



**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-02-01

Ärendenummer EXF-2024-00009

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

## Årsrapport 2023

### Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner årsrapport 2023 och översänder den till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden fastställer årets resultat till -85,1 miljoner kronor
3. Exploateringsnämnden begär att underskottet hanteras i bokslutsberedningen och att det egna kapitalet 2024 ska uppgå till 25 miljoner kronor
4. Exploateringsnämnden godkänner flytt av budget om 95 miljoner kronor från projekt Skeppsbron till projekt Påseglingsskydd Skeppsbron.
5. Exploateringsnämnden godkänner avslut av nedan uppdrag (jämför bilaga 7)
  - a. Inget krav på förmedling genom BoPlats (exploateringsnämnden 2023-02-27 § 59)
  - b. Gestaltningstävling för GC-bro över Göta älv (exploateringsnämnden 2023-05-22 § 149)
  - c. Inriktningsbeslut om Lindholmsförbindelsens sträckning på Lindholmen (exploateringsnämnden 2023-09-25 § 234)
  - d. Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial. (kommunfullmäktiges budget)
  - e. Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling. (kommunfullmäktiges budget)
  - f. Exploateringsnämnden får i uppdrag att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder. (kommunfullmäktiges budget)
  - g. 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. (kommunfullmäktiges budget)
  - h. 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. (kommunfullmäktiges budget)

- i. 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. (kommunfullmäktiges budget)
- j. 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. (kommunfullmäktiges budget)
- k. 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, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten. (kommunfullmäktige/kommunstyrelseuppdrag utanför budget)

## Sammanfattning

I enlighet med kommunstyrelsens anvisningar och nämndens rapporteringsplan upprättas en årsrapport för verksamhetsåret 2023 som sammanfattar resultatet av det planerade arbetet med verksamhet, ekonomi och personal.

## Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska dimensionen berörs i stora delar. Framför allt i kapitlet 3.2 och framåt, 4 samt bilaga över resultat och balansräkning.

## Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen berörs framför allt i kapitel 2.2

## Bedömning ur social dimension

Den sociala dimensionen berörs framför allt i kapitel 2.2

## Samverkan

Förvaltningen samverkansgrupp (FSG) har fått ta del av ett utkast till årsrapport 2023

## **Bilagor**

1. Årsrapport 2023 Exploateringsnämnden
2. Resultat och balansräkning inkl. noter
3. Sammanställning över markanvisningar
4. Bostadsbyggandet i Göteborg 2023
5. Mått för sammanhållen stadsutveckling
6. Barnbokslut
7. Uppföljning av nämndens uppdrag
8. Kartläggning av hemlöshet

## Ärendet

Förvaltningen presenterar årsrapport för exploateringsnämnden 2023.

## Beskrivning av ärendet

I enlighet med kommunstyrelsens anvisningar och nämndens rapporteringsplan upprättas en årsrapport för verksamhetsåret 2023 som sammanfattar resultatet av det planerade arbetet med verksamhet, ekonomi och personal. Rapporten utgör även underlag för förutsättningar och ställningstaganden kring eventuella justeringar av innevarande års verksamhet och kommande budgetarbete för 2025. Årsrapporten utgör tillsammans med bokslutet den formella årsredovisningen/ förvaltningsberättelsen och är föremål för revision och ansvarsprövning.

Årsrapporten är upprättad enligt anvisningar från kommunledningen. Struktur, innehåll och disposition följer rapportmall för facknämnder. Årsrapporten översänds till stadsledningskontoret 2024-02-01.

## Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning framgår av bilaga 1.

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim

Avdelningschef utveckling och styrning

# Årsrapport 2023

Exploateringsnämnden



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

# Innehållsförteckning

|          |                                                                                                                                                                                       |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Sammanfattning .....</b>                                                                                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....</b>                                                                                                                            | <b>6</b>  |
| 2.1      | Verksamhetens utveckling .....                                                                                                                                                        | 6         |
| 2.1.1    | Redovisning av resultat.....                                                                                                                                                          | 6         |
| 2.1.2    | Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....                                                                                                                                | 6         |
| 2.2      | Kommunfullmäktiges budgetmål .....                                                                                                                                                    | 7         |
| 2.2.1    | Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika. ....                                                                                                                        | 7         |
| 2.2.2    | Segregationen i Göteborg ska minska.....                                                                                                                                              | 7         |
| 2.2.3    | Hemlösheten ska upphöra till 2028. ....                                                                                                                                               | 7         |
| 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. 9            |           |
| 2.2.5    | Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....                                              | 9         |
| 2.2.6    | Göteborgs biologiska mångfald ska öka. ....                                                                                                                                           | 10        |
| 2.2.7    | Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö. ....                                                                                                                                   | 11        |
| 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. .... | 11        |
| 2.2.9    | Buller, luftföroreningar, partiklar och utsläpp av växthusgaser från trafiken ska minska. ....                                                                                        | 12        |
| 2.2.10   | Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses. ....                                                        | 12        |
| 2.2.11   | Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras. ....                                                                                                   | 13        |
| 2.2.12   | Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska. ....                                                                                                               | 14        |
| 2.2.13   | Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål. ....                                                             | 14        |
| 2.2.14   | Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.....                                                                                                                        | 15        |
| <b>3</b> | <b>Övrig uppföljning till kommunledningen.....</b>                                                                                                                                    | <b>16</b> |
| 3.1      | Utveckling inom personalområdet.....                                                                                                                                                  | 16        |
| 3.1.1    | Väsentliga personalförhållanden .....                                                                                                                                                 | 16        |

|          |                                                                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1.2    | Analys av situationen inom HR-området.....                                                                                        | 16        |
| 3.2      | Ekonomisk uppföljning .....                                                                                                       | 17        |
| 3.2.1    | Analys av årets utfall .....                                                                                                      | 17        |
| 3.2.2    | Investeringsredovisning.....                                                                                                      | 20        |
| 3.2.3    | Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader.....                                                                        | 31        |
| 3.2.4    | Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras<br>genom beslut av andra nämnder .....                                          | 31        |
| 3.2.5    | Uppföljning av erhållna statsbidrag.....                                                                                          | 32        |
| 3.3      | Värdering av eget kapital .....                                                                                                   | 32        |
| 3.4      | Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....                                                                                 | 33        |
| 3.4.1    | Utvärdering av system för styrning, uppföljning och<br>kontroll .....                                                             | 33        |
| 3.4.2    | Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning .....                                                                                     | 34        |
| 3.4.3    | På vilket sätt har nämnden begränsat uppgifter inom bland<br>annat administration, ledningsarbete och<br>konsultanvändning? ..... | 34        |
| 3.4.4    | Utbyggnad av skyfallsanläggningar och att skyfallssäkra<br>fastigheter .....                                                      | 35        |
| <b>4</b> | <b>Bokslut.....</b>                                                                                                               | <b>36</b> |
| 4.1      | Sammanfattande analys .....                                                                                                       | 36        |
| <b>5</b> | <b>Styrinformation till nämnden.....</b>                                                                                          | <b>37</b> |
| 5.1      | Sammanhållen stadsutveckling.....                                                                                                 | 37        |
| 5.2      | Uppföljning av grunduppdraget.....                                                                                                | 39        |
| 5.2.1    | Markförsörjning .....                                                                                                             | 39        |
| 5.2.2    | Stadsutveckling.....                                                                                                              | 41        |
| 5.2.3    | Boendesocialt ansvar .....                                                                                                        | 48        |
| 5.3      | Säkerhet och beredskap.....                                                                                                       | 50        |
| <b>6</b> | <b>Uppföljning av internkontroll.....</b>                                                                                         | <b>52</b> |

# 1 Sammanfattning

Exploateringsnämnden är en av fyra nya förvaltningar som bildades i januari 2023. Året har präglats av att bygga upp och utveckla den nya förvaltningen samt att, tillsammans med de andra förvaltningarna, öka effektiviteten och transparensen i stadsutvecklingen för boende, besökare och näringsliv.

Verksamheten inom nämndens ansvarsområden och samverkan med övriga förvaltningar inom sammanhållen stadsutveckling har fungerat bra under året. Införandet av ny organisation har i delar samtidigt varit resurskrävande. En samlad bedömning är att förvaltningen har levererat enligt nämndens grunduppdrag.

Förvaltningen har under året drivit nästan 350 exploaterings- och investeringsprojekt.

I dagsläget bedömer förvaltningen att det finns svårigheter att nå inriktningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028. Marknaden gjorde en kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder under 2023. Antalet halverades jämfört med genomsnittet de fem senaste åren. Dock har ett fortsatt stort antal bostäder färdigställts under året, 5 500 bostäder.

Nämnden har beslutat om 10 markanvisningar innehållande 1 030 bostäder. Under året har sju markanvisningar återlämnats vilket är en historiskt hög nivå.

Förvaltningen har under året erhållit positivt planbesked /stadsbyggnadsförslag för cirka 1 470 bostäder varav 44 BmSS, 470 studentbostäder samt 376 småhus. Utfallet ligger i linje med förvaltningens planering om 1 500.

Stadens åtagande i *Sverigeförhandlingen* är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Utfallet samt nuvarande prognos når i dagsläget inte upp till åtagandet. Om bostadsåtagandet inte uppfylls erhålls inte full statlig medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten.

Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet 2023 visar en minskning av hemlösheten i Göteborg, jämfört med 2017. Det gäller främst personer som har långsiktiga boendelösningar och personer som var i akut hemlöshet.

Efterfrågan på industrimark är mycket stor. Översiktsplanen anger att 2 miljoner kvm behöver tas fram under en 10-årsperiod. I det korta perspektivet är det en utmaning att tillgodose markbehoven medan det på längre sikt finns möjligheter att möta efterfrågan.

Under året har förvaltningen arbetat med införandet av ett miljöledningssystem. En miljöutredning har genomförts för att identifiera verksamhetens betydande miljöpåverkan.

Inom nämndens ansvar för större infrastrukturprojekt är den största utmaningen för närvarande tidsförskjutningar i projektens planeringsskede. Projektens genomförande senareläggs på grund av att ledtiderna i planeringen förskjuts längre än förväntat.

## HR

Förvaltningen har under året haft utmaningar med att kompetensförsörjaorganisationen. 61 rekryteringar har genomförts men det är trots det utmanande att bemanna organisationen med den kompetens som krävs och många tjänster har varit svårrekryterade.



## **Ekonomi**

Årets förlust uppgår till -85,1 mnkr, eget kapital är negativt och uppgår till -60,1 mnkr. Underskottet beror helt på kommunfullmäktiges beslut den 12 oktober att avveckla projekt Skeppsbron. Löpande verksamhet visar ett överskott om ca 25 mnkr exkl Skeppsbron. Överskottet i löpande verksamhet beror främst på lägre kostnader för personal på grund av vakanser, lägre kostnader för trygghetsbostäder och planprogram samt ökade rörliga arrendeintäkter.

Beslutet om Skeppsbron medför förgäveskostnader om 110,6 mnkr för förvaltningen avseende utrangering, nedskriven fordran och kostnader mot projektör som inte är till bestående värde för SBN:s fortsatta arbete med ny detaljplan för Skeppsbron. Förvaltningen har en kvarstående tvistig fordran mot Älvstranden Utveckling AB om ca 73 mnkr avseende Skeppsbron som av försiktighetsskäl har ett nollvärde i bokslutet vilket ökat förlusten med motsvarande belopp.

Förgäveskostnaderna är orsaken till förvaltningens negativa resultat och negativa egna kapital. Förvaltningens bedömning är att kostnaderna är att betrakta som en kommuncentral risk och att det egna kapitalet ska återställas med kommuncentrala medel.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Redovisning av resultat

##### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

| Mått/nyckeltal                                                            | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall 2023 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Antal markanvisade bostäder                                               | 602         | 1 242       | 1 032       |
| Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner                              | 29 600      | 27 500      | 23 100      |
| Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10 årsperiod vara i balans | 112 %       | 114 %       | 114%        |
| Antal hemlösa vuxna*                                                      | 2 564       | 2 524       | 2 581       |
| Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen               | 165         | 160         | 97          |
| Antal beslutade trygghetsbostäder                                         | 144         | 75          | 0           |

\*Vuxna utifrån Socialstyrelsens kartläggning

##### Volymmått samt nettokostnadsutveckling

| Mått                                                       | 2021  | 2022  | 2023  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Resultat av reavinster                                     | 592,8 | 233,4 | 126,3 |
| Resultat av markexploatering                               | 916,4 | 619,8 | 327,3 |
| Resultat övrig exploateringsverksamhet exploateringsbidrag | 0     | 429,6 | 473,3 |
| Resultat av tomträtter                                     | 412,3 | 420,2 | 442,5 |

#### 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

| <b>Ekonomiska konsekvenser av avbrytandet av projekt Skeppsbron</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Orsak till att avvikelsen uppstått</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kommunfullmäktiges beslut den 12 oktober 2023 om avbrytande av detaljplanearbetet för projekt Skeppsbron medför förgäveskostnader om totalt 110,6 miljoner kronor. Kostnaderna består av upparbetade projektkostnader, nedskrivna fordringar samt ersättning till projektör vilka inte är till bestående värde för SBN:s uppdrag avseende nästa detaljplan för Skeppsbron. |
| <b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Utbyggnaden av Skeppsbron försenas med ett antal år vilket medför konsekvenser för medborgare, exploatörer och staden.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Projektorganisationen för Skeppsbron avvecklas och medarbetare får nya arbetsuppgifter i andra projekt.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ekonomiska konsekvenser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Totalt 110,6 miljoner kronor i kostnader för utrangering, nedskrivning av fordran samt ersättning till projektör.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vidtagna åtgärder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Projektet är avbrutet och kontrakt är uppsagda för att minska de ekonomiska effekterna.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 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.

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 och jämlik allmän plats där människor har tillgång till resurser så som kollektivtrafik, offentliga platser, grönområden, kommersiell och offentlig service, skola, arbete i sitt närområde är också en viktig del i arbetet med att skapa en jämlik stad. För att analysera och identifiera behov och kvaliteter ur ett socialt perspektiv i projekten så använder sig staden av sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser. Dessa verktyg ska användas i stadens stadsutvecklingsprojekt men rutinerna för det arbetet behöver ses över i och med införandet av ny plan och exploateringsprocess.

För att säkerställa kvalitet i stadens framtida fysiska miljö har förvaltningen under året bland annat inrättat ett råd för gestaltad livsmiljö, vars syfte är att skapa en god struktur för infångande och förankring av frågor avseende kvalitet. På så sätt säkerställer förvaltningen att rätt kompetens ligger till grund för beslut. Rådet arbetar med frågor som rör exploateringsförvaltningen, i enlighet med mål och preciserings i politikområdet Gestaltad livsmiljö. Förvaltningen samarbetar också med övriga stadsplanerande förvaltningar avseende gestaltad livsmiljö.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda marken samt ställa krav så 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. Under året har förvaltningen startat ett utvecklingsarbete med syfte att se över rutiner för att ytterligare stärka det sociala perspektivet i det tidiga skedet med projektutveckling och markanvisning.

### 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

Nämnden gör bedömningen av måluppfyllelsen är ”god” med anledning av de senaste årens trend med minskad hemlöshet. Målet är dock att ingen hemlöshet ska finnas 2028.

Uppföljning visar att hemlösheten minskar i Göteborg trots lång tid med befolkningsökning och bostadsbrist. Hemlösheten har minskat över tid vilket är ett övergripande mål i stadens hemlöshetsplan. Även mål om att minska den akuta hemlösheten har förverkligats.

Det ska betonas att orsakssambanden för hemlöshetens utveckling är flera och komplexa samt att det finns mörkertal.

Förklaringar till minskningen är bland annat satsningar kring förmedlade lägenheter, ökad boenderådgivning/ coachning, lägre mottagande av nyanlända samt ökat bostadsbyggande.

Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshet 2023 visar en minskning av hemlösheten i Göteborg, jämfört med 2017. Det gäller främst personer som har långsiktiga boendelösningar och personer som var i akut hemlöshet (se bilaga 8).

#### *Slutredovisning av plan mot hemlöshet 2020-2022*

Planen mot hemlöshet 2020-2022 omfattade ett övergripande mål, fem mål, fyra fokusområden och 15 åtgärder för att minska hemlösheten. Övergripande målsättningen var att minska antalet personer i hemlöshet med 20 procent. Exploateringsnämndens uppföljning av *Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022* visar att hemlösheten har minskat med 36 procent eller med 1 794 personer, vad gäller antalet vuxna och barn i hemlöshet. Tre av sex mål har uppnåtts och samtliga 15 åtgärder har genomförts, men att det återstår fortsatt implementering av vissa åtgärder.

#### *Förlängning av plan mot hemlöshet 2020-2022*

Kommunfullmäktige godkände den 12 oktober 2023 exploateringsnämndens uppföljning av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022 samt att *Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020–2022* förlängs i avvaktan på att en ny plan antagits, som längst till 2024 års utgång.

#### *Framtagande av ny plan mot hemlöshet*

Kommunstyrelsen godkände exploateringsnämndens begäran om igångsättningsbeslut för att ta fram en ny plan mot hemlöshet utifrån inriktning att kommande plan bör utgå från regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026 och med målet att hemlösheten ska upphöra, samt inriktning att barnfamiljer inte ska vräkas (0497/23).

Förvaltningen genomförde en workshop om ny plan mot hemlöshet 2024-01-26 med ett 30-tal representanter för berörda förvaltningar och bolag samt Länsstyrelsen Västra Götaland. Därefter ska brukarrådet, representanter för stadens hemlösa, lämna synpunkter. Dessa aktiviteter genomförs för att få inspel till den nya planen.

Under våren planeras nämndhantering av förslag till ny plan inför remissutskick till berörda förvaltningar, bolag, idéburna organisationer och statliga myndigheter. Därefter ska planen justeras utifrån inkomna remissvar och återigen nämndhanteras inför vidarebefordran till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige som fastställer planen.



## **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.**

Förvaltningen har som utgångspunkt att bemöta boende, besökare och näringsliv på ett likvärdigt sätt. Bland annat genom att förvaltningen anordnar och medverkar i flera allmänna samrådsmöten. Förvaltningen kommunicerar också löpande kring projekt på *"Göteborg Växer"* samt har särskilda kommunikationsaktiviteter för särskilda projekt såsom spårväg Brunnsbo-Linné, Gång- och cykelbro mellan Packhuskajen till Hugo Hammars kaj, Kanalmursprogrammet och Centralenområdet.

I utvecklingen av förvaltningens arbete med delaktighet och inflytande initierades under hösten ett arbete med att ta fram 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. Rapporten planeras vara klar i februari 2024.

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 utsett särskilt ansvariga som ska stötta, utbilda och bevaka att frågorna omhändertas i verksamheten. Under 2023 har även ett arbete med att ta fram förvaltningsspecifika mål kopplat till hållbarhet och som går i linje med stadens budget tagits fram i syfte att inarbetas i 2024 års verksamhetsplan.

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

I miljö- och klimatprogrammet finns sju strategiområden. Exploateringsnämnden bidrar inom merparten av dessa och nämnden är en särskilt viktig aktör inom strategiområdena *"Vi agerar som föregångare"*, *"Vi driver på utvecklingen av cirkulär ekonomi"*, *"Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande"* och *"Vi driver på utvecklingen av hållbara transporter"*.

Inom målområdet finns särskilt målvärde om att minska utsläppen med minst 90 procent för utsläpp av växthusgaser ur ett livscykelperspektiv från både ny- och ombyggda byggnader samt anläggningar i egen regi eller vid nyexploatering på mark med markanvisningar.

Byggnation och anläggningar har en betydande påverkan på klimatutsläppen tillsammans med de bygg- och anläggningstransporter som de ger upphov till. Möjligheter till hållbara mobilitetslösningar har också en betydande påverkan på klimatutsläppen och genom att prioritera gång, cykel och kollektivtrafik kan vi minska utsläpp från bilanvändande.

Under året har förvaltningen arbetat med införandet av ett miljöledningssystem. En miljöutredning har genomförts för att identifiera verksamhetens betydande miljöpåverkan. Utifrån resultatet i miljöutredningen samt stadens övergripande miljö- och klimatmål sätts förvaltningens miljömål samt indikatorer för dessa som en del i ordinarie verksamhetsplan för kommande år. Förvaltningen har arbetat

fram anvisningar för miljöledningssystemet som kommer att antas och arbetas utifrån under 2024.

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. 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. Under hösten har förvaltningen arbetat fram underlag för att i kommande markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande, användning av återbrukat material och hållbara transporter.

Förvaltningen har deltagit i utvecklingsprojekt exempelvis Electric Worksite som nu är avslutat och implementerat i linjen. I projektet har 13 aktörer samarbetat för att visa hur elektrifierade arbetsmaskiner av olika storlekar kan integreras i anläggningsprojekt. Den första ellastbilen har tagits i drift på Masthuggskajen.

Under året har en genomlysning av modeller för klimatkalkyler gjorts. Planering pågår för att kravställa på klimatkalkyler i upphandlingar. Under året har förvaltningen särskilt tittat på klimatpåverkan av betong. Kravställning på betong kommer framöver ske i vissa projekt.

## 2.2.6 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Målbilden för miljö- och klimatprogrammet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Ett av de tre övergripande målen är att Göteborg har en hög biologisk mångfald. Det innebär att Göteborg senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster.

Till målområdet kan flera styrande dokument kopplas, framför allt Göteborgs *”Grönstrategi för en tät och grön stad”*, *”Göteborgs Stads åtgärdsplan för god vattenstatus”* och *”Riktlinje för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan och exploateringsprojekt i Göteborgs stad”*. Exploateringsförvaltningen ansvarar för markförsörjning och långsiktigt hållbar utbyggnad av Göteborg och har därför stor möjlighet och ansvar att påverka målområdet.

### *Grönytefaktor och kompensationsåtgärder*

Målet med grönytefaktorn 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 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 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 bevattningsdam i Skogome och påbörjat arbetet med dammbyggen i Angered i samverkan med VGR i anslutning till testbäddar samt i Bergumshögen på ett jordbruksarrende.

### **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 har 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.**

Investeringar i ny infrastruktur, som exploateringsförvaltningen ansvarar för, ska bidra till god och säker framkomlighet för samtliga trafikslag och alla typer av resenärer i ett växande Göteborg, men investeringarna ska samtidigt bidra till omställningen till ett mer hållbart resande, dvs gång, cykel och kollektivtrafik. Det innebär att göteborgarnas, näringslivets och besökarnas mobilitet och transportbehov ska tillgodoses samtidigt som klimatutsläppen minskar och trafiksäkerheten förbättras.

Investeringarna i ny infrastruktur handlar bland annat om att möjliggöra nya, snabbare och mer kapacitetsstarka kollektivtrafikförbindelser. Flera av de projekt som exploateringsförvaltningen ansvarar för är avgörande för förverkligande av Målbild koll 2035. Målbilden antogs 2018 av kommunfullmäktige i Göteborg, Mölndal och Partille, samt regionfullmäktige i VGR. Målbild Koll 2035 beskriver hur kollektivtrafiken ska utvecklas i det sammanhängande tätortsområdet fram till år 2035

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 exploatörer samt bidra till framtagandet av gröna transportplaner. Observera att mobilitetsavtal är frivilligt för exploatörer 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 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.**

En hälsosam livsmiljö för alla göteborgare innebär att hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen.

I Göteborg står vägtrafiken för det enskilt största bidraget till höga halter av luftföroreningar och höga bullernivåer där människor vistas. För att göteborgarna ska få en hälsosam livsmiljö krävs det att vägtrafiken minskar, och att gång, cykel samt kollektivtrafik prioriteras i stadens planering och förvaltning.

Exploateringsförvaltningen bidrar till målet genom arbete för att minska utsläpp från transporter och arbete för hållbar mobilitet. Som exempel kan nämnas ett pågående samarbete med entreprenörer för elektrifierade arbets- och transportfordon.

## **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 inriktningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028. Eftersom konjunkturläget har lett till tidsförskjutningar i redan startade projekt och att marknaden har gjort en kraftig inbromsning avseende byggstartade bostäder. Under 2023 påbörjades nybyggnation av 2 700 bostäder vilket är en halvering jämfört tidigare 5 år. För att nå målsättningen om 25 000 färdigställda bostäder till 2028 behöver i genomsnitt 5 000 bostäder färdigställas per år 2024-2027, vilket i sin tur kräver att antalet byggstarter är på en liknande nivå per år. Under 2023 färdigställdes 5 500 bostäder, men bedömningen är att antalet byggstartade bostäder kommer minska ytterligare under 2024 vilket kommer påverka antalet färdigställda bostäder ett par år





fram i tiden.

### **Bostäder**

I exploateringsverksamhetens projekt finns totalt cirka 47 800 bostäder, varav cirka 24 700 är i pågående detaljplaner och cirka 23 100 är i lagakraftvunna detaljplaner. Av dessa är 1 400 småhus och 2 420 studentbostäder, ytterligare beskrivning av de potentiella bostädernas fördelning på upplåtelseform och bostadstyp finns under avsnitt 5.2.2.1.2 Exploateringsportföljen.

Rådande lågkonjunktur har dock inneburit att antalet byggstarter för exempelvis småhus har minskat, samtidigt har även byggstarter av andra hustyper minskat.

Nämnden har hittills beslutat om 10 markanvisningar innehållande 1 030 bostäder varav 390 studentbostäder och 200 småhus. Konjunkturläget har påverkat hur förvaltningen arbetat med projektutvecklingar och markanvisningar. Effekten av konjunkturen har blivit att markanvisningar behöver genomföras i senare skeden då exploatörerna kan känna större säkerhet för projektets genomförande. Under året har 7 markanvisningar avbrutits/lämnats tillbaka. De återlämnade markanvisningarna har varit i olika skeden.

Förvaltningen har under året hittills erhållit positivt planbesked /stadsbyggnadsförslag för cirka 1 470 bostäder varav 44 BmSS, 470 studentbostäder samt 376 småhus.

### **Kommunal service**

I exploateringsverksamhetens projekt finns i pågående och lagakraftvunna detaljplaner cirka 270 förskoleavdelningar och cirka 7 200 elevplatser för skola. Likaså finns 420 boenden med särskilt service (BmSS) i pågående och lagakraftvunna detaljplaner.

### **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 4. Sammanställning över markanvisningar återfinns som bilaga 3.

## **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 utifrån ett tillsatsbaserat ledarskap.

Förvaltningen har under året arbetat med att utveckla både den fysiska och

psykosociala arbetsmiljön i syfte att erbjuda en attraktiv arbetsplats. Förvaltningen har ett ständigt pågående arbete för att kunna erbjuda ett hållbart arbetsliv för medarbetarna. Utifrån detta är det viktigt att aktivt arbeta brett med arbetsmiljöfrågor, inte minst kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön inom organisationen. Nedan följer några exempel på de aktiviteter som förvaltningen genomfört under året;

- Förvaltningsövergripande arbetsmiljömål framtagna för 2023
- Systematiskt arbetsmiljöarbete med nära samarbete tillsammans med fackliga representanter
- Lokal samverkansöverenskommelse på plats med nära samarbete tillsammans med fackliga representanter.
- Implementerade APT och arbetsmiljöronder i samtliga chefsled
- Centralt framtaget APT-material med syfte att sprida kunskap om förvaltningens rutiner och processer
- Aggregerad sammanställning av förvaltningsövergripande frisk och riskfaktorer kopplat till vår arbetsmiljö
- Integrerade HR-Specialister ute i verksamheten och i avdelningarnas ledningsgrupper

### **2.2.12 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.**

Förvaltningen följer systematiskt upp ohälsotal och har tagit fram arbetsmiljömål som bland annat innebär att man i så hög grad som möjligt inte ska ha arbetsrelaterad sjukskrivning, och så tidigt som möjligt fånga ohälsosignaler. Det är av stor vikt att ha en grundstruktur i organisationen som är tydlig för att skapa god arbetsmiljö och bra arbetsvillkor i organisationen utifrån ett tillitsbaserat ledarskap. Förvaltningen har under året haft fortsatt fokus på att utveckla arbetet med ett hållbart arbetsliv vilket förvaltningen bedömer som viktigt för att minska antalet sjukskrivningar till följd av arbetsrelaterad ohälsa.

Nedan följer exempel på aktiviteter som förvaltningen genomfört under året:

- Fokus på ett nära och tillitsbaserat ledarskap som kan fånga arbetsmiljön.
- Preventivt arbete med sjukskrivningar genom att erbjuda Falck Healthcare (samtalsstöd) för förvaltningens medarbetare
- HR-specialisterna följer nogsamt utvecklingen av sjukskrivningarna inom förvaltningen - både kort och långtidssjukskrivningar
- Uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet på FSG och LSG kopplat till sjukfrånvaro och IA-anmälningar inom organisationen.

### **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 med att formulera nya kravställningar och hållbarhetsmål i exempelvis upphandlingar, enskilt och i samverkan med andra både internt och externt exploateringsförvaltningen.

Förvaltningen har startat ett arbete med att standardisera upphandlingsmallar exempelvis allmänna föreskrifter (AF) vilka gäller för alla kommande upphandlingar exempelvis för exploateringsprojekt, investeringsprojekt, stora

komplexa stadsutvecklingsprojekt för ökad kvalitet och effektivitet.

Förvaltningen arbetar med systematisk kravuppföljning genom att kontroller görs inför nya ramavtal/ nya leverantörer avseende sund konkurrens. Vid behov görs kontroller avseende exempelvis miljö- och kvalitetsledningssystem/ISO och genom att begära in underlag och/eller granskning av exempelvis rätt tillhandhållen resurs jämfört med anbud eller andra ställda krav. Förvaltningen deltar vid behov i inköp och upphandlingsförvaltningens revisioner av krav.

## **2.2.14 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.**

De fyra så kallade NOS-förvaltningarna har beslutat om ett antal fokusområden i det fortsatta arbetet med att åstadkomma en effektiv och sammanhållen stadsutveckling. Bland dessa fokusområden återfinns att arbeta processinriktat, vilket syftar till ökad transparens och fokus på dem vi är till för. En effektiv stadsutveckling inbegriper även resurseffektivitet, vilket bland annat uppnås genom tydligare mandat inom respektive skede och digitalisering. Nedan ges exempel.

### **Processer**

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 PLEX), processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen. Andra exempel på processutveckling är UPEX vilket syftar till en enhetlig hantering av processerna kring planering och utbyggnad av allmän plats.

### **Digitalisering**

Allt processarbete leder också till ökad digitalisering och minskad "handpåläggning" kopplat till stadsutvecklingsprocesserna. Utöver digitaliseringsarbetet i samband med processutveckling så pågår också arbete med att skapa gemensamma ID:n för stadsutvecklingsprojekt för att undvika dubbelarbete och för att kunna optimera den sammanhållna planeringen, samt arbete med att automatiskt hämta data från verksamhetssystem och visualisera denna data i Power BI.

### **Ciceron, nytt ärendehanteringssystem**

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

#### 3.1.1 Väsentliga personalförhållanden

|                                           | 2021 | 2022 | 2023  |
|-------------------------------------------|------|------|-------|
| Total sjukfrånvaro (%)                    |      |      | 4,7   |
| Förvaltningsextern personalomsättning (%) |      |      | 7,1   |
| Antal årsarbetare                         |      |      | 357.9 |

Förvaltningen följer systematiskt upp ohälsotal och har tagit fram arbetsmiljömål som bland annat innebär att i så hög grad som möjligt fånga tidiga signaler på arbetsrelaterad ohälsa. Ett pågående arbete sker för att skapa god arbetsmiljö och bra arbetsvillkor utifrån roller, mandat och ett nära ledarskap. Det skapar förutsättningar för att minska sjukskrivningar till följd av arbetsrelaterad ohälsa.

#### Rekryteringar och avgångar -

Kompetensförsörjningen har under året varit en utmaning och det har genomförts en hel del rekryteringar. I tabellen ovan redovisas den förvaltningsexterna personalomsättningen som är 7,1%. Totalt har förvaltningen rekryterat 61 tillsvidareanställda medarbetare och 35 tillsvidareanställda har slutat. 19 av dessa slutar och går externt och 16 har gått vidare internt dvs inom egen eller annan förvaltning. Två av de 19 personerna som slutat externt har gått i pension.

#### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

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.

Ett fokus har varit bemanning och kompetensförsörjning. Att bemanna den nya organisationen med befintlig kompetens men även att rekrytera kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag men som en fortsatt attraktiv arbetsgivare.

Arbetsmiljö och samverkan har varit viktigt att organisera då vi är i ett förändringsarbete där nya arbetssätt ska etableras och nya samarbeten identifieras är det angeläget att få arbetsmiljöarbetet på plats och att etablera en god samverkanskultur med våra fackliga parter.

Som ny organisation har vi haft stort fokus på att värdegrund utifrån våra förhållningssätt och bärande principer för att etablera nya arbetssätt. Att motivera vår organisation till att hålla i.

Glädjande nog kan vi konstatera att vi har bra resultat i medarbetarenkäten vilket är positivt för framtiden.

HR-verksamheterna inom de fyra NOS-förvaltningarna har aktivt under året arbetat

tillsammans för att verka för en mer sammanhållen stadsutveckling. Initialt under året skapades ett förvaltningsöverskridande HR-chefsforum med syfte att identifiera gemensamma aktiviteter, projekt och initiativ som bidrar till en mer sammanhållen stadsutvecklingsorganisation. Gemensamma aktiviteter som bidrar till kulturförflyttningen för en mer sammanhållen stadsutveckling identifierades.

Exempel på målområden som identifierades är gemensamt samverkansavtal, årshjul för våra arbetsplatsträffar, gemensamt krafttag kring utvecklingssamtalsmallar baserat på NOS-bärande principer och stadens förhållningssätt samt en gemensam grund för flexitidsavtal.

Bedömningen är att förutsättningarna för att genomföra grunduppdraget är goda. Men det finns utmaningar som t ex att vi agerar på en konkurrensutsatt marknad och kan se svårigheter i att fullt ut kunna bemanna organisationen med nödvändig och rätt kompetens. Ett systematiskt arbete med kompetensförsörjningen är en förutsättning för att kunna identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. Vi behöver fortsatt arbeta vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som nya medarbetare. Skapa tydlighet i organisationens strukturer men även bevaka arbetsbelastningen. Kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska bidra till att lyckas med uppdraget om en ökad sammanhållen stadsutveckling där våra medarbetare fortsatt är motiverade för att utveckla och implementera nya arbetssätt.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Analys av årets utfall

#### Resultatredovisning i sammandrag

| mnkr                                           | Bokslut 2023 | Budget 2023 | Avvikelse    | Bokslut 2022 | Bokslut 2021 |
|------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter                                       | 2 471,0      | 1 824,3     | 646,7        |              |              |
| Kostnader                                      | -1 331,2     | -925,8      | -405,4       |              |              |
| Kommunbidrag                                   | 126,5        | 126,5       | 0,0          |              |              |
| Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter | -1 369,4     | -1 042,0    | -327,4       | -1 703,0     | -1 921,5     |
| Kommuninterna bidrag fördelade                 | 18,0         | 17,0        | 1,0          |              |              |
| Kommuninterna bidrag specifika                 | 0,0          | 0,0         | 0,0          |              |              |
| <b>Resultat</b>                                | <b>-85,1</b> | <b>0,0</b>  | <b>-85,1</b> |              |              |
| Eget kapital                                   | -60,1        | 25          | -85,1        |              |              |

Resultatet för nämnden för året uppgår till -85,1 mnkr.

Det negativa resultatet av nämndens verksamhet beror på förgäveskostnader om 110 mnkr efter beslut om avveckling av projekt Skeppsbron. Kostnaderna avser utrangering av nedlagda projekt- och entreprenörskostnader samt tvistig fordran. Nämnden skulle som prognoserna under hösten indikerat haft ett överskott om ca 25 mnkr exkl förgäveskostnader. En tvistig projektfordran mot Älvstranden AB om 73 mnkr har av försiktighetsskäl redovisats till 0 kronor vilket belastar resultatet. Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader omkring 270 mnkr för höga beroende på hantering av projektkostnader mellan förvaltningar i NOS och felbudgeterad stabilitetsutredning.

Intäktsavvikelser i övrigt beror på högre intäkter från arrenden, lägre hyresintäkter

på grund av volymminskning av kommunala kontrakt samt minskade anvisningstal från migrationsverket. Försäljning av en av våra bostadsrätter påverkar även våra intäkter och kapitalkostnader positivt dessa redovisas med reavinsterna till kommuncentrala poster.

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

Kostnader för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa. Kostnaderna är högre på grund av tomställda boenden Askimsviken samt osäkra fordringar som inte kan vidarefaktureras.

Överskottet av nämndens verksamhet beror främst på lägre kostnader för trygghetsbostäder, planprogram och personal.

Trygghetsbostäder +4,9 mnkr, beroende på inga nya ansökningar under året och pågående avtal är inte fullt nyttjade.

Kostnader för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa. Kostnaderna är högre på grund av tomställda boenden Askimsviken samt osäkra fordringar.

Planansöknings- och planprogramsavgifter avviker +3,2 mnkr jämfört med budget beroende på färre planbesked och senarelagda planprogram.

Personalkostnaderna är 18,6 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen beror på vakanser och ej tillsatta tjänster vilket innebär lägre lönekostnader +36 mnkr vilket även leder till lägre redovisad tid i projekt -17,4 mnkr.

En överenskommelse med Prime Living har träffats och förvaltningens ansvar för återställande av mark belastar resultatet med 3 mnkr.

Nämnden har under året levererat in totalt 1369,4 mnkr kronor till kommuncentrala poster. (126,3 mnkr reavinster, 327,3 mnkr resultat av markexploatering, 473,3 mnkr exploateringsbidrag samt 442,5 mnkr tomträttsavgäld). Det är +327,4 mnkr jämfört med budget och beror på exploateringsbidrag som inte var budgeterade inför året enligt ny redovisningsmodell samt framflyttad markförsäljning i projekt.

### 3.2.1.1 Fördjupning till nämnden

| (Mnkr) N200 exkl tomträtter, rearesultat | Bokslut 2023 | Budget 2023 | Avvikelse    | Bokslut 2022 | Bokslut 2021 |
|------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Intäkter                                 | 434,0        | 515,2       | -81,2        |              |              |
| Kostnader                                | -656,3       | -651,4      | -4,9         |              |              |
| Kommunbidrag                             | 119,2        | 119,2       | 0,0          |              |              |
| Kommuninterna bidrag fördelade           | 18,0         | 17,0        | 1,0          |              |              |
| <b>Resultat</b>                          | <b>-85,1</b> | <b>0,0</b>  | <b>-85,1</b> |              |              |
| N200 BOL                                 | Bokslut 2023 | Budget 2023 | Avvikelse    | Bokslut 2022 | Bokslut 2021 |
| Intäkter                                 | 48,5         | 57,8        | -9,3         | 57,3         | 77,3         |
| Kostnader                                | -67,3        | -76,2       | 8,9          | -70,4        | -91,0        |
| Kommunbidrag                             | 17,0         | 17,0        | 0,0          | 16,0         | 16,2         |
| <b>Resultat</b>                          | <b>-1,8</b>  | <b>-1,4</b> | <b>-0,4</b>  | <b>3,0</b>   | <b>2,5</b>   |

| (Mnkr) N200 exkl tomträtter, rearesultat       | Bokslut<br>2023 | Budget<br>2023 | Avvikelse    | Bokslut<br>2022 | Bokslut<br>2021 |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|-----------------|
| N200 tomträtter och rearesultat                | Bokslut<br>2023 | Budget<br>2023 | Avvikelse    | Bokslut<br>2022 | Bokslut<br>2021 |
| Intäkter                                       | 1625,2          | 1245,5         | 379,7        | 1894,1          | 2051,6          |
| Kostnader                                      | -263,1          | -210,8         | -52,3        | -200,1          | -139,1          |
| Kommunbidrag                                   | 7,3             | 7,3            | 0,0          | 9,0             | 9,0             |
| Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter | -1369,4         | -1042,0        | -327,4       | -1703,0         | -1921,5         |
| <b>Resultat</b>                                | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>      |
| N200 inkl tomträtter, rearesultat              | Bokslut<br>2023 | Budget<br>2023 | Avvikelse    | Bokslut<br>2022 | Bokslut<br>2021 |
| Intäkter                                       | 2476,5          | 1824,3         | 652,2        |                 |                 |
| Kostnader                                      | -1336,7         | -925,8         | -410,9       |                 |                 |
| Kommunbidrag                                   | 126,5           | 126,5          | 0,0          |                 |                 |
| Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter | -1369,4         | -1042,0        | -327,4       | -1703,0         | -1921,5         |
| Kommuninterna bidrag fördelade                 | 18,0            | 17,0           | 1,0          |                 |                 |
| <b>Resultat</b>                                | <b>-85,1</b>    | <b>0,0</b>     | <b>-85,1</b> |                 |                 |

*Jämförelsemöjlighet avseende förvaltningens resultat tidigare år saknas då förvaltningen startade 1 januari 2023.*

### Bosättningslagen

Kostnader för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa. Kostnaderna är högre på grund av tomställda boenden Askimsviken samt osäkra fordringar som inte kan vidarefaktureras.

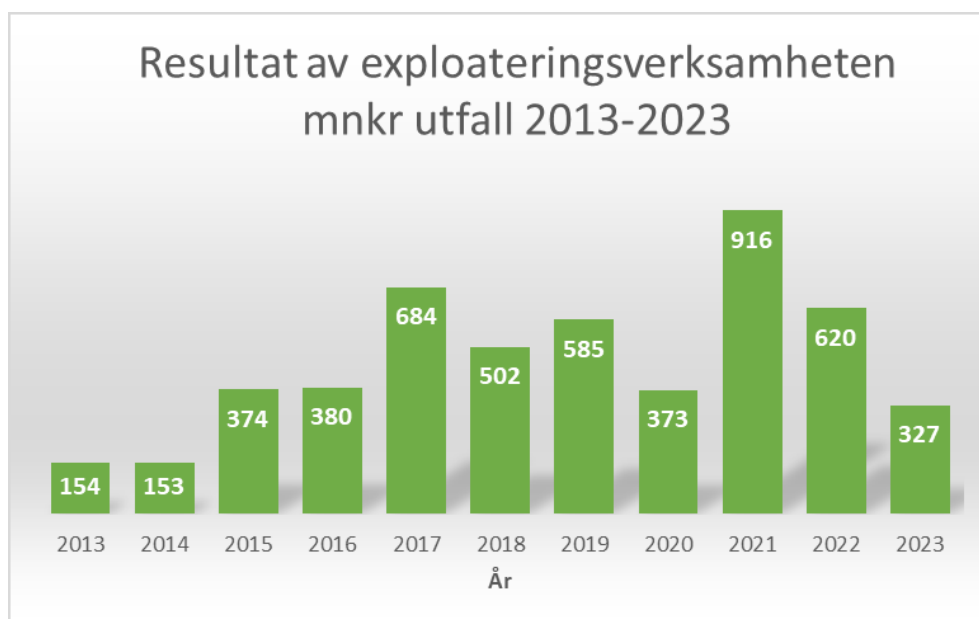
### Reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag samt tomträtter

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "kommuninterna bidrag". Resultatet av tomträtter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

Nämnden har under 2023, till kommuncentrala poster, levererat in cirka 1369,4 miljoner kronor avseende reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag och tomträttsavgälder vilket är 327,4 miljoner mer än budgeterat.

Resultatet av tomträttsverksamheten är 442,5 miljoner, 0,5 miljoner högre än budget. En tomträtt för verksamheter som legat i domstol sedan 2021 har vunnit laga kraft då motparten accepterat domen i tingsrätten. Domen påverkar inte övriga (ca 70) omregleringsmål i domstol då detta mål rörde markvärdet och inte avgäldsrentan som är den huvudsakliga tvistefrågan i övriga mål. Kommunen har tidigare haft framgång i processerna men 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 stämnda tomträtter uppgår per december till 95 miljoner. Om vi får domar till vår fördel debiteras avgäldshöjningen då retroaktivt.

Resultatet av exploateringsverksamheten vad avser försäljning av kvartersmark blev 327 miljoner kronor. Budgeterat belopp var 500 miljoner kronor. Avvikelsen beror på framflyttade försäljningar. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 550 miljoner kronor och kostnaden för att iordningställa marken till 223 miljoner kronor. Budgeten var på 700 respektive 200 miljoner kronor.



Exploateringsbidrag är ersättning från en exploatör (markägare) för kommunens utgifter för att anlägga allmän plats, park, och gata.

Intäkterna från exploateringsbidrag uppgick under 2023 till 500 miljoner kronor, varav 214 miljoner kronor avsåg anläggande av gata.

Kommunen har fått ersättning från exploatörer under året med 14 miljoner kronor för sådana åtgärder där kommunen, för att genomförande av en detaljplan skulle vara möjlig, medfinansierat åtgärder i statliga anläggningar t ex Trafikverkets vägar.

Resultatet för övriga reavinster är 126,3 miljoner kronor, en ökning med 26,3 miljoner jämfört med budget. Det beror på att reavinster är svårprognostiserade då flera försäljningar avser friköp som sker på initiativ av köparen.

Reavinster och överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar.

## 3.2.2 Investeringsredovisning

### 3.2.2.1 Investeringar

| Belopp i mnkr         | Utfall 2023 | Budget 2023 | Avvikelse  | Utfall 2021-2025 | Budget 2021-2025 |
|-----------------------|-------------|-------------|------------|------------------|------------------|
| Inkomster             | 284         | 431         | -147       | 433              | 1 616            |
| Utgifter              | -549        | -895        | 346        | -1 077           | -4 685           |
| - varav reinvestering | -           | -           | -          | -3               | -3               |
| - varav nyinvestering | -549        | -895        | 346        | -1 074           | -4 682           |
| <b>Netto</b>          | <b>-265</b> | <b>-464</b> | <b>199</b> | <b>-644</b>      | <b>-3 069</b>    |



Investeringsutgifternas utfall uppgår till 549 miljoner kronor vilket är en avvikelse med 346 miljoner (39 procent) mot budgeterad nivå. Största anledningen till avvikelserna är förseningar i projekten, vilket förvaltningen har rapporterat om under året. Avvikelsen mot prognosen i oktober är ca 32 miljoner kronor. Den största anledning till denna avvikelse är en lantmåteriförrättning inför ett markförvärv som inte blev klart innan årsskiftet. Förvärvet kommer att hanteras i början på 2024.

Efter att 2023 års budget för investeringsinkomsterna gjordes har nya betalplaner inom Sverigeförhandlingen tagits fram som påverkat årets utfall.

#### *Planperioden*

Utfallet för planperioden är fortsatt mycket lågt i förhållande till budgeten. Många och stora förseningar främst inom infrastrukturprojekten påverkar framdriften. I de flesta fall är förseningarna orsakade av andra aktörer där förvaltningen inte har någon påverkansmöjlighet. Exempel på sådana projekt är Station Haga och Korsvägen. Projektet Citybuss Backastråket påverkas av att skyfallsfrågan inom detaljplanen för Gåsagången drar ut på tiden.

En stor enskild projektbudget inom planperioden där utfallet är lågt är utbyggnaden av Skeppsbron, som nu är avbrutet.

Även utfallet för markförvärv är lågt i förhållande till budget. Stora investeringar för förvärv planeras framöver, bland annat fastigheten Gullbergsvass 703:17 av Älvstranden där den gemensamma målsättningen för genomförande av överlåtelsen är beslut i Exploateringsnämnden samt i Älvstranden Utvecklings styrelse i april 2024. Med hänsyn till fastighetens storlek och stadsutvecklingspotential bedöms köpeskillingen vid ett kommande förvärv överskrida nämndens nu gällande investeringsram för fastighetsförvärv.

#### **Investeringsredovisning per område**

| Investeringsområde, mnkr                     | Utfall 2023 |           | Budget 2023 |           |
|----------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|                                              | Utgifter    | Inkomster | Utgifter    | Inkomster |
| Förvärv och markberedning                    | 166,5       | 4,0       | 254,6       | 0,9       |
| Övriga investeringar                         | 14,5        | 94,1      | 35,6        | -         |
| Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen | 89,1        | 40,8      | 187,9       | 84,7      |
| Namngivna projekt Koll 2035                  | -           | -         | 5,0         | 5,0       |
| Namngivna projekt Sverige förhandlingen      | 194,8       | 120,1     | 317,8       | 298,4     |
| Namngivna projekt VP                         | 32,7        | 24,8      | 55,5        | 42,4      |
| Jubileumsparken                              | 51,1        | -         | 39,0        | -         |

#### *Förvärv och markberedning*

Under året har ett antal förvärv gjorts där det största markförvärvet var Sörred 8:2, Lexby 3:13 och del av Sörred 7:3 från Volvo för drygt 121 miljoner kronor.

Inom investeringsområdet "Övriga investeringar" har det kommit in inkomster från Trafikverket avseende återställande av ytor inom Västlänken deletapp Kvarnberget. Utgifterna kommer först under 2024 och 2025. Årets utgifter är främst inom projekten "Pendelparkering i Skra Bro" och "Fiskebäckshamns utveckling".

#### *Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen*

Budgetavvikelsen avseende utgifterna är inom projektet Skeppsbron etapp 2. Projektet är stoppat sedan beslut togs av Kommunfullmäktige den 12 oktober.

Stations Hagas prognos förskjuts jämfört med budget på grund av de förseningar Trafikverket har i Västlänken-projektet.

#### *Namngivna projekt Sverigeförhandlingen*

Största anledningen till budgetavvikelsen för utgifterna är problemet med skyfallsfrågan inom detaljplanen för Gåsagången. Detta får till följd att utbyggnaden av norra delen av Litteraturgatan och Skälltorpsvägen inom Citybuss Backastråket försenas. En del av utbyggnaden förskjuts till perioden efter 2025.

Budgetavvikelsen avseende inkomsterna är främst inom Citybuss Backastråket och Spårväg och Citybuss Norra Älvstranden centrala delen där nya betalplaner inom Sverigeförhandlingen nu gäller.

#### *Namngivna projekt VP*

Trafikverkets projekt vid Korsvägen är försenat vilket påverkar när vi får tillgång till marken och kan utföra våra projekt inom området. Förseningen påverkar utfallet för året och prognosen för planperioden.

#### *Jubileumsparken*

Fördyringen inom projektet beror främst på årliga prisökningar sedan 2018 då budgeten fastställdes. I arbetet med hamnbadet har vi haft två europeiska entreprenörer som tecknat avtal i Euro. Växelkursändringen sedan avtalstecknande innebär en ökad kostnad på drygt 1,5 miljoner kronor för projektet.

Fördjupning till nämnden

### 3.2.2.2 Exploateringsinvesteringar

|                                       | Bokslut<br>2023 | Budget<br>2023 | Avvikelse   | Utfall<br>2021-2025 | Budget<br>2021-2025 |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>Exploateringsinkomster</b>         | <b>1 085</b>    | <b>1 925</b>   | <b>-840</b> | <b>3 627</b>        | <b>10 978</b>       |
| Kvartersmarksutveckling               | -243            | -770           | 527         | -837                | -2 827              |
| Exploateringsfinansierad allmän plats | -675            | -850           | 175         | -1 677              | -4 229              |
| Skattefinansierad allmän plats        | -115            | -190           | 75          | -236                | -675                |
| <b>Exploateringsutgifter</b>          | <b>-1 033</b>   | <b>-1 810</b>  | <b>777</b>  | <b>-2 750</b>       | <b>-7 731</b>       |
| <b>Årligt exploateringsnetto</b>      | <b>52</b>       | <b>115</b>     | <b>-63</b>  | <b>877</b>          | <b>3 247</b>        |
| <b>VA-utbyggnad (exploatering)</b>    |                 |                |             |                     |                     |
| Inkomster anslutningsavgifter         | 34              | 62             | -28         | 163                 | 309                 |
| Utgifter utbyggnad                    | -159            | -120           | 39          | -317                | -905                |
| <b>Årligt Utbyggnadsnetto</b>         | <b>-125</b>     | <b>-58</b>     | <b>-67</b>  | <b>-154</b>         | <b>-596</b>         |

Nettot av **förvaltningens exploateringsinvesteringar** för 2023 uppgår till 52 miljoner kronor, en negativ avvikelse mot årets budget på ca 63 miljoner kronor.

Exploateringsinkomsterna blev ca 840 miljoner lägre än budgeterat för året. På grund av rådande marknadsläge inom byggbranschen har ett flertal markförsäljningar förskjutits framåt i tiden. Exempel på projekt där detta har skett är Fixfabriken och Ny Älvförbindelse.

Avvikelsen mellan budget och utfall när det gäller exploateringsutgifterna blev ca 800 miljoner kronor. Bland annat så har markåtgärder på kvartersmark inte

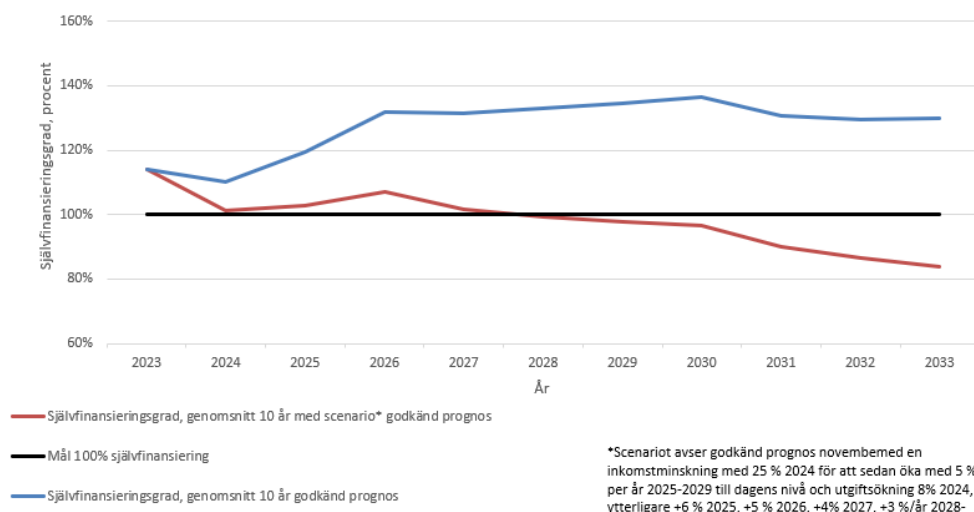
arbetats upp som planerat. Omfattande saneringsarbeten inom projektet Ringön spårvagnsdepån har skjutits framåt ett år. Budgeterade utgifter för markförvärv och arkeologi inom Gamlestads torg etapp 2 är framflyttade.

Även planperiodens utfall jämfört med periodens budget påverkas av nuvarande marknadsläge. Inkomstprognosen för planperioden är kraftigt sänkt då många markförsäljningar är framskjutna till efter 2025.

### *Självfinansiering*

Målet om självfinansiering över en rullande tio årsperiod bedömer förvaltningen att nämnden kommer att klara under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av starka ekonomiska resultat de senaste åren. Med tanke på nuvarande marknadsläge och osäkerheten om när det vänder uppåt igen, är det svårt att förutspå hur självfinansieringsgraden kommer att påverkas framöver.

Prognos för självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående exploateringsprojekt inkl exploateringsförvaltningens ekonomi i Älvstaden



### *Kretslopp och vatten*

Avvikelsen mellan utgiftsutfallet och budgeten på 39 miljoner kronor beror på att utgiften för projektet Skra bro blev dyrare än beräknat, god framdrift i pågående projekt samt förskjutning av kostnader från 2022.

Orsaken till det låga utfallet för planperioden vad avser utgifterna mot budget är tidigare års låga utgiftsutfall, en anpassning till stadens minskade exploateringstakt och konjunkturläget.

Inkomsterna dvs anslutningsavgifterna är svåra att bedöma och i dagsläget finns en osäkerhet på grund av konjunkturläget.

## Fördjupning till nämnden

### 3.2.2.3 Projektuppföljning

#### Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

| Projekt                                                                       | KF-<br>beslut | Ack. utfall          |                        | Total projektprognos |        | Projektbudget |        | Slutår |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|------------------------|----------------------|--------|---------------|--------|--------|
|                                                                               | (J/N)         | Ink                  | Utg                    | Ink                  | Utg    | Ink           | Utg    |        |
| <b>Exploateringsprojekt</b>                                                   |               |                      |                        |                      |        |               |        |        |
| Exploatering - Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisnivå 2023)                   | N             | 209                  | -239                   | 209                  | -257   | 209           | -257   | 2025   |
| Exploatering - Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisnivå 2023)                | N             | 199                  | -630                   | 269                  | -666   | 269           | -666   | 2027   |
| Exploatering - Norr om Masthugget (IB186) (prisnivå 2017)                     | J             | 644 (varav ÅUAB 501) | -612 (varav ÅUAB -334) | 1 880                | -2 340 | 1 860         | -2 130 | 2031   |
| Exploatering - Norr om Masthugget Älvstranden (prisnivå 2017)                 | J             | 1 190                | -585 (varav EXF 497)   | 1 600                | -1 631 | 1 607         | -1 636 | 2031   |
| Exploatering - Ny Älvförbindelse kvartersbebyggelse (II218) (prisnivå 2023)   | N             | 68                   | -293                   | 568                  | -482   | 568           | -482   | 2032   |
| Exploatering - Per Dubbsgatan (II1007) (prisnivå 2019)                        | J             | 200                  | -115                   | 248                  | -302   | 248           | -302   | 2037   |
| Exploatering - Olof Asklunds gata (IB1069) (prisnivå 2023)                    | N             | 20                   | -30                    | 214                  | -263   | 214           | -263   | 2032   |
| Exploatering - Västlänken, Centralstation (II219) (prisnivå 2023)             | N             | 52                   | -31                    | 198                  | -274   | 198           | -274   | 2027   |
| Exploatering - Volvo Lundby (II1017) (prisnivå 2023)                          | N             | 29                   | -48                    | 104                  | -262   | 104           | -262   | 2030   |
| Exploatering - Ringönspårvagnsdepå (II451) (prisnivå 2023)                    | N             | 17                   | -240                   | 187                  | -380   | 187           | -380   | 2025   |
| <b>Investeringsprojekt</b>                                                    |               |                      |                        |                      |        |               |        |        |
| Skeppsbron etapp 2 (2017 års prisnivå)                                        | J             | 41,9                 | -88,5                  | 41,9                 | -88,5  |               | -1 405 |        |
| Skeppsbron påseglingsskydd (2023 års prisnivå)                                | N             |                      |                        |                      | -95    |               |        | 2026   |
| Gång och cykelbro över Göta älv (inriktningsbeslut taget) (Prisnivå 2020)     | N             | 7,3                  | -23,3                  | 30                   | -900   | 30            | -900   | 2032   |
| Station Haga (2017 års prisnivå)                                              | J             | 0,9                  | -77                    | 40                   | -660   | 0             | -660   | 2032   |
| Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)                                     | J             | 48,8                 | -54                    | 300                  | -400   | 300           | -400   | 2029   |
| Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå) | N             | 14,9                 | -5,4                   | 525                  | -700   | 525           | -700   | 2031   |
| Frihamnen-Lindholmen (2020 års prisnivå)                                      | J             | 91                   | -143                   | 525                  | -700   | 525           | -700   | 2025   |
| Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)                                        | J             | 62,9                 | -90,8                  | 3288                 | -4549  | 3288          | -4 549 | 2039   |
| Brunnsbo-HjalmarBrantingsplatsen (2019 årsprisnivå)                           | J             | 20,3                 | -17,5                  | 332                  | -442   | 332           | -442   | 2029   |
| Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)                                       | J             | 44,6                 | -52,6                  | 746                  | -860   | 746           | -860   | 2029   |
| Kvilleleden (2016 års prisnivå)                                               | J             | 69,3                 | -138,2                 | 318                  | -768   | 318           | -768   | 2029   |
| Jubileumsparken (2018 års prisnivå)                                           | J             | -                    | -216,0                 | -                    | 220,2  | -             | -347,0 | 2024   |

#### Exploateringsprojekt

##### *Selma Lagerlöfs torg*

Under 2023 har Hökerum och Riksbyggen levererat och fått slutbesked för 501 lägenheter och under 2024 pågår fortsatt byggnation av 122 bostäder samt lokaler i

bottenplan av bostadshusen. Hökerum Bygg beräknar att färdigställa sitt kvarter under 2024, och Framtiden byggutvecklings 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.

Innan den sista deletappen av Selma Lagerlöfs parkstråk kan anses färdigställd krävs några åtgärder för att förhindra parken från att köras sönder. Större delen av Litteraturgatan och Backadalen är färdigställda förutom mindre justeringar och trädplantering. Det har uppdagats att flertalet trädgropar inom torgytan är felaktigt utbyggda och behöver åtgärdas, vilket entreprenören motsatt sig. All utbyggnad av allmän plats förväntas kunna färdigställas under år 2024.

### *Gamlestads Torg etapp 1*

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 nämnden tillstyrkte i augusti ett ärende om fortsatt planeringsinriktning, inklusive ekonomiska förutsättningar.

### *Norra Masthugget*

Under hösten 2023 öppnade hotell Draken vid Järntorget. Utbyggnad av halvöns underbyggnad pågår men har förändrade deltider. Sluttiden ligger dock än så länge kvar till slutet av 2025. Huvudentreprenaden för utbyggnad av allmän plats är i gång med PEAB som entreprenör och har god framdrift.

Ny ekonomisk kalkyl är framtagen, vilken visar på behov av uttag ur riskreserven samt ökad projektbudget. Nuvarande projektbudget är 2,13 miljarder och ny föreslås till 2,34 miljarder (prisnivå 2017). Av dessa föreslås 36 miljoner finansieras via riskreserv. Dessutom föreslås en omfattningsförändring bestående av färjeläge vid halvön samt bryggkonsoler för att möta vattnet. Totalt uppgår dessa till 34 miljoner. Resterande 140 miljoner är kostnadsökningar inom utbyggnad av allmän plats, såsom utökade tillfälliga åtgärder på grund av ändrade utbyggnadsordningar, ökad omfattning av geotekniska åtgärder samt ökade kostnader för ledningsomläggningar. Kalkylen har även analyserats utifrån möjligheten att öka intäkterna. Det finns vissa mindre möjligheter att öka exploateringsgraden, men å andra sidan är osäkerheten med avseende på konjunkturen så stora att intäktsprognosen lämnas oförändrad.

I december 2023 tillstyrkte exploateringsnämnden ärendet enligt ovan med tilläggsyrkande om fördjupad rapportering till nämnden minst en gång per halvår. Ärendet går nu vidare till KS/KF, förutom delen om riskreserv då nämnden har mandat att besluta om denna.

Projektets riskexponering är fortsatt mycket hög med tanke på de tekniskt komplicerade arbetena med utbyggnad av halvön med mera. Bland annat rör detta risk för ökade kostnader för att uppnå acceptabel underhållsvänlighet såsom rostfri armering. Dessutom finns risk för ökade kostnader på grund av olika avtalstolkningar avseende exempelvis vilka kostnader som ska täckas av

exploateringsbidrag samt ansvar för kostnadsökningar på grund av index.

#### *Ny Älvförbindelse*

Vasakronans projekt Kaj 16 öster om Hisingsbron har byggstartat under året och planeras vara färdigställt 2027. I rådande marknadsläge är byggstarter för kvarteren väster om Hisingsbron osäkra i tid. Inom detaljplanen kvarstår försäljning av tre kvarter och prognoserna för dessa kvarters försäljningsintäkter får anses vara osäkra med anledning av konjunkturläget.

Kommande entreprenader för utbyggnad av allmän plats omfattar ombyggnation av kaj samt iordningsställande av gångata inklusive trappa upp till Hisingsbron, höjning av Hamntorgsgatan/Norra Sjöfarten samt färdigställande av torg och övrig finplanering av gatuutrymmet. Ombyggnation av kaj är planerad att utföras under 2026 och en ansökan om tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. Miljöbalken är under framtagande.

#### *Per Dubbsgatan*

Genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar har utförts under 2023, endast mindre förrättningsåtgärder återstår. Omfattande ledningsflyttar har utförts under året, återställning och utrangering av gamla ledningar väntas pågå under 2024. Ledningsflyttarna möjliggör att exploatörerna kan börja med sina grundläggningsarbeten preliminärt under andra halvan av 2024. Regionstyrelsen har i juni 2023 fattat beslut om att förvärva projektet från Intea Änggården AB samt utreda olika alternativ för utförande. Arbete med förvärv och utredningar pågår för närvarande.

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 körfält i Annedalsmotet kommer utföras hösten 2024. Huvuddelen av arbetena med allmän plats i Per Dubbsgatan skjuts fram och planeras att starta ca 2027–2028 och utförandet planeras till 2030–2032. Att tidplanen förskjuts beror på att exploatörerna behöver mer tid för uppförandet av de nya vård- och forskningslokalerna, tidplanen är preliminär.

Projektet ser att kostnaderna för allmän plats kommer att öka, en genomgång av kalkylen kommer ske i början av 2024.

#### *Olof Asklunds gata*

Projektering och utbyggnad av allmän plats genomförs etappvis. Utbyggnad av etapp 1 har påbörjats och planeras att vara utbyggd till hösten 2025. Utbyggnad av etapp 2 förskjuts med undantag av förberedande arbeten. Etapp 3 (gång- och cykelväg över Marconimotet) planeras att genomföras under 2024 och stadsdelsparken planeras att genomföras under 2025–2026. Arbeten så som erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar sker i takt med genomförandet av detaljplanen.

Det finns osäkerheter gällande tider för utbyggnad. Planerade byggstarter av bostäder förskjuts i tid mot bakgrund av rådande marknadsläge. Förskjutningar påverkar projektets genomförandetid och ekonomi. Samordning blir en viktig del i projektet, flera stora projekt pågår parallellt med olika beroenden såsom spontning, byggtrafik, större ledningsutbyggnad mm samtidigt som nya och befintliga verksamheter inom och i anslutning till området ska vara i drift.

#### *Västlänken, Centralstation detaljplan*

För närvarande pågår byggnation av Västlänken inom planområdet, Trafikverkets

entreprenader på marknivå kommer snart att vara avslutade och arbetet kommer då i huvudsak att ske under mark. Jernhusen, ägare till de båda stora byggrätterna, startar byggnationen av Park Central i januari 2024 och byggnationen av Nya Stationshuset i juni 2024. Det pågår flera lantmäteriförrättningar inom planområdet.

Projektets ekonomi är mycket osäker då området är komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis ledningsutbyggnader och angöringstrafik. Ökade byggkostnader utgör också en stor osäkerhet inom projektet. Projektens beroenden mellan varandra påverkar även tidplanen för kommunen då kvartersbyggnationerna går före utbyggnaden av allmän plats. Kommunens möjlighet att påverka tidplanen är således begränsad.

Allmän plats kommer behöva byggas ut i etapper och omfattar utbyggnad från Kasinot i väster till Kämpegatan i öster. Andra byggnationer (Jernhusen och Västlänken) kommer vara styrande i hur den etappvisa utbyggnaden kan ske.

De två kringliggande detaljplanerna Norr om Nordstan och Norr om Centralen har ännu inte vunnit laga kraft. Skulle detaljplanen Norr om Centralen inte vinna laga kraft får det en direkt inverkan på Västlänken, Centralstationen och dess ekonomi då Norr om Centralen ska vara med och finansiera del av allmän platsutbyggnaden inom projektet.

#### *Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan*

Genomförandet av detaljplanen pågår där Trafikverket under slutet av andra kvartalet har börjat bygga tillfart till Lundbyleden. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, har under det tredje kvartalet påbörjat byggnation av resterande delar av allmän plats. 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.

#### *Ringön Spårvagnsdepå*

Just nu pågår marksanering samt byggnation av spårvagnsdepån. Under hösten har utbyggnad av lokalgator i anslutning till spårvagnsdepån påbörjats, dessa kommer att färdigställas under 2024. Diskussioner mellan Västfastigheter och kommunen pågår gällande kostnader för marksanering samt avtal om marköverlåtelse. Ambitionen är att marköverlåtelsen ska ske under 2024.

### **Investeringsprojekt**

#### **Namngivna projekt - Exploateringsnämnden**

##### *Skeppsbron etapp 2*

Skeppsbron ingår i Södra Älvstranden, som är ett av sju delområden i Älvstaden. ”Detaljplan för Skeppsbron m.m inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg” beslutades av kommunfullmäktige 2014 och vann laga kraft 2015.

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2023 att ge Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Stadsbyggnadsnämnden fick även i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron utifrån den inriktning som antas för Södra älvstranden. Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, fick i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan

på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner.

Med anledning av ovanstående pågår endast nödvändigt arbete med åtgärden utifrån kommunfullmäktiges beslut. I det pågående arbetet ingår bland annat det påseglingskydd som är nödvändigt för Masthuggskajens framdrift.

Beslutet innebär också att hittills upparbetade åtgärder och kostnader har värderats utifrån om åtgärderna har ett bestående värde för en ny detaljplan. De åtgärder och kostnader som inte bedöms ha ett bestående värde har utrangerats och kostnaden belastar förvaltningens driftsekonomi för 2023.

#### *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 2023 har arbetet med genomförandestudien fortsatt. Bland annat har detaljplanearbetet startat upp. En fördjupad tidplan och hur bron kan komma att gestaltas har hanterats av exploateringsnämnden. Projektets inriktning framåt är att genomföra gestaltningsprocessen med hjälp av en aktör med erforderlig kompetens inom både gestaltning och den tekniska kompetens som krävs för genomförande. Projektet har under året informerat nämnden om att bedömningen är att bron bör kunna tas i bruk 10–12 år efter inriktningsbeslutet om inga överklaganden sker av miljödom eller detaljplan, det vill säga någon gång under perioden 2031–2033. En medfinansiering från Västsvenska paketet om 24 miljoner kronor i 2009 års prisnivå finns till arbetet med genomförandestudien.

#### *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. Nämnden hemställde 2023-09-25 till kommunfullmäktige att få i uppdrag säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Efter avslutad utförhandling ska förvaltningen återkomma till nämnden med förutsättningar för en uppsägning samt en beslutspunkt om att gå vidare med en uppsägning. Ärendet återfördes från kommunstyrelsen till exploateringsnämnden i november och förvaltningen arbetar för närvarande med ärendet.

#### **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. Byggnation pågår. Trafikstart för citybuss på sträckan är planerad till år 2025 och stråket planeras att vara färdigbyggd till år 2027. Förseningar inom utbyggnad av DP Gåsagången medför en risk att sträckan kan bli klar senare än 2027. Förvaltningen ser nu över möjligheterna och behovet till eventuellt tillfälliga



trafiklösningar för att säkerställa citybussens framkomlighet om Gåsagången blir ytterligare försenad. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

#### *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. Del 1 av etapp 1 står inför genomförandebeslut och del 2 inväntar arbete med detaljplaner kring Västra Eriksbergsgatan.

Genomförandestudie för etapp 2 pågår och arbete med att bland annat se över hur åtgärden kan samverka med program för Biskopsgården kring framför allt planerna för Yrvädersgatan. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

#### *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. Del 1 av etapp 1 står inför genomförandebeslut och del 2 inväntar arbete med detaljplaner kring Västra Eriksbergsgatan.

Genomförandestudie för etapp 2 pågår och arbete med att bland annat se över hur åtgärden kan samverka med program för Biskopsgården kring framför allt planerna för Yrvädersgatan. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

#### *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 2023 medan de övriga deletapperna är fortfarande i planeringsskede. Hela sträckan förväntas vara klar 2029. Delsträckan har ett stort beroende till Kvilleleden/Gator vid Backaplan då stråket bland annat planeras att gå i en tunnel som byggs av projekt Kvilleleden.

För delsträckan Frihamnen-Lindholmen startades produktionen under 2023. I entreprenaden ingår ombyggnaden av Lindholmsallén från dagens busskörfält till spårväg. Trafiköppning är planerad till årsskiftet 2025/2026.

För delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen 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 har arbete bedrivits med olika utredningar för att kunna fastslå linjesträckningen för spåret. Delsträckan 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. Arbetet med järnvägsplan kan sannolikt innebära att kostnader för planeringsarbete tidigareläggs jämfört med tidigare rapportering. 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. Återtagande av ytor från Västlänken, och därmed möjligheter för start av produktion, bedöms i dagsläget tidigast till senare delen av 2025. 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 drivs i nära samarbete med Trafikverkets projekt Lundbyleden, som kommer att utföra arbete i området under Bohusbanans avstängning som planeras att starta i april 2024. 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.

#### **Jubileumsparken**

Kommunfullmäktiges investeringsbeslut för Jubileumsparken 2019 fastställde en budget på 347 miljoner kronor i 2018-års prisnivå för de delar av parken som skulle genomföras till och med 2023. På grund av att arbetet med detaljplanen för Frihamnen pausades informerades projektet 2020 om att enbart den skattefinansierade delen om 141 miljoner kronor fanns tillgänglig för utbyggnaden av Jubileumsparken. Detta resulterade i att kommunfullmäktige beviljade, i budget för 2021, ytterligare 60 miljoner kronor i skattemedel för att genomföra det flytande hamnbadet i enlighet med tidigare planering.

Till detta tillkom drygt 17 miljoner kronor bokförda investeringsmedel 2019 då park- och naturnämnden hanterade vissa exploateringsinvesteringar.

Totalt innebär det att projektet har drygt 218 miljoner kronor i 2018-års prisnivå tillgängliga för Jubileumsparkens genomförande. Övriga av investeringsbeslutets arbeten som 2020 inte rymdes inom den reviderade budgeten pausades. Resterande exploateringsfinansierade delar kommer således inte arbetas upp förrän detaljplanen för Frihamnen byggs ut.

En första deletapp av Jubileumsparken med parkytor, utflyktslekplats, servicebyggnader och hamnbad färdigställdes till jubileumsfirandet i juni 2023. Invigningstalade gjorde kommunfullmäktiges ordförande, i närvaro av bland annat H.M Konungen och H.M Drottningen. Arbetet med ombyggnationen av bastun i Jubileumsparken pågår och den beräknas kunna återöppna under våren 2024. I och med att ombyggnationen av bastun färdigställs anses arbetena inom denna första deletapp av Jubileumsparkens utbyggnad färdigställda.

Projektet har ökade kostnader bland annat på grund av mer komplicerade markarbeten än planerat, parkentreprenörens konkurs, pandemirelaterade kostnadsökningar för olika byggmaterial samt ökade byggkostnader för bastubyggnaden. Även den svaga svenska kronan har påverkat pga. att vissa avtal för genomförandet av hamnbadet var slutna i Euro. Förvaltningen bedömer att total prognosen för pågående arbeten av Jubileumsparken är 253,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Omräknat till 2018-år prisnivå ger detta en kostnad på 220,1 miljoner.

### 3.2.3 Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader

| Belopp (mnkr)                                          | Nominering 2023 | Utfall 2023  |
|--------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Investeringsrelaterade kostnader                       | -46,4           | -35,1        |
| varav Detaljplanekostnader                             | -15,0           | -11,3        |
| varav Utredningar före GFS                             | -15,2           | -11,1        |
| varav Rivning                                          | -6,5            | -3,2         |
| varav övriga driftskostnader                           | -9,7            | -9,4         |
| Investeringsrelaterade intäkter                        | 36,5            | 22,6         |
| varav Kommunintern finansiering                        | 7,0             | 5,4          |
| varav Statsbidrag SVF                                  | 18,7            | 5,0          |
| varav Statsbidrag VP                                   | 10,8            | 12,2         |
| <b>Totalt (årligen tillkommande driftkonsekvenser)</b> | <b>-9,9</b>     | <b>-12,4</b> |

Nominering för investeringsrelaterade driftskostnader gjordes i annan organisation och kan inte härledas exakt per post därför har budgeterat lagts in i kolumnen nominering 2023.

I tabellen har vi utelämnat förgäveskostnader som hänförs till avbrutna projektet Skeppsbron.

### 3.2.4 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

| Kommuncentral post (Belopp i tkr)                    | Utfall | Budgeterat belopp | Avvikelse |
|------------------------------------------------------|--------|-------------------|-----------|
| Högvattenskydd                                       | 5 418  | 7 000             | 1 582     |
| Klimatväxling 2023                                   | -17,5  | 0                 | -17,5     |
| Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder | 18 787 | 17 000            | -1 787    |
| Stimulansmedel Jubileumsparken                       | 1 000  | 0                 | 1 000     |

*I tabellen redovisas i budgeterat belopp de medel nämnden avropat från kommuncentrala medel.*

Kostnader för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa. Kostnaderna är högre på grund av tomställda boenden Askimsviken samt osäkra fordringar som inte kan vidarefaktureras.

Nämnden har genom avräkning fått kostnad för att kompensera klimatväxling, 17,5 tusen kronor en avgift som är svår att beräkna vad det kan uppgå till och har inte budgeterats. Detta var inte budgeterat och är en avgift för att klimatkompensera som baseras på nyttjande av bilar och flygresor i tjänsten exempelvis.

Stimulansmedel för Jubileumsparken har erhållits om 1 mnkr, ej budgeterat.

Högvattenskydd eller även benämnt stärkt klimatanpassning vilket förvaltningen tilldelades 7 miljoner kronor i kommunbidragstillägg under året. Utfallet når inte upp till budget och det beror bland annat på leverantör inte kunnat ta fram strukturplaner som tidigare planerats.

### 3.2.5 Uppföljning av erhållna statsbidrag

| Specialdestinerat/riktat statsbidrag | Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2023 (tkr) | Speckod | Bidragsgivare (tex Skolverket) |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|
| Tomgångskostnader                    | 90                                                                 | 9003    | Migrationsverket               |
| Statsbidrag VP                       | 6 363                                                              | 9V03    | Trafikverket                   |
| Sverigeförhandlingen                 | 5 776                                                              | *       | Trafikverket                   |
| LONA-projektet                       | 286                                                                | 9116    | Naturvårdsverket               |
| Stabiliseringsåtgärder               | 619                                                                | 9109    | Statens Geologiska Institut    |
| Lönebidrag                           | 102                                                                | 9068    | Arbetsförmedlingen             |
| Högriskskydd sjuklönekostnader       | 5                                                                  | 9084    | Försäkringskassan              |
| Statsbidrag Bostad först             | 306                                                                | 9058    | Socialstyrelsen                |

*Fotnot: Statsbidrag VP ersättning för kostnader Västlänken. Vidarefakturerings för ersättning av kostnader har ej bokförts med speckod för en rad som är konterad som försäljning verksamhet därav två olika rader.*

## 3.3 Värdering av eget kapital

Exploateringsnämnden hade vid ingången av 2023 ett eget kapital på 25 mnkr.

2023 års ekonomiska resultat är ett underskott om -85,1 mnkr.

Eget kapital är negativt och uppgår till -60,1 mnkr vid utgången av 2023.

Kommunfullmäktige antog den 23 mars 2023 Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning i stadens nämnder och styrelser. Det huvudsakliga syftet med nämndernas egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomiskt tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar kan överbryggas. Nämnd bör därför sträva efter att ha ett eget kapital på en nivå som kan motiveras utifrån verksamheten och de förutsättningar under vilken nämnden verkar och därmed speglar den enskilda nämndens specifika riskbild, den så kallade "nämndsrisken". Kommunen centralt tar ansvar för risker därutöver, det vill säga "kommunrisker".

Nämnd ska årligen aktivt i samband med fastställandet av det ekonomiska utfallet i bokslutet värdera den egna verksamheten utifrån ett risk och väsentlighetsperspektiv och skriftligt motivera en rimlig nivå på det egna kapitalet. Nämnd ska i detta sammanhang beakta den rekommenderade riktnivån. För exploateringsnämnden är den rekommenderade nivån på eget kapital 25 mnkr.

Exploateringsnämnden har att utöva den formella ägarrollen för all kommunal mark utanför bolagssektorn. Med anledning av att kommunen har ett mycket stort markinnehav, finns betydande risk för oförutsedda händelser, t.ex. skred, ras och naturkatastrofer, vilka kan medföra stora kostnader. Detta förutsätts vara en kommunrisk. Utrymme för sådana kostnader kan inte, med någon rimlig precision, avsättas i Exploateringsnämndens budget.

Det finns också betydande risker i investerings- och exploateringsverksamheten. Det finns en risk att projekteringskostnader i exploateringsprojekt behöver tas på resultatet. Projektering av allmän plats kan komma att påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaden behöver tas på resultatet om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft efter ett eventuellt överklagande. För investeringsprojekt genomför exploateringsnämnden parallellt med detaljplanearbete genomförandestudier och projektering som finansieras med investeringsmedel. Skulle detaljplanen inte bli fastställd eller arbetet med investeringsprojektet avbrytas eller väsentligt förändras

kommer kostnaden behöva redovisas som utrangering eller förgävesprojektering. Även dessa kostnader förutsätts vara en kommunrisk då risken och kostnaderna är svåra att uppskatta samt att reavinster och resultat av markexploatering inte tillfaller nämnden utan levereras in till kommuncentrala poster.

Enligt Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning 22§ ska förvaltningschef inför nämndens beslut om bokslutet föreslå vilka åtgärder som kan vidtas för att eliminera det negativa egna kapitalet senast till utgången av nästkommande budgetår. Nämnden ska samtidigt med beslut om bokslut fatta beslut om åtgärder för att eliminera det negativa egna kapitalet senast till utgången av nästkommande budgetår. Samtliga åtgärder ska ha trätt i kraft senast den 1 juli året efter bokslutet.

Att effektuera besparingsåtgärder om 85,1 miljoner under 2024 bedöms inte vara möjligt. De besparingsåtgärder som krävs skulle innebära en dramatisk inbromsning i samtliga planerade och pågående projekt med en mycket stor påverkan på övriga förvaltningar och bolag i staden, exploatörer, samt boende, besökare och näringsliv.

Exploateringsnämndens uppfattning är att årets förlust, som är hänförlig till kommunfullmäktiges beslut om avveckling av projekt Skeppsbron, är att betrakta som kommunrisk vilket innebär att det egna kapitalet ska återställas med 85,1 mnkr genom kommuncentrala medel. Egna kapitalet för exploateringsnämnden efter återställande av eget kapital blir därmed 25 mnkr.

## 3.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 3.4.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Förvaltningens bedömning är att systemet för *styrning, uppföljning och kontroll* successivt har kommit på plats under året och nu fungerar på ett tillfredsställande sätt, även om en del arbete återstår mot bakgrund av att nämnden endast har existerat sedan årsskiftet.

Förvaltningen har organiserat verksamheten under 2023 så att nämndens mål och uppdrag har fullföljts.

När det gäller frågan om hur väl förvaltningen utför sina uppdrag och hur samarbetet mellan nämnd och förvaltning fungerar är det förvaltningens bedömning att

- ansvarsfördelningen mellan nämnd och verksamhet är tydlig
- det finns en tydlig struktur/rutin i arbetet mellan nämnd och förvaltning (det handlar exempelvis om strukturen för arbetet med planering av nämndsammanträdena, presidie möten, omhändertagande av uppdrag från nämnden, rutiner för framtagande av tjänsteutlåtanden med mera, som tagits fram under 2023)
- förvaltningens planering (tex nedbrytning av mål) samt uppföljning fungerar väl
- förvaltningen genomför beslut från nämnden (det finns en tydlig struktur för omhändertagande och uppföljning av nämndbeslut)
- förvaltningens prioriteringar stämmer väl med nämndens fattade beslut (Detta hanteras särskilt i samband med nämndens beslut om budget och verksamhetsplan)

Nämnden har tillit till förvaltningens verksamhet, enligt uttalanden från nämnden i samband med nämndsammanträden.

Möjliga förbättringsområden som förvaltningen identifierat utifrån dialog med nämnden är bland annat tydligare beslutsunderlag med konsekvensbeskrivningar och utveckling av uppföljningen av fattade beslut. Förvaltningen kommer ytterligare att utveckla arbetet med verksamhetsplaneringen och riskarbetet under 2024.

Ett område där förvaltningen lagt stort fokus under 2024 är arbetet med säkerhet och beredskap. Förvaltningen har sett över och fattat beslut om samtliga styrande dokument inom området, såsom säkerhetsskyddsanalys, beredskapsplan, informationssäkerhetsplan och krisledningsplan.

Stadsrevisionens granskning av internkontrollarbetet har inte visat på några allvarligare brister i det interna kontrollarbetet.

### 3.4.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Exploateringsförvaltningen försöker ständigt förbättra sin service gentemot kunderna. Som ett led i detta arbete genomförs löpande kundundersökningar i syfte att få information om vad målgrupperna tycker fungerar bra och vad som behöver utvecklas. Under 2023 har förvaltningen genomfört NKI-mätningar för remitterter, dvs samarbetspartner inom socialtjänst och funktionsstöd som skickar remisser om kommunalt kontrakt till exploateringsförvaltningen, fastighetsägare som lämnar bostäder för kommunalt kontrakt samt hyresgäster. Resultatet analyseras av ansvarig verksamhet och eventuella åtgärder hanteras i kommande arbete.

### 3.4.3 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.

Förvaltningen har också valt att inte ersättningsrekrytera eller utöka administrationen trots utökning av verksamheten.

Stort fokus läggs på digitalisering där förvaltningen genomför en rad digitaliseringsprojekt som syftar till både kvalitetsutveckling samt mindre dubbelarbete och därmed effektivisering.

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

| Insats/åtgärd                                                  | Effekt/besparing (Tkr) |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|
| Avvecklat särskild kommunikation för Älvstaden inkl. Älvrummet | 3 500                  |
| Beslut om att inte ersättningsrekrytera                        | 750                    |

### **3.4.4 Utbyggnad av skyfallsanläggningar och att skyfallssäkra fastigheter**

Exploateringsnämndens ansvar för skyfallshantering hanteras genom stadens arbete med plan- och exploateringsprocessen. I nya detaljplaner ska skyfallshanteringen redovisas. Detta sker genom en tydlig process med flera förvaltningar inblandade. Förvaltningen för kretslopp och vatten gör erforderliga skyfallsutredningar och föreslår lämpliga tekniska lösningar. Stadsbyggnadsförvaltningen ser till att varje detaljplan med tillhörande planbestämmelser ger möjlighet att realisera den tänkta tekniska lösningen. Exploateringsförvaltningen del av processen består i att budgetera erforderliga medel, säkra finansieringen genom exploateringsavtal (i tillämpliga fall), tillse att detaljplanen är genomförbar ur juridisk och ekonomisk synvinkel, teckna erforderliga avtal samt att planera, projektera och bygga ut skyfallsanläggningarna (som ofta är integrerade med de nya gatorna och parkerna).

# 4 Bokslut

## 4.1 Sammanfattande analys

Den ekonomiska analysen finns under kapitel 3.2

Se bilaga 2 för resultat- och balansräkning inklusive noter.



# 5 Styrinformation till nämnden

## 5.1 Sammanhållen stadsutveckling

Kommunfullmäktige beslutade i november 2021 om ny organisation för stadsutvecklingsområdet och organisationen trädde i kraft den 2 januari 2023. Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som ger en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess – i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Organisationsförändringen ska också bidra till ökad effektivitet och transparens i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv. De nya nämnderna som bildades i organisationsförändringen är; stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden och stadsmiljönämnden. Organiseringen utgår från följande fyra skeden:

För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling har följande målbild tagits fram:

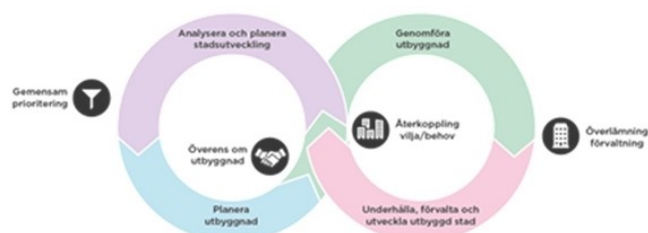
*Vi utvecklar staden med utgångspunkt i behoven hos boende, besökare och näringsliv. Vi går i takt i såväl planering, som genomförande och förvaltning. Vi fördelar ekonomiska och personella resurser med helhetssyn på uppdraget. Olika mål inom stadsutveckling hålls samman med en gemensam målsättning om en hållbar stad.*

### Genomförd verksamhet

Under första året i ny stadsutvecklingsorganisation har fokus legat på att säkerställa verksamhet och leveranser i de nya förvaltningarna. Det innebär både att fortsätta förvalta fungerande processer inom de fyra berörda förvaltningarnas ansvarsområden samt att utveckla nya arbetssätt och arbetsformer i syfte att sträva efter en mer sammanhållen stadsutveckling.

### Samverkan på olika nivåer

En viktig del under året har varit att utveckla och öka samverkan mellan de berörda förvaltningarna men också med övriga förvaltningar som arbetar inom stadsutveckling. På ledningsnivå har detta konkretiserats genom att direktörerna har regelbundna ledningsmöten för att säkerställa samverkan och arbetet mot den gemensamma målbilden. Samverkansforumet, kallat *Sammanhållen stadsutveckling*, består av direktörerna för stadsbyggnads-, exploaterings-, stadsmiljö-, stadsfastighets-, kretslopp- och vatten- och idrott- och föreningsförvaltningen samt direktören för stadsledningskontorets avdelning för stads/samhällsutveckling. Utöver detta har samtliga förvaltningsledningar mellan de berörda förvaltningarna träffats fem gånger under året. Teman för dessa möten har varit de gemensamt beslutade fokusområdena; ett processorienterat arbetssätt, ett transparent och kundfokuserat arbetssätt och samarbetskultur. Tidigt under året tog också de fyra förvaltningarna fram vilka beteenden som ska känneteckna samverkan mellan förvaltningar och gentemot kunder baserat på stadens fyra förhållningssätt. Samverkan kommer att fortgå under 2024 och de gemensamma förvaltningsledningsmötena kommer i delar att utökas med förvaltningsledningarna för kretslopp- och vatten samt idrott- och förening.



En grundläggande tanke för styr- och stödfunktioner inom de nya förvaltningarna var att öka förutsättningarna för samverkan genom att skapa kärnlika organisationer. Detta val av organisation har gjort att en ökad samverkan skett mellan stöдавdelningarna inom övergripande lednings- och styrningsfrågor. Dessutom har samverkan skett mellan flertalet av de verksamhetsområden som ligger under avdelningarna med ansvar för utveckling och styrning. Inom ramen för detta samarbete håller gemensamma arbetssätt rörande till exempel omvärldsbevakning samt forskning och innovation på att etableras.

### **Arbetssätt och processer**

Förvaltningarna har prioriterat arbetet med att kartlägga tre av de mest verksamhetskritiska processerna inom våra verksamheter; plan- och exploateringsprocessen, taktisk planering och strategisk lokalförsörjning. Detta arbete har pågått under hela året och kommer att fortsätta även kommande år. För att öka den sammantagna processmognaden i förvaltningarna har gemensamma processutbildningar tagits fram. Syftet har varit att skapa en gemensam plattform för fortsatt utvecklingsarbete.

En annan viktig del, utifrån syftet med den nya organisationen, är att den sammanhållna stadsutvecklingen sker utifrån de fyra skedena. Processer som hanteras inom stadsutvecklingsområdet löper över en längre tid och det kan ta många år från en idé om exploatering till byggnation av bostäder eller verksamhetslokaler. Detta gör att det kan vara svårt mäta effekter av förändrade arbetssätt. I **bilaga 5** till årsrapporten finns trots detta ett antal mått beskrivna utifrån de fyra skedena. Måttbilagan är gemensam för de fyra nämnderna inom sammanhållna stadsutveckling. På sikt och över tid behöver de nya förvaltningarna kunna visa på att genomförd omorganisation leder till exempelvis ökade leveranser, mer effektiv handläggning och nöjdare kunder i form av boende, besökare och näringsliv. För att kunna mäta detta har förvaltningarna påbörjat ett arbete med att identifiera mått för att ge möjlighet att analysera om stadsutvecklingen gradvis blir mer sammanhållen.

### **Samlokalisering**

En betydande förutsättning, som tidigt identifierades som en möjlig framgångsfaktor, för ny organisation var att samlokalisera stora delar av verksamheten hos de fyra förvaltningarna. Redan under hösten 2022 initierades ett lokalprojekt. Projektet syftar till att öka samverkan mellan förvaltningarna samtidigt som lokaler som idag används kan avyttras för att skapa möjligheter för staden att utvecklas i även dessa områden. För närvarande pågår planering avseende temporära lokaler och ombyggnation. Om lokalprojektet genomförs enligt nuvarande planering kommer inflyttning i ombyggda lokaler att ske under 2026.

### **Resultat och effekter**

Under de senaste åren har staden genomfört ett antal omorganisationer. I många fall har det konstaterats att denna typ av verksamhetsmässiga förändringar tar tid att få på plats för att uppnå förväntad nytta med de genomförda förändringarna. För stadsutvecklingsområdet, med delar som omfattar långa processer inom såväl planering och genomförande som förvaltning, kommer det också att ta tid att uppnå full effekt av omorganisationen.

### **Implementering av sammanhållna stadsutveckling**

Under våren genomfördes en tidig uppföljning av förutsättningarna för ny organisation. Vid uppföljningen framkom inga större behov av justeringar av reglementen eller ansvars- och personalfördelning. Samtliga förvaltningar är av uppfattningen att ny stadsutvecklingsorganisation skapar förutsättningar för att arbeta skedesindelad och processinriktad.

I höstens medarbetarenkät framkom att det fortfarande finns en utmaning i att få till

nya arbetssätt och förhållningssätt i den samlade organisationen. Det finns delar av respektive förvaltning som inte upplever sig vara delaktiga i att åstadkomma en sammanhållen stadsutveckling. Det är därför viktigt med förankring och delaktighet i det fortsatta arbetet.

### Nya arbetssätt

Några av de leveranser som pågår alternativt ägt rum i ny organisation är:

- En övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS) är klar. En förstudie områdesplanering är också klar och det finns förslag till process för inriktningsbeslut för större investeringsprojekt och planprogram
- Kartläggning av gemensam plan- och exploateringsprocess (PLEX) pågår i samverkan mellan berörda förvaltningar
- Ny styrmiljö för stadens lokaler har tydliggjorts för staden som helhet och håller på att implementeras
- Ny typ av ärende har skapats där stadsbyggnadsförslag som är överenskomna i tidigt skede tas fram för utveckling av stadens mark
- Ny rutin för markanvisningar som innebär att avstämning mellan berörda nämnder sker innan de genomförs.

Det konkreta arbetet kommer fortsatt innebära behov av att exempelvis se över processer, samarbetsformer med berörda aktörer och kulturfrågor i syfte att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling.

## 5.2 Uppföljning av grunduppdraget

Nämndens grunduppdrag, som utgår från reglementet, beskrivs utifrån tre verksamhetsområden.

Förvaltningens arbete inom verksamhetsområdet stadsutveckling är organiserat i två portföljer. Portföljerna är en samling av olika projekt i olika skeden. Markutvecklingsportföljen omfattar projektutvecklingar samt markanvisningar. Exploateringsportföljen omfattar förvaltningens exploateringsprojekt. I portföljen ingår även den tidigare Älvstadenportföljen.



### 5.2.1 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. Under året har även en markägarstrategisk arbetsgrupp bildats i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. Arbetsgruppen ska analysera framtida behov av strategiskt markinnehav och föreslå strategiska förvärv och försäljningar utifrån behov för framtida stadsutveckling.

### 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 kartskikt utvecklats, vilket innebär att det nu är möjligt att se vilken mark som är tillgänglig att upplåta. Kartan finns nu tillgänglig för allmänheten. Genom att förenkla förfarandet kan antalet arrendeutplåtelser öka och medföra höjda intäkter. Trots rådande lågkonjunktur och inflationsanpassning av arrendeavgift är efterfrågan på att arrendera mark fortsatt hög.

Under året har förvaltningen effektiviserat processen för omreglering av tomträttsavgiften för småhus. Det är nu även möjligt med digitala utskick vid omreglering av tomträttsavgiften för flerbostadshus och övriga ändamål. Förvaltningen har tagit tillvara på de tekniska lösningar som finns på området. Effektiviseringen har lett till resursbesparing och kvalitetsförbättring.

Förvaltningen har under året effektiviserat hanteringen av bygglovsärenden. Detta innebär att förvaltningen endast tar del av de bygglovsärenden som är remitterade till förvaltningen och relevanta i förvaltningens egenskap som stadens markägare. Effektiviseringen har medfört att antalet ärenden som skickats för synpunkter har minskat. Antalet remisser har även minskat under året på grund av den rådande marknadsläget.

### Näringsliv

Efterfrågan på industrimark är mycket stor i Göteborg och regionen. Översiktsplanen anger att 2 miljoner kvm behöver tas fram under en 10 årsperiod. Såväl den samlade planeringen i staden som exploateringsnämndens del möter översiktsplanens arealmässiga inriktning över tid, men möter inte den omedelbart stora efterfrågan idag. Det finns i nuläget en efterfrågan från små och medelstora egenanvändare (som vill köpa, bygga och driva egen verksamhet) som inte kan tillgodoseas med kommunal mark. Detta möter utmaningar vid bland annat nyetableringar, expansion eller behov av omlokaliseringar på grund av stadsutveckling. BRG bedömer att det är önskvärt att cirka 100-150.000 kvm tillskapas inom regionen för dessa målgrupper. Nyligen genomförda kartläggningar visar att det finns cirka 1 miljon kvm redan planlagd industrimark. En betydande del av detta utgörs av detaljplan för Batterifabriken och Volvo Lundby. Det finns även spridda ytor med antagen detaljplan där exempelvis markstabiliserande åtgärder/utfyllnad pågår på den kommunala marken innan marken kan säljas. Det

pågår detaljplanearbete som omfattar cirka 920.000 kvm industrimark och exploateringsförvaltningens mark i del av Säve flygfält samt vid Sörredsvägen och i Fiskebäcks hamn ingår i dessa. I tidiga skeden ingår kommunal mark om knappt 800.000 kvm i projekt vid Marieholmstunnelns mynning samt i söder och norr om Holmvägen vid Norrleden.

Stora arealer som planeras eller redan finns planlagd på t ex privat mark eller inom Göteborg Hamns mark är endast tillgänglig för hyreskunder. Stora nyckelaktörer i stadens fordonsindustri har prioriterats för såväl planresurser på egen mark som tilldelning av kommunal mark och det finns i nuläget en efterfrågan från små och medelstora egenanvändare (som vill köpa, bygga och driva egen verksamhet) som inte kan tillgodoses med kommunal mark. Detta möter utmaningar vid bla nyetableringar, expansion eller behov av omlokaliseringar pga stadsutveckling. BRG bedömer att det är önskvärt att cirka 100-150.000 kvm tillskapas *inom regionen* för dessa målgrupper.

En nulägeskartläggning av verksamhetsområden, noder, strategiska tyngdpunkter och innerstaden har genomförts och utmynnat i rapporten *"Företagsmiljöer i Göteborg"*. Rapporten är ett kunskapsunderlag för planering och utveckling av den fysiska miljön och synliggör hur näringslivssammansättningen och bebyggelsegraden ser ut på de platser som översiktsplanen pekar ut för verksamheter. Rapporten utgör bland annat ett underlag för att arbeta vidare med förtätningsmöjligheter och har även väckt intressehos övriga GR kommuner. I takt med ett alltmer allvarligt omvärldsläge har förvaltningen genom inriktningen i nyligen antagna handlingsplaner för markberedskap inom det näringslivsstrategiska programmet valt att lyfta fram samhällsviktigt näringsliv- som bidrar till totalförsvarets uppbyggnad - som väsentligt att identifiera och prioritera.

### **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.

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

Förvaltningen har även anlagt bevattningsdamm i Skogome och har påbörjat arbetet med dammbyggen i Angered i samverkan med VGR i anslutning till testbäddar samt i Bergumshögen på ett jordbruksarrende.

## **5.2.2 Stadsutveckling**

### **5.2.2.1 Planera och exploatera**

#### **Faktorer som påverkar framdriften av projekt**

Under året har lågkonjunkturen påverkat framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat har antalet byggstarter minskat jämfört med tidigare år, och förväntas minska ytterligare under 2024, eftersom byggkostnader för exploatörer och

fastighetsägare är fortsatt höga samtidigt som efterfrågan på nybyggda bostäder har minskat och kraven för finansiering blivit hårdare. Detta leder också till tidsförskjutningar i redan pågående projekt, och därmed skjuts färdigställande framåt i tid. Även om konjunkturen påverkar projekten i de senare skedena, bland annat kring antalet byggstarter, så är det fortfarande ett högt tryck på verksamheten i de tidigare skedena med en vilja från Stadsbyggnadsförvaltningen att starta ett stort antal nya detaljplaner.

Exploateringsverksamhetens framdrift påverkas också av att arbetet med klimatanpassningar inte kommer in tillräckligt tidigt i projekten lyfts in i projekten i ett för sent skede, lösningarna blir då mer komplicerade och tenderar att innebära högre kostnader – särskilt gäller detta för skyfallsytor.

Avseende kommunal service så har utveckling av rättspraxis för Lagen om offentlig upphandling (LOU) inneburit att förvaltningen inte längre kan hantera inhyrning, av exempelvis Bostad med särskild service (BmSS), på samma sätt som tidigare. Förvaltningen arbetar med att utreda detta och utveckla nytt arbetssätt.

### **Kapacitetsbrist i planering och utbyggnad av allmän plats**

Förvaltningens enheter för planering och utbyggnad av allmän plats har under året haft flera vakanta tjänster. Det beror dels på att med omorganisationen följde det med ett antal vakanta tjänster, dels att medarbetare valt att sluta samt att det är svårrekryterade tjänster. Rekrytering har pågått kontinuerligt under året. Vid årets utgång var inte alla tjänster återbesatta.

Under året har förvaltningen förstärkt med ett flertal tjänster inom planering allmän plats för att säkerställa leverans av förvaltningens uppdrag, utöver det har också upphandling av resurskonsulter genomförts. För att kunna anpassa resursbemanningen inom detta område för kommande behov har förvaltningen ett löpande samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen om vilka detaljplanprojekt som ska finnas med på kommande års startlistor.

### **Utveckling av plan- och exploateringsprocess (PLEX)**

Den nya organisationen för stadsutveckling utgår från ett processororienterat 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 våren 2024 kommer PLEX processen implementeras. Ett antal processteam från de olika NOS förvaltningarna har startats upp och de kommer under våren 2024 arbeta med att fördjupa och anpassa de olika delprocesserna samt att tillse att nuvarande förvaltningsspecifika processer anpassas till den gemensamma PLEX-processen.



### **MARKUTVECKLINGSPORTFÖLJEN**

Markutvecklingsportföljen innehåller förvaltningens projektutvecklingar och markanvisningar på stadens mark. Under året har förvaltningen utvecklat ett nära samarbete med övriga NOS förvaltningar. En utökad dialog med stadsbyggnadsförvaltningen avseende de projekt som ligger i projektutvecklingsportföljen har inletts 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. Det ökande samarbetet har inneburit att förvaltningen under året har arbetat i

pågående projekt med att utveckla gemensamma rutiner och arbetssätt.

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. Marken är också ett verktyg för en socialt och ekologiskt hållbar stadsutveckling. Under året har förvaltningen infört ett digitalt arbetsredskap för projektutveckling; *Forma*, som möjliggör tidig utvärdering och prövning av olika projektidéer och bidrar till en minskning av konsultinsatser.

Förvaltningen har under året hittills erhållit positivt planbesked /stadsbyggnadsförslag för cirka 1 470 bostäder varav 44 Boende med särskild service (BmSS), 470 studentbostäder samt 376 småhus. Förvaltningen planerade för 1 500 bostäder i positiva planbesked/stadsbyggnadsförslag under 2023. Utfallet ligger i linje med planeringen. De projektutvecklingar som startat under 2023 har generellt sett varit på platser som kräver något mer omfattande arbete. De kommer därför presenteras som stadsutvecklingsidéer under 2024.

Förvaltningen har haft en dialog med Framtiden Byggutveckling för att få en ökad gemensam måluppfyllelse utifrån stadens budget, vad gäller planering i tidiga skeden. Under året har förvaltningen startat en arbetsgrupp med stadsbyggnadsförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen kring tidiga tomtutredningar gällande BmSS för komplexa behov. Processen kan bli en modell för hur staden ska samverka för andra kommunala behov.

| Mått/ indikator                                                               | 2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Antal bostäder i positiva planbesked /stadsbyggnadsförslag                    | 1 467      |
| <i>Varav antal småhus i positiva planbesked/stadsbyggnadsförslag</i>          | <i>376</i> |
| <i>Varav antal BmSS i positiva planbesked/stadsbyggnadsförslag</i>            | <i>44</i>  |
| <i>varav antal studentbostäder i positiva planbesked/stadsbyggnadsförslag</i> | <i>470</i> |

### Bostäder med Särskild Service- utvecklat arbetssätt

Under året har en särskild grupp från Stadsfastighetsförvaltningen, Förvaltningen för funktionsstöd och Stadsbyggnadsförvaltningen bildats. Målet har varit att identifiera 10 tomter för BmSS för komplexa behov. I arbetet har även ett antal tomter för vanliga BmSS identifierats.

Preliminära bedömningar har utförts enligt plan- och bygglagen men osäkert kring vad kommande prövning resulterar i:

- 116 tomter framtagna på exploateringsförvaltningen
- 42 tomter har efter internt urval tagits vidare till arbetsgruppen
- 8 tomter har bedömts lämpliga för BmSS-komplexa enhet (hanteras vidare med förhandsbesked)
- Utöver dessa har 7 tomter bedömts lämpliga för vanligt BmSS

### Markanvisningar

Under 2023 har förvaltningen tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen gjort avvägningar vilka markanvisningar som bör ske och vilka som bör genomföras i ett senare skede. Marknadsläget har således påverkat antalet annonserade markanvisningar och även intresset och utfallet av genomförda markanvisningar med få eller i något fall inga anbud. Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med markanvisningar. Förvaltningen har under året markanvisat 10 projekt.

(5 jämförelseförfarande / före detta reservationer samt 5 direktanvisningar).

Markanvisningarna innehåller bland annat 1 030 bostäder varav 390 studentbostäder och 200 småhus. Förvaltningen har förutom bostäder även markanvisat till näringsliv och industrin. Under året har sju markanvisningar återlämnats/avbrutits.



Under året har ett utvecklingsarbete pågått med syfte att ta fram markanvisningskrav kopplat till social och ekologisk hållbarhet.

### Studentbostäder 7000+

Gbg7000+ studentbostäder är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026. Gruppen samverkar för att utveckla Göteborg som en kunskapsstad och tydliggöra studenternas betydelse för staden. Under 2023 har arbetet intensifierats i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och samverkansgruppen i syfte att finna åtgärder för ett ökat studentbostadsbyggande och stadens mål om att utses som årets studentstad 2026.

Det finns ett stort investeringsintresse bland studentbostadsaktörer för Göteborg. Detta gäller både för vid nyproduktion och ombyggnation. Det råder även en fortsatt god efterfrågan på mark för studentbostäder. Förvaltningens bedömning är att målsättningen om 7 000 fler studentbostäder under perioden 2016-2026 kommer vara svår att nå enbart genom nyproduktion.



### EXPLOATERINGSPORTFÖLJEN

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

Portföljens innehåll är projekt på stadens eller privata fastighetsägares mark, avseende bostäder, kommunal service och mark för näringsliv samt stadens utveckling av allmän plats inom exploateringsprojekt. Portföljens sammansättning styrs därmed av vilka detaljplaner som påbörjas.

Portföljen innehåller cirka 320 exploateringsprojekt med samlad nettobudget om 3 250 miljoner kronor för perioden 2021–2025. Cirka 40 % av projekten är under planering med pågående detaljplan och cirka 60% har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under första halvåret har 16 projekt startats samt 20 avslutats.

Under 2023 färdigställdes 5 500 bostäder och 2 686 bostäder byggstartades. (5 051 bostäder byggstartades 2022). Antalet byggstarter halverades 2023 i jämförelse med föregående år vilket innebär att de kommande åren kommer antalet färdigställda sjunka ungefär i motsvarande mån (tidigare år har antalet byggstarter för ett specifikt år varit det ungefärliga utfallet två år senare).



Förvaltningens resurser kopplat till exploateringsverksamheten är uppbundna i de cirka 320 pågående exploateringsprojekten. Många av projekten har tidsförskjutningar på grund av att byggstart skjuts fram i tiden. Tidsförskjutning av projekten innebär kostnadsfördyringar samt att färre projekt avslutas. Vilka nya projekt som startas i portföljen är beroende av start av nya detaljplaner på Stadsbyggnadsförvaltningen. Det är därmed viktigt att portföljstyrningen mellan Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen är synkroniserad. Portföljstyrningen är viktig för att prioritera och samordna projekten samt för en effektiv resurstilldelning.

Då antalet projekt i exploateringsportföljen ökar behöver en prioritering göras avseende vilka projekt som är mest angelägna att resurssätta. Nuvarande prioritering utgår från att tilldela resurser för start av nya detaljplaner samt att prioriterade pågående detaljplaner antas. Vid resursbrist har detta en påverkan på förvaltningens möjlighet att tilldela resurser till utbyggnadsskedet av projekten.

### Portföljens sammansättning

**Bostäder:** Inom portföljen finns nära 47 800 potentiella bostäder varav cirka 24 700 är inom pågående detaljplan samt cirka 23 100 är inom lagakraftvunna detaljplaner (varav ca 5 500 färdigställt under 2023). Diagrammen visar fördelning av hustyp, upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.

## Bostäder i olika skeden

Bostadsplaneringen kan delas upp i olika skeden, från pågående detaljplanearbete till färdigställd bostad.

Uppdelningen visar hur bostadsplaneringen för tillfället är fördelad mellan pågående detaljplan, lagakraftvunnen detaljplan, pågående byggnation och färdigställd bostad.

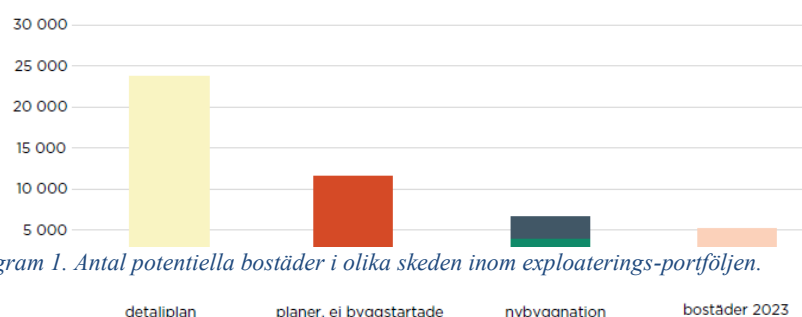


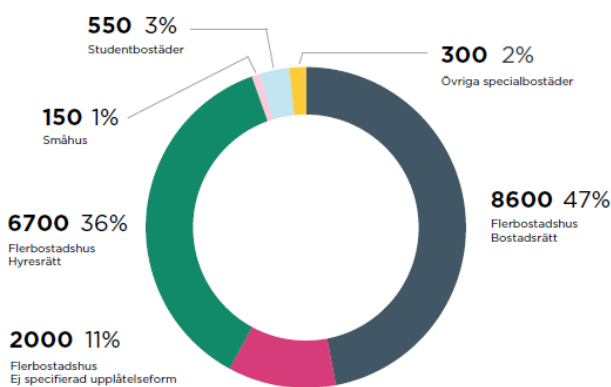
Diagram 1. Antal potentiella bostäder i olika skeden inom exploaterings-portföljen.

### Bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av 2023

fördelat på hustyp och upplåtelseform

Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner är det antal bostäder som är planerade i detaljplaner som har vunnit laga kraft, men som inte ännu har färdigställts.

Det betyder att uppgifterna innehåller bostäder som har påbörjat byggskedet.

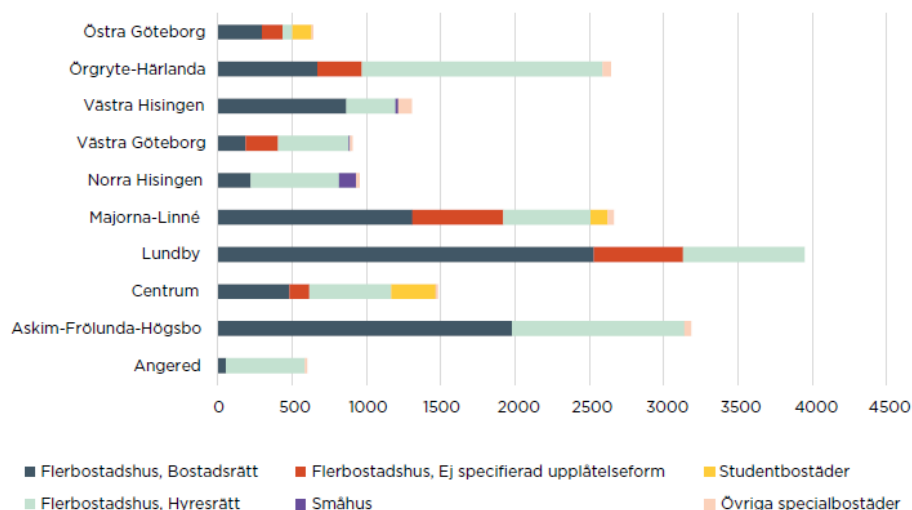


Uppgifterna är hämtade vid slutet av år 2023 och avser planer som vunnit laga kraft och har ett bedömt bostadsutfall 2024 och framåt.

Diagram 2. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen med bedömt färdigställande 2024 och framåt uppdelat per hustyp, inklusive upplåtelseform för flerbostadshus.

## Antal bostäder i lagakraftvunna planer vid slutet av 2023 Fördelat på hustyp och historiska stadsdelar

Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan vid slutet av år 2023 är nästan 4000 bostäder inom det geografiska området Lundby\*. Knappt 600 bostäder finns i lagakraftvunnen detaljplan i Angered\*.



Uppgifterna avser planer som vunnit laga kraft och har ett planerat bostadsutfall 2024 och framåt.

\* historiska stadsdelar. De tidigare stadsdelarna har valts för att få en indelning på en nivå mellan dagens stadsområden och mellanområden.

Diagram 3. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen med bedömt färdigställande 2024 och framåt i lagakraftvunna detaljplaner, fördelat på hustyp och historiska stadsdelar.

## specialbostäder, i pågående och lagakraftvunna detaljplaner

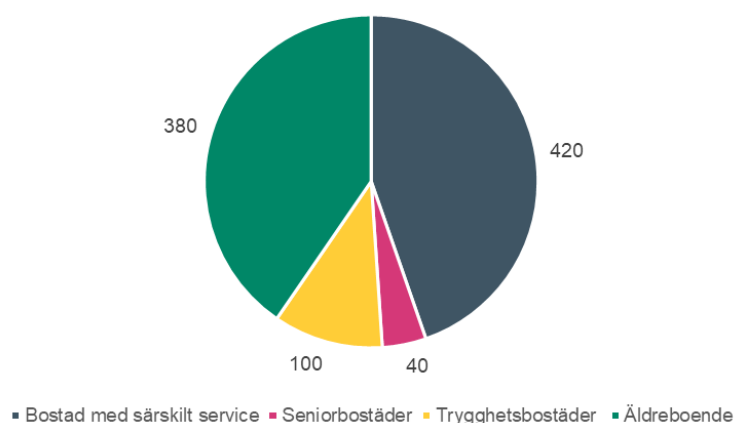
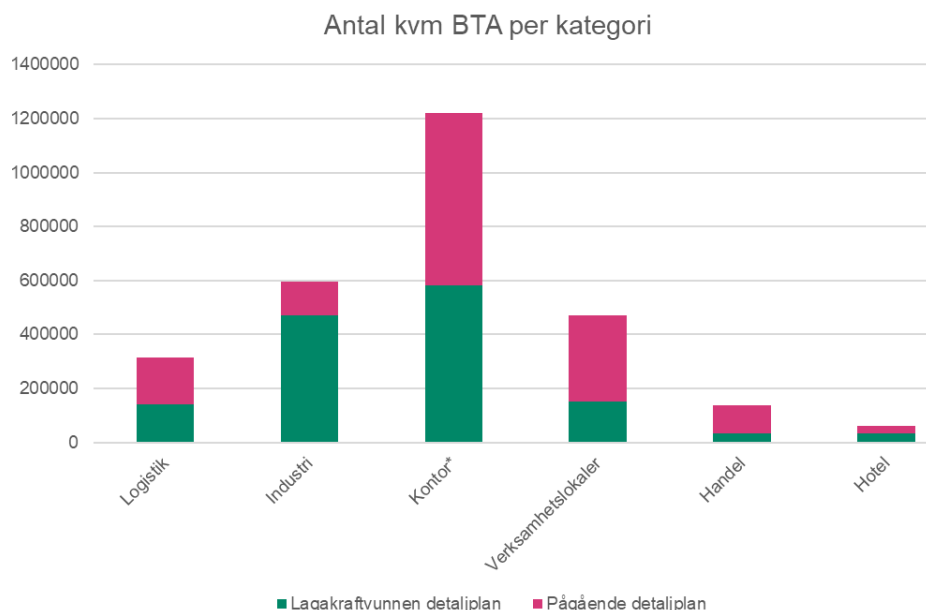


Diagram 4. Antal potentiella bostäder inom exploateringsportföljen uppdelat per boendeform inom övriga specialbostäder.

**Kommunal service:** Utöver Bostad med särskild service (BmSS) och äldreboenden (inom övriga specialbostäder), som redovisas i diagram 4, innehåller exploateringsportföljen byggrätter, framtida och inom lagakraftvunna detaljplaner, för kommunal service så som skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturverksamhet. Vid årsslutet finns cirka 280 potentiella tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 8 800 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.



För att skapa en tydligare struktur avseende ledning och styrning av projekten har

*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.*

förvaltningen under året arbetat med ett verksamhets-utvecklingsprojekt som syftar till att samla tidigare organisationers projekt-arbetsätt till ett nytt och samlat arbetsätt för exploateringsförvaltningen, med en tydlig ledning och styrning. Det nya projektarbetssättet planeras att börja implementeras under 2024.

### Sverigeförhandlingen

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

Till och med 2023 har det färdigställts totalt 15 028 bostäder inom åtagandets influensområden. Sammanlagt färdigställdes 2 906 bostäder under 2023, vilket är ett fortsatt stort antal. Av exploateringsportföljens potentiella bostäder (pågående eller lagakraftvunnen detaljplan) ligger cirka 26 300 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, sammantaget saknas ca 6 400 bostäder för influensområde 1 och 4 medan prognosen överskrider åtagandet för influensområde 3.

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

Om bostadsåtagandet inte uppfylls erhålls inte full statlig medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten. Enligt avtal minskas den statliga medfinansiering med 25 % av finansieringen ur nationell plan, vilket motsvarar 571 miljoner kronor i 2016 års prisnivå. Medfinansieringen räknas upp med KPI.

#### 5.2.2.2 Infrastruktur

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). Nämnden leder också programmet för högvattenskydd.

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.

Den största utmaningen för närvarande är tidsförskjutningar i projektens planeringsskede. Det finns flera olika orsaker kring dessa förskjutningar. Dels är det tidsförskjutningar på grund av överklaganden av detaljplaner, upphandlingar mm. Under 2023 har flera projekt också påverkats av förskjutningar i Västlänken. En tredje orsak är dock också brister i projektens tidplanering och prognoser vilket innebär att ledtiderna i projekten 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.

Under ekonomiavsnittets rubrik 3.2.2.3 Projektuppföljning finns en redovisning av de olika namngivna projekten med ekonomi, slutår och en beskrivning av de olika projekten.

Nedan ges en statusuppdatering av tid, kostnad och innehåll per december 2023.

| Projekt/Program                  | Tid | Kostnad | Innehåll | Skede         | Del av               |
|----------------------------------|-----|---------|----------|---------------|----------------------|
| Haga                             |     |         |          | Projektering  |                      |
| Korsvägen                        |     |         |          | Projektering  | Västsvenska paketet  |
| Skeppsbron                       |     |         |          | Beslut saknas |                      |
| Brunnsbo - Linné                 |     |         |          | Samtliga      | Sverigeförhandlingen |
| Kvilleleden, gator vid Backaplan |     |         |          | Projektering  | Västsvenska paketet  |
| Gång- och cykelbro över Göta älv |     |         |          | Planering     | Västsvenska paketet  |
| Citybuss Norra Älvstaden         |     |         |          | Projektering  | Sverigeförhandlingen |
| Citybuss Backastråken            |     |         |          | Projektering  | Sverigeförhandlingen |
| Masthuggskajen, gata och kaj     |     |         |          |               |                      |

*Grönt - ingen avvikelse*

*Gult - mindre avvikelse (åtgärder finns och hanteras inom projektets givna ramar)*

*Rött - större avvikelse (åtgärder finns för närvarande inte)*

*Blått - beslutade ramar saknas*

## 5.2.3 Boendesocialt ansvar

### Anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov

Antalet förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt har ökat jämfört med motsvarande 2022. Skillnaden på 92 lägenheter beror på att såväl antalet lägenheter till projekt barnfamiljer som antalet remisser från socialtjänst har ökat något på senare tid.

Exploateringsnämnden beslutade 2023-02-27 (EXF-2023-00669) om fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal i enlighet med att barnfamiljer

som, försökt hitta annan bostad, men inte lyckats ordna annan bostad under projektiden ges möjlighet att ta över befintligt hyresavtal under förutsättning att vuxna i hushållet har haft eller aktivt sökt sysselsättning, deltagit i utbildningsinsatser, deltagit i svenskundervisning, har ett belastningsregister som inte innehåller grov och allvarlig kriminalitet, samt inte har upprepade allvarliga störningar hos hyresvärden. Beslutet överklagades utifrån laglighetsprövning enligt kommunallagen till förvaltningsrätten som avslog överklagandet 2023-10-18.

Beslutet innebär att ett reviderat arbetssätt införts på förvaltningen och arbetet med att överlåta lägenheter till de barnfamiljer som skött sig enligt nämndbeslutet har påbörjats men vid årsskiftet hade ännu ingen överlåtelseförfrågan hunnit ställas.

Observera att tjänsteutlåandet gällande om BoL-barnfamiljerna med femårs hyrestid ska kunna prövas för överlåtelse är bordlagd i exploateringsnämnden, så detta beslut gäller ENBART korttidskontrakt barnfamiljer.

Antalet överlåtelser till förstahandsavtal har minskat jämfört med 2022. Det har i huvudsak att göra med att antalet förvaltrade avtal kopplat till remisser från socialtjänst och sjukvård har minskat under tidigare år.

Som en effekt av minskat flyktingmottagande under senare år så fortsätter antalet förvaltrade 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 bosättningslagen har halverats jämfört med 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 1 378 trygghetsbostäder hos kommunala och privata fastighetsägare.

Exploateringsförvaltningen har under 2023 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 arbetar aktivt för att förstärka kommunikationen kring subventionen för att säkerställa så att fastighetsägare har kännedom om möjligheten att få kommunal subvention för trygghetsbostäder.

| Mått/ indikator                                                      | 2021    | 2022    | Utfall 2023 |
|----------------------------------------------------------------------|---------|---------|-------------|
| Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård | 313     | 303     | 316         |
| Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt                     | 308     | 259     | 291         |
| - varav F100                                                         | 73      | 51      | 56          |
| - varav Bostad Först                                                 | 38      | 41      | 51          |
| Antal anvisade lägenheter med korttidsavtal 18 mån barnfamiljer      | 44      | 133     | 89          |
| Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen           | 165     | 160     | 97          |
| Genomsnittlig väntetid för anvisning (exkl. Bol)                     | 3,5 mån | 3,1 mån | i.u*        |
| Antal förvaltrade lägenheter med kommunala kontrakt                  | 781     | 783     | 875         |
| - varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamiljer          | 44      | 159     | 191         |
| Antal överlåtelse till förstahandskontrakt                           | 355     | 267     | 191         |
| - varav lägenheter med kommunala kontrakt                            | 355     | 267     | 191         |
| - varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamiljer          | 0       | 0       | 0           |

| Mått/ indikator                                               | 2021 | 2022 | Utfall 2023 |
|---------------------------------------------------------------|------|------|-------------|
| - antal personer som erhållit överlåtelse                     | 559  | 367  | 277         |
| - varav antal barn som erhållit en fast bostad                | 189  | 93   | 77          |
| Antal förvaldade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen | 1019 | 744  | 600         |
| Antal beslutade trygghetsbostäder                             | 144  | 75   | 0           |

*\* Då verksamheten under 2023 övergick till nytt IT-stöd så har denna uppgift inte kunnat tas fram. Då leveranser av lägenheter varit god under 2023 så kan med säkerhet sägas att den genomsnittliga väntetiden inte överstiger 4 månader under 2023.*

## 5.3 Säkerhet och beredskap

### Uppföljning av säkerhetsarbetet 2023

Enligt Säkerhetspolisen bedriver Ryssland, Kina och Iran omfattande underrättelseverksamhet och säkerhetshotande aktiviteter i Sverige, vilket innebär ett hot mot den territoriella suveräniteten och ett oberoende beslutsfattande. Ryssland är den enskilt största hotaktören mot Sveriges säkerhet, och bedöms även vara den enda aktören i Sveriges närområde som utgör ett militärt hot. Samtidigt bidrar den oroliga omvärlden till en växande extremism, ett ökat attentatshot och ett bredare författningshot. Uppgiften att skydda den nationella säkerheten har aldrig varit viktigare.

Koranbränningarna, tillsammans med de desinformationskampanjer som pågått sedan tidigare har inneburit ett förändrat säkerhetsläge för Sverige och Göteborg. Som en konsekvens av detta beslutade Säkerhetspolisen den 17 augusti att höja terrorhotnivån till nivå 4, vilket innebär att sannolikheten att aktörer har avsikt och förmåga att genomföra attentat är hög. Den 16 oktober sköts två svenska medborgare till döds i terrordådet i Bryssel.

Säkerhetsläget har försämrats ytterligare på grund av kriget i Gaza. Det är både angeläget och brådskande att tillsammans fortsätta med att bygga en motståndskraftig stad som är rustad för både kris och krig. Terrorhotet är högre än tidigare enligt polisen i Göteborg och vi behöver göra allt vi kan för att försvåra terrordåd och för att hjälpa polisen. Terrorhotnivån är dock kvar på en 4:a.

Hotbilden mot Sverige har successivt förändrats och attentatshotet från framför allt våldsbejakande islamistisk extremism har ökat. Det är ett allvarligt läge och Säkerhetspolisen bedömer att det kommer att kvarstå en längre tid.

Förvaltningsdirektören beslutade att utse en ny säkerhetsskyddsansvarig den 14 juni. På grund av den ökade hotbilden har förvaltningen sett över säkerhetsrutiner och genomfört övningar. Krisledningen genomförde en inkallningsövning under juni och en brandövning genomfördes på Postgatan 10 under september. Båda dessa övningar bedöms ha genomförts med ett bra resultat.

Omvärldsbevakningen har förstärkts. Informationsinsatser för att öka säkerhetsmedvetandet med anledning av den höjda terrorhotnivån har genomförts. Samarbetet med stadsledningskontorets avdelning för säkerhet och beredskap samt övriga NOS-förvaltningar har intensifierats. Rakel har köpts in och utbildning har genomförts. Ett antal styrande dokument har tagits fram så som anvisning för informationssäkerhet och nödvatten samt rutin vid händelse av pandemi. Beredskapsplan och anvisning för kontinuitetshantering har uppdaterats.

Anvisningen för det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) för Postgatan 10 har uppdaterats för att anpassas utifrån kommande evakuering av Traktören och nya arbetssätt efter pandemin dvs ett utökat hemarbete. Därtill har ett APT underlag

tagits fram för att medarbetare inom förvaltningen och andra förvaltningar ska ha vetskap om brandskyddet och utrymningsplanen för Postgatan 10. För kontroll av brandskyddet på Postgatan 10 används Brandkontroll.nu och var tredje månad görs kontrollaktiviteter av 166 punkter där eventuella avvikelser rapporteras för åtgärd. Rapporterade avvikelser har blivit åtgärdade i anslutning till rapporteringen. Lös släckutrustning och utrymningsplaner har kontrollerats och dokumenterats av extern entreprenör under november.

Det återstår arbete med att göra dessa anvisningar och rutiner kända på förvaltningen.

# 6 Uppföljning av internkontroll

## Uppföljning av kontrollaktiviteter

I nedanstående tabell redovisas de tester som gjorts 2023. Kontrollaktiviteterna är framtagna utifrån förvaltningens riskanalys. Syftet är att kvalitetssäkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga och brister.

Testerna genomförs av gruppen för intern styrning och kontroll och består av intervjuer, enkäter och/eller stickprov för att undersöka om rutiner är kända och efterlevs.

| Internkontrollaktivitet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | lakttagelse/ åtgärd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Risk för förekomst av oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadlig bisyssla.</b></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för förekomst av oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadlig bisyssla. Medarbetare möter entreprenörer, leverantörsmarknad och fastighetsägare. Risk finns att medarbetarna blir påverkade att agera på ett oönskat sätt och fatta felaktiga beslut. Otydlighet och svaga kontrollsystem ökar riskerna. Tydliga system minimerar risken.</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Vid introduktion av nyanställd lyfts frågan om eventuell bisyssla. I det årliga utvecklingssamtalet besvarar medarbetaren frågor om bisyssla samt otillåten påverkan. Vid bisyssla fylls anmälningsblankett i, och vid otillåten påverkan anmäls dessa i systemet för rapportering av arbetsskador och tillbud.</p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/>Stickprov, kontroll vid nyanställning<br/>Rutiner, genomgång av gällande rutiner</p> | <p><b>lakttagelser</b><br/>Eftersom förvaltningen är ny från och med januari 2023 så har arbete med att ta fram och implementera rutiner pågått löpande, och fortsatt pågår. Förvaltningen har under året tagit fram en rutin för hantering av misstanke om oegentligheter. I och med det har en informationsinsats genomförts för att öka kännedom om oegentligheter, otillåten påverkan och rutinen för hantering av misstanke om oegentlighet. Likaså innehåller introduktionen av nyanställda en informations-film om otillåten påverkan. Ytterligare rutiner och egenkontrollpunkter håller på att tas fram för att sedan implementeras.</p> <p>Förvaltningens rutin för hantering av bisyssla har varit gällande under större delen av året. Kontrollen har därför fokuserat på denna aspekt under 2023. En kontroll på om anmälningsblankett är ifylld för eventuell bisyssla hos nyanställda har gjorts genom ett stickprov. Stickprovet har innefattat ett antal nyanställda medarbetare, där de först tillfrågats ifall de har någon bisyssla. Av de 5 tillfrågade var det ingen som svarade att de har en bisyssla. Därmed finns det inte heller någon inlämnad anmälningsblankett för bisyssla.</p> <p><b>Bedömning</b><br/>Kontrollen visar inte på om existerande kontrollaktiviteter är tillräckliga eller inte. Dock finns gällande rutiner för att på olika sätt fånga upp eventuell bisyssla hos medarbetare. Sammanfattningsvis är bedömningen att en liknande kontroll bör genomföras på lämpligt tidsintervall för att säkerställa att övriga existerande aktiviteter är tillräckliga.</p> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Risk för inköp av konsulttjänster utan genomförd behovsanalys</b></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för inköp av konsulttjänster utan genomförd behovsanalys</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Rutiner, attestbehörighet, vidaredelegationsordning samt arbetssätt där upphandlare behöver ges information för att kunna utforma underlag.</p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/>Rutiner, genomgång av information i gällande rutiner. Arbetssätt</p> | <p><b>lakttagelser</b><br/>Inköp av konsulter sker på olika sätt, genom specifika upphandlingar, genom avrop på tidigare lokala upphandlingar och genom avrop på ramavtal som har upphandlats av inköp och upphandlingsförvaltningen. Från 1 januari till och med 30 november 2023 så har cirka 87 inköp av konsulter gjorts på ramavtal upphandlade av inköp och upphandlingsförvaltningen, 72 inköp av konsulter på avtal gjorda av tidigare förvaltningar och 20 avtal på upphandlingar gjorda under 2023 (totalt 8 upphandlingar).</p> <p>Förvaltningen saknar tydliga rutiner som beskriver om en behovsanalys ska utföras innan inköp. Likaså saknas också beskrivning av vem som är ansvarig för att genomföra behovsanalysen, samt om analysen ska dokumenteras eller ej. Dock görs en behovsanalys i de fall ett behov av en ny upphandling anmäls, eftersom beställaren då ger information om behovet för att upphandlaren ska kunna utforma underlag för upphandlingen. Rutiner för om denna behovsanalys ska dokumenteras eller ej saknas dock.</p> <p>En viss existerande kontrollfunktion finns i och med attestbehörighet och vidaredelegation.</p> <p>Förvaltningen arbetar med att ta fram gemensamma rutiner för inköp och upphandling på exploateringsförvaltningen.</p> <p><b>Bedömning</b><br/>Eftersom det inte framgår i dokumenterade rutiner vid vilka typer av inköp en behovsanalys ska genomföras, och om den i sådana fall ska dokumenteras, är det inte möjligt att kontrollera om behovsanalys har genomförts.</p> <p>I de fall ett behov av en ny upphandling inkommer till en upphandlare sker en viss kontroll per automatik eftersom upphandlaren behöver information om behovet för att kunna avgöra vilken form av förfarande som är lämplig. För att hantera risken att inköp av konsulttjänster genomförs utan behovsanalys bör arbetssätt och rutiner tydliggöras med beskrivning om vilka typ av inköp som kräver en behovsanalys, vem som ansvarar för dess framtagande samt hur den ska dokumenteras.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Att nämnden inte får kännedom om beslut som tagits på delegation</b></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för rutin- och lagefterlevnad</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Delegationsordning och vidaredelegationsordning</p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/>Stickprov, enkät Kännedom av rutiner, genomgång av gällande rutiner</p>                                                                                                                  | <p><b>lakttagelser</b><br/>Det pågår översyn av delegationsordningen samt fortsatt framtagning och implementering av rutiner och instruktioner kopplat till denna. Eftersom utveckling av rutiner och arbetssätt pågår har kontrollen istället fokuserat på medarbetarnas kännedom om hantering av delegationsbeslut. Ett stickprov har gjorts i form av en enkät som skickats ut till 64 slumpmässigt utvalda medarbetare och chefer på förvaltningen och totalt har 38 personer från olika delar av organisationen svarat.</p> <p>Enkätresultatet visar att 86 procent av de tillfrågade vet vad som kännetecknar ett delegationsbeslut, och 70 procent vet vilken beslutsfattare som har mandat att fatta beslut inom dess arbetsområde. Dock är det endast 21 procent av de tillfrågade som vet att delegationsbeslut ska anmälas till nämnden för att vinna laga kraft, och endast 31 procent vet hur de ska gå till väga för att anmäla ett fattat delegationsbeslut. Trots det är det 50 procent som vet vem som ansvarar för att anmäla ett fattat delegationsbeslut. I enkätens öppna fråga inkom synpunkter om bland annat otydligheter i gällande delegationsordning samt behov av återkommande utbildning.</p> <p><b>Bedömning</b><br/>Sammanfattningsvis tyder enkätresultatet på att det finns ett relativt stort behov av att öka kännedomen om gällande rutiner och arbetssätt, men också behov av att utveckla och tydliggöra gällande delegationsordning och arbetssätt. Särskilt eftersom organisationen är ny för 2023, men också eftersom ett nytt ärendehanteringssystem infördes under året.</p> <p>Flera av de tillfrågade lyfter synpunkter om att det efter omorganisationen krävs en tydlighet i vad delegationsordningen omfattar, hur och vem som anmäler delegationsbeslut till nämnden samt kunskapshöjande insatser. Det framkommer också att information om mandat enligt delegationsordningen behöver ingå i rutiner för introduktion vid nyanställning. Arbete och översyn pågår för att utveckla arbetssätt och rutiner för hantering av delegationsbeslut. Inför 2024 pågår ett arbete att revidera vidaredelegationerna så att det blir en förvaltningsgemensam vidaredelegation istället för fyra olika. I detta tillkommer/tas också en gemensam instruktion för anmälan av delegationsbeslut fram.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Informationssäkerhet: efterlevnad av dataskyddsförordningen (GDPR)</b></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk för bristande efterlevnad av dataskyddsförordningen</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Årlig kontroll av stadens dataskyddsombud<br/>Rutin för hur eventuell personuppgiftsincident ska identifieras och hanteras inklusive en mall för riskbedömning vid incident.</p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/>Rutiner, genomgång av gällande rutiner<br/>Intervju med dataskyddskontakt<br/>Genomgång av anmälda personuppgiftsincidenter.</p> | <p><b>lakttagelser</b></p> <p>Rutin finns framtagen och publicerad för hantering av personuppgiftsincident. Ytterligare rutiner för hantering av dataskydd, personuppgifter och informationssäkerhet håller på att tas fram. Vad gäller kännedom om rutiner så genomförs utbildning cirka två gånger per år för nyanställda och medarbetare med behov att repetera sina kunskaper om dataskydd, personuppgifter och informationssäkerhet. ,<br/>Förvaltningen har, vid tidpunkten för uppföljning av kontrollaktiviteten, inte en fastställd dokumenthanteringsplan med gallringsbeslut.<br/>Kontrollen har gjorts i form av att samtliga personuppgiftsincidenter har gåtts igenom och kontrollerats om dels riskbedömning har gjorts enligt beslutas mall och dels om de incidenter som anmälts, som troligen medför risk för de registrerade, har rapporterats till Integritetsmyndigheten (IMY).<br/>Under 2023 har 7 personuppgiftsincidenter anmälts, av dessa har 4 anmälts till IMY och för 3 stycken har vi gjort riskbedömning enligt gällande rutin.</p> <p><b>Bedömning</b></p> <p>Förvaltningens fastställda rutin för hantering av personuppgiftsincidenter har varit gällande sedan 2023-06-29. Det innebär att personuppgiftsincidenter som inträffat innan dess inte kan förväntas hanterats i enlighet med rutinen, som antagits senare.</p> <p>Av de 7 personuppgiftsincidenter som anmälts under året var 2 av dessa innan rutinen fastställdes. Bland de återstående 5 incidenterna var det 2 som anmälades till IMY och för 2 andra incidenter gjordes en riskbedömning med hjälp av den fastställda mallen.</p> <p>Fastställande av dokumenthanteringsplan bedöms vara nödvändigt för att kunna kontrollera och säkerställa efterlevnad av gallringsrutiner för personuppgifter, och kommer att fastställas under första kvartalet 2024.</p> |
| <p><b>Risk att försäljningar och köp av mark inte registreras i markis</b></p> <p><b>Konsekvensbeskrivning</b><br/>Risk att köpekontrakt inte registreras</p> <p><b>Existerande kontrollaktiviteter</b><br/>Rutiner</p> <p><b>Kontrollmetod</b><br/>Rutiner, genomgång av gällande rutiner<br/>Stickprov, jämförelse av försäljningar och köp gjorda under första halvåret för 2023.</p>                                                                                                                                                                                      | <p><b>lakttagelser</b></p> <p>Arbets sättet har under året justerats för att minska risken att köpekontrakt (köp och försäljning av mark) inte registreras i systemet markis. Samtliga handlingar lämnas nu till administratör som, beroende på handlingstyp, registrerar informationen i aktuellt system alternativt lämnar vidare för diarieföring ifall ingen information behöver registreras.</p> <p>Kontroll har genomförts i form av ett stickprov där försäljningar och köp av mark som handläggarna har genomfört under första halvåret 2023 har jämförts med registreringar av försäljning och köp i markis under samma period. Stickprovet visade att av 13 genomförda köp och försäljningar var det 2 som inte registrerats i systemet markis.</p> <p><b>Bedömning</b></p> <p>För att säkerställa att arbets sättet inte är personberoende bör arbets sättet dokumenteras – vilket har gjorts under tiden för kontrollen. Under kontrollens genomförande infördes en extra kontrollaktivitet, information till administratör i samband med ekonomisk registrering, som syftar till att möjliggöra för administratör att reagera ifall köpekontrakt inte inkommer för registrering. Likaså bör en egenkontroll införas 1–2 gånger per år där en jämförelse görs mellan genomförda köp/försäljningar och registrerade köp/försäljningar i markis.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Resultaträkning N200 (belopp i tkr)<br>(exklusive förvaltningsintäkter/kostnader) | Utfall<br>2023    | Budget<br>2023   | Avv utf-<br>budget |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| Taxor och avgifter                                                                | 15 080            | 20 935           | -5 855             |
| Hyror och arrenden                                                                | 843 876           | 848 029          | -4 153             |
| Bidrag                                                                            | 13 984            | 96 523           | -82 539            |
| Försäljning av verksamhet och konsulttjänster                                     | 420 765           | 58 752           | 362 013            |
| Försäljningsintäkter                                                              | 0                 |                  | 0                  |
| Försäljning av omsättningstillgångar                                              | 1 050 477         | 700 000          | 350 477            |
| Försäljning av anläggningstillgångar                                              | 117 874           | 100 000          | 17 874             |
| <b>Summa Verksamhetens intäkter (Not 1)</b>                                       | <b>2 462 108</b>  | <b>1 824 239</b> | <b>637 870</b>     |
| Personalkostnader                                                                 | -202 063          | -220 691         | 18 628             |
| Lämnade bidrag                                                                    | -35 360           | -19 660          | -15 700            |
| Köp av huvudverksamhet                                                            | 0                 | 0                | 0                  |
| Lokal- och markhyror                                                              | -173 676          | -180 964         | 7 288              |
| Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader                                   | -463 753          | -129 829         | -333 924           |
| Bränsle, energi och vatten                                                        | -955              | -770             | -185               |
| Kostnader för transportmedel                                                      | -561              | -545             | -16                |
| Köp av entreprenad och tjänster                                                   | -71 292           | -118 118         | 46 826             |
| Övriga verksamhetskostnader diverse                                               | -57 217           | -27 374          | -29 843            |
| Kostnader exploatering                                                            | -223 373          | -200 000         | -23 373            |
| Förlust anläggningstillgångar                                                     | -76 530           |                  | -76 530            |
| <b>Summa Verksamhetens kostnader (Not 2)</b>                                      | <b>-1 304 780</b> | <b>-897 951</b>  | <b>-406 829</b>    |
| Avskrivningar                                                                     | -7 571            | -8 145           | 574                |
| <b>Summa Avskrivningar (Not 3)</b>                                                | <b>-7 571</b>     | <b>-8 145</b>    | <b>574</b>         |
| <b>Summa Verksamhetens nettokostnader</b>                                         | <b>1 149 758</b>  | <b>918 143</b>   | <b>231 615</b>     |
| Kommunbidrag                                                                      | -1 224 889        | -898 430         | -326 459           |
| <b>Summa Generella statsbidrag och utjämning (Not 4)</b>                          | <b>-1 224 889</b> | <b>-898 430</b>  | <b>-326 459</b>    |
| <b>Summa Verksamhetens resultat</b>                                               | <b>-75 131</b>    | <b>19 713</b>    | <b>-94 844</b>     |
| Finansiella intäkter                                                              | 8 906             | 65               | 8 841              |
| <b>Summa Finansiella intäkter (Not 5)</b>                                         | <b>8 906</b>      | <b>65</b>        | <b>8 841</b>       |
| Finansiella kostnader                                                             | -18 915           | -19 778          | 863                |
| <b>Summa Finansiella kostnader (Not 6)</b>                                        | <b>-18 915</b>    | <b>-19 778</b>   | <b>863</b>         |
| <b>Summa Resultat efter finansiella poster</b>                                    | <b>-85 140</b>    | <b>0</b>         | <b>-85 140</b>     |
| <b>Summa Resultat (Not 7)</b>                                                     | <b>-85 140</b>    | <b>0</b>         | <b>-85 140</b>     |

## Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med lagen om Kommunal Redovisning och god redovisningssed.

## Noter resultaträkning och balansräkning

Ny organisation från årsskiftet med ny verksamhet och kan därför inte redovisa jämförelser med föregående år i 2023 års noter.

### Resultaträkning

#### Not 1 Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter är 637,9 mnkr högre jämfört med budget 2023.

Taxor och avgifter visar negativ avvikelse mot budget 2023 om 5,8 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på 5 mnkr för plantaxa för tid i detaljplanarbetet tidiga skeden budgeterat men ingen ersättning medgavs för det under året.

Hyres- och arrendeintäkter är 4,1 mnkr lägre än budgeterat 2023. Orsaken till det lägre utfallet beror främst på minskade anvisningstal och volymminskning av boenden inom uppdraget för bosättningslagen -8,3 mnkr samt ökning av friköp av tomträtter +1,9 mnkr och arrende +5,1 mnkr. Volymen för kommunala kontrakt blev lägre än vad som antogs i budget -4,2 mnkr.

Bidragen är 82,5 mnkr lägre jämfört med budget 2023 vilket främst beror på felbudgetering av stabilitetsbidrag om 71,5 mnkr. Motsvarande felbudgetering finns på kostnadssidan på kontogrupp köp av entreprenad och tjänster. En annan orsak till avvikelsen är kostnader i driftprojekt inte fått så högt utfall som beräknat vilket även får motsvarande effekt på de budgeterade intäkterna som ska täcka hela eller delar av kostnader i projekten exempelvis Sverigeförhandlingen. I övrigt har vi fått ersättning i form av lönebidrag samt statsbidrag för projekt Bostad först.

Försäljning av verksamhet och konsulttjänster är 362 mnkr högre jämfört med budget 2023. Budgetavvikelsen beror främst på omorganisationen där olika projektmodeller från olika förvaltningar inte hunnits integreras till en ekonomimodell utan hanteras tillfälligt som tidigare. Det är komplext och ett utvecklingsarbete som pågått under året och fortsätter nästa år för implementering. I utfallet finns intäkter för vidarefaktureringar av driftsprojektskostnader, utlånad personal samt egen arbetad tid i projekt. Motsvarande kostnadsavvikelse för finns under fastighetskostnader.

Försäljning av omsättningstillgångar avser försäljningsinkomster vid markexploatering. Försäljningsinkomsterna är 153,3 lägre än 2022 och 350,5 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror på exploateringsbidrag som inte var budgeterade inför året enligt ny redovisningsmodell samt framflyttad markförsäljning i projekt.

Försäljning av anläggningstillgångar avser försäljningsinkomster för rearesultat övriga investeringar. Försäljning av anläggningstillgångar är 125,8 mnkr lägre än föregående år. Budgetavvikelsen 2023 är +17,9 mnkr. Avvikelsen beror på att flera tomträttshavare till flerbostadshus har valt att friköpa. Dessa försäljningar sker på initiativ av köparna och är svåra att prognostisera.

#### Not 2 Verksamhetens kostnader

Verksamhetskostnaderna är 406,8 mnkr högre än budget.

Personalkostnaderna är 18,6 mnkr lägre än vad som budgeterats för 2023. Antalet anställda (arbetad tid) är 357,9 årsarbetare. Personalomsättningen uppgår till 7,1% och sjukfrånvaron till 4,7 %. Avvikelsen beror på vakanser i samband med återbesättningar av tjänster och ej tillsatta tjänster vilket innebär lägre lönekostnader +36 miljoner vilket även leder till lägre redovisad tid i projekt -17,3 miljoner.

Kostnader för lämnade bidrag är 15,7 mnkr högre jämfört än budgeterat. Största orsaken för årets avvikelse är kostnader för medfinansiering om -20,7 mnkr samt färre ansökningar avseende bidrag för trygghetsbostäder än budgeterat +4,9 mnkr.

Kostnader för lokal- och markhyror är 7,3 mnkr lägre än budget. Det lägre utfallet beror på minskade anvisningstal från migrationsverket jämfört med indikationerna som fanns när budget beslutades, färre genomgångsbostäder samt volymminskning avseende kommunala kontrakt.

Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader för året är 334 mnkr högre än budgeterat. Avvikelser mot budget beror på främst på omorganisationen där olika projektmodeller från olika förvaltningar inte hunnits integreras till en ekonomimodell utan hanteras tillfälligt som tidigare. Det är komplext och ett utvecklingsarbete som pågått under året och fortsätter nästa år för implementering. Motsvarande intäktsavvikelse finns under

försäljning av verksamhet och konsulttjänster. I övrigt finns det exempelvis kostnader som vidarefaktureras till ledningsägare samt kostnader för fastighetskatt som redovisas tillsammans exploateringsbidragen.

Kostnaden för köp av entreprenad och tjänster är 46,8 mnkr lägre jämfört med budgeterat. Avvikelsen beror på en felbudgeterad post på tekniska konsulter, kostnad för stabilitetsutredningar om 70 mnkr som även felbudgeterats på som bidrag på intäktssidan då förvaltningen skulle få täckning för motsvarande kostnader. I övrigt har vi utfall för konsultkostnader som tillkommit för att täcka vakanser men även utredningskostnader som ej budgeterats då behovet var osäkert inför den nya organisationen. Kontot arbetad tid under köp av entreprenad och tjänster har utfall om 10 mnkr men har inte budgeterats. Detta konto är kostnadskonto för tidredovisningen och utfallet kan hänföras till tidrapportering i driftsprojekt. Tidredovisningen budgeterades helt på personalkostnadskonton enligt stadens resultaträkning för att minska lönekostnaderna vid tid i projekt vilket är orsaken till att budget inte finns på denna post.

Kostnader för övriga verksamhetskostnader är 29,8 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror främst på förgäveskostnader på grund avbeställt uppdrag, Skeppsbron. I övrigt har vi haft lägre kostnader än budgeterat avseende personalrepresentation kurs och konferens samt planansöknings- och planprogramavgifter.

Kostnader för exploatering är 23,4 mnkr högre än budget och hänförs till resultat av markexploatering.

Kostnaden för förlust anläggningstillgångar avser utrangering av Skeppsbron 76,5 mnkr

### **Not 3 Av- och nedskrivningar**

Kostnaderna för avskrivningar är 0,6 mnkr lägre än budget vilket beror på senare aktiverade investeringsprojekt och förändrat bestånd avseende arrenden.

### **Not 4 Kommunbidrag / Generella statsbidrag och utjämnningar**

I raden för kommunbidrag redovisas erhållna kommunbidrag, erhållna kommuncentralt avsatta medel, kommuninterna bidrag samt till kommuncentrala poster överfört exploateringsbidrag, resultat av markexploatering, rearesultat och tomträttsverksamhet. Kommunbidraget för 2023 uppgår till 126,5 mnkr. Avropade kommuncentralt avsatta medel för uppdraget med "Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder" uppgår till 17 mnkr. Ett stimulansbidrag för Jubileumsparken om 1 mnkr har erhållits och beviljades efter budgeten var beslutad.

Totalt har 1369,4 miljoner levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Nämnden har under perioden levererat in 126,3 avseende reavinster, 327,3 avseende resultat av markexploatering, 473,3 avseende exploateringsbidrag samt 442,5 avseende tomträttsavgälden. Det är +327,4 miljoner jämfört med budget och beror på exploateringsbidrag som inte var budgeterade inför året enligt ny redovisningsmodell, R2, samt framflyttad markförsäljning i projekt. Resultatet av försäljningar, tomträtter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

### **Not 5 Finansiella intäkter**

Årets finansiella intäkter uppgår till 8,9 mnkr och avser främst försäljning av bostadsrätter. Dessa intäkter redovisas med reavinster till stadskassan men syns i resultaträkningen.

### **Not 6 Finansiella kostnader**

Internräntan för år 2023 är 1,0%. Utfall är i 0,9 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på förändrat bestånd.

### **Not 7 Årets resultat**

Årets resultat uppgår till -85,1 mnkr. Underskottet beror på nedskrivning av Skeppsbron med förgäveskostnad om 110,6 mnkr efter kommunfullmäktiges beslut att avbryta projektet.

| Balansräkning N200 (belopp i tkr)               | IB<br>2023 | Förändring<br>2023 | UB<br>2023 |
|-------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|
| Markreserv                                      | 455 866    | 2 859              | 458 726    |
| Verksamhetsfastigheter                          | 373 448    | 203 149            | 576 597    |
| Fastigheter för affärsverksamhet                | 29 523     | -718               | 28 805     |
| Publika fastigheter                             | 369 416    | 19 662             | 389 078    |
| Fastigheter för annan verksamhet                | 990 367    | -134 659           | 855 708    |
| Övriga fastigheter                              | 1 374      | -1 374             | 0          |
| Pågående ny- till- och ombyggnad                | 2 947 854  | 954 435            | 3 902 289  |
| Summa Mark, byggnader och tekniska anläggningar | 5 167 849  | 1 043 353          | 6 211 202  |
| Byggnadsinventarier                             | 0          | 0                  | 0          |
| Summa Maskiner och inventarier                  | 0          | 0                  | 0          |
| Långfristiga fordringar                         | 51 966     | -31 784            | 20 181     |
| Bostadsrätter                                   | 13 066     | -248               | 12 817     |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar         | 65 031     | -32 032            | 32 999     |
| Summa Anläggningstillgångar (Not 1)             | 5 232 880  | 1 011 321          | 6 244 201  |
| Exploateringsfastigheter                        | 1 274 193  | 30 390             | 1 304 583  |
| Kundfordringar                                  | 124 500    | 111 769            | 236 269    |
| Icke räntebärande kortfristiga fordringar       | -6 448 795 | -689 558           | -7 138 354 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 153 493    | 69 123             | 222 616    |
| Kassa och bank                                  | 348 747    | -108 652           | 240 094    |
| Summa Omsättningstillgångar (Not 2)             | -4 547 862 | -586 929           | -5 134 791 |
| Summa Tillgångar                                | 685 018    | 424 392            | 1 109 410  |
| Eget kapital, ingående värde                    | -54 836    |                    | -54 836    |
| Justeringar                                     |            | 29 836             | 29 836     |
| Periodens resultat                              |            | -12 624            | -12 624    |
| Summa Eget kapital                              | -54 836    | 17 212             | -37 624    |
| Andra avsättningar                              | -88 706    | -7 779             | -96 485    |
| Summa Avsättningar (Not 3)                      | -88 706    | -7 779             | -96 485    |
| Räntebärande långfristiga skulder               | -327 237   | -255 735           | -582 971   |
| Summa Långfristiga skulder (Not 4)              | -327 237   | -255 735           | -582 971   |
| Kortfristiga skulder (Not 5)                    | -231 450   | -258 643           | -490 094   |
| Summa Skulder                                   | -558 687   | -514 378           | -1 073 065 |
| Summa Eget kapital, avsättningar och skulder    | -685 018   | -424 392           | -1 109 410 |
| Summa Balansräkning                             | 0          | 0                  | 0          |

## Noter Balansräkning

### Not 1 Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgår netto till 6 244 mnkr (inkl finansiella tillgångar) och är höga då vi har många pågående stora projekt t.ex. Brunnsbo Linne och Masthuggskajen. Nettot har ökat med 1 011 mnkr under året. Ökningen avser den ökade volym pågående investeringar som utförts under året.

#### Förändringen på anläggningstillgångarna fördelar sig enligt följande (belopp i mnkr):

|                                                     | 2023          |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Bokförda kapitalutg (köp & investering) anskaffning | 1404,01       |
| Planenlig avskr av fast o inv                       | -7,57         |
| Bokfört värde försäljningar                         | -3,54         |
| Överfört mellan nämnder                             | -209,02       |
| Omklassat till lager expl fastigheter               | -64,00        |
| <br>                                                |               |
| Nedskrivningar/utrangeringar                        | -76,59        |
| Förändring LF fordr Bostadsrätter                   | -0,2          |
| Förändring LF fordr Gatulån                         |               |
| Förändring LF fordr moms Marconihallen              |               |
| Förändring LF fordr övr                             | -31,8         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1011,3</b> |

De planenliga avskrivningarna avser byggnader på vår mark för t.ex. stall och markanläggning exempelvis avloppsanläggning.

Överföringar av anläggningstillgångar om 196 mnkr, avseende färdigställda park- och gatanläggningar samt större infrastrukturprojekt, har under året skett till Stadsmiljöförvaltningen. Även överföring av byggnader till Stadsfastighetsförvaltningen för ca 13 mnkr.

Långfristiga fordringar är på 20 mnkr där 17 mnkr är fordran för moms mot exploatör för Munspelsgatan.

Utrangering har gjorts av Skeppsbron om ca 76,5 mnkr efter beslut av kommunfullmäktige att avbryta projektet.

### Not 2 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgår till 5 135 mnkr.

Exploateringsprojekt avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar under exploateringsfastigheter. En ökning under året uppgår till 30,4 mnkr. Det är främst ett markförvärv inom Sörred 7:36 som har klassats om till omsättningstillgång inför försäljning 2024.

Kundfordringar avser främst flera stora faktureringar gjorda i november och december kopplat till exploateringsavtal samt bidrag från Sverigeförhandlingen.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter är på 222 mnkr och avser främst upplupen inkomst på 72 mnkr mot Älvstranden gällande Skeppsbron. 91 mnkr avser upplupna intäkter för vidarefakturering till ledningsägare, 26 mnkr för köpeskilling Vasakronan som inbetalas Q1 2024.

Till följd av likvidregleringsmodell inom staden regleras inte fakturor och övriga interna transaktioner med likvider mellan nämnder på kassa/bank utan detta regleras under icke räntebärande kortfristiga fordringar. Icke räntebärande fordringar och kassa och bank har minskat med 798 mnkr. Minskningen beror främst på löpande överföring av intäkter till Stadsfastighetsförvaltningen då vi fakturerat på deras uppdrag från vår förvaltning (130 mnkr). Kommunbokföringsorder regleras i denna kontogrupp då vi för över intäkter och kostnader mellan förvaltningar samt IB överföringen i samband med NOS.

**Not 3 Avsättningar**

Avsättningarna på 96 mnkr avser framtida åtaganden i exploateringsprojekten t.ex. Gamlestads fabriker, Per Dubbsgatan, Västlänken station centralen. Avsättningarna för miljöåtgärder avser främst Lärjeholm på 20,6 mnkr.

**Not 4 Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder uppgår till 583 mnkr varav 567 mnkr avser offentliga investeringsbidrag i pågående projekt. Resterande avser förutbetalda exploateringsbidrag samt inbetalning av säkerheter i projekten.

**Not 5 Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder uppgår till 490 mnkr.

Leverantörsskulderna är 309 mnkr och avser främst infrastrukturprojekten. Upplupna övriga kostnader uppgår till 23 mnkr och avser främst ej fakturerade projektkostnader.

Förutbetalda övriga intäkter är 72 mnkr där 58 mnkr avser trädkompensation från Trafikverket i pågående projekt.



# Markanvisningar

| Mått                            | 2019 | 2020 | 2021 | 2022  | 2023  |
|---------------------------------|------|------|------|-------|-------|
| Markanvisade projekt            | 7    | 6    | 5    | 11    | 10    |
| Exploatörer                     | 10   | 6    | 5    | 16    | 17    |
| Bostäder i markanvisade projekt | 651  | 633  | 602  | 1 242 | 1 032 |
| Markanvisade hyresrätter        | 95   | 227  | 90   | 429   | 150   |
| Markanvisade bostadsrätter      | 300  | 382  | 445  | 479   | 290   |
| Markanvisade studentbostäder    | 240  | 0    | 45   | 150   | 390   |
| Markanvisade BmSS               | 16   | 24   | 0    | 24    | 2     |
| Småhus                          | 0    | 0    | 22   | 160   | 200   |

# Markanvisningar 2023

## Beslutade av exploateringsnämnden



| Markanvisning                                                                               | Typ             | Skede             | Aktör                                             | Bostäder                      | Antal kvm       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Lagerströmsplatsen, bostäder och kontor                                                     | Fd reservation  | Innan DP          | Tornet, Wallenstam, Balder                        | 600 varav 300 studentbostäder |                 |
| Direktanvisning till Volvo Lastvagnar AB inom fastigheten Tuve 36:8 m.fl.                   | Direktanvisning | Under pågående DP | Volvo Lastvagnar AB                               |                               | 330 000 kvm TA  |
| Livsmedelslager inom Låssby                                                                 | Jämförelse      | Under pågående DP | NREP AB                                           |                               | 70 000 kvm TA   |
| Polestar Performance AB i Frihamnen                                                         | Direktanvisning | Innan DP          | Polestar Performance AB                           |                               | 80 000 kvm BTA  |
| Avfallskraftvärmeverk inom del av fastigheten Sävenäs 747:134                               | Direktanvisning | Under pågående DP | Renova AB                                         |                               | 6 800 kvm TA    |
| Kraftvärmeverksanläggningar inom delar av fastigheterna Rödjan 727:18 och Sannegården 734:9 | Direktanvisning | Under pågående DP | Göteborg Energi                                   |                               | 22 000 kvm TA   |
| Bussdepå vid Vädermotet inom del av fastigheten Biskopsgården 830:822                       | Direktanvisning | Under pågående DP | Västfastigheter/Västtrafik                        |                               | 34 000 kvm TA   |
| Norr om Tuve Torg                                                                           | Fd reservation  | Innan DP          | Ekeblad Bostad AB. OBOS/Kärnhem                   | 200 småhus                    |                 |
|                                                                                             |                 |                   | Development partner 09 ihop med Malmström Edström |                               |                 |
|                                                                                             |                 |                   | Jemmett AB                                        |                               |                 |
| Hjällbo centrum                                                                             | Jämförelse      | Innan DP          | Egnahemsbolaget                                   | 140 BR                        |                 |
| Studentbostäder, förskola och lokaler vid Guldhedsgatan                                     | Jämförelse      | DP                | Wästbygg                                          | 90 studentbostäder, förskola  | 450 kvm lokaler |
| <b>Totalt</b>                                                                               |                 |                   |                                                   | <b>1 030 bostäder</b>         |                 |

# Bostadsbyggandet i Göteborg 2023

## Färdigställda bostäder

Ett fortsatt mycket stort antal bostäder färdigställdes under 2023, 5 502 bostäder varav 5 200 i nybyggda hus. Nybyggnationen fördelar sig på 208 småhus, 4 718 lägenheter i flerbostadshus (2 366 bostadsrätter, 2 338 hyresrätter och 14 äganderätter) och 274 specialbostäder.

### Färdigställda bostäder 2021-2023

|                                | 2021             | 2022             | 2023                     |
|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Småhus</b>                  | <b>262</b>       | <b>282</b>       | <b>208</b>               |
| <b>Flerbostadshus, totalt</b>  | <b>4 197</b>     | <b>4 161</b>     | <b>4 718<sup>1</sup></b> |
| Bostadsrätt                    | 1 622            | 1 818            | 2 366                    |
| Hyresrätt                      | 2 575            | 2 343            | 2 338                    |
| <b>Specialbostäder, totalt</b> | <b>726</b>       | <b>1 246</b>     | <b>274</b>               |
| Studentbostäder                | 42               | 644              | -                        |
| Övr. specialbostäder           | 684 <sup>1</sup> | 602 <sup>2</sup> | 274 <sup>3</sup>         |
| <b>Nybyggnad, totalt</b>       | <b>5 185</b>     | <b>5 689</b>     | <b>5 200</b>             |
| <b>Ombyggnad</b>               | <b>180</b>       | <b>241</b>       | <b>302</b>               |
| <b>Totalt</b>                  | <b>5 365</b>     | <b>5 930</b>     | <b>5 502</b>             |

Varav tidsbegränsade bygglov, 100 bostäder<sup>1</sup> och 230 bostäder<sup>2</sup> och 233 bostäder<sup>3</sup>.  
Varav 14 äganderätter<sup>4</sup>

Vanligaste lägenhetsstorleken är 2:or, 38 %. Andelen på 1 rum är 28 %, 3 rum 23 %, 4 rum 10 % och 2 % är på 5 rum eller större av nyregistreringarna av vanliga lägenheter i lägenhetsregistret under 2023.

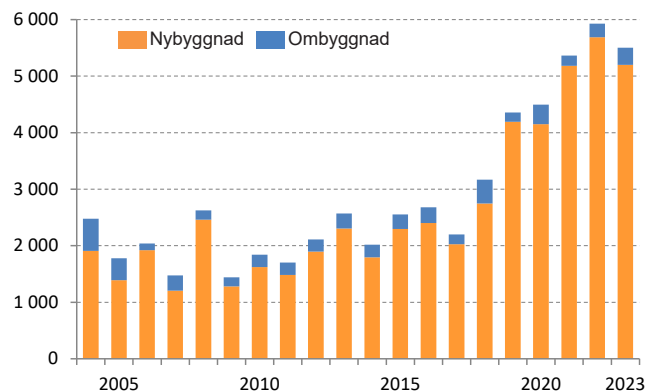
Flest bostäder färdigställdes i stadsområdet Hisingen, bl.a. i Lindholmen och vid Selma Lagerlöfs Torg.

### Färdigställda bostäder per stadsområde 2021-2023

| Stadsområde   | 2021         | 2022         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Hisingen      | 1 547        | 1 503        | 2 337        |
| Centrum       | 1 511        | 1 677        | 1 660        |
| Sydväst       | 1 430        | 1 657        | 1 071        |
| Nordost       | 877          | 1 093        | 434          |
| <b>Totalt</b> | <b>5 365</b> | <b>5 930</b> | <b>5 502</b> |

De senaste åren har antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt. Under de senaste 5 åren har igenomsnitt 5 100 bostäder per år färdigställts genom ny- eller ombyggnad.

### Färdigställda bostäder, 2004-2023



## Påbörjade bostäder

Byggstarterna av bostäder har vänt nedåt under 2023. Det påbörjades byggande av 2 886 bostäder, varav 2 738 i nybyggda hus. Det påbörjades 177 småhus, 2 181 lägenheter i flerbostadshus (1 116 bostadsrätter och 1 065 hyresrätter) och 380 specialbostäder.

### Påbörjade bostäder 2021-2023

|                                | 2021             | 2022             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Småhus</b>                  | <b>319</b>       | <b>200</b>       | <b>177</b>       |
| <b>Flerbostadshus, totalt</b>  | <b>4 729</b>     | <b>4 130</b>     | <b>2 181</b>     |
| Bostadsrätt                    | 2 130            | 1 655            | 1 116            |
| Hyresrätt                      | 2 599            | 2 475            | 1 065            |
| <b>Specialbostäder, totalt</b> | <b>454</b>       | <b>510</b>       | <b>380</b>       |
| Studentbostäder                | 214              | -                | -                |
| Övr. specialbostäder           | 240 <sup>1</sup> | 510 <sup>2</sup> | 380 <sup>3</sup> |
| <b>Nybyggnad, totalt</b>       | <b>5 502</b>     | <b>4 840</b>     | <b>2 738</b>     |
| <b>Ombyggnad</b>               | <b>342</b>       | <b>211</b>       | <b>148</b>       |
| <b>Totalt</b>                  | <b>5 844</b>     | <b>5 051</b>     | <b>2 886</b>     |

Varav tidsbegränsade bygglov, 196 bostäder<sup>1</sup> och 367 bostäder<sup>2</sup>.

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

### Påbörjade bostäder per stadsområde helåret 2021-2023

| Stadsområde   | 2021         | 2022         | 2023         |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Centrum       | 1 507        | 1 723        | 894          |
| Nordost       | 847          | 233          | 624          |
| Hisingen      | 2 063        | 1 902        | 748          |
| Sydväst       | 1 427        | 1 193        | 620          |
| <b>Totalt</b> | <b>5 844</b> | <b>5 051</b> | <b>2 886</b> |

## Pågående bostäder

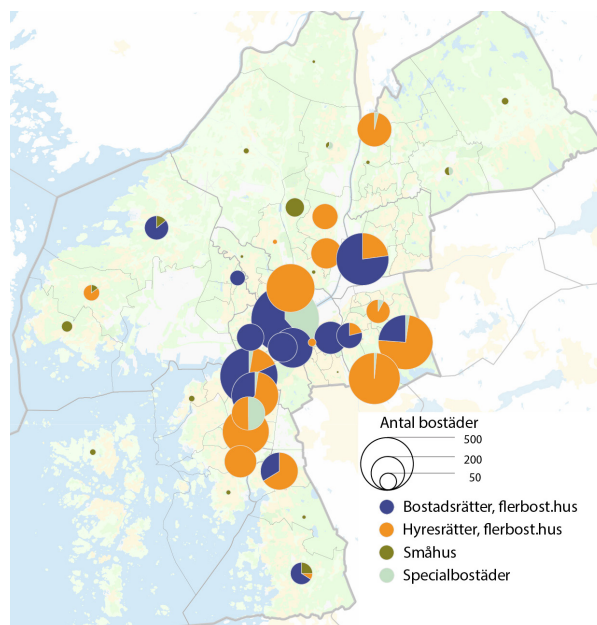
Vid slutet av 2023 pågick nybyggnation av 6 756 bostäder. Det är bostäder som påbörjats under 2023, eller tidigare, men som ännu inte är färdigställda.

### Pågående bostäder i nybyggda hus, 31 december 2023

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Småhus                      | 188          |
| Flerbostadshus, bostadsrätt | 2 817        |
| Flerbostadshus, hyresrätt   | 3 260        |
| Specialbostäder             | 491          |
| <b>Totalt</b>               | <b>6 756</b> |

Kartan visar den pågående nybyggnationen fördelad på Göteborgs 96 primärområden. Flest bostäder, drygt 800, byggs i Lindholmen, stadsområde Hisingen (majoritet bostadsrätter) och i Sanna, Centrum (cirka 600 bostäder, mestadels bostadsrätter).

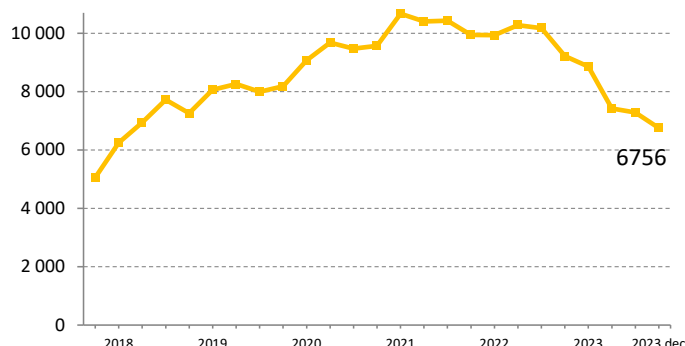
### Pågående bostäder i nybyggda hus per primärområde, 31 december 2023



## Pågående bostäder de senaste åren

Den pågående nybyggnationen uppgick under hösten 2022 till över 10 000 bostäder men har sedan dess minskat kraftigt till följd av färre byggstartar.

### Pågående bostäder i nybyggda hus per kvartal 31 december 2017 - 31 december 2023

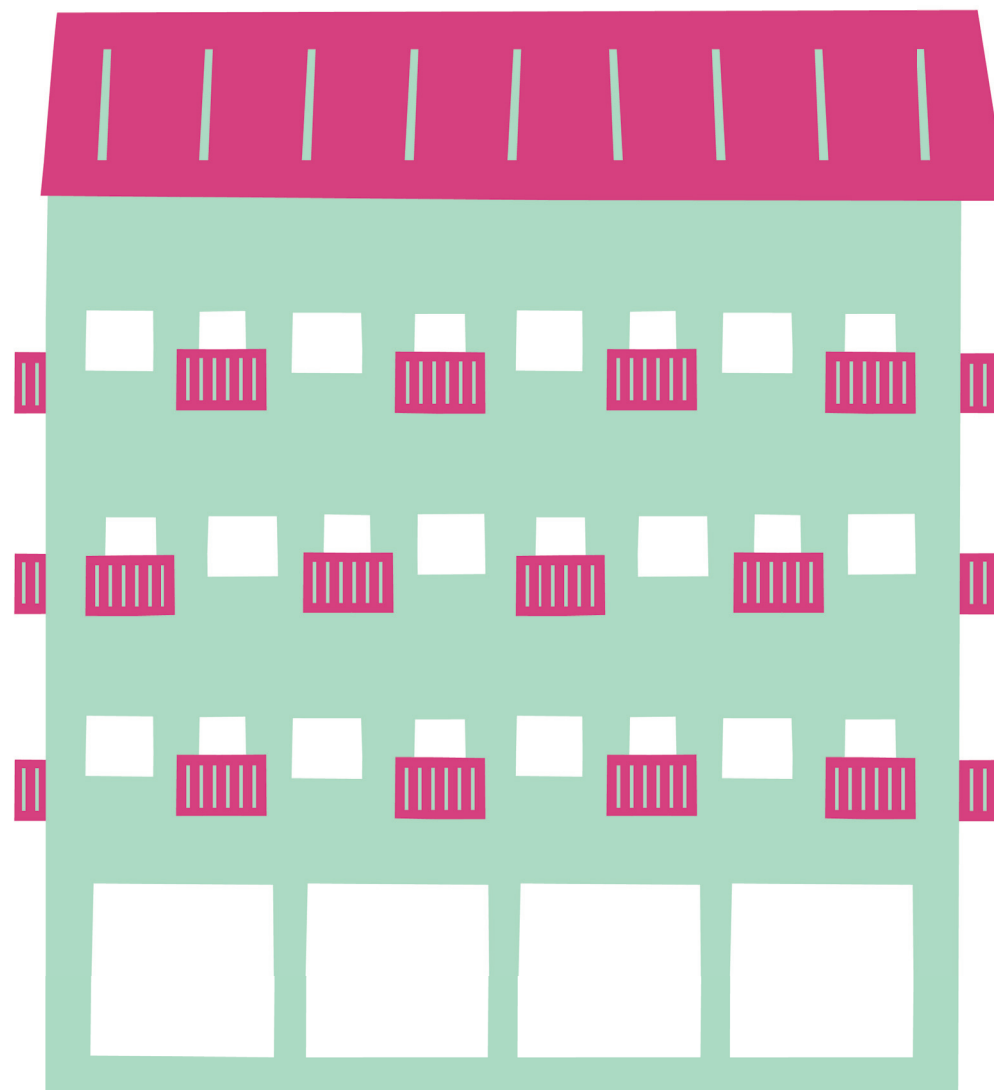


Påbörjade bostäder mäts genom startbesked och färdigställda genom slutbesked. Stadsbyggnadsförvaltningen är uppgiftslämnare för den statistik som SCB framställer.

Mer statistik om bostadsbyggande i Göteborg hittar du på [goteborg.se/statistikbostadsbyggande](https://goteborg.se/statistikbostadsbyggande) och på [goteborg.se/statistik](https://goteborg.se/statistik).



# Mått för sammanhållen stadsutveckling 2023



## Om sammanhållen stadsutveckling

Måttbilagan är en sammanställning över ett antal övergripande mått för sammanhållen stadsutveckling. Indelningen utgår från de fyra olika skedena i stadsutvecklingen. Tonvikten på måtten är olika typer av leveranser. Måtten utgår från befintliga mått och avser endast utfall för 2023.

Gemensam  
prioritering



Analysera och planera  
stadsutveckling

Överens om  
utbyggnad



Planera  
utbyggnad

Genomföra  
utbyggnad

Återkoppling  
vilja/behov



Underhålla, förvalta och  
utveckla utbyggd stad



Överlämning  
förvaltning

#### Stadsutvecklingens fyra skeden

Skedena kan förstås som fyra faser som en specifik idé/ett projekt flödar genom. Det är samtidigt fyra ständigt pågående skeden som sker parallellt med varandra: från vilja och behov till förvaltning och utveckling av vår byggda stad.

# Analysera och planera stadsutveckling

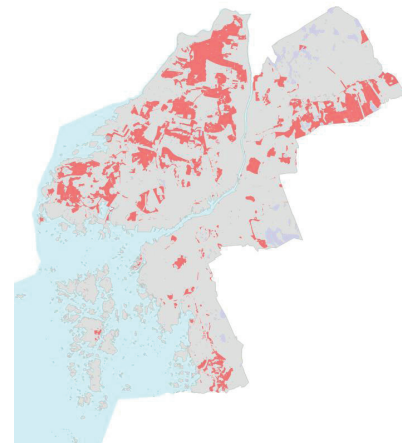
**Analysera och planera stadsutveckling handlar om att skapa en långsiktig inriktning för stadens markanvändning baserat på politisk vilja och stadens behov.**

I detta skede sker framtagande av strategisk och taktisk styrning som underlag för prioritering av hur staden ska utvecklas över tid, vilket innefattar såväl översiktsplanering enligt plan- och bygglagen (PBL) som övergripande planering av infrastruktur, bostads- och lokalförsörjning. Skedet omfattar även taktiska ställningstaganden kring stadsutvecklingens takt och volym.

## Årsvisa uppföljningar av översiktsplanen

Stadsbyggnadsförvaltningen följer upp hur planering och byggande följer översiktsplanens intentioner och riktlinjer. Detta redovisas årligen i en uppföljningsrapport.

En fördjupad uppföljning av Översiktsplanen presenteras i stadsbyggnadsnämnden den 27 februari.



I rött kommunägd mark där slutlig användning ej är fastställd.

| Kommunens markinnehav                                                                      | Hektar |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Kommunägd mark                                                                             | 25 000 |
| Kommunägd mark där slutlig användning ej är fastställd (mark för framtida stadsutveckling) | 8 100  |
| Kommunägd mark där slutlig användning ej är fastställd inom ÖP:s förändrad markanvändning  | 1 100  |
| Kommunägd mark där slutlig användning ej är fastställd inom ÖP:s förändrad markanvändning  | 220    |

# Planera utbyggnad

Planera utbyggnad syftar till att driva projektutveckling utifrån långsiktig inriktning, styrande dokument och taktiska beslut samt att säkerställa ekonomi och genomförbarhet. I detta skede provas också markanvändning i detaljplan enligt plan- och bygglagen.

## Antal antagna detaljplaner

5

Göteborg/  
Innerstaden

7

Mellanstaden

6

Ytterstaden

## Lantmäteri

336

Inkomna ansökningar  
lantmäteriförrättning

5,9

månader, median  
handläggningstid lantmäteriförrättningar



## Markanvisningar 2023

**1 030**

markanvisade  
bostäder

**10**

markanvisningar

**17**

markanvisade  
aktörer

**7**

återlämnade  
markanvisningar

## Fördelning markanvisningar

**150**

hyresrätter

**290**

bostadsrätter

**390**

studentbostäder

**200**

småhus

**2**

BmSS

**6**

näringsliv

## Detaljplanering

**28**

veckor, median  
Handläggningstid  
planbesked

**24**

Startade  
detaljplaner

**30**

månader, median  
senaste 24 månaderna  
Handläggningstid  
detaljplan

**24 700**

pågående detaljplaner  
bostäder

Antagna/godkända  
detaljplaner bostäder

**808**

varav lägenheter i  
studentbostäder

**184**

varav lägenheter  
i BmSS

**8**

Antagna/godkända  
detaljplaner  
förskoleavdelningar

**9**

## Bygglov

**3 424**

inkomna  
bygglov

**3 391**

beslut  
bygglov

**3**

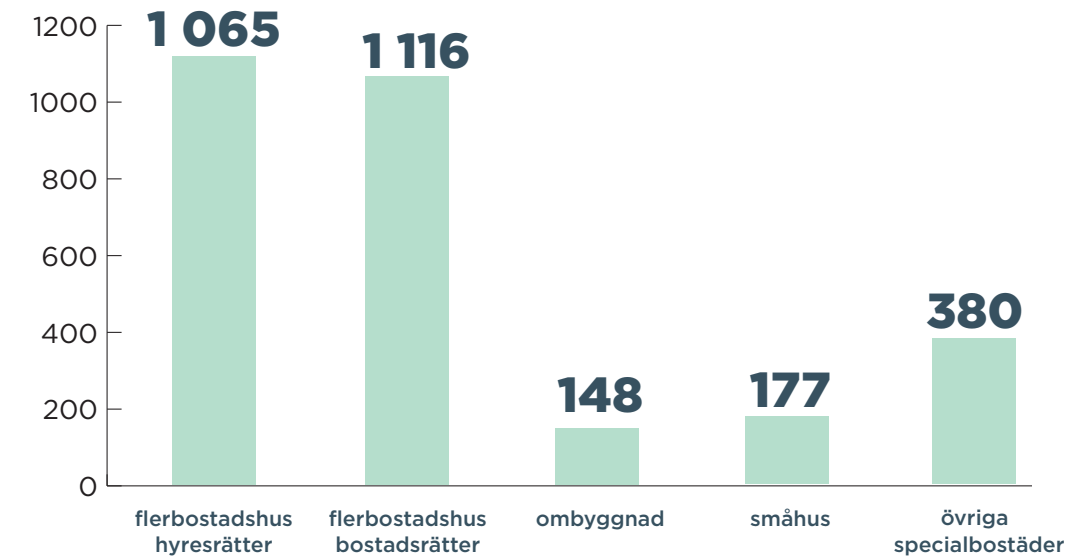
veckor, median  
handläggningstid bygglov  
(fullständig ansökan)

# Genomföra utbyggnad

Genomföra utbyggnad syftar till att bygga ut staden så att det sker enligt beslutad plan vad gäller kvalitet, tid och ekonomi. Erfarenheter från genomförandet tas tillvara och påverkar planeringsstadiet.

## Påbörjad byggnation

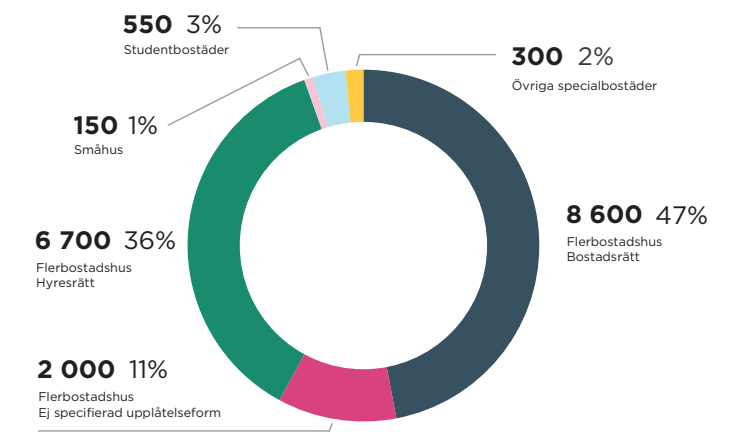
### Bostäder



## Bostäder i lagakraftvunna planer

### Vid slutet av 2023 fördelat på bostadstyp och upplåtelseform

I exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan fanns vid slutet av år 2023 cirka 23 100 bostäder.



## Pågående byggnation

Kommunala behov

**19**

grundskolor

**26**

förskolor

**17**

BmSS

## Färdigställd kommunal service

**0**

BmSS

**100**

vård och  
omsorgsboenden

**432**

förskoleplatser

**1 585**

grundskoleplatser

**0**

gymnasieplatser

## Färdigställd byggnation

Bostäder

**2 338**

flerbostadshus  
hyresrätter

**2 380**

flerbostadshus  
bostadsrätter

**302**

ombyggnad  
(netto)

**274**

övriga  
specialbostäder

**0**

studentbostäder

**208**

småhus

## Färdigställd investering infrastruktur

9

uppdrag/projekt  
**gång- och cykeltrafik**

5

uppdrag/projekt  
**bil- och godstrafik**

9

uppdrag/projekt  
**kollektivtrafik**

8

uppdrag/projekt  
**utemiljöer**

## Pågående investering infrastruktur

30

uppdrag/projekt  
**gång- och cykeltrafik**

10

uppdrag/projekt  
**bil- och godstrafik**

11

uppdrag/projekt  
**kollektivtrafik**

7

uppdrag/projekt  
**utemiljöer**

# Underhålla, förvalta och utveckla utbyggd stad

Nästa skede syftar till att underhålla, förvalta och utveckla den utbyggda stadens kvaliteter över tid. Här sker förvaltningen av mark och byggnader samt den dagliga driften av staden, men också utveckling i form av aktivering och reinvestering.

## Underhålla

### Färdigställd reinvestering infrastruktur

**15** uppdrag/projekt  
**Byggnadsverk**  
inkl. reinvestering utemiljöer

**2** uppdrag/projekt  
**Belysning och energieffektivisering**

**4** uppdrag/projekt  
**Gator och vägar**

**4** uppdrag/projekt  
**Spårvägsbanan**

### Pågående reinvestering infrastruktur

**42** uppdrag/projekt  
**Byggnadsverk**  
inkl. reinvestering utemiljöer

**10** uppdrag/projekt  
**Belysning och energieffektivisering**

**13** uppdrag/projekt  
**Gator och vägar**

**12** uppdrag/projekt  
**Spårvägsbanan**

**15** uppdrag/projekt  
**Utemiljöer**

## Förvalta

Bostäder för särskilda behov

**875**

**Förvaltade lägenheter**  
med kommunala kontrakt

**600**

**Förvaltade genomgångsbostäder**  
utifrån bostättningslagen

**1 378**

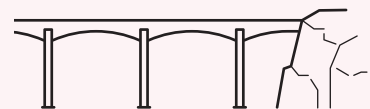
**Trygghetsbostäder**  
totalt beslutade

Förvaltning av fastigheter och anläggningar

**1 784 229** kvadratmeter yta  
**Egenägt bestånd**

**581 466** kvadratmeter yta  
**Inhyrt bestånd**

**40 500** **Genomförda reparationer**  
förvaltade byggnader



**1500**

km  
gator och vägar



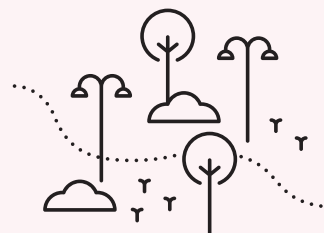
**980**

km  
gångbanor



**550**

km  
cykelbanor



**172**

km spår och ledningar



**100 000**

stycken belysningspunkter

**24**

tunnlar

**12 000**

hektar  
Mark och vattenförvaltningen

**478**

broar

**12 700**

träd i stadsmiljön  
aktiv skötsel

**297**

lekplatser

**11**

stadsparker

**52**

stadsdelsparker



## Markupplåtelser

**3 331**

arrenden

**10 243**

tomträtter

## Mobilitet

**530 794**

antal resor  
serviceresor

**725 399**

antal resor  
Styr & Ställ

**3 046 489**

antal resor  
elsparkcyklar

## Färdmedelsfördelning



**42%**

bilresor



**29%**

kollektivtrafik



**22%**

till fots



**7%**

cykelresor





# Barnbokslut 2023

Exploateringsnämnden

# Innehållsförteckning

|          |                                                                                    |          |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inledning .....</b>                                                             | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Barnbokslut .....</b>                                                           | <b>4</b> |
| 2.1      | Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet..... | 4        |
| 2.2      | Analys.....                                                                        | 4        |
| 2.2.1    | Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser .....                  | 4        |
| 2.2.2    | Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar ..... | 5        |
| 2.3      | Det nya nuläget och vägen framåt .....                                             | 8        |

# 1 Inledning

Kommunfullmäktige uppdrog 2020-06-16, § 20 till kommunstyrelsen att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. Barnrättsplanen antog av kommunfullmäktige 2022-06.09 §12.

Ett barnbokslut är en sammanställning och ett underlag för nämnder och styrelser att få en bild om den egna verksamhetens arbete och resultat i sitt barnrättsarbete utifrån barnkonventionens artiklar. Syftet är att tillgodose barn och ungdomars rättigheter utifrån barnkonventionen. Barn är varje människa under 18 år.

Barnbokslutet utgår ifrån barnkonventionens fyra grundläggande artiklar 2, 3, 6 och 12 enligt nedan.

## De fyra grundläggande artiklarna:

**Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering:** Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.

**Artikel 3 – Barnets bästa:** Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Begreppet "barnets bästa" är konventionens grundpelare. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet.

**Artikel 6 - Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling:** Med utveckling menas främjandet av god fysisk, andlig, moralisk, psykisk och social utveckling.

**Artikel 12 – Barns rätt till delaktighet:** Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

## 2 Barnbokslut

Exploateringsförvaltningen är en ny förvaltning sedan årsskiftet 2022/2023 där förvaltningens uppdrag tidigare var fördelat på trafikkontoret, fastighetskontoret och park- och naturförvaltningen. Det påverkar bokslutet då ingen av de tidigare förvaltningarna tydligt pekat på insatser som skulle genomföras under 2023.

### 2.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Året har präglats av att landa i den nya organisationen och att hitta gemensamma former för arbete där en del utvecklingsarbete har fått stå tillbaka. Förvaltningen som helhet har ännu inte skapat sig en bild kring hur barnrättsperspektivet behöver utvecklas för att förvaltningens verksamhet bättre kan leva upp till barnkonventionen.

Exploateringsnämnden ansvarar för bostadsanskaffning för hushåll med särskilda behov och inom ramen för det uppdraget fattade nämnden 230227 beslut om att barnfamiljer boende inom projekt barnfamiljer med korttidsavtal, under vissa förutsättningar, kan ges möjlighet att överta sitt hyresavtal under förutsättning att fastighetsägaren godkänner det. Förberedelser för sådana övertaganden gjordes under 2023 men till följd av att nämndbeslutet överklagades till förvaltningsrätten så fördröjdes arbetet. Förvaltningsrätten fann inte att exploateringsnämndens beslut 230227 var felaktigt. Vid årsskiftet hade ännu ingen överlåtelseförfrågan ställts till någon fastighetsägare men överlåtelseförfrågningar kommer att börja ställas till fastighetsägare i början av 2024

### 2.2 Analys

Följande analys bygger på årets arbete i förvaltningen samt vad som framkommit i tidigare barnbokslut från fastighetsnämnden, park- och naturnämnden samt trafiknämnden och som nu har beröring med exploateringsnämndens ansvar.

#### 2.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

I förra årets barnbokslut lyftes utvecklingsområden som medskick från respektive förvaltning in till de nya nämnderna och förvaltningarna. Nedan punktas respektive medskick tillsammans med en kort analys kring status.

##### **Genomför en genomlysning av verksamheten utifrån ett barnrättsperspektiv**

Det har inte genomförts någon genomlysning av exploateringsförvaltningens verksamhet utifrån ett barnrättsperspektiv under 2023. Däremot har flera lyft behovet.

## **Stärka arbetet med barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser**

Det sker ett gemensamt utvecklingsarbete av barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser mellan stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och socialförvaltningarna. Under året har gruppen arbetat med att identifiera var i plan- och exploateringsprocessen det sociala perspektivet behöver komma in. Under 2024 behöver det arbetet implementeras i processen.

### **Tydligare styrning – se över befintliga rutiner, riktlinjer och stödjande dokument**

Genomlysningen ur ett barnrättsperspektiv kan vara ett första steg i att identifiera vad för styrning som finns och vad som eventuellt saknas kopplat till ett barnrättsperspektiv i exploateringsförvaltningens verksamhet.

### **Öka kunskapen**

Det finns idag personer med stor kännedom om barnkonventionen och barnperspektivet inom förvaltningen men den generella kunskapen hos medarbetare kan öka. Alla på förvaltningen bör få en grund i vad barnkonventionen innebär för förvaltningens verksamhet samt på vilket sätt barnens egna perspektiv bör och kan samlas in i olika typer av projekt.

## **2.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar**

### **2.2.2.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering**

Arbetet med ett barnrättsperspektiv syftar till att bevaka barns rättigheter. Barn är olika och olika diskrimineringsgrunder behöver beaktas, exempelvis socioekonomiska, språkmässiga, psykosociala och geografiska.

#### **Stadsplanering utifrån artikeln**

I samtliga detaljplaner och planprojekt ska en barnkonsekvensanalys genomföras där diskrimineringsgrunderna ska beaktas. Resultatet ska omhändertas i utformning och gestaltning av allmän plats.

#### **Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln**

Anvisning av lägenheter för hushåll som utifrån sin medicinska och eller sociala situation inte på egen hand kan lösa sin boendesituation sker efter remiss från socialtjänsterna. Vid prövning av remisserna förutsätts att alla aspekter av betydelse för individen, däribland icke diskriminering, har beaktats. Bostadsenheten har inte någon systematisk uppföljning av besluten om bostadsanskaffning och säkring av icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. En sådan uppföljning vore heller inte möjlig då uppgifter om barnens situation utifrån de sju diskrimineringsgrunderna inte registreras.

### 2.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

Allt arbete med miljöer som påverkar barn ska utgå från barnperspektivet, vilket innebär att samtliga projekt behöver utgå från barns bästa och analysera hur de påverkas. För att kunna bedöma barns bästa utifrån ett vuxenperspektiv krävs en utarbetad metodik för att inte fastna i vuxnas föreställning av vad som är bäst för barn. Här är barnens egna perspektiv viktigt.

#### **Stadsplanering utifrån artikeln**

Det saknas idag en systematik i analys och dokumentation kring hur barns bästa omhändertas i det exploateringsförvaltningen är med och planerar och bygger. I alla detaljplaner och planprogram genomförs en barnkonsekvensanalys men hur resultatet omhändertas i utveckling av exempelvis allmän plats varierar. Det beror på att det saknas rutiner för hur frågan ska integreras vilket leder till att hur barnets bästa beaktas blir upp till respektive projektledare och/eller utformare av allmän plats. För att öka kvaliteten i det som utvecklas och byggs behöver behovet av analys av barnets bästa lyftas redan i projektdirektiv och projektmål. På så vis kan rätt resurser i form av tid och kompetens tillsättas i projektet. Ytterligare behöver de metoder och rutiner som idag finns utvecklas. Exempelvis behöver barnkonsekvensanalyser utvecklas och integreras i plan- och exploateringsprocessen samt i förvaltningens projektmodell UPEX.

#### **Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln**

För att ta fram en lämplig och funktionell boendelösning samverkar handläggarna på exploateringsförvaltningens bostadsenhet vanligtvis med socialtjänsten och/eller sjukvården samt kollegor med erfarenhet av bostadsanvisningar till familjer med barn med funktionsnedsättning. Anvisningen ska bland annat främja barnets säkerhet och möjlighet till delaktighet i samhället. Exploateringsförvaltningen inhämtar även kompletterande info för att få fram så bra, lämplig (säker) och funktionell boendelösning som möjligt från andra externa aktörer. Till exempel från kunskapscentrum mot organiserad brottslighet/polisen

### 2.2.2.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

Alla projekt ska syfta till att stärka barns möjligheter till liv på egna villkor och ge alla barn möjligheter att utvecklas. Barn ska ges förutsättningar och utrymme i staden för att kunna utvecklas, vara fysiskt aktiva, kunna umgås, leka och vara trygga. Den här artikeln samlar också rätten till självständighet och rörelsefrihet kring hemmet och alla andra platser där barn befinner sig.

#### **Stadsplanering utifrån artikeln**

I samtliga detaljplaner och planprogram genomförs en grönstrukturutredning. I utredningen analyseras grönstruktur, inklusive lekvärden i ett geografiskt område och belyser bland annat närhet till lekplatser enligt riktvärden som anges i Göteborgs grönplan samt riktlinje för lekplatser. Styrdokumentet anger att alla barn ska nå en mindre områdeslekplats inom 500 meters gångavstånd utan att behöva korsa en större barriär. Dessa mindre lekplatser ska ha lekvärden som framför allt tilltalar yngre barn (0–6 år). Utöver detta ska alla invånare nå en större stadsdelslekplats inom 1000 meters gångavstånd, som erbjuder lekaktiviteter för



både yngre och äldre barn. Om grönstrukturutredning visar på att det saknas närhet till lek enligt ovan riktvärden, eller om de nya bostäderna i ett planprojekt medför ett ökat behov av lekplatser, föreslås åtgärder.

En viktig del i stadsplaneringens bidrag till artikeln om barns rätt till liv, överlevnad och utveckling är barns rörelsefrihet. Exploateringsförvaltningen har under året varit engagerad i kommunfullmäktiges uppdrag om att skapa bilfria zoner och säkra cykelvägar vid skolor. I arbetet med uppdraget har flera utvecklingsområden identifierats. Bland annat behöver stadens planeringsprinciper för barns skolvägar ses över. Planeringsprinciperna bör gälla både ny och befintlig stad och förslagsvis innehålla principer för lokalisering av skola, infrastruktur för gång och cykel, lämna och hämta zon för bil, bil- och cykelparkering med mera. Ett uppdrag kring att ta fram planeringsprinciper kräver samverkan mellan samtliga fyra förvaltningar inom stadsutvecklingen samt grundskoleförvaltningen. Idag finns dock inget beslut om att starta ett sådant utvecklingsarbete.

### **Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln**

Grundförutsättning för barns liv, överlevnad och utveckling är tillgång till en trygg bostad.

För att minska och motverka barn i akut hemlöshet startade projekt ”Barnfamiljer med korttidsavtal” i juni 2021 av exploateringsförvaltningen, socialförvaltningarna och AB Framtiden. Projektet innebär att socialtjänsten har möjlighet att nominera barnfamiljer till exploateringsförvaltningen. Familjerna kunde från början maximalt bo i 18 månader i lägenheterna. En målgrupp är föräldrar med barn som ska avflytta från genomgångsbostaden men som inte har ordnat annan bostad och riskerar därmed att hamna i akut hemlöshet. En annan målgrupp är barnfamilj som befinner sig i akut hemlöshet, i så kallade nödbistandsboende. Under 2023 flyttade 89 ytterligare hushåll in i en lägenhet som tillkommit genom ”Barnfamiljer med korttidsavtal”. Sedan starten fram till årsskiftet 23/24 hade 266 hushåll flyttat in, samtliga i en lägenhet som levererats från bolagen inom AB Framtiden. Av de nominerade familjerna kommer närmare 90 % från genomgångslägenhet och drygt 10 % från nödbistandsboende. AB Framtiden levererar lägenheter till projektet, exploateringsförvaltningen förvaltar lägenheterna och socialtjänsten ger föräldrarna stöd i sökandet efter bostad.

”Barnfamiljer med korttidsavtal” är ett tidsbegränsat projekt som från början gällde åren 2021 t o m 2023. Genom ett beslut i exploateringsnämnden 231218 så ställde sig nämnden positiv till att förlänga projektet att också gälla 2024. Från AB Framtidens sida har ännu inte beslut tagits om koncernen kommer att leverera lägenheter till detta projekt under 2024.

Exploateringsförvaltningen har i tjänsteutlåtande lämnat förslag till exploateringsnämnden gällande hur barnfamiljer anvisats bostad genom Migrationsverket, så kallade genomgångsbostäder, skulle kunna ges möjlighet, under vissa förutsättningar, att prövas för övertag av förstahandsavtalet. Exploateringsnämnden bordlade frågan senast vid möte 231218.

#### 2.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Barnets eget perspektiv ska finnas med i planering och utförande av projekt som påverkar dem. För att det ska vara möjligt behöver det finnas metoder, stöd och rutiner för när och hur barn ska involveras i stadsutvecklingen. Barn kan bidra med sitt perspektiv som individ men även med perspektiv på barn som grupp.

##### **Stadsplanering utifrån artikeln**

Barn och ungas perspektiv har ett begränsat utrymme i exploateringsförvaltningens arbete. Det saknas styrning, kompetens och rutiner som säkerställer att barn görs delaktiga där det har betydelse. Under 2023 har de fyra förvaltningarna inom stadsutveckling tillsammans arbetat med en förstudie där syftet är att kartlägga hur förvaltningarna arbetar med delaktighet och inflytande för invånare och andra grupper. I kartläggningen framkommer att barn sällan görs delaktiga i processerna. I de fall det sker så är det inom ramen för barnkonsekvensanalys i detaljplanearbetet samt i några fåtal fall i projekteringsfasen. Flera medarbetare som deltagit i kartläggningen uttrycker att de saknar förutsättningar i form av tid, metoder och stöd för att kunna arbeta med delaktighet. Förstudien kring utveckling av delaktighet och inflytande planeras vara klar i slutet av februari och kommer då ge förslag på fortsatt arbete för att förbättra förvaltningens arbete.

##### **Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln**

Det är socialtjänstens uppgift att inhämta barns åsikter inför ansökan om kommunalt kontrakt eller om hushåll med barn måste avflytta från lägenhet med kommunalt kontrakt utifrån hyreslagen, till exempel på grund misskötsamhet genom störande beteende eller obetalda hyror. Bostadsenheten förlitar sig på och utgår från de uppgifter om familjen som framkommer i remissen.

## 2.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Exploateringsförvaltningen är en ny förvaltning och det är inte en självklarhet att barnrättsperspektivet omhändertas i förvaltningens projekt och processer kopplat till stadsutvecklingen. Inom ramen för bostadsanskaffning finns en tydligare systematik framför allt kring hur barns bästa omhändertas.

Det finns ett behov av en genomlysning med syfte att identifiera hur förvaltningens verksamhet påverkar barns rättigheter samt hur verksamheten kan stärka arbetet utifrån ett barnrättsperspektiv. Genomlysningen bör identifiera vilka av barnkonventionens artiklar som primärt berör verksamheten, vad förvaltningen gör idag och vad förvaltningen kan utveckla utifrån ett barnrättsperspektiv.

| Prioriterade utvecklings-områden | Insatser                                                                                                                                            | Förväntade resultat                                                                                                                                                                                                                                             | Koppling till barnrättsplanens insatser |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Kompetenshöjning                 | Öka den grundläggande kompetensen om barns rättigheter. Insatsen kopplas till behovet av ökad kompetens kring hållbarhet i nämndens verksamhetsplan | Stärkt kunskap om barnrätt och vad barnrättsarbetet innebär i förvaltningens uppdrag.                                                                                                                                                                           | 1:1                                     |
| Styrning och ledning             | Genomför en genomlysning av verksamheten utifrån ett barnrättsperspektiv                                                                            | Förvaltningen behöver skapa sig en bild av verksamhetens direkta och indirekta påverkan på barns rättigheter enligt barnkonventionen. En genomlysning blir sedan ett stöd för att identifiera insatser som kan bidra till att förvaltningen gör förflyttningar. | 2:1, 2:2, 2:3                           |

# Uppföljning av uppdrag

Exploateringsnämnden

| Status                                                                              |                        | Antal |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------|
|  | Ej påbörjad            |       |
|  | Pågående               | 27    |
|  | Pågående med avvikelse | 7     |
| Totalt antal uppdrag                                                                |                        | 34    |

# 1 Exploateringsnämndens egna uppdrag

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Slutdatum       | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pågående med avvikelse<br><br><b>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)</b> |                 | <p>Förvaltningen har tagit fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslår att barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter en viss boendeperiod samt angav alternativa lösningar som skulle kunna vara möjliga. Tjänsteutlåtandet föreslog också en förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024. Slutligen innehöll tjänsteutlåtandet en utvärdering av de åtgärder som gjorts för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer.</p> <p>Exploateringsnämnden bordlade delar av ärendet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pågående med avvikelse<br><br><b>Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EN 20230227)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 | <p>Exploateringsnämndens beslut innebär att barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under projektiden ges möjlighet att ta över befintligt hyresavtal under vissa i beslutet angivna förutsättningar. När exploateringsförvaltningen erhållit efterfrågat underlag av respektive hushåll, och ställda kriterier bedömts uppfylla, ställs överlåtelseförfrågan till det allmännyttiga bolag som äger lägenheten om bolaget kan ingå hyresavtal med hushållet. Vid årsskiftet 2023/224 var förberedelser klara för att kunna börja ställa överlåtelseförfrågningar för de första hushållen inom snar framtid.</p> <p>Exploateringsnämndens beslut blev överklagat till förvaltningsrätten som i dom den 18 oktober 2023 i mål 3070-23 fastställde att exploateringsnämndens beslut 230227 var lagligt. Förvaltningsrättens dom är av en medborgare överklagat till kammarrätten, mål 6733-23 men dom har ännu inte avkunnats.</p> <p>Projektet är förlängt tom 2024.</p> |
| Pågående med avvikelse<br><br><b>Inget krav på förmedling genom BoPlats (EN20230227)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 | <p><b>Uppdraget föreslås avslutas i samband årsrapporten</b></p> <p>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)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Pågående<br><br><b>Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EN20230522)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Feb 2024</b> | Ärendet kommer återredovisas till exploateringsnämnden i februari 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Pågående<br><br><b>Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Q1 2024</b>  | Förvaltningen har påbörjat en lokaliseringsutredning i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med Novum för att hitta en ny plats för en internationell skola. BRG arbetar med framtagande av analys kring vilket typ av inriktning av internationell skola som efterfrågas. Analys klar Q1 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Slutdatum         | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pågående<br><b>Gestaltningstävling för GC-bro över Göta älv (EN20230522)</b>                                                                                                                                                                     |                   | <b>Uppdraget föreslås avslutas i samband årsrapporten</b><br>Alternativa lösningar presenterades i exploateringsnämnden i augusti och ett beslutsärende avseende fortsättningen togs upp i exploateringsnämnden i september.                                                                                                                                                                                                                                          |
|  Pågående<br><b>Citygate- ökade ambitioner för hållbarhet (EN20230612)</b>                                                                                                                                                                        | <b>Våren 2024</b> | 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 togs upp till nämnden för beslut den 20 november 2023.<br>Förvaltningens uppdrag att efter projektets slut följa upp och för nämnden redovisa målluppfyllelsen inom ekologisk och social hållbarhet kommer redovisas under våren 2024. |
|  Pågående<br><b>Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader. (EXN20230925)</b>                                                                          |                   | Förvaltningen har ett pågående samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen för att arbeta med hög arkitektonisk kvalitet. Uppdraget kommer att hanteras i den arbetsgruppen.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  Pågående<br><b>Inriktningsbeslut om Lindholmsförbindelsens sträckning på Lindholmen (EXN20230925)</b>                                                                                                                                            |                   | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br>2023-11-28 översändes ärendet till stadsbyggnadsnämnden för beslut.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  Pågående<br><b>Utreda möjliga besparingar i stadens projekt Haga station (EN 20230227 samt 20230925)</b>                                                                                                                                         | <b>Mars 2024</b>  | Ärendet är återfört från kommunstyrelsen till exploateringsnämnden för fortsatt utredning och ställningstagande. Resultatet förväntas redovisas i exploateringsnämnden i mars månad 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  Pågående<br><b>I ett tidigt skede säkerställa att frågor som rör erforderliga miljötillstånd samt gång- och cykelbrons påverkan beträffande öppettider för Hisingsbron ska vara utredda, och att dessa redovisas för nämnden. (EXN 20231023)</b> | <b>Våren 2024</b> | Avrapporteras i exploateringsnämnden under våren 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  Pågående<br><b>Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (EXN 20231023)</b>                                                                                                                                                                     | <b>Sep 2024</b>   | Uppdraget delredovisades i exploateringsnämnden i oktober 2023. Den andra delen av uppdraget kommer att redovisas i februari och en slutredovisning av uppdraget kommer att ske i september 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  Pågående<br><b>Åtgärder för att minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor i Delsjöområdet (EXN 20231023)</b>                                                                                                                          | <b>Våren 2024</b> | Befintliga skjutbanor har upplåtelseform arrende. Arrendatorn ansvarar för anläggningen på platsen och så även åtgärder för att minska bullerstörningar.<br>Förvaltningen kommer redovisa ärendet i exploateringsnämnden under våren 2024.                                                                                                                                                                                                                            |
|  Pågående<br><b>Fler seniorbostäder i Göteborg (EXN 231120)</b>                                                                                                                                                                                 | <b>Feb 2024</b>   | Uppdraget kommer att redovisas till exploateringsnämnden i februari 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 2 KF budgetuppdrag

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Uppdragsår<br>Slutdatum   | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pågående med avvikelse<br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen 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 bostättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.</b> | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p>Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt bostättningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. 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.</p> <p>Förvaltningen tog fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslog att barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter en viss boendeperiod samt angav alternativa lösningar som skulle kunna vara möjliga. Tjänsteutlåtandet föreslog också en förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024. Slutligen innehöll tjänsteutlåtandet en utvärdering av de åtgärder som gjorts för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer.</p> <p>Exploateringsnämnden bordlade delar av ärendet och fattade beslut om förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024.</p> |
|  Pågående<br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p><b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b></p> <p>Förvaltningen har under 2023 arbetat med att ta fram olika kravnivåer i markanvisningar som möter klimatneutralt byggande. Målet är att ställa krav i alla typer av markanvisningar. Förvaltningen kommer från och med 2024 ställa upp kriterier och föreslå krav i markanvisningar på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.</p> <p>Förvaltningen har även medverkat i ett seminarium med andra kommuner angående klimatkrav i markanvisningar. Det har även inletts ett samarbete med Älvstranden Utveckling och Framtiden i för att hitta gemensamma kravställningar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  Pågående<br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p><b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b></p> <p>Förvaltningen har under 2023 färdigställt en så kallad tillsammansodling i Utby och påbörjat en ytterligare tillsammansodling i Skogome.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  Pågående<br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p><b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b></p> <p>Förvaltningen har påbörjat en utredning inför byggande av så kallade tiny-houses för tillfälligt boende på kommunal mark. Det identifierade området ligger i anslutning till ett befintligt kolonistugeområde.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  Pågående<br><b>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</b>                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p>Förvaltningen arbetar i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen med att ta fram en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus. Arbetet pågår och leds av stadsbyggnadsförvaltningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uppdragsår<br>Slutdatum   | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  Pågående<br><b>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.</b> | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br>Förvaltningen ställer krav i markanvisningar på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 % av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|  Pågående<br><b>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.</b>                                      | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br>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.<br>Möjligheten till en ekonomi i balans påverkas dock i stor utsträckning av vilka detaljplaner som startar, och därmed också vilka exploateringsprojekt som startar, vilket är ett beslut som ligger hos Stadsbyggnadsnämnden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  Pågående<br><b>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.</b>                                                           | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br>Förvaltningen har inom sammanhållen stadsutveckling ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen för att säkerställa plats och ytor för kommunal service i framtida planering.<br>Genom processutvecklingen av förvaltningarnas gemensamma plan- och exploateringsprocess (PLEX) säkerställs att behoven av kommunal service beaktas i ett tidigt skede av planeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|  Pågående<br><b>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.</b>                                                                                                    | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br>Under året har en 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 bebyggelsegraden ser ut på de platser som översiktsplanen pekar ut för verksamheter. Rapporten utgör bland annat ett underlag för att arbeta vidare med förtätningsmöjligheter hos berörda förvaltningar, avdelningar och enheter. Förvaltningen har även påbörjat ett arbete med översyn av interna processer för kartläggning samt köp och sälj av verksamhetsmark.<br>Förvaltningen kommer att arbeta vidare med förtätning under 2024 och 2025 tillsammans med SBF med rapporten som utgångspunkt. Arbetet kommer under 2024 även att fortsätta inom KF budgetuppdraget:<br><i>Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden ta fram en tydlig plan för vilken kommunal industrimark som är möjlig att projektutveckla, planlägga och markanvisa. I första hand ska redan ianspråktagen mark användas och befintliga industriområden förtätas.</i> |



| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uppdragsår<br>Slutdatum   | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pågående<br><b>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.</b> | <b>2023</b><br>2023-12-31 | Förvaltningen har tillsammans med BRG initierat arbetet med en producentorganisation för lokala matproducenter samt anordnat workshops för kommersiella odlare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  Pågående<br><b>Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.</b>                                               | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p>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. Det är en förutsättning för att skapa goda organisatoriska förutsättningar.</p> <p>Alla chefer på exploateringsförvaltningen har genomgått utbildningen <i>"utvecklande ledarskap"</i> som en grund för att kunna bedriva ett tillitsbaserat ledarskap.</p> <p>På förvaltningens chefsmöten pågår en kontinuerlig utbildning och dialog om arbetssätt och verktyg för ledare att kunna agera som tillitsbaserade ledare. Förvaltningen genomför kontinuerligt fördjupningsutbildningar i syfte att stärka ledarskapet.</p>                                                                                                                                                                                                                                    |
|  Pågående<br><b>Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.</b>                                                                              | <b>2023</b><br>2023-12-31 | Exploateringsförvaltningen har inte någon stor andel timanställda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  Pågående<br><b>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.</b>         | <b>2023</b><br>2023-12-31 | <p>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.</p> <p>I förvaltningens arbete med gestaltad livsmiljö i både planering och genomförande bedrivs verksamheten för att möta hållbarhetsmålen. Några textfraser kring detta ur måldokumentet för gestaltad livsmiljö: Den stad vi utvecklar och förvaltar idag kommer att finnas kvar under mycket lång tid framöver. Genom ett medvetet arbete kan stadens livsmiljöer i högre grad bli långsiktig hållbara. Arkitektur, form och design ska bidra till ett hållbart, jämlikt och mindre segregerat samhälle med omsorgsfullt gestaltade livsmiljöer, där alla ges goda förutsättningar att påverka utvecklingen av den gemensamma miljön.</p> |

### 3 KF/KS uppdrag (utanför budget)

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Uppdragsår<br>Slutdatum   | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pågående med avvikelse<br><br><b>Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas.</li> <li>- Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas.</li> <li>- 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).</li> <li>- Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras.</li> <li>- Även byggrätten på Skeppsbron ska utredas om den kan exploateras, liksom vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras liksom Triangeltomten.</li> </ul> | <b>2020</b><br>2023-12-31 | <b>UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS I ÅRSRAPPORT 2023</b><br><br>Kommunfullmäktige har fattat beslut om att avbryta allt arbete inom nuvarande detaljplan förutom arbeten som är nödvändiga för genomförandet av andra detaljplaner. Uppdraget kan därmed istället ses som input till nästkommande detaljplan.                                                                                                                                                                                                                             |
|  Pågående<br><br><b>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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>2022</b><br>2023-10-27 | Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvaltarskap av Göteborgs kajer.<br><br>Uppdraget är påbörjat och möten har skett med övriga ansvariga förvaltningar; stadsbyggnadsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen har uppdraget att ta fram en strategi som behöver ligga till grund för ställningstaganden i övrigas delansvar. Ärendet kommer redovisas till exploateringsnämnden efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Redovisning kommer att ske till kommunstyrelsen senast 2024. |
|  Pågående med avvikelse<br><br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>2023</b><br>2023-01-31 | Förvaltningen har under hösten återkommit till exploateringsnämnden med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp.<br><br>Ärendet är bordlagt i exploateringsnämnden 2023-10-23                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Uppdrag                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Uppdragsår<br>Slutdatum   | Kommentar                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pågående<br><br><b>Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag.</b>                   | <b>2023</b><br>2023-12-31 | En första redovisning har gjorts i samband med verksamhetsnomineringarna. Slutredovisning under hösten.                                    |
|  Pågående<br><br><b>Exploateringsnämnden och Higab AB får i uppdrag att i överenskommelse renodla ägandet av fastigheten Gamlestaden 39:9.</b>                                                                                  | <b>2023</b><br>2023-12-31 | Förvaltningen kommer att ta upp ett ärende för beslut 5:e februari 2024.                                                                   |
|  Pågående med avvikelse<br><br><b>Exploateringsnämnden får i uppdrag att renodla ägandet av kvarstående fastigheter med motsvarande tomträttsupplåtelse.</b>                                                                    | <b>2023</b><br>2023-12-31 | En översyn har skett och ärenden kring renodlat ägande har fattats beslut om samt bordlagts i exploateringsnämnden den 20:e november 2023. |
|  Pågående<br><br><b>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.</b> | <b>2023</b><br>2023-12-31 | Uppdraget är pågående och vi arbetar med att identifiera praktikplatser.                                                                   |

# Kartläggning av hemlöshet

Sammanfattande urval av de delar som i huvudsak berör Göteborg Stad. Socialstyrelsen redovisar inte antalet barn per kommun.

Hela kartläggningen finns på [Socialstyrelsens kartläggning av hemlösheten 2023](#)

## Hemlösheten mer påtaglig i stora kommuner

Hemlösheten är mer utbredd i Sveriges största städer och kommuner. Nästan två av tre hemlösa personer i kartläggningen vistades i landets 34 kommuner som har fler än 70 000 invånare. Där bodde 51 procent av landets befolkning i slutet av 2022. I de fyra storstäder fanns 31 procent av alla personerna i hemlöshet som kartlagt 2023, medan knappt 21 procent av landets befolkning bodde där. Samtidigt har antalet inrapporterade personer i hemlöshet minskat både i Malmö och Göteborg 2023, jämfört med 2017. Det gäller främst personer som har långsiktiga boendelösningar och personer som var i akut hemlöshet.

Tabell 4. Antal personer i de 4 hemlöshetssituationerna i Malmö, Göteborg och Stockholm, fördelning per situation i städerna samt i riket (andelar) varav andel i städerna, 2023.

| Stad      | Situation 1 | Situation 2 | Situation 3 | Situation 4 | Total |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| Malmö     | 577         | 207         | 480         | 254         | 1 534 |
| Göteborg  | 475         | 366         | 1 500       | 231         | 2 581 |
| Stockholm | 785         | 383         | 1 296*      | 208         | 2 685 |

\*I Stockholm finns även 1900 hushåll som bor i SHIS, som är långsiktiga boendelösningar utan besittningsrätt, med remiss från socialtjänsten. De kan ses som en typ av andrahandsuthyrning av staden som skulle kunna likställas med hemlöshetssituation 3. Personer som bodde i motsvarande lägenheter i SHIS ingick inte heller i kartläggningen 2017.

## Få kommuners minskning påverkar nationellt

Det totala antalet personer i en hemlöshetssituation 2023 är alltså 2707 färre jämfört med 2017. Om det är stora skillnader i resultaten i landets stora städer får det effekt på antalet personer i hemlöshet nationellt, eftersom de har så stor andel av alla personer som är i hemlöshet. I några av landets större kommuner har också antalet personer i hemlöshet minskat påtagligt. I Malmö, Göteborg, Norrköping och Linköping var antalet personer i hemlöshet sammantaget 2 709 färre 2023 jämfört med 2017.

Tabell 5. Antal personer i hemlöshet totalt i vistelsekommun Malmö, Göteborg, Norrköping och Linköping 2023 och 2017 med motsvarande uppgiftslämnare.

| Stad  | 2017  | 2023  | Skillnad |
|-------|-------|-------|----------|
| Malmö | 2 773 | 1 534 | -1 239   |

|               |              |              |               |
|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Göteborg      | 3 433        | 2 593        | -840          |
| Norrköping    | 814          | 473          | -341          |
| Linköping     | 639          | 350          | -289          |
| <b>Totalt</b> | <b>7 659</b> | <b>4 950</b> | <b>-2 709</b> |

### **Malmö och Göteborg står för stor del av förändringen**

Städerna Malmö och Göteborg står tillsammans för 2 079 färre inrapporterade personer i hemlöshet 2023, jämfört med 2017. Det är främst två hemlöshetssituationer som skiljer sig markant från 2017. Dels är det färre personer som uppges bo i långsiktiga boendelösningar med biståndsbeslut enligt SoL (situation 3), dels är det färre inrapporterade personer som befinner sig i akut hemlöshet (situation 1). Sammantaget motsvarar antalet personer som var i dessa situationer nästan hela minskningen i Malmö och Göteborg, 92 procent.

Båda städerna genomför årligen egna hemlöshetskartläggningar. Resultaten från deras kartläggningar visar att hemlösheten minskat i båda städerna sedan 2017. I Malmös kartläggning 2022 rapporterades totalt 1381 personer vara i hemlöshet och i Göteborgs hemlöshetskartläggning från 2022 rapporterades det in sammanlagt 2359 personer.

I samtal som Socialstyrelsen haft med representanter i Malmö och Göteborg bekräftar de minskningen. De bedömde inte att resultaten i Socialstyrelsens kartläggning beror på problem i insamlingen eller för få enkätsvar från städerna.

Att antalet personer i hemlöshet minskat förklaras framförallt av att båda städerna har genomfört satsningar för att motverka hemlösheten, enligt representanter i Göteborg och Malmö. Malmö stad har t.ex. sedan 2018 en bostadsrådgivning för att ge malmöbor stöd för bostadssökande. Vidare har bostadsbyggandet ökat i båda städerna och köerna till hyreslägenheter har blivit kortare, menar städernas representanter. Att städerna fått ta emot färre nyanlända anges också ha bidraget till den minskade hemlösheten. I Göteborg har socialtjänsten i två omgångar gett hyreskontrakt till barnfamiljer som var utestängda från bostadsmarknaden.

### **Förändrade rutiner om stöd till strukturellt orsakad hemlöshet**

Under 2019 införde socialförvaltningarna i både Göteborg och Malmö en ny vägledning som innebar att endast hushåll med speciella svårigheter enligt SoL skulle få bistånd till långsiktiga boendelösningar i form av kommunala andrahandskontrakt. Detta arbetssätt medförde ett ökat ansvar för personer som var strukturellt hemlösa att själva finna en bostad. Strukturellt hemlösa personer fick därefter enbart nödbistånd max sju dagar i taget<sup>1</sup>, för att få tak över huvudet. I både Malmö och Göteborgs egna hemlöshetskartläggningar minskade antalet personer i strukturell hemlöshet efter att rutinerna infördes.

<sup>1</sup> 2020 förlängdes nödbiståndet i Göteborg för vuxna personer med barn till en månad i taget utifrån barnperspektivet.