila och återhämtning i den byggda staden. Vatten- och grönytor bidrar också med ekosystemtjänster som i sin tur bidrar till hälsosamma miljöer. Exploateringsverksamheten bidrar med detta genom att skapa nya och bevara viktiga befintliga park- och naturområden.

Förvaltningen följer inte själva upp andelen grön och blå yta i sammanhängande stadsbebyggelse utan det genomförs inom ramen för miljö- och klimatprogrammets mål om att göteborgarna ha en hälsosam livsmiljö.

2.2.8 Framkomligheten ska vara god och andelen göteborgare som använder hållbara trafikslag ska öka, samtidigt som biltrafiken ska minska, i linje med Göteborgs Stads trafikstrategi.

Tidigare har trafikkontoret årligen sammanställt resandeutvecklingen i staden och hittills visar dessa rapporter (Trafik- och resandeutveckling 2012-2022) att utvecklingen inte går tillräckligt snabbt för att målen om hållbart resande och en minskning av biltrafiken ska nås.

Exploateringsverksamheten ska bidra till målet genom att utforma allmän plats med fokus på framkomlighet för gång, cykel och kollektivtrafik och dimensionera gator efter trafikstrategins färdmedelsandelar. Samverkan med stadsmiljö- och stadsbyggnadsförvaltningen sker för att säkerställa att rätt åtgärder genomförs. Verksamheten deltar i fördjupade översiktsplaner och planprogram där avgörande systemfrågor såsom trafiknät, grönstruktur, VA med mera som inte går att hantera i en enskild detaljplan kan lösas ut proaktivt.

I samband med exploateringsprojekt bidrar förvaltningen genom att teckna mobilitetsavtal med exploitörer samt bidra till framtagandet av gröna transportplaner. Observera att mobilitetsavtal är frivilligt för exploitörer vilket gör att förvaltningen har begränsad rådighet. Gröna transportplaner är ett systematiskt

sätt att arbeta för att uppnå mål om hållbart resande.

Exploateringsförvaltningen bidrar till en omställning till ökat hållbart resande i genomförandeskedet genom ett aktivt arbete med *Mobility management* som är en metod för att främja hållbara transporter och påverka bilanvändningen genom att förändra resenärers attityder och beteenden. I dagsläget är det endast ett mindre antal projekt som nyttjar detta verktyg fullt ut, utvecklingspotential finns. Förvaltningen har också trafiksamordningskompetensen i planering och genomförandefasen för att säkra framkomlighet för samtliga trafikslag inklusive byggtrafik.

2.2.9 Buller, luftföroreningar, partiklar och utsläpp av växthusgaser från trafiken ska minska.

Se målet *Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö*.

2.2.10 Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

I dagsläget bedömer förvaltningen att det finns svårigheter att nå målsättningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028. Konjunkturläget har lett till att marknaden har gjort en kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder. Under första halvåret har antalet startade bostäder mer än halverats jämfört med motsvarande period 2022 (1 027 bostäder första halvåret 2023 jämfört med 2 600 första halvåret 2022). För att nå målsättningen behöver en återhämtning påbörjas redan under 2024 och 2025.

Antalet färdigställda bostäder under 2023 bedöms till strax över 5 000 bostäder. Tidigare påbörjade bostäder är nu under pågående byggnation och kommer färdigställas under 2023 och 2024. Under första halvåret färdigställdes 2 836 bostäder.

Nämnden har hittills beslutat om åtta markanvisningar innehållande 740 bostäder. Prognosen för 2023 är att cirka 1 500 bostäder markanvisas.

Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med projektutvecklingar och markanvisningar. Effekten blir att markanvisningar kan behöva genomföras i senare skeden. Under året har två markanvisningar lämnats tillbaka samt två har behövts annonseras ut på nytt på grund av att den inte inkommit några anbud.

Förvaltningen har under året hittills erhållit positivt planbesked för 1 115 bostäder, varav 256 flerbostadshus, 36 BmSS, 470 studentbostäder samt 353 småhus.

Kommunal service

Behovet av kommunal service utgår till stor del från lokalförsörjningsplanen. Behov uppstår också utifrån stadens tillväxt genom nya bostäder. Vid bostadsexploatering i centrala staden är det fortsatt en utmaning med ytor för tillkommande skola och förskola. Med anledning av bristen på skola och förskola i centrala staden har förvaltningen inte ansökt om planbesked för bostadsprojekt i de centrala delarna av staden under året.

Blandad stad

Förvaltningen har under året utvecklat samverkan med Framtiden Utveckling för att bland annat möjliggöra utvecklingsprojekt i socialt utsatta områden där båda

aktörerna äger mark.

Statistik om bostadsbyggandet i Göteborg återfinns som bilaga 2

2.2.11 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

Exploateringsförvaltningen är en ny organisation sedan årsskiftet. Medarbetarna kommer ifrån olika organisationer och det pågår ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare.

Samtidigt som vi är en ny organisation och behöver hitta våra former och etablera strukturer hanterar vi en löneöversyn, ett systematiskt arbetsmiljöarbete och vi utvecklar ett samverkansarbete. Det ställer stora krav på organisationens chefer att samtidigt som vi etablerar nya arbetssätt enligt den nya organisationens tankar även hantera vårt grunduppdrag enligt bestämda tidplaner.

Det är av stor vikt att ha en grundstruktur i organisationen som är tydlig för att skapa god arbetsmiljö och bra arbetsvillkor i organisationen.

2.2.12 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Förvaltningen följer systematiskt upp ohälsotal. Ett arbete pågår med att ta fram arbetsmiljömål som bland annat innebär att man i så hög grad som möjligt inte ska ha arbetsrelaterad sjukskrivning, och så tidigt som möjligt fänga ohälsosignaler.

2.2.13 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

Förvaltningen bidrar genom att delta i inköp och upphandlingsförvaltningens aktiviteter för att nå samtliga hållbarhetsmål. Exempelvis deltar förvaltningen i ett kategoristyrningsråd.

Förvaltningen har startat ett arbete med att formulera nya kravställningar och hållbarhetsmål i upphandlingar, enskilt och i samverkan med andra.

Förvaltningen har startat ett arbete med att standardisera upphandlingsmallar exempelvis allmänna föreskrifter (AF) för bland annat stora komplexa stadsutvecklingsprojekt för ökad kvalitet och effektivitet.

2.2.14 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

Förvaltningen arbetar vidare med att förvalta och utveckla sitt processbaserade ledningssystem som möjliggör effektivitet samt ger full insyn i våra processer och styrande dokument. Förvaltningen är en aktiv part i utvecklandet av gemensamma processer för sammanhållen stadsutveckling i form av plan- och exploateringsprocessen, processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen.

Ett nytt ärendehanteringssystem möjliggör att t.ex. bekräftelse av upprättade dokument, hantering av tjänsteutlåtanden inför nämndbeslut och anmälan av delegationsbeslut kan ske helt elektroniskt i systemet.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2023	Utfall 2022
Årsarbetare	226,6		350	
Total sjukfrånvaro (%)	4,1		4	
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	12			
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	33			
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			13	

Prognosen för sjuktal är utifrån en ambition att det i möjligaste mån inte ska förekomma någon högre grad av arbetsrelaterat sjukdom. Ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och tydlighet i roller och mandat ska bidra till låg sjukfrånvaro. Det finns utmaningar i att skapa goda organisatoriska förutsättningar när man sätter en ny organisation och nya arbetssätt och samarbeten över förvaltningsgränser ska etableras.

Den första tiden som ny förvaltning har många förvaltningsexterna rekryteringar genomförts. Dels är det en bemanning av tidigare vakanser. Men även en viss personalomsättning.

3.1.1 Analys av situationen inom HR-området

Inga väsentliga förändringar jämfört med mars.

3.1.2 Långsiktig kompetensförsörjning

I **bilaga 6** redovisas en sammanställning av kompetensförsörjningen

3.1.2.1 Vilka åtgärder på stadennivå kan komplettera arbetet som sker i förvaltningar/bolag?

Bredda perspektivet när det gäller att undersöka vilken möjlighet det finns att attrahera och rekrytera kompetens internationellt och på vilket sätt man kan ge stöd som t ex språkundervisning, boende, medflytt mm.

Staden behöver fortsatt erbjuda utbildningar som bidrar till utveckling över gränser. T ex ledarprogram, "morgondagens chef", utveckling för såväl blivande, nya och erfarna chefer men även för medarbetare som vill kunna utvecklas inom olika verksamheter i staden.

Att se möjligheterna för intern rörlighet vid tillfälliga vakanser. Det visar på möjligheter till kompetensutveckling och en intresserad arbetsgivare.

Ta vara kompetens på ett klokt sätt vid omställning. Att staden har ett

förhållningssätt som visar att det är angeläget att kompetensen även fortsatt tillvaratas inom ramen för stadens verksamheter.

Staden kan fortsatt bidra med information om hur Göteborgs stad är som arbetsgivare och bidra med övergripande employerbranding arbete som te x introduktionsmaterial, introduktionsfilmer och utbildningar.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år
Intäkter	287,9	340,5	-52,6	
Kostnader	-347,4	-418,7	71,3	
Kommunbidrag	79,5	79,5	0,0	
Kommuninterna bidrag fördelade	11,3	11,3	0,0	
Resultat	31,4	12,6	18,7	
N200 inkl tomträtter & reareultat	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år
Intäkter	1 593,4	1 452,3	141,1	
Kostnader	-796,8	-761,7	-35,1	
Kommunbidrag	84,3	84,3	0,0	
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-861,0	-773,8	-87,2	-1 108,3
Kommuninterna bidrag fördelade	11,3	11,3	0,0	
Resultat	31,3	12,6	18,7	

Belopp i mnkr	Helår			
	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	424,9	432,1	515,2	
Kostnader	-557,6	-573,3	-651,4	
Kommunbidrag	119,2	124,2	119,2	
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	17,0	17,0	
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0	
Resultat	3,5	0,0	0,0	
(Mnkr) N200 inkl tomträtter & reareultat	Prognos	Föregående Prognos	Budget	Bokslut föregående år
Intäkter	2 075,0	2 312,7	1 824,3	
Kostnader	-857,0	-935,6	-930,9	
Kommunbidrag	126,5	131,5	131,5	
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 358,0	-1 525,6	-1 042,0	-1 703,0
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	17,0	17,0	
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0	
Resultat	3,5	0,0	0,0	

3.2.2 Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till 31,1 mnkr jämfört mot budgeterade +12,6 mnkr.

Intäkterna är 140,8 mnkr högre för perioden än budgeterat.

Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader omkring 100 mnkr för höga beroende på hantering av projektkostnader mellan förvaltningar i NOS samt felaktigt budgeterad stabilitetsutredning.

Intäktsavvikelser i övrigt beror på lägre hyresintäkter på grund av volymminskning av kommunala kontrakt, minskade volymer trygghetsbostäder och minskade anvisningstal. En försäljning av en av våra bostadsrätter påverkar även våra intäkter och kapitalkostnader positivt.

Kostnaderna exkl projektkostnader och stabilitetsutredning är lägre beroende beroende på lägre kostnader för trygghetsbostäder och hyreskostnader för kommunala kontrakt samt lägre kostnader för planansökningar och planprogram. Personalkostnaderna inkl kurs och konferens är lägre än budgeterat på grund av vakanser samt färre aktiviteter än planerat.

Nämnden har för perioden levererat in 102 mnkr (budget 89 mnkr) avseende reavinster, 268 mnkr (budget 394 mnkr) avseende resultat av markexploatering, 200 mnkr (budget 0 mnkr) avseende exploateringsbidrag samt 290 mnkr (budget 290 mnkr) avseende tomträtter. Resultatet av markexploatering är 126 mnkr lägre än budgeterat beroende på framflyttade försäljningar. Totalt redovisas ett positivt resultat +87 mnkr högre än budgeterat men budget saknas dock för exploateringsbidrag.

Se vidare i fördjupad information i *avsnitt 4.1.4*

3.2.3 Prognos

I årsprognosen för nämnden bedöms ett överskott på 3,5 miljoner kronor.

Överskottet av nämndens verksamhet beror på lägre kostnader avseende trygghetsbostäder. Det beror på att inga nya ansökningar har inkommit hittills i år och pågående avtal är inte fullt nyttjade.

Verksamheten har en volymminskning av kommunala kontrakt samt förändrade anvisningstal från migrationsverket. Kostnaderna minskar dock inte lika mycket som intäkterna på grund av bundna avtal samt en ökning av osäkra kundfordringar. En överenskommelse gjordes under förra året med Prime Living som får en påverkan på kostnaderna i år då förvaltningen har en förpliktelse att återställa marken.

Flera åtgärder och utredningar är under uppstart och bedömningen är att när dessa genomförs under hösten ökar kostnaderna mer än nuvarande utfall indikerar. Det finns fortfarande osäkerheter kring vissa poster i budgeten vilket kan innebära en positiv prognosförändring i oktober.

Prognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,35 miljarder kronor men är svårbedömd. Det är ca 168 mnkr lägre än föregående prognos och beror på framflyttad markförsäljning i projekt samt lägre exploateringsbidrag. Prognosen är +316 mnkr jämfört med budget som uppgår till totalt 1,0 miljarder kronor. Avvikelsen beror på att vi inför året inte budgeterat för resultat av exploateringsbidrag enligt ny redovisningsmodell. Prognosen för dessa uppgår till 430 mnkr.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringar

År 2023

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	136	254	431	-177
Utgifter	-351	-603	-895	292
varav reinvestering				
varav nyinvestering	-351	-603	-895	292
Investerings-netto	-215	-349	-464	115

Planperioden 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025	Avvikelse
Inkomster	296	1 049	1 616	-567
Utgifter	-891	-3 419	4 685	1 266
varav reinvestering	-3	-3	-3	
varav nyinvestering	-888	-3 416	-4 682	1 266
Investerings-netto	-595	-2 370	-3 069	699

Exploateringsnämndens investeringsbudget för planperioden 2021-2025 uppgår till 3 069 miljoner kronor netto. Planperiodens nettoprognos beräknas till 2 370 miljoner kronor, vilket är en minskning mot budgeterad nivå med ca 700 miljoner kronor (23 procent). I prognosen är det framför allt förskjutningar i tid i projekten Skeppsbron och Haga station, som står för avvikelsen mot budgeten för planperioden.

Inom en omfattande investeringsverksamhet uppstår oförutsedda avvikelser som har påverkan på framdriften av projekten. Det är också svårt att med säkerhet fördela kostnader på enskilda år. För att fånga denna avvikelse har ett avdrag gjorts i prognosen med ca 20% för den samlade investeringsvolymen för de namngivna projekten. För innevarande år netto 32 miljoner kronor och för perioden 2023-2025 ca 190 miljoner kronor.

Redovisning per område

År 2023

Investerings-område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	144,8		235,2		254,6	0,9
Övriga investeringar	7,3	89,0	19,8	89,7	35,6	
Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen	63,6	33,5	87,9	39,7	187,9	84,7
Namngivna projekt Koll 2035					5,0	5,0
Namngivna projekt Sverige förhandlingen	70,0		159,9	100,2	317,8	298,4
Namngivna projekt VP	16,5	13,2	42,8	24,8	55,5	42,4
Jubileumsparken	48,6		57,9		39,0	-

Planperioden 2021-2025

Investerings-område, mnkr	Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	1 101,7		1 103,3	1,7
Övriga investeringar	262,7	89,9	160,0	
Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen*	538,5	132,3	1 091,3	204,3
Namngivna projekt Koll 2035	16,0	16,0	65,0	55,0
Namngivna projekt Sverige förhandlingen	1 009,4	658,7	1 527,5	1 027,1
Namngivna projekt VP*	247,0	151,8	518,1	327,9
Jubileumsparken*	244,0		220,2	

Årets prognos för *markförvärv* har sänkts mot årets budget dock så kvarstår prognosen för planperioden.

Inom "*Övriga investeringar*" har ingår inkomster från Trafikverket avseende återställande av ytor inom Västlänken deletapp Kvarnberget. Utgifterna förskjuts dock till åren 2024 och 2025.

Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen

Inom Skeppsbron etapp 2 är bedömningen att färdigställandet förskjuts i tid och att stora delar av prognosen flyttas till efter 2025.

Även projektet Haga station förskjuts framåt i tiden. Förvaltningen är beroende av Trafikverkets arbete med västlänken inom området, vilka i dagsläget inte kan presentera en ny tidsplan. Viss produktion på allmän platsmark kan påbörjas tidigare men projektet som helhet riskerar att bli försenat. Totalkostnaden för projektet i 2017 års värde är dock oförändrat i denna prognos.

Namngivna projekt Sverigeförhandlingen

Citybuss Backastråket – I detaljplanen för Gåsagången är det problem med skyfallsfrågan vilket riskerar att försena utbyggnaden av norra delen av Litteraturgatan och Skålltorpsvägen. En del av prognosen förskjuts till perioden

efter 2025.

Citybuss Norra Älvstranden västra och nordvästra delen - Älvstranden har planer för exploatering av vissa områden, och deras planer sammanfaller delvis med förvaltningens. För att förenkla framtida arbete har etapp 1 delats upp i två delar. Den del som berör både oss och Älvstranden kommer byggas senare därav sjunker utgiftsprognosen under planperioden, för att sedan öka igen efter 2025.

Namngivna projekt Västsvenska Paketet

Trafikverkets projekt vid Korsvägen är försenat vilket påverkar när staden får tillgång till marken, förmodligen senare halvan av 2025 eller troligast Q1 2026. Därav är prognosen är framflyttad till efter planperioden.

I augusti presenterades en slutrapport för förstudien kring Bangårdsförbindelsen. Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att lyfta ett inriktningsbeslut till stadsbyggnadsnämnden som går vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut. Ett inriktningsbeslut bedöms preliminärt kunna fattas innan sommaren 2024. Vid positivt beslut kommer uppdraget att överföras till exploateringsnämnden.

Jubileumsparken

Fördyringen inom projektet beror främst på årliga prisökningar sedan 2018 då budgeten fastställdes. I arbetet med hamnbadet är två avtal tecknade i Euro. Växelkursändringen sedan avtalstecknande innebär en ökad kostnad på drygt 1,5 miljoner kronor för projektet.

3.2.4.2 Exploateringsinvesteringar

Belopp i mnkr	Årets utfall	Prognos helår	Budget helår	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025
Exploatering						
Exploaterings-inkomster	682	1 140	1 925	3 224	8 700	10 978
Kvartersmarks-utveckling	-135		-770	-752		-2 827
Exploaterings-finansierad allmän plats	-254		-850	-1 245		-4 229
Skatte-finansierad allmän plats	-20		-190	-129		-675
Exploaterings-utgifter	-409	-1 200	-1810	-2 126	-5 200	-7 731
Årligt exploaterings-netto	273	-60	115	1 098	3 500	3 247
VA-utbyggnad (exploatering)						
Inkomster anslutnings-avgifter	34	45	62	162	336	309
Utgifter utbyggnad	-57	-120	-191	-215	-537	-905
Utbyggnads-netto	-23	-75	-129	-53	-201	-596

Prognosen för 2023 visar på ett lägre netto än vad som är budgeterat. Det beror framför allt på att inkomsterna i flera projekt har skjutits framåt i tiden som en konsekvens av rådande marknadsläge.

Nettoprognosen för planperioden, 2021-2025, visar på en avvikelse mot budget om ca 250 miljoner kronor.

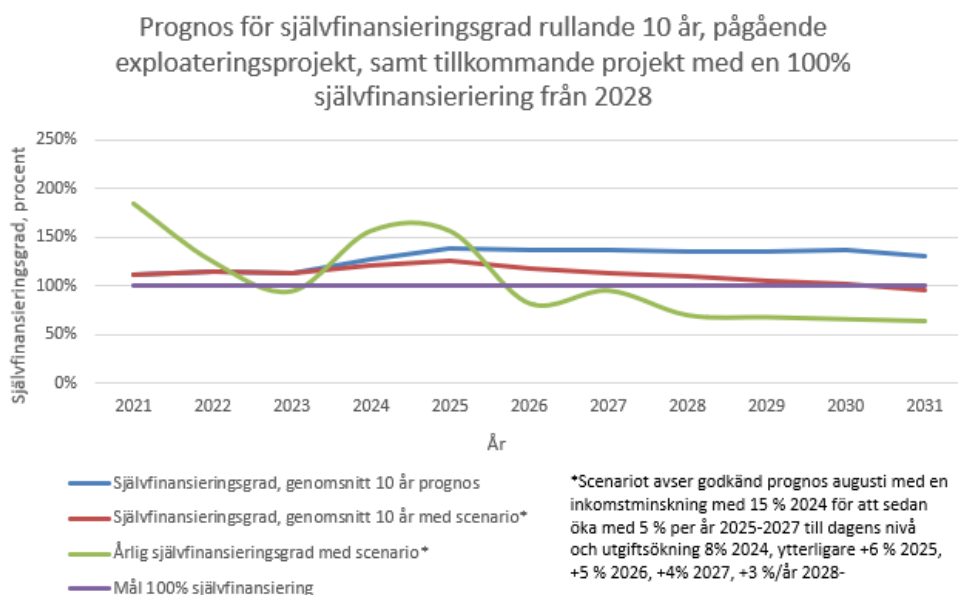
Resultaten för 2021 och 2022 samt projekt med fokus på verksamhet, såsom nya polishuset på Smålandsgatan, verksamhet norr om Stenebyvägen (Volvo Tuve)

samt verksamheter vid Sörredsvägen, bidrar positivt till prognosen för planperioden. Flera försäljningar av projekt med bostäder har blivit uppskjutna till efter 2025.

För de bostadsprojekt där försäljningsavtal redan finns förväntar vi oss att dessa försäljningar kommer att genomföras, men tidpunkten för byggandet är osäker. Det finns en betydande risk att marknadsläget kommer att påverka vår leverans av bostäder framöver. Minskningen av nystartade bostadsprojekt kommer att påverka bostadsleveransen på sikt.

Utgiftsprognosen, både för innevarande år och för hela planperioden, har justerats ner något då utbyggnadstakten inte håller samma tempo som det var planerat.

Självfinansieringsgraden



Fotnot: Underlaget till graferna är de projekt där detaljplanearbetet har startat. Kommunens del av inkomster och utgifter för utbyggnad av Älvstaden ingår men däremot inte ÄLVAB's inkomster för markförsäljning eller deras byggherrekostnader inom exploateringsprojekten. Skeppsbron ingår inte då det finns en investeringsbudget för utbyggnad av allmän plats.

Förvaltningen bedömer att nämnden för närvarande kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av starka ekonomiska resultat de senaste åren och att pågående verksamhetsinriktade projekt fortsatt går bra. Med tanke på rådande marknadsläge och den ökade osäkerheten är det dock svårt att förutsäga hur självfinansieringsgraden kommer att påverkas i framtiden.

Kretslopp- och vatten

Utgiftsprognosen är densamma som nämndbeslutad budget för 2023, vilken är ca 70 miljoner kronor lägre än KF beslutad budget. Prognosen för inkomsterna har justerats ned med 17 miljoner för 2023 jämfört med budget. Orsaken är konjunkturläget.

Prognosen för planperioden 2021–2025 har skrivits ner jämfört med KF beslutad budget. Prognosavvikelsen mot budget är ca 395 miljoner kronor, netto. Orsaken till minskningen är tidigare års låga kostnadsutfall samt en anpassning till konjunkturläget.

3.2.4.3 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projekt prognos		Projektbudget		Slut år
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Exploateringsprojekt								
Exploatering - Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisnivå 2023)	N	209	-235	209	-258	209	-258	2024
Exploatering - Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisnivå 2023)	N	199	-629	269	-666	269	-666	2027
Exploatering - Norr om Masthugget (IB186) (prisnivå 2017)	J	528 (varav ÅUAB 385)	-461 (varav ÅUAB -260)	1 860	2 130	1 860	2 130	2031
Exploatering - Norr om Masthugget Älvstranden (prisnivå 2017)	J	1 190*	614*	1 600	1 631	1 607	1 636	2031
Exploatering - Ny Älvförbindelse kvartersbebyggelse (II218) (prisnivå 2023)	N	68	-280	568	-482	568	-482	2032
Exploatering - Per Dubbsgatan (II1007) (prisnivå 2019)	J	197	-104	240	-294	240	-294	2030
Exploatering - Olof Asklands gata (IB1069) (prisnivå 2023)	N	20	-23	212	-261	212	-261	2030
Exploatering - Västlänken, Centralstation (II219) (prisnivå 2023)	N	9	-24	198	-274	198	-274	2027
Exploatering - Volvo Lundby (II1017) (prisnivå 2023)	N	6	-12	104	-262	104	-262	2030
Exploatering - Ringönspårvagnsdepå (II451) (prisnivå 2023)	N	17	-236	187	-380	187	-380	2025
Investeringsprojekt								
Skeppsbron etapp 2 (2017 års prisnivå)	J	31,3	-83,8	125	-1 405	0	-1 405	2032
Gång och cykelbro över Göta älv (inriktningsbeslut taget) (Prisnivå 2020)	N	6,6	-12,1	30	-900	30	-900	2030
Station Haga (2017 års prisnivå)	J	0,9	-53,7	40	-660	0	-660	2030
Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)	J	23,4	-46,5	300	-400	300	-400	2029
Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå)	N	6,2	-4,6	525	-700	525	-700	2030
Frihamnen -Lindholmen (2020 års prisnivå)	J	56,3	-82,8	525	-700	525	-700	2025
Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)	J	32,4	-19,4	3 288	-4 549	3 288	-4 549	2039
Brunnsbo-HjalmarBrantingsplatsen (2019 årsprisnivå)	J	10,2	-12,1	332	-442	332	-442	2029
Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)	J	47,1	-47,1	746	-860	746	-860	2029
Kvilleleden (2016 års prisnivå)	J	66,6	-135,2	318	-768	318	-768	2029
Jubileumsparken	J		-199,4		-210		-220	2024

* Siffrorna är inte indexjusterade

Exploateringsprojekt

Selma Lagerlöfs torg

Projektet har fram till och med 2022 levererat 569 bostäder samt parkeringshus i kombination med handel, kontorsbyggnad och stadsdelshus med plats för kultur. Göteborgslokaler, Botrygg och Egnahemsbolaget är klara med sina byggnationer. Under 2023-2024 pågår fortsatt byggnation av cirka 600 bostäder. Hökerum Bygg förväntas färdigställa sitt kvarter under 2023 och Framtiden byggtutvecklings etapp norr om stadsdelshuset kommer fortsätta även under 2024.

Ett par exploatörer beskriver att det rådande marknadsläget har medfört att försäljningen av de kvarter med bostäder som är upplåtna med bostadsrätt helt har stannat av. Konsekvensen av att bostäderna inte säljs blir att flertalet lägenheter inom planområdet kan förväntas stå outnyttjade till dess att marknadsläget stabiliseras.

Under 2022 färdigställdes den sista deletappen av Selma Lagerlöfs parkstråk. Större delen av Litteraturgatan och Backadalen är färdigställda förutom mindre justeringar och trädplantering. Det har uppdragats att flertalet trädgropar inom torgytan är felaktigt utbyggda och behöver åtgärdas, vilket förväntas ske under 2023.

Ny Älvförbindelse

Detaljplanen har möjliggjort byggnationen av Hisingsbron samt Platinan öster om bron. Ca 110 000 kvm BTA, främst kontor, återstår i nya byggrätter väster och öster om Hisingsbron. Just nu pågår den första entreprenaden för utbyggnad av allmän plats. Etappen omfattar byggnation av pumpstationer, ledningsnedläggning, ledningsflytt mm och är planerad att pågå till och med första kvartalet 2024.

I rådande marknadsläge är byggstartar för återstående kvarter osäkra i tid. Grundläggningsarbeten för Vasakronans projektet Kaj 16 öster om Hisingsbron pågår. Eventuellt byggstartar även ett av kvarteren väster om Hisingsbron under 2024. Försäljning av övriga kvarter har inte genomförts än.

Kommande entreprenader för utbyggnad av allmän plats omfattar ombyggnation av kaj samt iordningsställande av gångata inklusive trappa upp till Hisingsbron, höjning av Hamntorgsgatan/Norr Sjöfarten samt färdigställande av torg och övrig finplanering av gatuutrymmet.

Ringön Spårvagnsdepå

Detaljplanen möjliggör byggnation av en spårvagnsdepå med tillhörande anläggningar. Planområdet omfattar ca 90 000 kvm varav ca 55 000 kvm utgör byggrätt för trafik, allmän fordonservice och uppställning. Just nu pågår marksanering samt byggnation av spårvagnsdepån. Under hösten kommer utbyggnad av lokalator i anslutning till spårvagnsdepån påbörjas. Diskussioner mellan Västfastigheter och kommunen pågår gällande kostnader för marksanering samt avtal om marköverlåtelse. Ambitionen har varit att marköverlåtelsen ska ske under 2023 men på grund av pågående diskussioner kan det komma att försenas till 2024.

Gamlestads Torg etapp 1

Detaljplanen möjliggör ca 330 bostäder och ca 25 000 kvm lokalyta innehållande kontor, världslitteraturhus samt ett nytt resecentrum. Under våren 2023 färdigställdes 35 bostäder. Byggnation av kontor, beläget norr om Världslitteraturhuset och resecentrum, pågår. Med anledning av de risker och

osäkerheter som rådande omvärldssituation medför, såsom ökade byggkostnader, materialbrist och en osäker finansmarknad, är det osäkert när den sista byggrätten med bostäder kan byggstarta. Detta påverkar tidplanen för färdigställande av projektet som nu bedöms till 2027. Projektet är en del av portföljen för Gamlestaden och exploateringsnämnden tillstyrkte i augusti ett ärende om fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar.

Norra Masthugget

Detaljplanen möjliggör cirka 1 200–1 300 bostäder och 155 000 kvm verksamhetslokaler (t.ex. handel, kontor, hotell) förskolor, parkeringsanläggningar samt en ny halvö i älven. Projekt är en del av Älvstaden och planens genomförande beräknas pågå till och med 2031. Byggnation pågår i sex kvarter parallellt med utbyggnad av allmän plats. I flera kvarter är inflyttningen av kontorshyresgäster klar, exempelvis i Stuveriet, Våghuset och Brick Studios. Under hösten 2023 öppnar även hotell Draken vid Järntorget. Utbyggnad av halvöns underbyggnad pågår men det finns förseningar inom projekteringen. Sluttiden ligger dock än så länge kvar till slutet av 2025. Huvudentreprenaden för utbyggnad av allmän plats är i gång med PEAB som entreprenör.

Den ekonomiska prognosen pekar på ett budgetöverskridande på ca. 215 miljoner samt en tillkommande kostnad på ca 40 miljoner gällande återinförande av tre nyttor (färjeläge på halvön, åtgärder för att möta vattnet samt återmontage av Yttre Järnvågsbron). Avseende färjeläget har dock Västrafik aviserat att de inte planerar att trafikera färjeläget om sådant byggs. Under hösten 2023 kommer en sammanställd rapportering att tas fram avseende total kostnads- och intäktsprognos för eventuella beslut om ianspråktagande av riskreserv, utökad kostnadsram eller förändrad omfattning. Projektets riskexponering är fortsatt mycket hög med tanke på de tekniskt komplicerade arbetena med utbyggnad av halvön med mera.

Per Dubbsgatan

Detaljplanen möjliggör en total byggnation av ca 150 000 kvm bruttoarea verksamhetsyta för vård, utbildning, forskning och näringsliv inom Life Science fördelat på fyra nya byggnader och en befintlig. Detaljplanen vann laga kraft i januari 2022.

Genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar har utförts under 2023, endast mindre förrättningsåtgärder återstår. Omfattande ledningsflyttar har startat under årets första kvartal och väntas pågå året ut. Ledningsflyttarna möjliggör att exploatörerna kan börja med sina grundläggningsarbeten preliminärt under första halvan av 2024. Allmän plats byggs om för att öka kapaciteten för buss och spårvagn genom separata hållplatslägen. Ytor för gående och cyklister breddas, bilkörfälten minskas och ett stadsrum med höga stadskvaliteter kan tillskapas. Stadens arbeten med ombyggnad av allmän plats kommer starta med projektering ca 2024–2025 och utförandet planeras till ca 2026–2027. Regionstyrelsen har 12–13/6 2023 fattat beslut om att förvärva projektet från Intea Änggården AB samt utreda olika alternativ för utförande. Detta kan medföra att byggstarten för vård- och forskningslokalerna förskjuts framåt, i dagsläget är det dock oklart hur lång tidsförskjutningen blir.

Olof Asklunds gata

Detaljplanen vann laga kraft i april 2022. Genomförandet av planen innebär en omvandling av nordöstra Högsbo från industriområde till tät blandstad med stort inslag av bostäder, skola, förskolor, parker samt ny- och ombyggnad av allmän plats. Området, som ligger i anslutning till Änggårdsbergen, är en naturlig del av stadsutvecklingen med avseende på planeringen av en framtida stadsboulevard

längs med Dag Hammarskjöldsleden. Detaljplanen medger ca 1 900 bostäder. Inom området byggs en skola (F-9) för ca 700–900 elever, skolan planerat att vara i drift hösten 2024. Flera förskolor planeras inom området, totalt ca 16 avdelningar. Aktiva bottenvåningar möjliggörs i flertalet kvarter. Merparten av marken ägs av Platzer. Platzer har i sin tur avyttrat kvartersmark till byggaktörer som Månsson Fastigheter, Hökerum Bygg, Bonava och Peab Bostad. Även Wallenstam och Skanska äger fastigheter som ska utvecklas inom planområdet.

Projektering och utbyggnad av allmän plats genomförs etappvis. Projektering av etapp 1 har genomförts, entreprenör är upphandlad och avtalad för utbyggnad av allmän plats med planerad byggstart kvartal 3 2023. Etapp 1 planeras att vara utbyggd till kvartal 2 2025. Efterföljande etapp 2 utförs i direkt anslutning. Förberedande arbeten så som genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar pågår.

Det finns en viss osäkerhet gällande tider. Pågående entreprenad för skola är helt beroende av att kommunens utbyggnad av allmän plats startar i tid och byggs ut enligt planerat. Förseningar kommer påverka projektets genomförandetid och ekonomi. Det finns även risk för att planerad byggstart av bostäder försenas med anledning av rådande marknadsläge. Samordning blir en viktig del då flera stora projekt pågår parallellt med olika beroenden såsom spontning, byggtrafik, större ledningsutbyggnad mm samtidigt som befintliga verksamheter inom och i anslutning till området ska vara i drift.

Västlänken, Centralstation detaljplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft, likaså järnvägsplan och detaljplan för spårtunnel, vilka också ligger inom planområdet. Planerna innefattar järnvägstunnel, två större kvarter (14 000 BTA och 30 000 BTA) som båda ligger ovanpå Västlänken och innehåller uppgångar för järnvägstunneln, ny huvudgata, nya lokalgator, park samt ett litet kvarter på 300 BTA.

För närvarande pågår byggnation av Västlänken inom planområdet vilket innebär att utbyggnad av kvarter och allmän plats inte kan starta förrän under 2024. Försäljning av kommunal mark inom planområdet är genomförd, bortsett från byggrätten på 300 BTA. Avtal är tecknade med Jernhusen, ägare till de båda stora byggrätterna. Det pågår flera lantmäteriförrättningar inom planområdet.

Allmän plats ska vara utbyggd till december 2026 då Västlänken invigs och de två stora byggrätterna är klara för inflyttning. Byggnation av byggrätterna kommer behöva starta omedelbart efter att Västlänkentunneln är färdig, detta pga laster som behöver föras på tunneln. Upphandling av entreprenör för allmän platsutbyggnad pågår och ska snart vara klar.

Det finns en viss osäkerhet gällande tider eftersom marken till största del är ianspråktagen av Västlänken i dagsläget. Förseningar i Västlänken skulle innebära att alla andra tider förskjuts framåt.

Projektets ekonomi är mycket osäker då området är synnerligen komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra gällande t.ex. ledningsutbyggnader och angöringstrafik.

Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan

Syftet med detaljplanen, som vann laga kraft 2019, är att möjliggöra en förtätning med kontors-, utveckling- och testverksamhet inom befintligt verksamhetsområde i Lundby samt bevarande av industrihistoriskt värdefulla byggnader. Syftet är också att möjliggöra en ny tillfart till Lundbyleden från området.

Genomförandet av detaljplanen pågår där Trafikverket under slutet av andra kvartalet har börjat bygga tillfart till Lundbyleden. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, kommer börja bygga resterande delar av allmän platsgata under kvartal 3. Volvo har sedan något år byggstartat olika delar inom sitt verksamhetsområde. Mellan kommunen och Trafikverket är ett medfinansieringsavtal tecknat 2019 som reglerar åtgärderna närmast Lundbyleden. Mellan kommunen och Volvo är ett exploateringsavtal tecknat 2019 samt ett tilläggsavtal tecknat 2023 som reglerar genomförandet av detaljplanen inklusive trafikanläggningarna. Både Trafikverkets och exploateringsförvaltningens arbeten kommer pågå under ca 1,5–2 år.

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Skeppsbron etapp 2

Skeppsbron ingår i Södra Älvstranden, som är ett av sju delområden i Älvstaden. Efter detaljplanen antogs år 2014 har en genomförandestudie för området tagits fram och kommunfullmäktige beslutade i november 2020 om fortsatt arbete. Sedan uppstarten har delprogrammet nu nått slutfasen för projektering av systemhandling gällande hela området samt framtagande av en bygghandling för delområde Rosenlundsgatan. I Programmet där Älvstranden utveckling samt Göteborg stads parkering ingår pågår stora samordningsfrågor gällande utbyggnadsordning och grundläggning. Nuvarande status i programmet är att flera frågor har stannat upp då Göteborg stads parkering har en hemställan gällande investeringsbeslut för garaget som ska behandlas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Delprogrammet planerar för, om alla tillstånd är på plats, nå en byggstart i kvartal 2 2024.

Gång och cykelbro över Göta älv

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder expanderande delar av Hisingen med centrala staden på fastlandssidan. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebär en utpekad placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj och en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Under uppföljnings perioden har arbetet med genomförandestudien fortsatt. Bland annat har detaljplanearbetet startat upp samt arbetet med en fördjupad tidplan. Den fördjupade tidplanen, som ska redovisa när åtgärden kan öppna för trafik, planeras att vara klar under hösten 2023.

För att få fram tillräckligt med kunskap om tid, kostnad och innehåll inför framtida förslag till genomförandebeslut har genomförandestudiens omfattning ökat. Bland annat har kostnader relaterat till miljödom, såsom kostnad för ansökan, jurister samt motpartens kostnader är inlagd i prognosen. Även de personella resurser, både projektledare och specialister, som behövs för arbetet fram till förslag till genomförandebeslut är mer omfattande än initialt bedömt. Genomförandestudiens ökade omfattning har lett till att prognosen för arbetet har ökat från 30 miljoner kronor till 47 miljoner kronor (2020 års prisnivå). Prognosen för åtgärden som helhet, maximalt 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå, är dock den samma.

Åtgärden har avtalat 24 miljoner i 2009 års prisnivå i medfinansiering från Västsvenska paketet till arbetet med genomförandestudien. Kostnader som överstiger avtalad medfinansiering fram till och med förslag till genomförandebeslut hanteras inom befintlig budget.

Stadsutveckling Station Haga

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss,

underjordiskt cykelgarage samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron. Projektering och byggnation av spår utförs av Trafikverkets projekt Västlänken liksom projekteringen av underjordiskt cykelgarage. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark inklusive det planerade cykelgaraget. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Cykelgaraget har statlig medfinansiering genom stadsmiljöavtalet. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2019.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnsbo och Backa. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan Linnéplatsen och Brunnsbo. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen. Trafikstart för citybuss på sträckan är planerad till år 2025 och stråket förväntas vara färdigbyggd till år 2027. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana som är förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet. Sträckan är indelad i två huvudetapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen. Del av etapp 1 står inför genomförandebeslut och genomförandestudie för etapp 2 är under uppstart.

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

På delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska ett mittförlagt kollektivtrafikstråk för citybuss förberett för spårväg utföras. Byggnation av första etappen på sträckan har påbörjats under våren 2023, de övriga delstapparna är fortfarande i planeringsskede. Hela sträckan förväntas vara klar 2029.

För delsträckan Frihamnen-Lindholmen är nu en entreprenadupphandling genomförd och produktionen startad. I entreprenaden ingår ombyggnaden av Lindholmsallén från dagens busskörfält till spårväg. Trafiköppning är planerad till årsskiftet 2025/2026.

För delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen fattade kommunfullmäktige samt regionfullmäktige beslut om ett tunnelalternativ under 2021. På delsträckan pågår nu två olika genomförandestudier, Lindholmen till Vegasvackan samt Vegasvackan till Linnéplatsen. En rad olika undersökningar genomförs för att studera bergtäckning och bergkvalitet längs hela sträckan. Parallellt bedrivs olika utredningar för att kunna fastslå linjesträckningen för spåret. Delsträckan kommer att hanteras genom en järnvägsplan i kombination med en rad olika detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln, det vill säga de ytorna utanför området för järnvägsplanen. Trafikpåsläpp är planerat till 2039. Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen.

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning

till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse.

Projektering pågår. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 603 miljoner i 2009 års prisnivå. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019.

Kvilleleden

Projektet omfattar planering, projektering samt utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande kommunal infrastruktur som behöver modifieras med anledning av ombyggnation av Lundbyleden samt utveckling av Backaplan och Brunnsbo. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Skede projektering pågår för närvarande i projektet. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 295 miljoner kronor i 2009 års prisnivå och beräknas vara färdigställd kring år 2030. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2017.

3.2.5 Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader

Belopp (tkr)	Utfall perioden	Prognos helår 2023
Investeringsrelaterade kostnader	-18,1	-38,4
varav Detaljplanekostnader	-9,2	-18,2
varav Utredningar före GFS	-8	-14,1
varav Rivning	0	-4,5
varav övriga driftskostnader	-0,8	-1,6
Investeringsrelaterade intäkter	14,1	26,8
varav Kommunintern finansiering	5	8,9
varav Statsbidrag SVF	0,8	6,5
varav Statsbidrag VP	8,2	11,3
Totalt, netto	-4	-11,7

3.2.6 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

Kommuncentral post (Belopp i tkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Nyanlända	13500	20400	18400
Trygghetsbostäder	10012	16000	19500
Klimatväxling	17	17	0
Högvattenskydd	2855	6300	7000

Nämndens nettokostnader för nyanlända beräknas uppgå till 19 miljoner kronor vilket är högre än de kommuncentralt avsatta medel (17 miljoner) som nämnden har rekviderat. Nämnden har genom avräkning fått kostnad för att kompensera klimatväxling, ca 18 tusen kronor en avgift som är svår att beräkna vad det kan uppgå till och har inte budgeterats. I mars beslutade Kommunstyrelsen om tilldelning av medel avseende högvattenskydd, Exploateringsnämnden tilldelas 7 miljoner för uppdraget med högvattenskydd vilket medförde budgetjustering av

kommunbidrag. Nettokostnaderna för Högvattenskydd beräknas uppgå till 6,3 miljoner.

3.3 Uppföljning av budgetavvikelser

3.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.4.1 Uppföljning avtalssamverkan

Exploateringsnämnden har ingen känd avtalssamverkan med annan kommun/region

3.4.2 På vilket sätt har nämnden begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?

Förvaltningen har en funktion som granskar och överprövar alla önskemål om rekrytering av medarbetare, inkl. vikariat och ersättningsrekryteringar. Detta innebär att rekryterande chef behöver motivera varför en rekrytering behövs och vilka konsekvenser ett avstående från rekrytering får för verksamheten.

Detta har bland annat inneburit att förvaltningen har valt att avveckla vissa verksamheter kopplat till kommunikationsuppdrag som förvaltningen övertagit från Älvstranden utveckling AB, eftersom förvaltningen bedömer att den verksamheten inte ska prioriteras över annan verksamhet. Besparingen uppgår till 3-4 miljoner kronor.

Stort fokus läggs på digitalisering där förvaltningen bedömer att en anställd IT-utvecklare med rätt kompetens kan spara in flera miljoner konsultkostnader för den IT-utveckling som bedöms nödvändig inom verksamheten, inte minst i uppbyggnadsfasen av den nya förvaltningens arbetssätt och processer. Besparing bedöms till 1 miljon årligen.

När det gäller konsultanvändning pågår ett gemensamt arbetet mellan NOS-förvaltningarna kring identifiering och möjligt åtgärder för att minska konsultanvändandet.

3.4.3 Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar

3.4.3.1 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en egen planering baserat på Göteborgs Stads riktlinje för nödvattenförsörjning?

Ingen egen rutin är framtagen. Planeras att göras under hösten 2023.

3.4.3.2 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en pandemiplan?

Nej

För att kunna hantera olika typer av kriser och personalbortfall arbetar

förvaltningen med att inkludera dessa frågor i beredskaps- och kontinuitetsplanen.

3.4.4 Övriga beslut och/eller uppdrag

Sverigeförhandlingen

Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035.

Till och med 2022 har det färdigställts totalt cirka 12 000 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens potentiella bostäder (pågående eller lagakraftvunnen detaljplan) ligger cirka 28 500 inom åtagandets influensområden och som, enligt prognos, kan vara färdigställda till och med 2035. Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med potentiella bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. Förvaltningens bedömning är att utifrån åtagandet så bör ytterligare bostäder inom influensområdet avseende Spårväg och Citybuss Norra Älvstranden (Brunnsbo - Linnéplatsen) prioriteras.

Om bostadsåtagandet inte är uppfyllt till 2040 så erhålls endast 75 % av statlig medfinansiering, vilket innebär att staden riskerar att förlora uppemot 2 miljarder i medfinansiering.

Reviderad version av färdplan

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-20 (§463, 1377/19), att fastighetsnämnden som ansvarig för stadens totala exploateringsekonomi, tillsammans med samverkansorganisationen för Älvstaden, kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och bolag inom stadsutvecklingsområdet, får i uppdrag att ta fram en ekonomisk åtgärdsplan och en reviderad version av Färdplan Älvstaden. Utgångspunkten för detta arbete var att hitta en exploateringsekonomi i balans.

Fastighetsnämnden återrapporterade uppdraget om en Ekonomisk åtgärdsplan för att få en exploateringsekonomi i balans för Älvstaden, vilken Kommunfullmäktige beslutade om 2022-03-24 (§15, 1453/20). Dock så kvarstår uppdraget att ta fram en reviderad version av Färdplan Älvstaden.

Älvstaden kommer framöver att inordnas i ordinarie planerings- och exploateringsprocesser (dvs. processer för strategisk och taktisk styrning samt plan- och exploateringsprocessen).

Ekonomisk åtgärdsplan finns beslutad för respektive projekt och ekonomin för Älvstaden är enligt åtgärdsplanen i balans. Särskild färdplan, separata halvårsuppföljningar mm kommer därmed i fortsättningen inte att vara aktuellt.

4 Styrinformation till nämnden

4.1 Fördjupad information till exploateringsnämnden

Sammanhållen stadsutveckling

Samarbetet mellan nya stadsutvecklande förvaltningar har ökat under våren, och insatser genomförs för att öka transparensen och effektiviteten i stadsutvecklingsarbetet. Det finns nu en tydligare roll- och ansvarsfördelning i planeringsfrågor, och olika kompetensområden samarbetar tätare för att stödja varandra. Gemensamma processer för sammanhållen stadsutveckling utvecklas i form av plan- och exploateringsprocessen, processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen. Vi har arbetat för att resultatet av nya organisationen skall märkas för uppdragsgivare och dem vi är till för.

En mötesstruktur där direktörerna för stadsbyggnad, exploatering, stadsmiljö, stadsfastigheter, kretslopp & vatten och idrott- & förening samt direktören för samhälle & omvärld på stadsledningskontoret deltar är formerad. Syftet är att styra mot en mer sammanhållen stadsutveckling genom att driva kulturen, effektivt koordinera och integrera det arbete som krävs för att gå tillsammans i den överenskomna riktningen. Vidare ska planeringen, genomförandet och uppföljningen av processer, portföljer, politiska mål, uppdrag och program/planer säkras. Samordnad extern samverkan och att skickliggöra varandra är andra viktiga syften.

Kapacitetsbrist i utbyggnad av allmän plats

Förvaltningens enheter för utbyggnad av allmän plats har vakanta tjänster, både från omorganisationen och från att medarbetare valt att sluta. Detta medför att fyra tjänster nu är under rekrytering. Rekryteringen har tidigare varit svår, men bedöms nu vara lite ljusare med en vikande byggkonjunktur.

Planering av utbyggnad görs gemensamt på avdelningarna för rätt prioritering och maximalt nyttjande av tillgängliga projektledarresurser. Den görs även tillsammans med andra byggande förvaltningar och bolag eftersom det är lika viktigt att alla prioriterar samma projekt.

Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete (bilaga 5)

Som bilaga 5 till delårsrapporten redovisas en uppföljning till stadsledningskontoret av förvaltningens trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete.

4.1.1 Markförsörjning

Markägande

Göteborgs Stad har genom ett stort markinnehav möjligheter att påverka vad som byggs i staden. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas samlade tillgångar och måste därför förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika behov kan tillgodoses och värden utvecklas. Markägandet utgör ett viktigt verktyg för att uppfylla målsättningar för bostadsförsörjningen.

Göteborgs Stad står inför markpolitiska utmaningar i och med behovet av ett högt bostadsbyggande. Utmaningarna består även i att samtidigt säkerställa utbyggnaden av nödvändig kommunal service, transportinfrastruktur och möta näringslivets utvecklingsbehov. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för den strategiska markförsörjningen och exploateringsverksamheten. Förvaltningen förvärvar, utvecklar, tillhandahåller samt säljer och upplåter mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Förvaltningen driver som exploatör/markägare markutvecklingsuppdraget utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar.

Upplåtelser

Exploateringsnämndens markinnehav upplåts i olika former genom till exempel tomträtter, arrenden och olika former av kommuninterna upplåtelser. Totalt är cirka 46 % av stadens mark upplåten.

Förvaltningen har under året inlett ett utvecklingsarbete i syfte att förenkla för göteborgare och företagare att lättare inkomma med relevanta förslag på mark som kommunen kan upplåta. Under året har ett digitalt kartsikt utvecklats, vilket innebär att det nu är möjligt att se vilken mark som är tillgänglig att upplåta. Under hösten kommer stadens publika datorer ha detta kartsikt. Målsättningen är att publicera kartsiktet även på kommunens hemsida. Genom att förenkla förfarandet kan antalet arrendeupplåtelser öka och medföra att arrendeintäkterna ökar.

Under våren har förvaltningen effektiviserat processen för omreglering av tomträttsavgiften för småhus. Det är nu även möjligt med digitala utskick vid omreglering av tomtsättsavgiften för flerbostadshus och övriga ändamål.

Förvaltningen har påbörjat en dialog med stadsbyggnadsförvaltningen för att effektivisera hanteringen av bygglovsremisser. Det kommer att innebära att antalet remisser kan minska och att förvaltningen främst kommer hantera remisser som berör den kommunägda marken.

Näringsliv

Under året har en sammanställning av nulägeskartläggning av verksamhetsområden, noder, strategiska tyngdpunkter och innerstaden gjorts i rapporten *Företagsmiljöer i Göteborg*. Rapporten är ett kunskapsunderlag för planering och utveckling av den fysiska miljön och synliggör hur näringslivssammansättningen och bebyggelsestrukturen ser ut på de platser som översiktsplanen pekar ut för verksamheter av olika slag. Rapporten är även användbar för näringslivet generellt, från idé till etablering av företag genom att förstå ett områdes struktur och sammansättning av verksamheter. Rapporten utgör bland annat ett underlag för att arbeta vidare med förtätningmöjligheter.

Under året har även arbetsgrupp *Regional mark för näringslivet* bildats på uppdrag av Göteborgsregionen där förvaltningen är representerad. Arbetet syftar till att tillsammans med regionkommunerna få en gemensam och mer heltäckande bild av näringslivets behov och regionens förmåga att tillgodose behovet av verksamhetsmark.

Stadsnära odling

Stadsnära Odling skapar biologisk mångfald, rekreation, sociala mötesplatser,

trygghet, medvetna konsumenter, arbetstillfällen och närproducerad mat framställd genom ekologiska principer. Stadsnära Odling är allt från bostadsnära odling i föreningsform via småskalig kommersiell odling (Stadsbruk Göteborg) till fullfjädrat lantbruk på jordbruksmark (Jordbruk).

Under året har samtliga odlingsområden besiktigats. Förvaltningen har även förtydligat avtalsvillkoren för odlingsområdena och utvecklat en ökad kontakt med odlarföreningarnas styrelser. En satellitodling har etablerats i Änggården inom ramen för projekt U-Garden. Syftet med projektet är att höja kunskapen kring odling i staden inriktat mot göteborgarna.

Förvaltningen har även anlagt dammar i Skogome och i Angered i samverkan med VGR i anslutning till testbäddar. Dammar har även anlagts i Bergumshögen som avser ett jordbruksarrende. Under året kommer en ombyggnation av nötkreatursstallar i Askersby och Angereds gård ske för att möjliggöra ekologisk djurhållning.

Under året har ett växthus med spillvärme från ett datacenter vid Exportgatan uppförts. Spillvärmen från datacenters servrar värmer upp växthuset och möjliggör odling under en stor del av året.

4.1.2 Stadsutveckling

Markutvecklingsportföljen

Markutvecklingsportföljen innehåller förvaltningens projektutvecklingar och markanvisningar på stadens mark.

Under året har förvaltningen utvecklat ett nära samarbete med övriga NOS förvaltningar. Förvaltningen har en utökad dialog med stadsbyggnadsförvaltningen avseende de projekt som ligger i projektutvecklingsportföljen för att få en samsyn om vilka projekt som ska startas och om hur de pågående projektutvecklingarna ska fortlöpa. Förvaltningen samverkar även med stadsbyggnadsförvaltningen för att gemensamt prioritera när, var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan.

Genom att projektutveckla och planera för utvecklingen och utbyggnaden av stadens mark kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken. Förvaltningen projektutvecklar marken för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten.

Förvaltningen har under året hittills erhållit positivt planbesked* för 1 115 bostäder, varav 256 flerbostadshus, 36 BmSS, 470 studentbostäder samt 353 småhus. (*stadsbyggnadsförslag)

Förvaltningen har pågående dialog med Framtiden Byggutveckling för att få en ökad gemensam måluppfyllelse utifrån stadens budget, vad gäller planering i tidiga skeden.

Under året har förvaltningen inlett ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen kring tidiga tomtutredningar

Positiva planbesked tom 2023-08-31	
Bostäder	1115
Flerbostadshus	256
Småhus	353
Studentbostäder	470
Äldreboende	0
BmSS	36
Skola	2 (1 210 elever)
Förskola	6 (46 avdelningar)

gällande BmSS för komplexa behov. Processen kan bli en modell för hur staden ska samverka för andra kommunala behov.

Markanvisningar

Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med projektutvecklingar och markanvisningar. Effekten blir att markanvisningar kan behöva genomföras i senare skeden. Under året har två markanvisningar lämnats tillbaka samt två har behövts annonseras ut på nytt på grund av att det inte inkommit några anbud.

Förvaltningen har hittills tilldelat åtta markanvisningar samt haft ytterligare två markanvisningar i nämnden för beslut om krav och kriterier. Förvaltningen har markanvisat 740 bostäder varav 300 studentbostäder. Förvaltningen har även markanvisat till bland annat näringsliv och logistik. Under året har ett utvecklingsarbete startat med syfte att ta fram markanvisningskrav kopplat till social och ekologisk hållbarhet. Under året planerar förvaltningen att markanvisa totalt cirka 1 500 bostäder.

Markanvisningar tom 2023-08-31	
Antal markanvisade projekt	8
Antal markanvisade bostäder	740
Studentbostäder	300
Äldreboendeplatser	0
BmSS	0

PLEX (plan- och exploateringsprocess)

Den nya organisationen för stadsutveckling utgår från ett processorienterat arbetssätt och en sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Ett viktigt steg i detta arbete har varit att i de stadsutvecklande förvaltningarna införa en plan- och exploateringsprocess (PLEX). Genom en gemensam plan- och exploateringsprocess kommer stadsutvecklingsprojekt genomföras i ett tydligt flöde genom hela processen, från idé till iordningställd plats.

Processorganisationen är satt och en första version av PLEX-processen har tagits fram. Under hösten 2023 kommer PLEX processen implementeras. Ett antal processteam från de olika förvaltningarna kommer startas upp för att arbeta med att fördjupa och anpassa de olika delprocesserna.

Exploateringsportföljen

Exploateringsportföljen innehåller förvaltningens samt stadens samtliga exploateringsprojekt, från att detaljplanen startar till projektet är utbyggt.

Portföljens innehåll/projekt är tidigare projektutvecklingar, på stadens eller privata fastighetsägares mark, avseende bostäder, kommunal service och mark för näringsliv samt stadens utveckling av allmän plats inom exploateringsprojekt. Portföljen följer intentionerna i tidigare projektutvecklingar utifrån hur de utvecklas vidare i projektens detaljplaner. Portföljens sammansättning är därmed styrd av vilka detaljplaner som påbörjas.

Portföljen innehåller cirka 330 exploateringsprojekt med samlad nettobudget om 3 247 miljoner kronor för perioden 2021–2025. Ca 40 % av projekten är under planering med pågående detaljplan och ca 60% har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under första halvåret har 13 projekt startats samt 15 avslutats.

Portföljens sammansättning:

Bostäder: Inom portföljen finns nära 47 000 potentiella bostäder varav cirka 24 200 är inom pågående detaljplan samt cirka 22 800 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen nedan visar fördelning av upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.

Diagram 1. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen uppdelat per upplåtelseform.

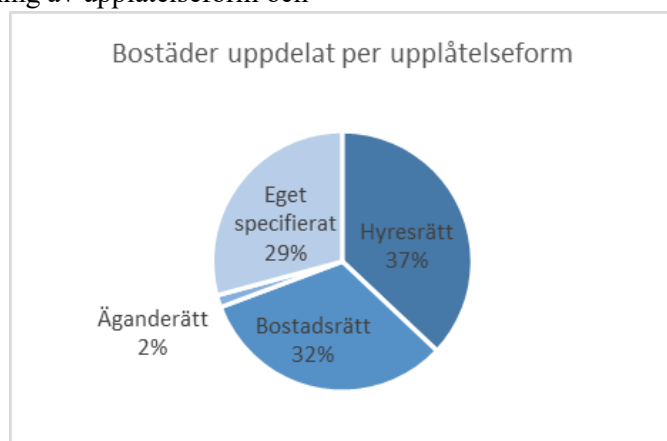


Diagram 2. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen uppdelat per boendeform/särskild kategori

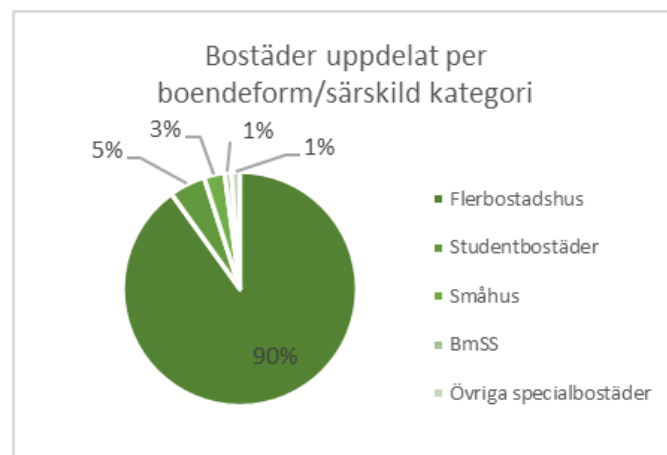


Diagram 3. Antal potentiella bostäder i olika skeden inom exploateringsportföljen.

Kommunal service: Utöver BmSS och äldreboenden (inom övriga specialbostäder), som redovisas i

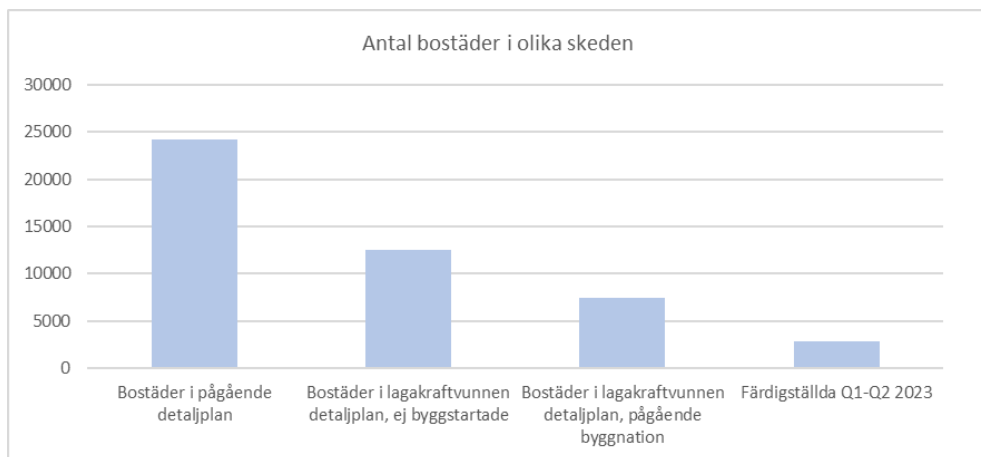


diagram 2, innehåller exploateringsportföljen byggrätter, framtida och inom lagakraftvunna detaljplaner, för kommunal service så som skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturverksamhet. Vid halvårsskiftet finns cirka 280 potentiella tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 7 200 styck elevplatser.

Näringsliv: Förvaltningen följer för tillfället upp all nytillkommen mark för näringslivet i antal kvm BTA (bruttoarea) byggrätt inom kategorierna industri, logistik, kontor, handel, hotell verksamhetslokaler. Som för övrigt innehåll i portföljen så är det både inom pågående detaljplaner samt inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammet visar antal kvm BTA för respektive kategori.

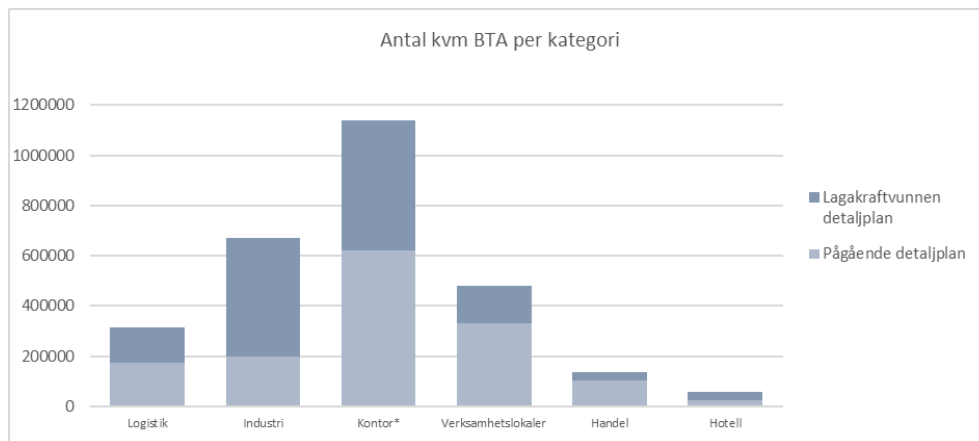


Diagram 4. Antal kvm BTA per kategori för näringsliv.

*inom kontor ingår bland annat projekten Per Dubb (lokaler för vård och forskning), Volvo Lundby, Gamlestads torg (etapp 2), Smålandsgatan (Polisen) samt programmen inom Älvstaden.

För att skapa en tydligare struktur avseende ledning och styrning av projekten driver förvaltningen ett verksamhetsutvecklingsprojekt som syftar till att samla tidigare PoN, TK och FK tidigare projekt till ett samlat projekt med en samlad ledning och styrning. Den nya projektarbetssättet bedöms implementeras under 2024.

Sverigeförhandlingen

Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035.

Till och med 2022 har det färdigställts totalt cirka 12 000 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens potentiella bostäder (pågående eller lagakraftvunnen detaljplan) ligger cirka 28 500 inom åtagandets influensområden och som, enligt prognos, kan vara färdigställda till och med 2035. Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med potentiella bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet.

Förvaltningens bedömning är att utifrån åtagandet så bör ytterligare bostäder inom influensområdet avseende Spårväg och Citybuss Norra Älvstranden (Brunnsbo - Linnéplatsen) prioriteras.

Namngivna investeringsprojekt

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av ett antal utpekade, namngivna investeringsprojekt vilka bedöms vara särskilt komplexa eller av stor strategisk betydelse för staden. Projektens syfte är i regel att bidra i omställningen till hållbar mobilitet genom investeringar i förbättrad infrastruktur för kollektivtrafiken (exempelvis spårväg Brunnsbo – Linné, citybussprojekt, knutpunkt Korsvägen mm) eller för gång- och cykeltrafik (ny gång- och cykelbro över Göta älv).

Projektens karaktär och komplexitet gör att dessa sammantaget innebär en stor riskexponering för staden. Förmågan att hantera risker och osäkerheter är avgörande för att framgångsrikt leverera projekten. Därför pågår kontinuerligt utvecklingsarbete för att förbättra systematiken i att hantera och prognosticera projektens risker.

Eftersom fler projekt inom nämndens ansvarsområde för närvarande går från det tidiga genomförandestudieskedet till projektering och bygg måste beställarorganisationerna utökas, varför det finns fortsatt rekryteringsbehov. Vidare

är det önskvärt att fortsätta konsultväxlingen avseende projektledartjänster då projekten sträcker sig över mycket lång tid.

Den största utmaningen för närvarande är tidsförskjutningar i projektens planeringsskede. Projekten senareläggs på grund av att ledtiderna i planeringen förskjuts längre än förväntat. Det får också ekonomiska konsekvenser då längre projekttider ger ökade kostnader. I Sverigeförhandlingsprojekten är detta särskilt påtagligt då den fasta, statliga medfinansieringen räknas upp med KPI, vilket i allmänhet är lägre än utvecklingen för relevanta byggindex.

I den kommande investeringsplaneringen ser förvaltningen stora behov i att planera för investeringar gällande klimatanpassning såsom högvattenskydd.

4.1.3 Boendesociala frågor

Hemlöshet

Se text under målet *hemlösheten ska upphöra till 2028*

Anskaffning av bostäder

Mått/ indikator	2021 juni	2022 juni	2023 juni
Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård	167	163	169
Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt	161	183	237
Antal förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt	895	780	873
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt	190	148	116
Antal kommunanvisade personer utifrån bosättningslagen	148	149	79
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	1232	840	551
Antal beslutade trygghetsbostäder	123	75	0

Antalet förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt har ökat jämfört med motsvarande period 2022. Skillnaden på knappt 100 lägenheter beror uteslutande på att antalet lägenheter kopplade till projekt barnfamiljer med korttidsavtal har ökat.

Utifrån exploateringsnämndens beslut 230227 har ett reviderat arbetssätt införts på förvaltningen vad gäller barnfamiljer med 18 månaders korttidskontrakt. Om barnfamiljer med korttidskontrakt har följt hyreslagen och dessutom inkommit med korrekta underlag enligt nämndbeslut så sägs barnfamiljerna inte upp för avflytt efter 18 månader. Då exploateringsnämndens beslut 230227 överklagats till förvaltningsrätten, som i skrivande stund ännu inte tagit beslut i ärendet, så kan dock inte överlåtelseförfråga ställas till fastighetsägaren som äger lägenheten. I avvaktan på domslut förlängs hyresavtalen för barnfamiljer som levt upp till kraven. När barnfamiljer i denna kategori börjar närma sig två års boendetid kommer exploateringsförvaltningen erbjuda barnfamiljerna att underteckna en ansökan om förlängt avstående av besittningsskydd efter två år. Det är i dagsläget inte känt om hyresnämnden kommer att godkänna en ansökan om sådant förlängt avstående av besittningsskydd.

Antalet överlåtelser till förstahandsavtal har minskat jämfört med motsvarande period 2022. Det har i huvudsak att göra med att antalet förvaltade avtal kopplat till remisser från socialtjänst och sjukvård har minskat under samma period.

Som en effekt av minskat flyktingmottagande under senare år så fortsätter antalet förvaltade genomgångsbostäder att minska under perioden. Cirka hälften av

barnfamiljer i genomgångslägenhet löser sitt nästa boende på egen hand. Resterande har av socialförvaltningarna nominerats för ett korttidsavtal för barnfamiljer, i ett projekt som är öppet för nomineringar under åren 2021 till och med 2023. Antalet kommunanvisade personer utifrån bostättningslagen har halverats jämförd med motsvarande period 2022. Förvaltningen anvisar dessa sistnämnda hushåll i första hand till förvaltningens bestånd av bostadsrättslägenheter samt temporära bostäder i Askimsviken.

I samband med att exploateringsförvaltningen tillkom så överfördes ansvaret för arbetet med trygghetsbostäder till ny enhet. Under perioden har inga beslut tagits gällande tillkommande trygghetsbostäder (sedan tidigare finns beslut om 1378 trygghetsbostäder hos kommunala och privata fastighetsägare).

Exploateringsförvaltningen har under första halvåret fört samtal med såväl de tre stora kommunala bostadsbolagen som enstaka privata bostadsbolag gällande befintliga och nya trygghetsbostäder, men det har inte föranlett någon ansökan.

Exploateringsförvaltningen avser nu att pröva utökad information framöver för att säkerställa så att fastighetsägare har kännedom om möjligheten att få kommunal subvention för trygghetsbostäder.

4.1.4 Reavinster och tomträtter

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	102,4	89,0	13,4	160,7	110	100	100	233
Resultat av markexploatering	268,2	394,0	-125,8	668,0	380	500	500	620
Exploateringsbidrag	200,2	0	+200,2	0	430	488	0	430
Resultat av tomträtter	290,2	290,8	-0,6	279,6	438	437	442	420
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	861,0	773,8	+87,2	1108,3	1358	1525	1042	1703

Reavinster, resultat av markexploatering och tomträttsavgälder levereras in till kommuncentrala poster. Nedan följer en kort rapportering per post.

Reavinster

Rearesultatet uppgår för perioden till 102,4 miljoner, en avvikelse på +13,4 mnkr och beror på att budgeten är svårperiodiserad.

Helårsprognosen för resultat av reavinster prognosticeras till 110 miljoner kronor vilket är 10 miljoner högre än budget. Utfallet kan dock bli väsentligt högre.

Utöver försäljningar som ingår i prognosen finns accepterade offerter avseende friköp av tomträtt om totalt ca 350 mnkr. I dagsläget finns dock inga undertecknade avtal och beloppet är inte med i prognosen.

Resultat av markexploatering

Resultatet av markexploatering består av försäljningsintäkter minus kostnaden för förvärv och iordningställande av kvartermark i säljbart skick.

Resultatet för perioden är intäkter på 463 miljoner kronor och kostnader för iordningställande av mark på 195 miljoner kronor vilket ger ett resultat på 268

miljoner kronor.

Helårsprognosen för resultat av markexploatering har justerats ned med 120 miljoner i prognos per augusti. Det beror främst på osäkerhet om en försäljning inom ett projekt blir av i år eller i början på 2024.

Händelser i omvärlden som kan påverka utfallet av prognosen är främst en ökad osäkerhet i marknaden vilket riskerar att förväntade försäljningar skjuts upp eller uteblir.

Exploateringsbidrag

I budgeten fanns inte resultatet av årets exploateringsbidrag med eftersom beslut om hanteringen inte var klart vid tillfället när budgetunderlaget lämnades in. Intäkten från exploateringsbidrag i år bedöms till 430 miljoner kronor, vilket är en sänkning mot prognosen i maj om ca 50 miljoner kronor. Ca 350 miljoner av intäkterna beräknas komma från projektet Norra Masthugget, väster om Järnvågsgatan. Det finns en osäkerhet om hur mycket som hinner upparbetas och faktureras under året. Prognosen är svår att periodisera eftersom den beror av arbetstakten och när vi får kostnadsfakturor. Utfallet för perioden är 200 miljoner kronor.

Tomträtter

Prognosen för tomträttsverksamheten är 4 miljoner lägre än budgeterade 442 miljoner kronor.

Ett antal tomträtter ligger i domstol, dessa är varken med i budget eller prognos då processerna bedöms bli utdragna och inga avgöranden beräknas komma i år. Avvikelsen beror på att det efter budgettillfället har tillkommit fler både stämda och friköpta tomträtter. Tomträtter i domstol ger endast nu löpande avgäld, dvs enligt tidigare avtal. Lagakraftvunna domar väntas först 2024/2025. Den retroaktiva differensen mellan yrkad ny avgäld och löpande avgäld för stämde tomträtter uppgår per augusti till 84 mnkr. Tre av de stämde tomträtterna berörs av friköp, om friköpet genomförs kan den retroaktiva avgiften för dessa komma att betalas vid tillträdet (vilket i så fall kan ge 17 mnkr högre utfall jämfört med augustiprognosen)

För närvarande handläggs cirka 70 mål rörande omreglering av tomträttsavgäld i domstol. Huvuddelen av målen gäller flerbostadshus där kommunens yrkande grundar sig på den av kommunfullmäktige beslutade avgäldsmodellen. Några mål gäller komplement till flerbostadshus såsom parkering och värmecentral. I några mål är upplåtelseändamålen andra, exempelvis sjukhus, skola, hotell och industri.

I 29 av de pågående målen hölls huvudförhandling i mark- och miljödomstolen under våren 2023. Dom i målen meddelades den 30 juni. Kommunen vann full framgång i 25 av de 29 målen vilket innebär att domstolen har bestämt att tomträttsavgälden ska uppgå till de belopp som kommunen har begärt. I fyra av målen vann kommunen inte full framgång. Domarna har i samtliga mål överklagats till mark- och miljööverdomstolen, MÖD, av båda parter. Dom i MÖD beräknas som tidigast meddelas under 2024.

I takt med att avgäldsperioderna närmar sig sina slutpunkter tillkommer löpande nya avgäldsmål.

Den huvudsakliga tvistefrågan i pågående mål är vilken avgäldsränta och vilken metod för fastställande av räntan (realränte- eller direktavkastningsmetoden) som ska användas. Bevisningen från båda sidor i processerna är omfattande, vilket gör att processerna blivit utdragna. Intill dess att utgången är klar debiteras den hittills

utgående tomträttsavgälden. Vår bedömning är att kommunen i majoriteten av målen har goda möjligheter att nå framgång med yrkade avgälder.

4.1.5 Analys av situation inom HR området

Exploateringsförvaltningen är en ny organisation sedan årsskiftet. Våra medarbetare kommer ifrån olika organisationer och det pågår nu ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare.

Samtidigt som vi är en ny organisation och behöver hitta våra former och etablera strukturer har vi hanterat en löneöversyn, ett systematiskt arbetsmiljöarbete och vi utvecklar ett samverkansarbete. Det ställer stora krav på organisationens chefer att samtidigt som vi etablerar nya arbetssätt enligt den nya organisationens tankar även hantera vårt grunduppdrag enligt bestämda tidplaner.

Kompetensförsörjning och employerbranding är två områden som vi har fokus på. Vi har en del vakanser att bemanna i organisationen. Då vi befinner oss på en konkurrensutsatt marknad är det en utmaning att kunna bemanna alla tjänster. Det ställer stora krav på organisationen att inte vara fullt bemannad men ändå med höga krav på leverans. En utmaning är att samtidigt uppfattas som en attraktiv arbetsgivare med en god arbetsmiljö och bra organisatoriska förutsättningar för såväl ny som redan anställd kompetens.

Vi behöver säkerställa vår kompetensförsörjning på ett systematiskt sätt så att vi tidigt kan fånga organisationens behov och framtida utmaningar. Samtidigt behöver vi bedriva ett aktivt, samordnat och långsiktigt arbete för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare.

5 Redovisning av nämndens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från KF och KS i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden, ihop med övriga planerande nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen. Återrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021. <i>Uppdragsår 2020</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående UPPDRAGET FÖRSLÅS AVSLUTAS Kommunfullmäktige beslutade 2020-11-12 (§ 2, 1859/17) om det maximala nettoresultatet för projekt Skeppsbron, som ingår i ett av de sju huvudprogrammen i Älvstaden, till minus 860 miljoner kronor. Vidare beslutade Kommunfullmäktige om totalt 12 uppdrag avseende "detaljplan för Skeppsbron m m" (1480K-II-5156). I uppdrag 3 beslutades att "Fastighetsnämnden, ihop med övriga planerande nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen, enligt det uppdrag som finns under fastighetsnämnden i Göteborgs Stads budget för 2020. Återrapportering av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021". Fastighetsnämnden återremitterade ärendet med utgångspunkten att den ekonomiska åtgärdsplanen för Älvstaden bör behandlas innan en redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag sker. Anstånd med redovisningen medgavs av kommunstyrelsen i beslut 2021-05-19 (§ 418, 0634/21) efter fastighetsnämndens begäran. Åtgärdsplanen, som får anses som en inriktning, visar på en ekonomi i balans för programmen inom Älvstaden. Förvaltningen anser mot bakgrund av detta att enskilda exploateringsprojekts överskott inte bör kopplas till Skeppsbroprojektet utan att det täcks av övriga program inom Älvstaden enligt den beslutade ekonomiska åtgärdsplanen.
Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras. - Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, liksom vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras liksom Triangeltomten. <i>Uppdragsår 2020</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Samtliga delar av uppdraget hanteras i pågående arbete på Skeppsbron. För närvarande är dock frågan om utökad investeringsram för P-garaget eller ej den mest kritiska.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar. <i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående UPPDRAGET FÖRSLÅS AVSLUTAS Förvaltningen har tagit fram en redovisning över befintliga skjutbanor. Det finns i dagsläget 6 skjutbanor på kommunens mark. Förvaltningen upplåter marken via arrendeavtal. Det är arrendatorns uppgift att genomföra de åtgärder som är nödvändiga enligt myndighetskrav för att minska bullerstörning från verksamheten. Vid avtalsförändringar finns möjligheter att kravställa angående bulleraspekten.
Exploateringsnämnden, i ny organisation för stadsutveckling, i samverkan med stadsmiljönämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av den samlade ekonomiska bilden till kommunstyrelsen, senast 2024. <i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvalterskap av Göteborgs kajer. Förvaltningen har initierat ett samarbete med stadsmiljöförvaltningen för att arbeta vidare med frågan. Redovisning kommer att ske till kommunstyrelsen senast 2024.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har fortsatt arbetet med att utse ansvariga för att bevaka att de tre olika hållbarhetsdimensionerna omhändertas i verksamheten. Tanken är att det ska finnas en ansvarig utvecklingsledare för den social- respektive ekologiska dimensionen samt en ansvarig chef i FLG. När det gäller det näringslivsstrategiska programmet finns utpekade ansvarig i FLG för de områden där förvaltningen särskilt berörs.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Exploateringsförvaltningen har inte någon stor andel timanställda.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Exploateringsförvaltningen är en ny organisation sedan årsskiftet. Våra medarbetare kommer ifrån olika organisationer och det pågår nu ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare. Det är en förutsättning för att skapa goda organisatoriska förutsättningar. Alla chefer på exploateringsförvaltningen ska ha genomgått utbildningen <i>"utvecklande ledarskap"</i> som en grund för att kunna bedriva ett tillitsbaserat ledarskap. I maj samlade förvaltningen alla chefer och som start i den nya organisationen fördes en dialog och utbildning kring sätt och verktyg för ledare att kunna agera som tillitsbaserade ledare.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder. <i>Uppdragsår 2023</i>	 Pågående Förvaltningen har under året inlett ett samarbete med stadsfastighetsförvaltningen och förvaltningen för funktionsstöd gällande tillfälliga bostäder för BmSS.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen kommer under 2023 starta upp flera projekt med egen- och tillsammansodling. Under året har förvaltningen färdigställt en tillsammansodling i Utby samt påbörjat en i Skogome.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att tillskapa nya platser för kommersiell odling. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen kommer i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. Fokus på arbetet ligger på att synkronisera befintliga tjänster och utveckla dessa för att bättre passa målgruppen gröna näringar samt öka måluppfyllelsen av uppdraget. Utifrån en gemensam workshop har en kartläggning, klustring och prioritering gjorts. Exempel på aktiviteter som ska genomföras är exempelvis bevattningsdammar på jordbruksmark, investeringar i infrastruktur på stadens jordbruksmark samt stötta gröna företag att växa och skala upp.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen har under året projektutvecklat för industri- och logistikverksamhet. Förvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen genomfört en genomlysning av pågående planeringsarbete avseende mark för industri- och logistikverksamhet i syfte att säkerställa markberedskap på kort, medellång och lång sikt. Arbetet har redovisats i respektive förvaltnings nämnd.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt bosättningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bosättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående med avvikelse Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt bosättningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden som huvudregel. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Förvaltningen har tagit fram riktlinjer i samverkan med socialförvaltningar och etableringsenhet för att barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bosättningsvillkor med möjlighet till fasta kontrakt. Ett tjänsteutlåtande med förslag till riktlinjer har bordlagts i exploateringsnämnden 2023-06-12 och 2023-08-28.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen arbetar i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen med att ta fram en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, stadsfastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden säkerställa att plats och ytor bereds för kommunal service i all framtida planering, inklusive som delar av funktionsblandade fastigheter. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har inlett ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen för att säkerställa plats och ytor för kommunal service i framtida planering. Genom processutveckling av förvaltningarnas gemensamma plan- och exploateringsprocess (PLEX) säkerställs att behoven av kommunal service beaktas i ett tidigt skede av planeringen.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att påskynda byggnationen av den beslutade gång- och cykelbron. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Genomförandestudie pågår och detaljplan är startad. Tidsplaneanalysen kommer att sammanställas och presenteras för exploateringsnämnden under hösten.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen kommer under året återkomma till exploateringsnämnden samt kommunstyrelsen och kommunfullmäktige med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp, exempelvis försäljningsbelopp. Politiska beslut har fattats om att staden inte ska avyttra mark med reservatsföreskrifter. (En stor del av jordbruksmarken omfattas av reservatsföreskrifter.)
Exploateringsnämnden får i uppdrag att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelse. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har inlett en diskussion med Göteborgs Hamn för att teckna en överenskommelse med innebörden att kommunen framgent behåller tomträttsavgäld.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav inom ramen för markanvisningsprocessen på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 procent av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Målet är att nya sociala kontrakt ska vara utspridda över hela Göteborg, och endast i undantagsfall förekomma i utsatta områden. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen ställer krav i markanvisningarna på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 % av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Endast i undantagsfall i utsatta områden.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom BoPlats inom ramen för markanvisningsprocessen. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelse UPPDRAGET FÖRSLÅS AVSLUTAS Exploateringsförvaltningen kommer inte ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom Bo Plats inom ramen för markanvisningsprocessen enligt beslut i kommunfullmäktige. (Kommunfullmäktige 2023-05-25)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa och löpande följa upp att stadsplaneringen har en balans i ekonomin. Exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat. Enskilda projekt kan tillåtas uppvisa negativt ekonomiskt resultat om det finns goda skäl för detta. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har en modell för portfölj- och projektstyrning som ska säkerställa en ekonomi i balans för de exploateringsprojekt som exploateringsnämnden har budgetansvar för. Genom lägesrapportering och systematisk projektuppföljning följs exploateringsekonomin kontinuerligt upp. På en aggregerad portföljnivå sker en samlad uppföljning av exploateringsekonomin för att säkerställa att den är i balans och har en självfinansieringsgrad på 100% över rullande 10 års perioder.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen planerar att under 2023 ställa upp kriterier och kravställa på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial i markanvisningar. Det pågår ett arbete med att ta fram olika kravnivåer i markanvisningar som möter klimatneutralt byggande. Förvaltningen har under året medverkat i ett seminarium med andra kommuner angående klimatkrav i markanvisningar. Det har även inletts ett samarbete med Älvstranden Utveckling och Förvaltnings AB Framtiden i frågan .
Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vid utredning om avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter särskilt beakta möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder före avyttring. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående UPPDRAGET FÖRSLÅS AVSLUTAS Förvaltningen beaktar före avyttring av kommunägda bebyggda fastigheter möjligheten att konvertera byggnadens användning för studentbostäder. Det är idag en del av förvaltningens köp- och säljprocess.
Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Förhandlingar pågår med Higab inför att de ska köpa fastigheten. Förvaltningen kommer att ta upp ett ärende för beslut till nämnden under hösten.
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Ärendet om klimatanpassningsplan ska behandlas i exploateringsnämnden i september.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse.	 Pågående Uppdraget är pågående

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	

5.2 Redovisning av nämndens egna uppdrag

Uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utvärdera de åtgärder som genomfördes för att barnfamiljer som omfattades av bostättningslagen och/eller korttidsboendeprojektet skulle få förstahandskontrakt eller hitta annan långsiktig boendelösning. Utvärderingen ska föreslå lösningar för att i framtiden undvika den situation som ledde fram till ett extraordinärt beslut om övertag av förstahandskontrakt vid förra mötet med exploateringsnämnden (EN230327)	▶ Pågående Exploateringsförvaltningen har tagit fram ett tjänsteutlåtande till exploateringsnämnden gällande riktlinjer för hur barnfamiljer med 5-åriga hyresavtal utifrån bostättningslagen föreslås kunna erbjudas mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt. Detta ärende har bordlagts i exploateringsnämnden 2023-06-12 och 2023-08-28. Exploateringsnämndens beslut 230227 gällande att barnfamiljer med korttidsavtal föreslås kunna överta förstahandsavtal under vissa givna förutsättningar är överklagat till förvaltningsrätten och har därför inte fullt ut kunnat verkställas. En utvärdering enligt exploateringsnämndens beslut 230327 har av dessa två anledningar ännu inte genomförts.
Utreda möjliga besparingar i stadens projekt Haga station (EN 20230227)	⏸ Pågående med avvikelse Analys av besparingsmöjligheter presenterades i exploateringsnämnden i maj månad. Ärendet är dock bordlagt i samma nämnd.
Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EN 20230227)	⏸ Pågående med avvikelse Exploateringsnämndens beslut om fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal är överklagat till förvaltningsrätten. Förvaltningen har varit i kontakt med samtliga barnfamiljer med korttidsavtal och förvaltningen efterlever nämndens beslut i den mån det är möjligt i avvaktan på förvaltningsrättens dom. Det sker dock ingen överlåtelse av befintligt hyresavtal förrän dom har meddelats av förvaltningsrätten. I den mån barnfamiljer inte uppnått de krav utifrån hyreslagen som ställs från AB Framtidens döttrar för framtida överlåtelse alternativt inte uppnått krav enligt exploateringsnämndens beslut 230227 sägs löpande upp för avflytt till 18 månaders utgång. Barnfamiljer som har levt upp till dessa krav bor kvar i avvaktan på förvaltningsrättens dom. Projekt korttidskontrakt för barnfamilj är tidsbegränsat så till vida att nomineringar gällande hushåll senast ska inkomma 231231 om ingen överenskommelse görs som innebär att projektet förlängs.
Lägesbeskrivning om rådande byggkonjunktur (EN20230130)	▶ Pågående UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS På Exploateringsnämnden 2023-05-22 redovisade förvaltningen "konjunkturen och bostadsbyggandet i Göteborg" 2023-09-11 genomfördes även en temahalvdag med nämnden med fokus på rådande konjunktur.
Inget krav på förmedling genom BoPlats (EN20230227)	⏸ Pågående med avvikelse Exploateringsförvaltningen kommer inte ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom Bo Plats inom ramen för markanvisningsprocessen enligt beslut i kommunfullmäktige. (Kommunfullmäktige 2023-05-25)
Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EN20230522)	▶ Pågående Punkt 1 och 2 i uppdraget återrapporteras i en bilaga (3 & 4) till delårsrapport augusti samt presentation på exploateringsnämndens sammanträde den 25 september. Punkt 3 planeras att rapporteras i samband med årsrapporten.

Uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)	 Pågående Förvaltningen har påbörjat en lokaliseringsutredning i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med Novum för att hitta en ny plats för en internationell skola.
Gestaltningstävling för GC-bro över Göta älv (EN20230522)	 Pågående med avvikelse Vid exploateringsnämndens sammanträde 2023-05-22 beslutade nämnden att ge förvaltningsdirektören i uppdrag att avbryta arbetet med gestaltningstävling och återkomma till nämnden med att ta fram alternativa lösningar. Alternativa lösningar presenterades i exploateringsnämnden i augusti och ett beslutsärende avseende fortsättningen tas upp i exploateringsnämnden i september.
Citygate- ökade ambitioner för hållbarhet (EN20230612)	 Pågående Förvaltningen har inlett ett samarbete med Skanska för att säkerställa en ökad ambitionsnivå i och högre kvaliteter i fler aktiviteter än tidigare under en längre tid för social hållbarhet inom förvaltningsfasen. Förslaget kommer tas upp till nämnden för beslut under hösten. Förvaltningen har även fått i uppdrag att efter projektets slut följa upp och för nämnden redovisa måluppfyllelsen inom ekologisk och social hållbarhet.



Bostadsbyggandet i Göteborg 2023 2:a kvartalet

Färdigställda bostäder

Ett fortsatt mycket stort antal bostäder färdigställdes under första halvåret 2023, 2 976 bostäder varav 2 836 i nybyggda hus. Nybyggnationen fördelar sig på 101 småhus, 2 644 lägenheter i flerbostadshus (1 283 bostadsrätter, 1 347 hyresrätter och 14 äganderätter) och 91 specialbostäder.

Färdigställda bostäder helåren 2021-2022 och 2023 kv1-kv2

	2021	2022	2023 kv1-kv2
Småhus	262	282	101
Flerbostadshus, totalt	4 197	4 161	2 644
Bostadsrätt	1 622	1 818	1 283
Hyresrätt	2 575	2 343	1 347
Specialbostäder, totalt	726	1 246	91
Studentbostäder	42	644	-
Övr. specialbostäder	684 ¹	602 ²	91 ³
Nybyggnad, totalt	5 185	5 689	2 836
Ombyggnad	180	241	140
Totalt	5 365	5 930	2 976

Varav tidsbegränsade bygglov, 100 bostäder¹ och 230 bostäder² och 74 bostäder³.

Vanligaste lägenhetsstorleken är 2:or, 41 %. Andelen på 1 rum är 25 %, 3 rum 22 %, 4 rum 9 % och 2 % är på 5 rum eller större av nyregistreringarna i lägenhetsregistret under första halvåret.

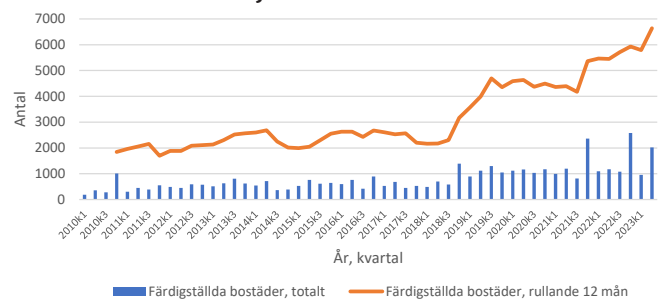
Flest bostäder färdigställdes i stadsområdet Hisingen, bl.a. vid Selma Lagerlöfs Torg, i Lillhagsparken och vid Valskvarnsgatan.

Färdigställda bostäder per stadsområde helåren 2021-2022 och 2023 kv1-kv2

Stadsområde	2021	2022	2023 kv1-kv2
Hisingen	1 547	1 503	966
Centrum	1 511	1 677	919
Sydväst	1 430	1 657	742
Nordost	877	1 093	349
Totalt	5 365	5 930	2 976

De senaste åren har antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt. Under den senaste 12 månaders-perioden har ökningen fortsatt, över 6 500 bostäder har under perioden färdigställts genom ny- eller ombyggnad.

Färdigställda bostäder, per kvartal och rullande 12 mån, 2010-2023 kv2



Påbörjade bostäder

Byggstarterna av bostäder har vänt nedåt, mer än en halvering jämfört med första halvåret 2022. Det påbörjades byggande av 1 107 bostäder, varav 1 027 i nybyggda hus. Det påbörjades 65 småhus, 916 lägenheter i flerbostadshus (585 bostadsrätter och 331 hyresrätter) och 46 specialbostäder. Som jämförelse påbörjades under första halvåret 2022 nästan 2 700 bostäder.

Påbörjade bostäder helåren 2021-2022 och 2023 kv1-kv2

	2021	2022	2023 kv1-kv2
Småhus	319	200	65
Flerbostadshus, totalt	4 729	4 130	916
Bostadsrätt	2 130	1 655	585
Hyresrätt	2 599	2 475	331
Specialbostäder, totalt	454	510	46
Studentbostäder	214	-	-
Övr. specialbostäder	240 ¹	510 ²	46
Nybyggnad, totalt	5 502	4 840	1 027
Ombyggnad	342	211	80
Totalt	5 844	5 051	1 107

Varav tidsbegränsade bygglov, 196 bostäder¹ och 367 bostäder².

Under första halvåret 2023 påbörjades flest bostäder i stadsområdet Centrum däribland bostäder i Fixfabriken.

Påbörjade bostäder per stadsområde helären 2021-2022 och 2023 kv1-kv2

Stadsområde	2021	2022	2023 kv1-kv2
Centrum	1 507	1 723	426
Nordost	847	233	415
Hisingen	2 063	1 902	183
Sydväst	1 427	1 193	83
Totalt	5 844	5 051	1 107

Pågående bostäder

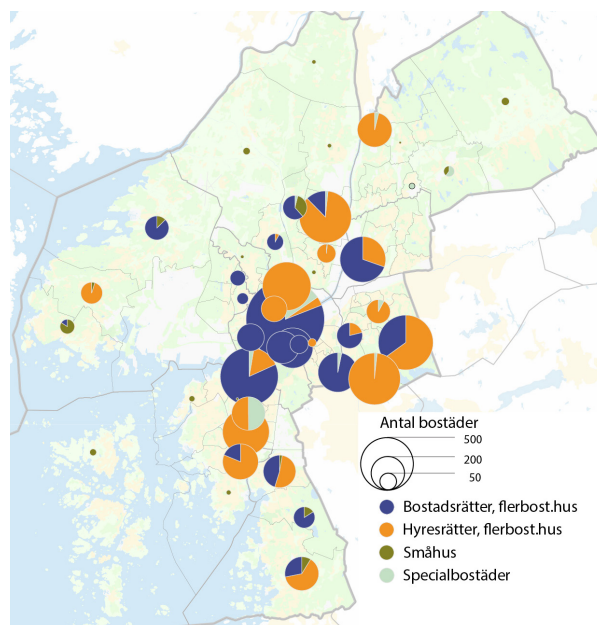
Vid halvårsskiftet 2023 pågick nybyggnation av 7 418 bostäder. Det är bostäder som påbörjats under 2023, eller tidigare, men som ännu inte är färdigställda.

Pågående bostäder i nybyggda hus, 30 juni 2023

Småhus	183
Flerbostadshus, bostadsrätt	3 463
Flerbostadshus, hyresrätt	3 424
Specialbostäder	348
Totalt	7 418

Kartan visar den pågående nybyggnationen fördelad på Göteborgs 96 primärområden. Flest bostäder, cirka 1 100, byggs i Lindholmen, stadsområde Hisingen (övervägande bostadsrätter) och i Sanna, Centrum (cirka 600 bostäder, mestadels bostadsrätter). Andelen pågående bostadsrättsbyggen är högre i de mer centrala delarna av Göteborg.

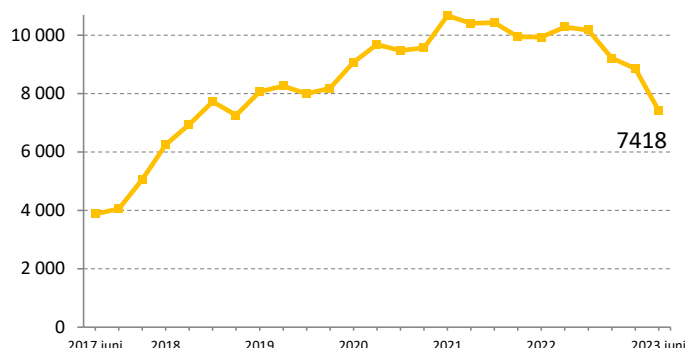
Pågående bostäder i nybyggda hus per primärområde, 30 juni 2023



Pågående bostäder de senaste åren

Från 2017 ökade den pågående nybyggnationen av bostäder till som mest över 10 000 bostäder för att under det senaste året i snabb takt minska.

Pågående bostäder i nybyggda hus 30 juni 2017 - 30 juni 2023



Påbörjade bostäder mäts genom startbesked. Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare för den statistik som SCB framställer. Mer statistik om bostadsbyggande i Göteborg hittar du på goteborg.se/statistikbostadsbyggande och på goteborg.se/statistik.

Delredovisning på yrkande om blandade upplåtelseformer i utsatta områden

Denna delredovisning avser punkt 1 och 2 i yrkande om blandade upplåtelseformer i utsatta områden.

Yrkande:

1. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att sammanställa samtliga planerade bostadsprojekt i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa. Sammanställningen ska redovisa antalet bostäder, planerad upplåtelseform, planerad bostadstyp (flerbostadshus/småhus), var i planeringen projektet befinner sig, om exploatören är privat eller tillhör allmännyttan samt en övergripande bedömning avseende den juridiska möjligheten för kommunen att ändra upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt.*
2. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram förslag på lämpliga åtgärder när aktörer som erhållit en markanvisning för äganderätt eller bostadsrätt i ett utsatt område vill ändra upplåtelseform till hyresrätt för att säkerställa att dessa blir äganderätt eller bostadsrätt så fort marknadsläget tillåter.*
3. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa lösningar så att det kan byggas fler bostads- och äganderätter i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa.*
4. *Uppdrag 1 och 2 återskiftas senast maj 2023. Uppdrag 3 återskiftas senast vid årsskiftet.*

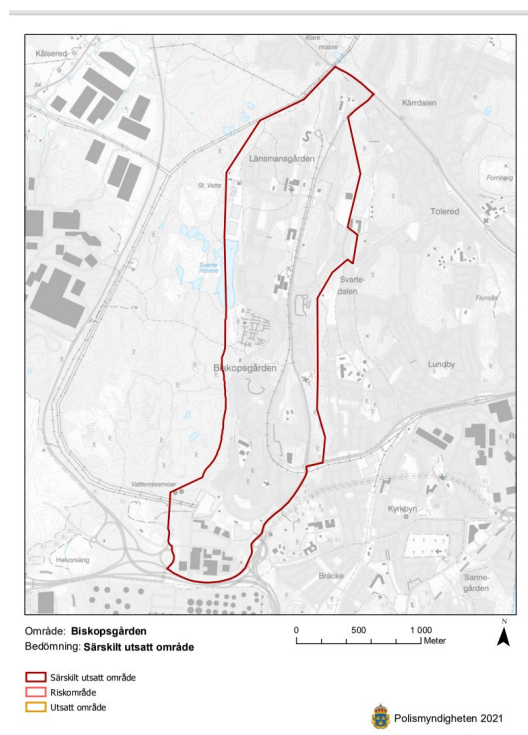
Redovisning punkt 1, sammanställning av planerade bostadsprojekt inom utsatta områden.

Utgångspunkter i sammanställningen:

- Projekt i planering avser projektidéer med positivt planbesked till och med avslutat exploateringsprojekt.
- Redovisar inte redan färdigställda bostäder, endast projekt där ett kommande färdigställande finns. Inte heller planerade BmSS eller äldreboenden.
- Urvalet har skett i områden enligt polisens definition:
 - Utsatt område: Gårdsten och Hisings Backa
 - Riskområde (*mellannivå, område som riskerar att bli särskilt utsatt*): Tynnered/Grevegården/Opaltorget
 - Särskilt utsatt område: Biskopsgården, Bergsjön, Lövgärdet, Hammarkullen och Hjällbo

Nedan visas områdena på karta samt med sammanställning per område samt gemensam tabellform.

Biskopsgården



Kommunala projektutvecklingar

Norr om Dagdroppegatan
Temperaturgatan, Länsmansgården,
bostäder och förskola

Exploateringsprojekt pågående detaljplan

Solstrålegatan, öster om, Biskopsgården,
bostäder vid

Exploateringsprojekt lagakraftvunnen detaljplan

Norra Fjädermolnsgatan, bostäder

Totalt inom området planeras det för ca 345 bostäder.

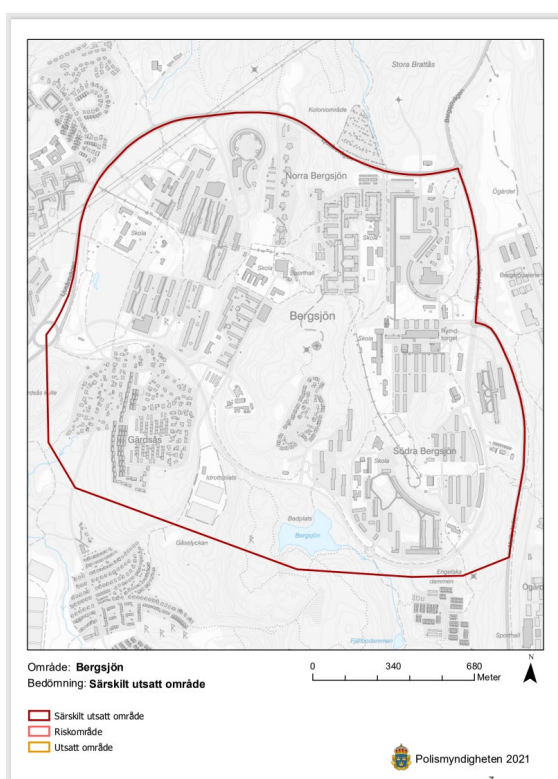
Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 125 bostäder med bostadsrätt/äganderätt, 95 på kommunal mark samt 30 på privat mark
- 220 bostäder med hyresrätt, samtliga på privat mark

Planerade hyresrätter är inom privat mark och kommunen har ingen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen.

Samtliga bostäder som planeras på kommunal mark planeras som bostadsrätt/äganderätt, varav 60 st ej markanvisats ännu men planeras bli småhus.

Bergsjön



Kommunala projektutvecklingar

Bergssjösvängen bostäder förskola

Exploateringsprojekt pågående detaljplan

Plutovägen, Bergsjön, bostäder

Rymdtorget, Komettorget, bostäder

Siriusgatan, Bergsjön, bostäder

Exploateringsprojekt lagakraftvunnen detaljplan

Merkuriusgatan, Bergsjön, bostäder, förskola

Totalt inom området planeras det för ca 1 335 bostäder.

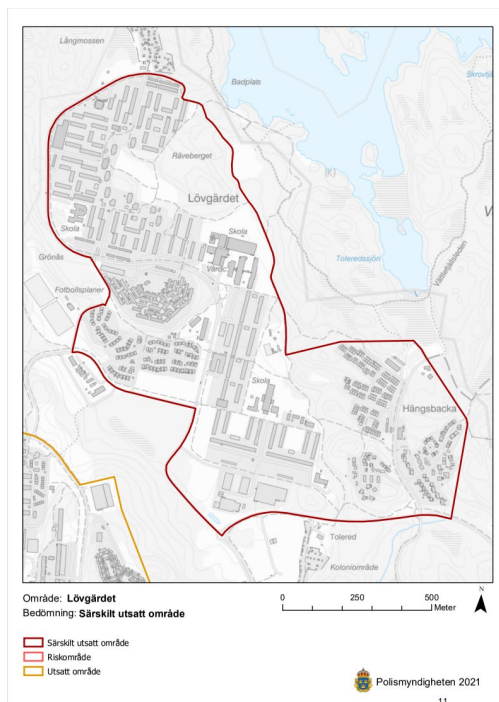
Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 272 bostäder med bostadsrätt/äganderätt, samtliga på kommunal mark
- 963 bostäder med upplåtelseform ej fastställd, samtliga på kommunal mark

255 bostäder har markanvisats till kommunalt bolag och planeras som bostadsrätt/äganderätt

215 bostäder i flerbostadshus har inte markanvisats ännu och möjlighet att påverka upplåtelseformen finns. Inom projekt Rymdtorget, Komettorget har ca 500 bostäder markanvisats till ett partnerskap. Av dessa har ingen inbördes fördelning av antal bostäder eller upplåtelseform skett.

Lövgärdet



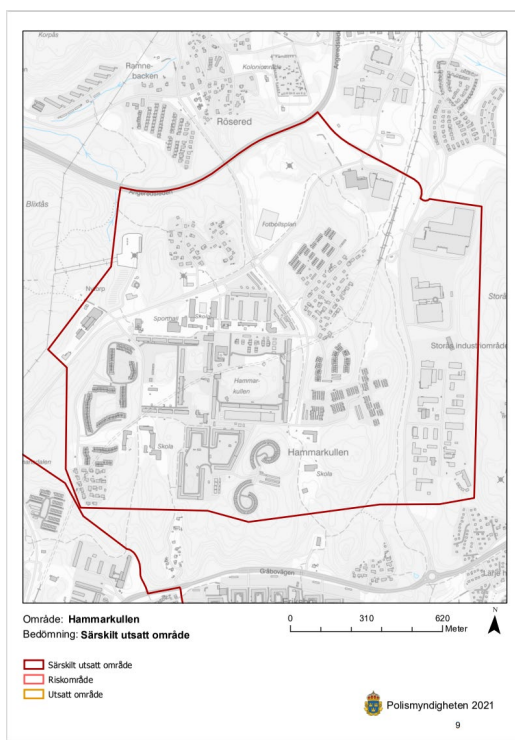
Kommunala projektutvecklingar

Grönås/Lövgärdesvägen, Gårdsten, bostäder
och förskola

Totalt inom området planeras det för ca 40 bostäder.

Samtliga bostäderna är inom ett projekt på kommunal mark som ej markanvisats ännu och planeras bli småhus.

Hammarkullen



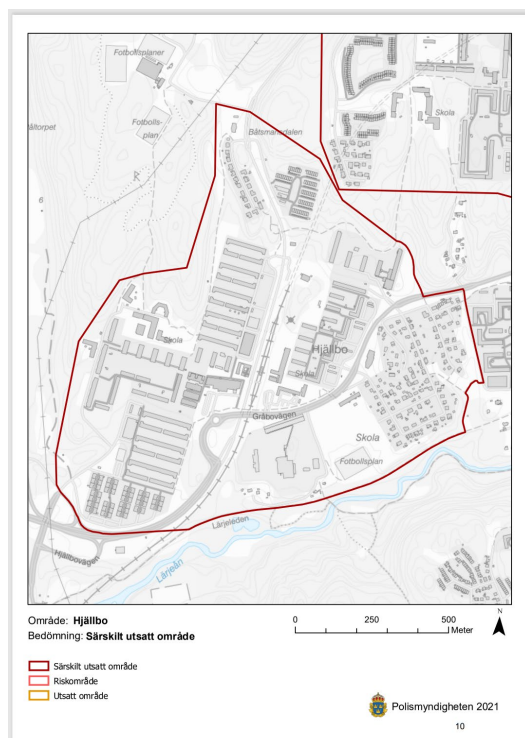
Kommunala projektutvecklingar

Hammarkulletorget, Hjällbo, bost, verks, dp

Totalt inom området planeras det för ca 100 bostäder.

Samtliga bostäder är inom ett projekt på privat mark och planeras som hyresrätter. Kommunen har ingen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen.

Hjällbo



Kommunala projektutvecklingar
Hjällbo Centrum, blandstad

Exploateringsprojekt pågående detaljplan
Sandspåret/Skolspåret, Hjällbo, bost, försk,

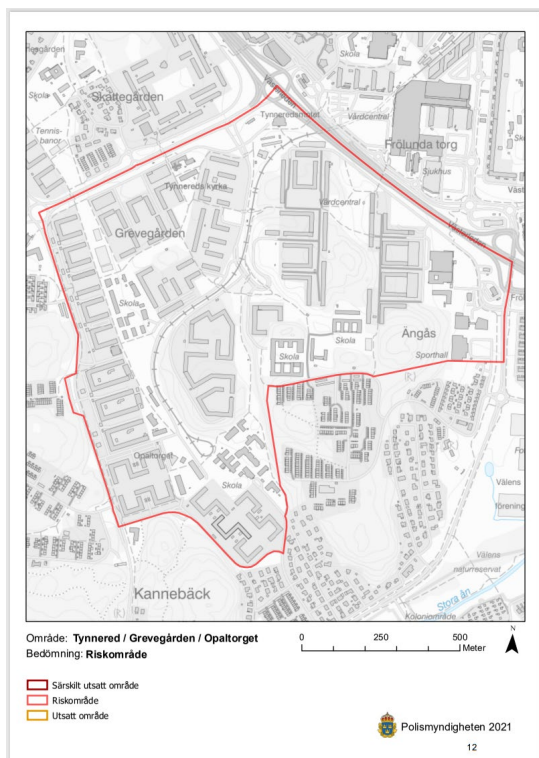
Totalt inom området planeras det för ca 505 bostäder.

Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 338 bostäder med bostadsrätt/ägarerätt, varav 308 inom kommunal mark och 20 på kommunal bolagsmark.
- 98 bostäder med upplåtelseform ej fastställd, varav 18 inom kommunal mark och 80 inom kommunal bolagsmark

Bostäder inom kommunal mark har ej markanvisats ännu, de 308 planeras som bostadsrätter och de 18 som ej har fastställd upplåtelseform planeras som småhus vilket i vanliga fall byggs med ägarerätt eller bostadsrätt.

Tynnered/Grevegården/Opaltorget



Exploateringsprojekt pågående detaljplan

Rubingatan, Tynnered, bostäder, dp

Exploateringsprojekt lagakraftvunnen detaljplan

Briljant- & Smaragdsgatan, Tynnered, bost dp jubel
Opaltorget etapp 1, centrum och bostäder dp

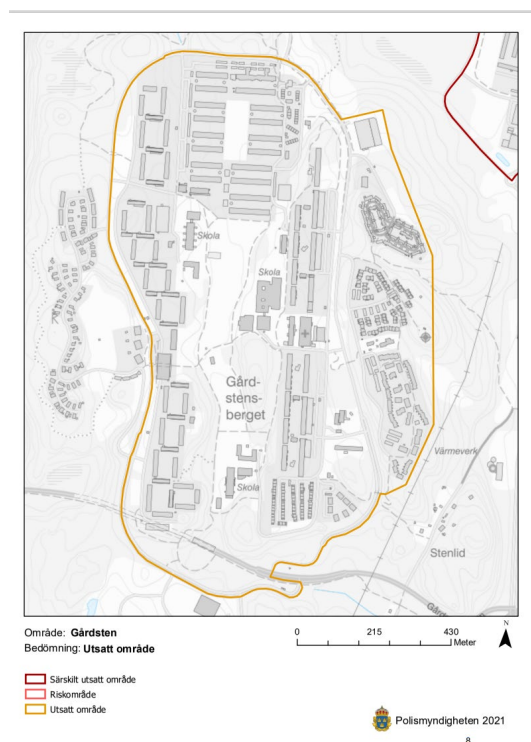
Totalt inom området planeras det för ca 670 bostäder.

Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 264 bostäder med bostadsrätt/ägarerätt, samtliga på kommunal mark
- 186 bostäder med hyresrätt, samtliga på kommunal mark
- 220 bostäder med upplåtelseform ej fastställd, samtliga på privat mark

Samtliga bostäder på kommunal mark har markanvisats. För de bostäder som markanvisats med hyresrätt har marköverlåtelse skett och byggnation pågår, därmed ingen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen. Inte heller på för de bostäder som planeras på privat mark.

Gårdsten



Kommunala projektutvecklingar

Gårdstensskolan (Gårdsten 45:1), Gårdsten, bostäder

Privata projektutvecklingar

Timjansgatan

Exploateringsprojekt pågående detaljplan

Östra Gårdstensvägen, bostäder

Exploateringsprojekt lagakraftvunnen detaljplan

Nordöstra Gårdsten, bostäder

Kaneltorget öster om, Gårdsten, bost, lokal

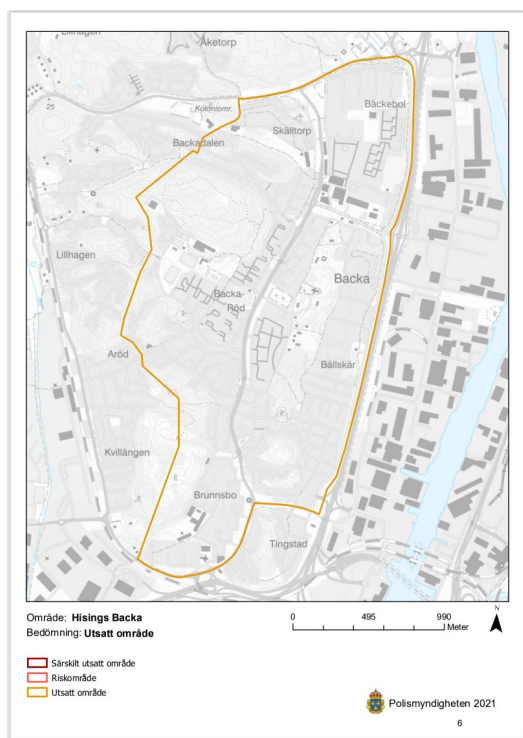
Totalt inom området planeras det för ca 1 180 bostäder.

Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 309 bostäder med bostadsrätt/ägarerätt, samtliga inom kommunal mark
- 774 bostäder med hyresrätt, varav 732 är inom kommunal mark och 42 inom privat mark.

Samtliga bostäder på kommunal mark har markanvisats. För de bostäder som markanvisats med hyresrätt har marköverlåtelse skett och byggnation pågår, därmed ingen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen. Inte heller på för de bostäder som planeras på privat mark.

Hisings Backa



Kommunala projektutvecklingar

Litteraturgatan/Backa kyrkogata, Backa, bostäder och förskola

Rimmaregatan, Backa, studentbostäder

Exploateringsprojekt pågående detaljplan

Brunnsbo, Backa 866:694 m.fl, bostäder och förskola

Gåsagången, Backa, bostäder och skola

Exploateringsprojekt lagakraftvunnen detaljplan

Litteraturgatan, Backa, bostäder

Selma Lagerlöfs Torg, bostäder, handel m.m

Totalt inom området planeras det för ca 4 395 bostäder.

Fördelning av planerad upplåtelseform:

- 708 bostäder med bostadsrätt/ägarerätt, samtliga inom kommunal mark
- 1 625 bostäder med hyresrätt, varav 640 är inom kommunal mark och 977 inom mark ägd av kommunalt bolag.
- 2 062 bostäder med upplåtelseform ej fastställd, varav 1 312 är inom kommunal mark, 400 inom mark ägd av kommunalt bolag och 250 inom privat mark.

Av de 640 hyresrätterna som planeras på kommunal mark är 180 ej markanvisade, de planeras dock som studentbostäder som vanligtvis har hyresrätt som upplåtelseform. Resterande hyresrätter inom kommunal mark är markanvisade där marköverlåtelse skett och byggnation pågår, därmed ingen juridisk möjlighet att påverka upplåtelseformen.

Inom de 1 312 bostäder på kommunal mark vars upplåtelseform ännu ej fastställts finns möjligheter att påverka blivande upplåtelseform.

Tabell

Tabell över samtliga projekt med planerat antal bostäder, upplåtelseform, boendetyp, skede, markägarskap, om markanvisning, aktör och juridisk möjlighet att justera från hyresrätt till bostadsrätt/ägarerätt redovisas i bilaga A.

Redovisning punkt 2, förslag på åtgärder för att ändra en markanvisning från HR till BR/ÄGR när marknadsläget tillåter.

Att tillfälligt medge en upplåtelseform i en bostadsbyggnation för att sedan säkerställa en omställning till en annan upplåtelseform när förutsättningar finns, från tex hyresrätt till bostadsrätt eller ägarerätt, är svårt. Att omvandla från hyresrätt till bostadsrätt efter att ett bostadshus är färdigställt och inflyttat bygger på frivillighet. De som flyttar in i en hyresrätt får besittningsrätt. Den som bygger och förvaltar/äger ska vilja sälja fastigheten och de som hyr ska vilja köpa. På grund av rådande konjunkturläge är det svåra förutsättningar för försäljning av nyproducerade bostadsrätter och inte sällan är marknadsförutsättningarna mer utmanande i de områden som definierats som utsatta. Det kräver ett engagemang i frågan från både kommunen som markägare samt markanvisad exploatör där en gemensam dialog behövs för att söka lösningar då förutsättningarna ofta är unika och därmed varierar.

Kommunen kan ta upp frågan om eventuellt förändring av villkoren då en markanvisning är aktuell för förlängning och marknadsförutsättningarna har förändrats sedan markanvisningen genomfördes.

Exempel på åtgärder som prövats inför överlåtelse av marken:

- I genomförandeaftalet ha en gemensam ambition om att byggaktören kan starta projektet med hyresrätt men ska verka för att ombilda till bostadsrätt så snart förutsättningar finns. Vi säljer med förfogandeförbud innefattande bl.a. ett överlåtelseförbud. Köparen bestämmer själv när ombildning ska ske och kommunen förbinder sig att medverka till det. En tilläggsköpeskilling kompenserar för värdeskillnaden (i de fall då värdet för bostadsrätter är högre än hyresrätt.) Efter 20 år består bara det inskrivna överlåtelseförbudet, alla andra avtalade villkor är preskriberade.
- Avtala om att byggaktören ansöker om bygglov och skarpt testar förutsättningarna för bostadsrättsförsäljning innan marken överläts. Syftet är att kommunen kan ha kvar rådighet och under tiden utvärdera att byggaktören har gjort sitt yttersta för att nå målet om bostadsrätter. Möjligheten att ställa om till HR behöver finnas om förutsättningar för bostadsförsäljning ej finns.

En alternativ är att verka för att ombilda inom det befintliga hyresrättsbeståndet för att möjliggöra en boendekarriär. Det skapar fler bostadsrätter men medför att billiga hyresrätter försvinner. Exploateringsförvaltningen har heller ingen påverkan på

ombildning från hyresrätt till bostadsrätt inom det befintliga hyresrättsbeståndet. Vidare har AB Framtiden ett tydligt uppdrag i Göteborgs stads Budget att inte ombilda hyresrätter under mandatperioden. Blandade upplåtelseformer ska uppnås genom nyproduktion där fokus i bostadsplaneringen ska vara på den upplåtelseform som saknas inom en stadsdel.

Tabellen är en sammanställning av samtliga planerade bostadsprojekt i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa.

Område	Projekt	Upplåtelseform	Boendetyper (antal lgh)	Antal bostäder	Skede	Markägarskap	Markanvisad	Aktör/bolag	Juridisk möjlighet att justera upplåtelseform till BR/ÄGR
Bergsjön	Bergsjösvängen Bergsjön, bostäder och förskola	Ej fastställd	Flerbostadshus	215,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Ja, kommande markanvisning
Bergsjön	Bergsjösvängen Bergsjön, bostäder och förskola	Ej fastställd	Småhus	12,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÄGR
Bergsjön	Merkuriusgatan, Bergsjön, bost, fsk, dp, jubel	Bostadsrätt	Flerbostadshus	74,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	HP/UBAB	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Bergsjön	Plutovägen, Bergsjön, bostäder vid, dp	Äganderätt	Småhus	22,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Bergsjön	Plutovägen, Bergsjön, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Småhus	45,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	FB Bostad, BoKlok, Utbybergen AB	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Bergsjön	Plutovägen, Bergsjön, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	138,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Bergsjön	Plutovägen, Bergsjön, bostäder vid, dp	Ej fastställd	Småhus	46,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÄGR
Bergsjön	Rymdtorget, Komettorget, bostäder, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	490,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	Balder, Framtiden, Nordin Fastigheter, Göteborgslokaler, SHH Bostad, Wallenstam	Ja, möjligt att omförhandla
Bergsjön	Rymdtorget, Komettorget, bostäder, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	200,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Tomträtt	Willhem	Ja, möjligt att omförhandla.
Bergsjön	Siriusgatan, Bergsjön, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Småhus	37,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Bergsjön	Siriusgatan, Bergsjön, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	58,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Biskopsgården	Norr om Dagdroppegatan	Äganderätt	Småhus	20,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÄGR

Område	Projekt	Upplåtelse- form	Boendety (antal lgh)	Antal bostäder	Skede	Markägar- skap	Markanvisad	Aktör/bolag	Juridisk möjlighet att justera upplåtelseform till BR/ÄGR
Biskopsgården	Norra Fjädermolnsgatan, bostäder, dp jubel	Bostadsrätt	Flerbostadshus	35,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Biskopsgården	Solstrålegatan, öster om, Biskopsgården, bostäder vid, dp	Hysesrätt	Flerbostadshus	220,00	Pågående detaljplan	Privat	Ej relevant	Sverigehusen, Västerstaden	Nej, privat
Biskopsgården	Solstrålegatan, öster om, Biskopsgården, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	30,00	Pågående detaljplan	Privat	Ej relevant	Sverigehusen	Nej, privat
Biskopsgården	Temperaturgatan, Länsmansgården, bostäder och förskola	Äganderätt	Småhus	40,00	Projektkutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Gårdsten	Gårdstensskolan (Gårdsten 45:1), Gårdsten, bostäder	Bostadsrätt	Flerbostadshus	72,00	Projektkutveckling	Kommunalt	Ja	Riksbyggen	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Gårdsten	Gårdsten centrum, bostäder, dp, jubel	Hysesrätt	Flerbostadshus	366,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Sereneke	Nej, marköverlåtelse har skett och byggnation pågår
Gårdsten	Kaneltorget öster om, Gårdsten, bost, lokal, dp	Hysesrätt	Flerbostadshus	159,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Framtiden/Gårdstensbostäder	Nej, marköverlåtelse har skett med förbehåll om hysesrätt.
Gårdsten	Nordöstra Gårdsten, bostäder, dp, jubel	Hysesrätt	Flerbostadshus	207,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Hanssons Hus	Nej, marköverlåtelse har skett och byggnation pågår
Gårdsten	Nordöstra Gårdsten, bostäder, dp, jubel	Bostadsrätt	Flerbostadshus	50,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Gårdsten	Timjansgatan	Hysesrätt	Trygghetsbostäder	42,00	Projektkutveckling	Privat	Ej relevant	Privat mark	Nej, privat
Gårdsten	Östra Gårdstensvägen, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Småhus	39,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	FB Bostad	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Gårdsten	Östra Gårdstensvägen, bostäder vid, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	148,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	PEAB	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Hammarkullen	Hammarkulletorget, Hjällbo, bost, verks, dp	Hysesrätt	Flerbostadshus	100,00	Pågående detaljplan	Privat	Ej relevant	privat mark	Nej, privat
Hisings backa	Brunnsbo, Backa 866:694 m.fl, bostäder och förskola vid, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	360,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Ja, kommande markanvisning

Område	Projekt	Upplåtelse- form	Boendety (antal lgh)	Antal bostäder	Skede	Markägar- skap	Markanvisad	Aktör/bolag	Juridisk möjlighet att justera upplåtelseform till BR/ÅGR
Hisings backa	Brunnsbo, Backa 866:694 m.fl, bostäder och förskola vid, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	400,00	Pågående detaljplan	Kommunal bolagsmark	Ej relevant	Framtiden	Nej, bolagets mark
Hisings backa	Brunnsbo, Backa 866:694 m.fl, bostäder och förskola vid, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	350,00	Pågående detaljplan	Privat	Ej relevant	Stena	Nej, privat
Hisings backa	Litteraturgatan/Backa kyrkogata, Backa, bostäder och förskola	Hyresrätt	Studenbostäder	100,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Studentbostäder byggs vanligtvis med HR
Hisings backa	Litteraturgatan/Backa kyrkogata, Backa, bostäder och förskola	Ej fastställd	Småhus	22,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÅGR
Hisings backa	Litteraturgatan/Backa kyrkogata, Backa, bostäder och förskola	Bostadsrätt	Flerbostadshus	292,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Ja, kommande markanvisning
Hisings backa	Rimmaregatan, Backa, studentbostäder	Hyresrätt	Studenbostäder	80,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Studentbostäder byggs vanligtvis med HR
Hisings backa	Gåsagången, Backa, bostäder och skola, dp	Hyresrätt	Flerbostadshus	450,00	Pågående detaljplan	Kommunal bolagsmark	Ej relevant	Framtiden	Nej, bolagets mark
Hisings backa	Gåsagången, Backa, bostäder och skola, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	930,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Ja, kommande markanvisning
Hisings backa	Gåsagången, Backa, bostäder och skola, dp	Äganderätt	Småhus	40,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÅGR
Hisings backa	Litteraturgatan, Backa, bostäder, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	230,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Egnahemsbolaget	Inte aktuellt, redan BR/ÅGR
Hisings backa	Litteraturgatan, Backa, bostäder, dp	Hyresrätt	Flerbostadshus	527,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunal bolagsmark	Ej relevant	Poseidon	Nej, bolagets mark
Hisings backa	Selma Lagerlöfs Torg. bostäder, handel m.m	Hyresrätt	Flerbostadshus	164,00	Lagakraftvunnen detaljplan	kommunalt	Ja	Familjebostäder	Nej, marköverlåtelse har skett och byggnation pågår
Hisings backa	Selma Lagerlöfs Torg. bostäder, handel m.m	Hyresrätt	Flerbostadshus	304,00	Lagakraftvunnen detaljplan	kommunalt	Ja	Hökerum	Nej, marköverlåtelse har skett och byggnation pågår

Område	Projekt	Upplåtelseform	Boendetyper (antal lgh)	Antal bostäder	Skede	Markägarskap	Markanvisad	Aktör/bolag	Juridisk möjlighet att justera upplåtelseform till BR/ÄGR
Hisings backa	Selma Lagerlöfs Torg, bostäder, handel m.m	Bostadsrätt	Flerbostadshus	146,00	Lagakraftvunnen detaljplan	kommunalt	Ja	Riksbyggen	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
Hjällbo	Hjällbo Centrum, blandstad	Bostadsrätt	Flerbostadshus	380,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Ja, kommande markanvisning
Hjällbo	Hjällbo Centrum, blandstad	Ej fastställd	Småhus	18,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÄGR
Hjällbo	Sandspåret/Skolspåret, Hjällbo, bost, försk, dp	Ej fastställd	Flerbostadshus	80,00	Pågående detaljplan	Kommunal bolagsmark	Ej relevant	Boklok	Nej, bolagets mark
Hjällbo	Sandspåret/Skolspåret, Hjällbo, bost, försk, dp	Äganderätt	Småhus	30,00	Pågående detaljplan	Kommunal bolagsmark	Ej relevant	Egnahemsbolaget	Nej, bolagets mark
Lövgärdet	Grönås/Lövgärdesvägen, Gårdsten, bostäder och förskola	Bostadsrätt	Småhus	40,00	Projektutveckling	Kommunalt	Nej	Ej markanvisad	Småhus byggs vanligtvis med BR/ÄGR
T/G/O	Briljant- & Smaragdgratan, Tynnered, bost dp jubel	Ej fastställd	Flerbostadshus	220,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Privat	Ej relevant	Privat mark	Nej, privat
T/G/O	Opaltorget etapp 1, centrum och bostäder dp	Hysesrätt	Flerbostadshus	186,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	K-fastigheter, Nordr	Nej, marköverlåtelse har skett och byggnation pågår
T/G/O	Opaltorget etapp 1, centrum och bostäder dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	43,00	Lagakraftvunnen detaljplan	Kommunalt	Ja	Nodr	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR
T/G/O	Rubingatan, Tynnered, bostäder, dp	Bostadsrätt	Flerbostadshus	220,00	Pågående detaljplan	Kommunalt	Ja	AF bygg, Nordr, HSB	Inte aktuellt, redan BR/ÄGR

Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet augusti 2023

Exploateringsnämnden

1 Otillåten påverkan

Frågor

- På vilket sätt har din organisation utvecklat sin motståndskraft/kapacitet mot otillåten påverkan?

Exploateringsförvaltningen är en nystartad förvaltning med ansvar för delar av verksamhet som tidigare hanterats på fastighetskontoret, trafikkontoret och park och naturförvaltningen.

Under 2023 har förvaltningen reviderat och eller tagit fram nya arbetssätt, processer och styrande dokument inom en mängd olika områden. När det gäller frågan om otillåten påverkan har förvaltningen tagit fram en rutin för hantering av misstanke om oegentligheter, och otillåten påverkan ingår i detta begrepp.

Begreppet oegentlighet är en samlad benämning för förfaranden eller ageranden som kan negativt påverka en medarbetares, arbetsgivares, förtroendevalds eller annan parts förtroende, rykte eller opartiskhet vid utförande av ett uppdrag oavsett inom privat eller offentlig sektor. Exempel på oegentligheter är alla typer av mutbrott, korruption, jäv, otillåten bisyssla, otillbörlig påverkan, illojalt eller på annat sätt förtroendeskadligt agerande mot sin arbetsgivare.

- På vilket sätt rapporteras misstänkt otillåten påverkan som organisationen och dess medarbetare utsätts för?

Enligt rutinen kan otillbörlig påverkan anmälas till chef eller till förvaltningens utredningsfunktion. Utredningsfunktionen har kapacitet att utreda den anmälda händelsen och föreslå en fortsatt hantering beroende på vad utredningen utmynnar i.

Rutinen kommer under hösten att göras känd på APT-möten och dessutom kommer det att generellt lyftas frågor kring säkerhetsläget i samhället och vad det får för konsekvenser för verksamheten under hösten både på APT och intranät.

2 Upphandling och avtal

Omfattning av kontrollarbete

- Ange det totala antalet avtal (direktupphandlingar) som ni hanterade under perioden 220701-230630.

83 st inkl rekvisitioner (Svaret avser tidigare Fastighetskontoret och nya Exploateringsförvaltningen.)

- Har ni ökat kontrollarbetet för att undvika fusk och felaktigheter i inköp och upphandlingar sedan 220701? Beskriv förändringen (i antal och/eller i procent).

Nej

- Planerar ni att öka resurssättningen för att stärka kontrollarbetet för att motverka fusk och felaktigheter?

Förvaltningen planerar att öka resurssättningen successivt och därmed stärka kontrollarbetet. Förvaltningen har rekryterat en upphandlare som börjar efter sommaren och har planer på ytterligare rekrytering.

Under pågående avtal

- Hur många avtal har ni kontrollerat under pågående avtalsperiod under perioden 220701-230630? Ange i procent och/eller antal.

Förvaltningen har ingen statistik för detta. Den kontrollen som görs är kontroll inför beställning av leverantörs kreditvärdighet enligt stadens direktupphandlingsprocess samt löpande vid kontroll av fakturor av beställaren.

- Hur väljs avtal ut för en fördjupad granskning? Beskriv den metod som används.

Det görs inga fördjupade granskningar i dagsläget.

- I hur många avtal upptäcktes fusk och felaktigheter på grund av den fördjupade granskningen?

Se svar ovan.

Det görs ingen fördjupad granskning av avtal. Det händer ändå att felaktigheter och fusk upptäcks under avtalstiden.

- Om ni har upptäckt felaktigheter, vilken typ av felaktigheter har det då varit?

Fel priser

Felaktig prissättning

- Hur hanterar er organisation dessa felaktigheter (ex bryter avtal, informerar INK, kräver skadestånd, polisanmäler mm.)?

Har inte varit aktuellt inom angiven period.

Ett fall är aktuellt just nu. Inköp och upphandlingsförvaltningen har informerats om ärendet, då det är fråga om en beställning från ett ramavtal, samt haft möte med leverantören. Skadestånd har inte varit aktuellt.

- Ange befintlig resurssättning som arbetar enbart med kontroll, granskning och uppföljning av avtal.

Förvaltningen har inga resurser som endast arbetar med kontroll, granskning och uppföljning av avtal.

Polisanmälningar och information

- Ange antalet polisanmälningar som förvaltningen/bolaget gjorde under perioden 220701-230630 kopplat till fusk och felaktigheter.

Inga polisanmälningar. (exploateringsförvaltningen är en nystartad förvaltning därför gäller uppgiften från 230101-230630)

- Hur delar ni information med andra förvaltningar/bolag om ni upptäcker felaktigheter och fusk under pågående avtal?

Om det är aktuellt via befintliga nätverk.

3 Lagstadgat tillsynsarbete

Frågor

Nej.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

Hur bedömer förvaltningen möjligheten att kompetensförsörja verksamheten?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Finns brist i bemanningen idag?	Hur stor är bristen?	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Hur påverkar ev brist idag utförandet av förvaltningens/ bolagets uppdrag?	Kommentar
Övrigt	Specialister kalkyl, risk- och osäkerhetshantering	● Viss brist		● Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö), försämrad helhetssyn i projekten •Lägre framdrift i projekt, förseningar, når inte förvaltningens mål, uppfyller inte investeringsmål, uppfyller inte bostadsmål •Större konsultberoende, ökade konsultkostnader.	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Seniora projektledare	● Stor brist		● Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö), försämrad helhetssyn i projekten •Lägre framdrift i projekt, förseningar, når inte förvaltningens mål, uppfyller inte investeringsmål, uppfyller inte bostadsmål •Större konsultberoende, ökade konsultkostnader. .	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Projektledare	● Viss brist		● Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö), försämrad helhetssyn i projekten •Lägre framdrift i projekt, förseningar, når inte förvaltningens mål, uppfyller inte investeringsmål, uppfyller inte bostadsmål •Större konsultberoende, ökade konsultkostnader	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Trafikplanerare	● Stor brist		● Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, •Lägre framdrift i projekt, förseningar, når inte förvaltningens mål, uppfyller inte investeringsmål, uppfyller inte bostadsmål •Större konsultberoende, ökade konsultkostnader. .	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper

Övrigt	Geotekniker	 Stor brist		 Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö), försämrad helhetssyn i projekten •Lägre framdrift i projekt, förseningar, når inte förvaltningens mål, uppfyller inte investeringsmål, uppfyller inte bostadsmål •Större konsultberoende, ökade konsultkostnader. .	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Erfarna arkivarier	 Viss brist		 Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav, förseningar, når inte förvaltningens mål, •Försämrat stöd till organisationen från stödavdelningarna t.ex. nämndadministration. •Förseningar i förvaltningens digitalisering.	Svårt att rekrytera erfarna arkivarier med längre erfarenhet. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Controller med erfarenhet av projekt och stadsutveckling	 Viss brist		 Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav, förseningar, når inte förvaltningens mål, •Försämrat stöd till organisationen från stödavdelningarna t.ex. ekonomiskt stöd.	Det är svårt att rekrytera denna specifika kompetens till förvaltningen. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper.
Övrigt	Medarbetare inom säkerhet och säkerhetsskydd	 Ingen brist		 Försämrats	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav, förseningar, når inte förvaltningens mål, •Försämrat stöd till organisationen från stödavdelningarna t.ex. i risk- och säkerhetsarbetet.	Svårrekryterad grupp där det blir än svårare med ett förhöjt säkerhetsläge och många som "rustar upp" och vill anställa denna typ av kompetens. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Fastighetsvärderare	 Viss brist		 Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav, förseningar, når inte förvaltningens mål, •Försämrat stöd till organisationen från stödavdelningarna t.ex. fastighets-värderingar.	Än så länge oförändrat läge men kan bli något lättare när byggsektorn går sämre. Dock har de oftast väldigt höga lönekrav. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
Övrigt	Jurist med entreprenadrättslig kompetens	 Viss brist		 Oförändrat	•Risk för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllnad av lagkrav, förseningar, når inte förvaltningens mål, •Försämrat stöd till organisationen från stödavdelningarna t.ex. i entreprenadsrättsliga frågor.	Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper.
Övrigt	Projektutvecklare	 Viss brist		 Oförändrat	Ökar genomföranderiskerna i våra exploateringsprojekt och minskar interaktionen med och tilltron från marknaden.	Tuff konkurrens om dessa personer och de har oftast väldigt förmånliga anställningsvillkor. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom dessa yrkesgrupper.

	Affärsutveckla re	 Viss brist		 Oförändrat	Ökar genomföranderiskerna i våra exploateringsprojekt och minskar interaktionen med och tilltron från marknaden.	Tuff konkurrens om dessa personer och de har oftast väldigt förmånliga anställningsvillkor. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom dessa yrkesgrupper. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper.
	Arbete som kräver tomträttskompetens	 Viss brist		 Oförändrat	Risk att intäkterna till staden minskar vid brist på tomträttskompetens.	Finns inte så många med denna väldigt specifika kompetens. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper.

Hur bedömer förvaltningen möjligheten att kompetensförsörja verksamheten på längre sikt (5 år)?

Yrkes grupp	Ev särskild befattning	Bedömer ni att brist finns i bemanningen på längre sikt (5 år)?	Hur stor bedömer ni att bristen blir på längre sikt (5 år)? (Hur många tillsvidareanställda medarbetar i antal personer bedömer ni att bristen består av?)	Kommentar
Övrigt	Specialister kalkyl, risk- och osäkerhets hantering	 Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Seniora projektledare	 Stor brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen men denna yrkesgrupp är väldigt svåra att få tag i. .
	Projektledare	 Viss brist	Ingen uppgift	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Trafikplanerare	 Stor brist	Ingen uppgift	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Geotekniker	 Stor brist	Ingen uppgift	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Erfarna arkivarier	 Viss brist	Ingen uppgift	Svårt att prognostisera då det till viss del hänger ihop med hur många som pensioneras i offentlig verksamhet samt hur många med kortare erfarenhet som hinner få en gedigen erfarenhet.
	Controller med erfarenhet av projekt och stadsutveckling	 Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Medarbetare inom säkerhet och säkerhetsskydd	 Ingen brist	Vi har en anställd idag så ingen brist för tillfället men på sikt är detta ett område med stora rekryteringsproblem.	Svårrekryterad grupp där det blir än svårare med ett förhöjt säkerhetsläge och många som "rustar upp" och vill anställa denna typ av kompetens. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
	Fastighets värderare	 Viss brist	Ingen uppgift.	Än så länge oförändrat läge men kan bli något lättare när byggsektorn går sämre, beror på vart konjunkturen tar vägen. Dock har de oftast väldigt höga lönekrav. Svårt att ange kvantiteter då det är få inom de flesta av dessa yrkesgrupper
	Jurist med entreprenadrättslig kompetens	 Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.

	Projektutvecklare	● Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Affärsutvecklare	● Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen.
	Arbete som kräver tomträtts kompetens	● Viss brist	Ingen uppgift.	Svårt att prognostisera då det till viss del kommer att vara avhängigt av konjunkturen. Men framförallt en väldigt specifik smal kompetens.

Vilka åtgärder har/planerar förvaltningen för att minimera påverkan på förvaltningens uppdrag?

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Fortsatt arbete med Employer branding	Bli tydligare med vilka uppdrag vi har och vad vi erbjuder. Genom det locka fler kandidater till oss.	T.ex. event under hösten.	Våren 2023	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/ fler intressenter för våra tjänster
Delta på mässor	Föra dialog och stärka arbetsgivarvarumärket och då attrahera rätt kompetens till förvaltningen	Chalmer, Ingenjörsdagen, Varm mfl	Kontinuerligt	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/ fler intressenter för våra tjänster
Arbeta målgruppsanpassat med employer branding och attraktiv arbetsgivare. Studenter, Yrkesverksamma men även redan anställda.	Anpassa aktiviteter som är anpassade till målgrupp man vill nå.	Studenter - Mässor, examensarbete, erbjuda praktik. Samarbete med högskolor. Linked in mfl rekryteringskanaler. Yrkesverksamma - Event, (genom mötesplatser skapa intresse och kunskap om exploateringsförvaltningen). Kunskap om målgrupp och kontakta via Linked in, Linked in recruiter. Definiera rätt rekryteringskanaler. Redan anställda - God arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter. Flexibla arbetssätt. Skapa kännedom om hela uppdraget.	Våren 2023	Pågående aktivitet	Skapa kännedom och vilja att börja arbeta alt stanna på exploateringsförvaltningen.
Ta fram en kompetensförsörjningsplan för förvaltningen	Bemanna med kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Men även rusta verksamheten för framtida utmaningar.	En aktivitetsplan tas fram i samband med planen	Påbörjad	Höst/vinter 2023	Få ett större helhetsgrepp om våra utmaningar på förvaltningen och också kunna prioritera vilka aktiviteter som skulle få bäst effekt.
Samarbete med högskolor	Utbildningar anpassade till behov som finns.	Samarbetsavtal och dialog	Påbörjad	Pågående	Utbildningar som stämmer med behoven hos arbetsgivaren.

Utvecklingssteg för större befattningsgrupper	Kompetensutveckla medarbetare, vara en attraktiv ag och behålla medarbetare som är anställda.	Skapa utvecklingssteg som gör att medarbetaren kan växa in i en ny yrkesroll. Men även tillvarata senior kompetens som kan agera mentor för mer junior kompetens.	Påbörjad	Pågående	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö.
Kompetensväxling	Kunna tillvarata kompetens och "ställa om", kompetensutveckla medarbetare inför nya krav på kompetens.	Skapa utbildningar som bidrar till kompetensväxling.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.
Skapa möjligheter att utvecklas inom ramen för Gbg stad genom t ex utlåningar mellan förvaltningar.	Att man stannar hos staden utifrån att man kan utvecklas inom ramen för en arbetsgivare istället för att sluta.	Använda möjligheten att vara en stor arbetsgivare där man kan skapa utvecklingsprogram över förvaltningsgränser.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.