



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-12-09

Ärendenummer EXF-2024-00023

EXN 2024-12-16

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Budget 2025 inklusive tid och arbetsplan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer budget 2025.
2. Exploateringsnämnden fastställer tid- och arbetsplan för 2025.
3. Exploateringsnämnden fastställer samlad riskbild och intern kontrollplan för 2025.
4. Exploateringsnämnden begär centralt avsatta medel från kommuncentrala poster avseende *Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder om 17,0 miljoner kronor.*
5. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

I ärendet beskrivs exploateringsförvaltningens förslag till budget, samlad riskbild och intern kontrollplan för 2025. I budget för 2025 beskrivs ekonomiska ramar resursfördelning av drift och investeringar.

I enlighet med Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, styrning, uppföljning och kontroll ingår även en tid och arbetsplan för 2025.

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Exploateringsnämndens budget för 2025 utgår från kommunfullmäktiges budget som beslutades den 7 november 2024. Budgeten redogör för nämndens resursfördelning för det kommande verksamhetsåret. Den innehåller även de mål och uppdrag som riktats från kommunfullmäktige till nämnden.

Nämnde fattade den 18:e november beslut om en genomförandeplan som ska förverkliga målen och uppdragen samt förtydliga, komplettera och anpassa inriktningstexterna i Göteborgs Stads budget. Genomförandeplanen är inarbetad i budgetförslaget.

Nämndens beslut om budget utgör grund för den fortsatta planeringen inom exploateringsförvaltningen. Utvecklingen av arbetet följs upp i delårs- samt årsrapport under året.

Exploateringsnämnden har fått 135 miljoner kronor i kommunbidrag 2025.

Förvaltningens förslag innebär ett budgeterat nollresultat för 2025, det vill säga att nettokostnaderna är lika stora som kommunbidraget. Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för en budget i balans år 2025.

I fullmäktiges budget är 12 uppdrag riktade till exploateringsnämnden. I nämndens genomförandeplan ges ytterligare 5 uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det ekonomiska perspektivet berörs i stora delar i dokumentet.

Förvaltningens budget visar på en ekonomi i balans. Omvärldens påverkan och koppling till ekonomi berörs också.

För målet om självfinansiering bedömer förvaltningen att, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, att nämnden kommer att klara målet under de närmast kommande åren.

Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat.

Bedömning ur ekologisk dimension

I budgeten beskrivs i stora delar om hur den ekologiska dimensionen ska omhändertas utifrån berörda fullmäktige mål, uppdrag, inriktningar samt nämndens genomförandeplan.

Bedömning ur social dimension

I budgeten beskrivs i stora delar om hur den sociala dimensionen ska omhändertas utifrån berörda fullmäktige mål, uppdrag, inriktningar samt nämndens genomförandeplan.

Samverkan

Förvaltningen samverkansgrupp (FSG) har fått ta del av ett utkast till budget 2025

Bilagor

1. Budget 2025
2. Tid- och arbetsplan 2025

Ärendet

Exploateringsnämnden har att ta ställning till förvaltningens förslag till budget för 2025. Exploateringsnämnden måste senast den 31:e december besluta om budget.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Den 18:e november fattade nämnden beslut om en genomförandeplan som ska förverkliga målen och uppdragen samt förtydliga, komplettera och anpassa inriktningstexterna i Göteborgs Stads budget.

Utifrån den politiska viljan tar förvaltningen fram ett förslag till budget.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen förslår att nämnden fastställer exploateringsnämndens budget inklusive tid och arbetsplan, samlad riskbild och internkontrollplan.

Kristina Lindfors

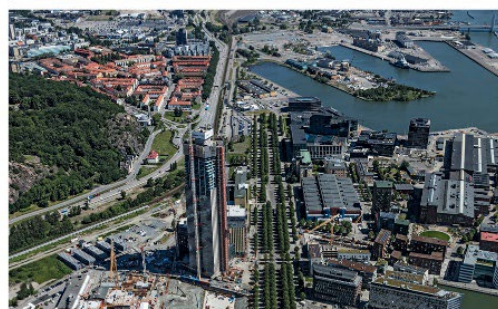
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim

Avdelningschef utveckling och styrning

Budget 2025

Exploateringsnämnden



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

Innehåll

1	Inledning	3
2	Förutsättningar	4
2.1	Styrning och ledning	4
2.2	Personal	4
2.3	Ekonomi	6
2.4	Om Exploateringsförvaltningen	7
2.5	Strategisk utveckling av förvaltningen	8
2.6	Omvärldsanalys	10
2.7	Riskanalys	13
2.8	Sammanhållen stadsutveckling	15
3	Planer och program och andra åtaganden	17
4	Kommunfullmäktiges mål	19
4.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet	21
4.2	Segregationen i Göteborg ska brytas	22
4.3	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist	23
4.4	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald	25
4.5	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen	27
4.6	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor	28
5	Uppdrag	30
5.1	Kommunfullmäktiges uppdrag	30
5.2	Exploateringsnämndens uppdrag (via genomförandeplanen)	32
6	Resursfördelning	33
6.1	Driftbudget	33
6.2	Investerings- och exploateringsbudget	36
7	Fördjupning beskrivning av grunduppdraget	42
7.1	Markförsörjning	43
7.2	Stadsutveckling	45
7.3	Bostadssocialt ansvar	47

1 Inledning

Göteborg är en hållbar stad - öppen för världen och vi skall enligt översiktsplanen bygga Göteborg nära, sammanhållet och robust. Vi har höga målsättningar inom social-, miljömässig och ekonomisk hållbarhet. Genom de program kommunfullmäktiga antagit strävar vi mot att staden skall blir levande, blandad, grön, vacker och trygg för alla.

Göteborg står inför flera utmaningar som behöver beaktas. Den ekonomiska konjunkturen ger en försiktig optimism inför 2025. Den demografiska utvecklingen, med minskat barnafödande och en åldrande befolkning, innebär ett behov av anpassad stadsutveckling för att möta framtida behov.

Allt detta behöver vi ta hänsyn till och ha med i beräkningen när vi planerar för vår verksamhet i Exploateringsförvaltningen.

Förvaltningens största tillgång för att säkerställa en hållbar stadsutveckling är att ha en kompetent och motiverad personalstyrka. Därför är det viktigt att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare, där medarbetarna känner sig uppskattade och har goda förutsättningar att växa och utvecklas i sina roller. En god arbetsmiljö, starkt ledarskap och hög tillit inom organisationen är avgörande för att behålla och attrahera rätt kompetens för att möta framtidens utmaningar.

För att effektivisera arbetet planeras samlokalisering av medarbetare med andra förvaltningar som arbetar med stadsutveckling i centrala delar av staden. Detta ska underlätta samverkan och skapa en mer sammanhållen arbetsmiljö. Under 2025 kommer många medarbetare att arbeta i tillfälliga lokaler, med målsättning att flytta till nya, ändamålsenliga lokaler 2026.

I budgeten för 2025 redovisas de strategiska prioriteringarna och vägval som ska säkerställa en hållbar och långsiktig stadsutveckling för Göteborg.

Exploateringsnämndens genomförandeplan, som kompletterar och förtydligar fullmäktiges budget är inarbetad i budgetförslaget.

Genom dessa beslut ska staden kunna hantera både dagens och framtidens utmaningar, med medarbetarna som en central del av den fortsatta utvecklingen.

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

Stadens styrsystem

Göteborgs Stads styrsystem består av tre delar: *utgångspunkter för styrningen, förutsättningar och systematik*. Utgångspunkterna består av lagar och övriga författningar, den politiska viljan samt kommuninvånarnas behov och önskemål. För att förverkliga utgångspunkterna krävs förutsättningar av olika slag och dessa konkretiseras bland annat i ett antal styrande dokument. Systematiken bygger på förbättringshjulets fyra delar: planering, genomförande, uppföljning och förbättringar.



Planeringsprocessen

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder. Budgetens roll är att ange kommunfullmäktiges mål, inriktningar och ekonomiska ramar för det kommande året. Planer, program, riktlinjer, uppdrag och andra styrdokument som har beslutats ska följas och genomföras, men de är underordnade budgeten. Det är nämndens ansvar att göra verklighet av mål, inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Enligt stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska exploateringsförvaltningen ta fram ett förslag till nämndens budget. Förslaget ska utgå från kommunfullmäktiges budget, nämndens reglemente och genomförandeplan samt andra relevanta styrande dokument. I planeringsarbetet ska nämndens risker vara en integrerad del.

Nytt inför 2025 är att nämnden kompletterar fullmäktiges budget med en genomförandeplan. Syftet med genomförandeplanen är framförallt att förverkliga målen och uppdragen i Göteborgs Stads budget.

Uppföljningsprocessen

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för uppföljningen av kommunfullmäktiges budget. Uppföljningen består av delårsrapporter/årsrapport, enskilda ärenden och ämnesspecifika fördjupningar. Uppföljningen utgår från genomförande av nämndens grunduppdrag och kommunfullmäktiges budget.

2.2 Personal

Bemanning och kompetensförsörjning

En viktig framgångsfaktor, och det övergripande målet med kompetensförsörjningen, är att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål. Men även rusta verksamheten för framtida utmaningar. Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i god tid identifiera, föra dialog och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. En angelägen fråga är att gå igenom organisationens behov av bemanning med konsulter. I det långsiktiga kompetensförsörjningsarbetet ingår även arbetet med en konsultstrategi.

Verksamheten agerar på en konkurrensutsatt marknad med en hög rörlighet. Detta

påverkar till stor del förvaltningen som ser en fortsatt svårighet i att inom vissa yrkesgrupper rekrytera erfaren kompetens. Tillgången till utbildad arbetskraft inom verksamhetsområdet minskar och därför är det viktigt att förvaltningen fortsätter att engagera sig i utbildningar som bidrar till att öka tillgången på efterfrågade kompetenser. Samarbetet med universitet, högskola och övriga utbildningsanordnare i syfte att säkra nyckelkompetenser behöver fördjupas, som ett exempel kan nämnas en kompetens som trafikplanerare. I syfte att säkra tillgången på kompetens är det viktigt att förvaltningen breddar rekryteringsbasen så att fler yrkesgrupper kan bli aktuella för rekrytering. Vid denna typ av rekryteringar behöver vissa kompletterande utbildningsinsatser genomföras. Det är angeläget att anställda medarbetare får en kontinuerlig kompetensutveckling och goda villkor för att även på så sätt behålla och attrahera redan anställda medarbetare men även möta rekryteringsbehoven.

Attraktivitet

Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen är det angeläget för Exploateringsförvaltningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla befintlig personal och att attrahera och rekrytera nya medarbetare. Förvaltningen kommer fortsatt att bygga nätverk med högskolor och universitet. Genom att ta emot praktikanter i verksamheten, vilket skapar en kontinuitet i arbetet med att attrahera nästa generations medarbetare.

Förvaltningen kommer fortsatt att utveckla både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön i syfte att vara en attraktiv arbetsplats. Särskild omsorg måste även tas till att göra ombyggnationen av Traktören så bra ur ett medarbetarperspektiv som möjligt. Att aktivt verka för bra och ändamålsenliga arbetssätt i de nya lokalerna.

Utifrån ett tillitsbaserat ledarskap skapar förvaltningens chefer goda organisatoriska förutsättningar för medarbetare att genom tydliga roller och mandat och ett delegerat ansvar bidra till ett utvecklat medarbetarskap. En tydlighet i organisationen gällande roller och delegering av ansvar är kritiska framgångsfaktorer för att verksamheten ska kunna rekrytera, behålla och utveckla medarbetare.

Förvaltningen har ett fortsatt fokus på jämställdhet och jämlikhet. Likabehandlingsarbetet ska säkerställa en inkluderande arbetsplats och leda till att alla medarbetare har möjlighet att arbeta på lika villkor. Kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska genomsyra organisationen och bidra till att skapa en attraktiv arbetsplats.

Arbetsmiljö och samverkan

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att kunna erbjuda "ett hållbart arbetsliv". Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor och då i synnerhet kopplat till den organisatoriska, sociala och digitala arbetsmiljön för medarbetarna inom stadsutveckling då många funktioner har en hög arbetsbelastning. Att stärka chefer i dessa arbetslednings- och arbetsmiljöfrågor är avgörande för såväl chefers som medarbetares hälsa och arbetsprestation. Arbetet med verktyget chefoskopet kommer att vara till stor nytta i att identifiera och skapa goda organisatoriska förutsättningar för organisationens chefer vilket kommer att bidra till en hållbar arbetsmiljö.

Exploateringsförvaltningen ska präglas av en personalpolitik som bygger på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet samt ett bra samverkansklimat såväl internt inom organisationen som över förvaltningsgränser men också med kommunala bolag och med näringslivet. Förvaltningen kommer att utveckla verktyg, processer och riktlinjer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö där våra medarbetare kan utvecklas. Förvaltningen kommer att arbeta med att förstå och hitta sätt för hur man som

förvaltningsledning ska kunna "fånga upp medarbetarnas synpunkter och idéer och skapa en upplevelse av återkoppling." Förvaltningen behöver arbeta vidare med att tydliggöra gränssnitten mellan de olika stadsutvecklande förvaltningarnas områden vad gäller arbetsuppgifter.

Värdegrund utifrån förhållningssätten

Ambitionen är att skapa en förvaltning som genomsyras av våra fyra förhållningssätt och att arbeta med kulturen handlar om att bädda in våra gemensamma förhållningssätt och principer i allt det vi gör. Det ger ett gemensamt ramverk för hur chefer och medarbetare ska förhålla sig gentemot dem vi är till för och mot varandra.



**Vi vet vårt uppdrag
och vem vi är till för**



Vi bryr oss



**Vi arbetar
tillsammans**



Vi tänker nytt

Förändringsledning

Utifrån den beslutade inriktningen inom stadsutvecklingsområdet kommer det att krävas goda förutsättningar för att kunna genomföra förändringsarbetet på ett bra sätt. Cheferna kommer att ha viktiga roller i att leda medarbetare i förändring på ett sätt som skapar förutsättningar för att leverera i det. Arbetet kommer att kräva prioriteringar och resurser och ett omfattande förändrings- och utvecklingsarbete för en ökad sammanhållen stadsutveckling. Nya arbetssätt ska implementeras och det kommer att krävas en uthållighet och en kreativitet för att skapa nya förutsättningar för en sammanhållen stadsutveckling.

2.3 Ekonomi

Enligt kommunfullmäktiges budget uppgår Exploateringsnämndens kommunbidrag till 135 miljoner kronor för 2025.

De stora kostnadsökningarna i samhället påverkar förutsättningarna för förvaltningen. Budgeten är stram men i balans. Utöver att ha en stor återhållsamhet sker prioriteringar för att ha framdrift i tidiga skeden och projekt.

Under 2024 har ett antal rekryteringar genomförts för att täcka vakanser och säkerställa kompetenser i förvaltningens uppdrag.

I budgeten 2025 ökar personalkostnaderna ytterligare genom en osäker lönerörelse men minskade sociala avgifter. Sociala avgifter har i enlighet med preliminär information från SLK beräknats till 41,49 % jämfört med 47,28 för år 2024. Beslutat personalomkostnadspåslag fastställs från Sveriges Kommuner och regioner i mitten av december.

Internräntan i staden är oförändrad för 2025 och ligger kvar på 2,25 %. Tidigare år har nämnden fått kompensation för räntekostnader för tomträtter genom kommunbidragsramen. Detta är från 2025 ändrat till att även denna del hanteras likt övriga kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader genom den centrala avsättningen i staden.

Högvattenskydd är en prioriterad fråga för förvaltningen. I budgeten har 4 miljoner kronor inarbetats ur ordinarie budgetram för stärkt klimatskydd.

I budgeten har inarbetats 18,4 miljoner kronor i kommunbidrag avseende kostnader

för trygghetsbostäder jämfört med 16,1 miljoner år 2024.

I budgeten har riktade medel i kommunbidraget för *Stadsnära odling* arbetats in för att utveckla och expandera konceptet samt projektera ett stadsdelsväxthus.

Konjunkturedgången och kostnadsökningarna i samhället påverkar framför allt bostadsmarknaden vilket minskar exploatörernas förutsättningar för byggstartar. Samtidigt har även marknadsförutsättningarna för utbyggnad av kontor försvagats. Detta förväntas påverka resultaten av reavinster, markexploatering och exploateringsbidrag negativt alternativt innebära stora tidsförskjutningar. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2025.

Exploateringsbidrag budgeteras inte, i likhet med 2024, för 2025 enligt instruktion från SLK.

Nämnden har enligt kända förutsättningar, och med hänsyn till vad som här beskrivs ett budgetförslag i balans för 2025. Ingen reserv finns avsatt och förvaltningen vill särskilt framhålla och uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt samt saneringskostnader i mark.

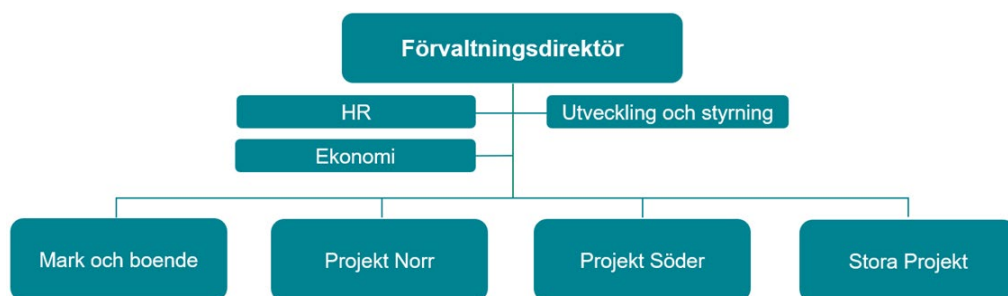
Överskott av reavinster, resultat av markexploatering samt tomträtter levereras löpande in till stadskassan. Reavinster är budgeterade till 100 miljoner kronor, resultat av markexploatering till 550 miljoner och tomträttsverksamheten är budgeterad till 483 miljoner. Totalt uppgår detta till 1 133 miljoner kronor.

2.4 Om Exploateringsförvaltningen

Exploateringsförvaltningen har en linjeorganisation med cirka 380 medarbetare.

Förvaltningens övergripande struktur består, utöver styr- och stöдавdelningar, av fyra olika verksamhetsavdelningar

Styr och stöдавdelningarna



Styr- och stöдавdelningarnas uppdrag utgår från flera ansvarsområden och perspektiv. Avdelningarna ska utveckla en effektiv styrning av verksamheten, dvs säkerställa att det finns system och strukturer som stödjer förverkligandet av verksamhetens strategier och mål; tydliggöra chefernas ansvar för verksamhet, personal och ekonomi, och skapa förutsättningar för att chefer kan hantera dess ansvarsområden på ett adekvat sätt; stötta och ge service i administrativa frågor, öka kunskapen om IT-system, lagar och regler, nämnd- och ärendehantering, supportfrågor med mera, samt arbeta med uppföljning och analys och kvalitetsutveckling som syftar till att förbättra arbetssätt och processer.

Mark- och boende avdelningen

Stadens markägande är centralt för avdelningen. Ett markägande som ska skapa

värde och avkastning för framtida stadsutveckling. Den strategiska markägarkompetensen samlas därmed inom avdelningen. Inom avdelningen finns kompetens inom affärsutveckling, projektutveckling och markanvisningar. Inom enheten förhandling och utredning sker fastighetstransaktioner på markreserven och fastighetsrättsliga utredningar kopplade till markägarrollen.

Markägarperspektivet är centralt inom flera av stadsutvecklingsprocessens skeden, såväl inom tidiga skeden som i genomförande och förvalterskedena. Avdelningen har ett nära samarbete såväl med projektavdelningarna som med övriga berörda förvaltningar.

Avdelningen ansvarar även för bostadsanskaffning samt förvaltning av lägenheter för stadens bostadssociala arbete samt utifrån bostättningslagen. Genom markanvisningar kan krav ställas att exploatören lämnar lägenheter till detta ändamål och processen kan nu förenklas när uppdragen finns samlade på samma avdelning.

Projekt norr och söder

Avdelningarna ansvarar bland annat för den samlade exploateringsverksamheten, från det att detaljplan startar till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift på annan förvaltning. Detta innefattar ett ansvar för att säkerställa finansiering för samtliga åtgärder som en exploatering ger upphov till samt belysa stadens samlade investerings- och driftkonsekvenser som exploateringen medför.

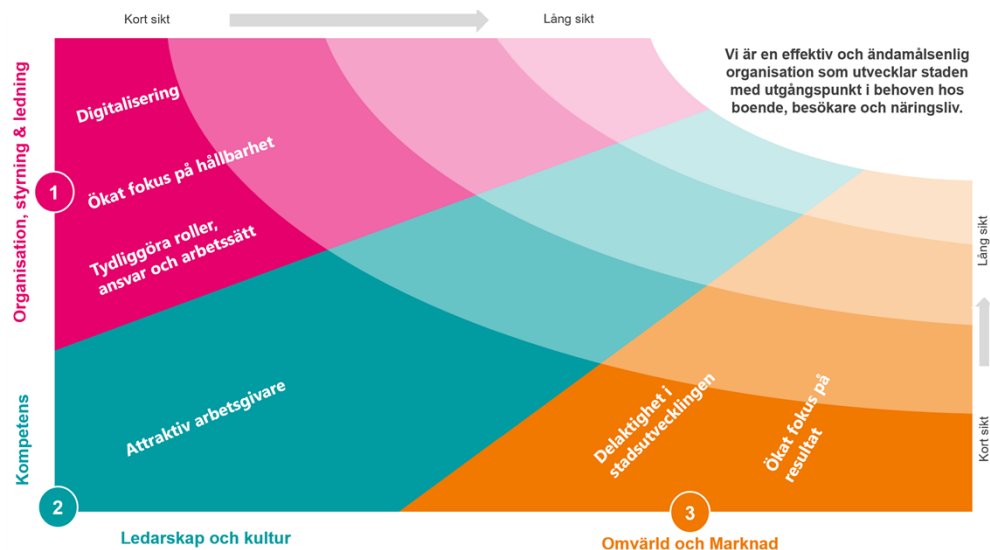
Enhetsstrukturen är i stor utsträckning likvärdig på båda avdelningarna vilket ger förutsättningar för att utveckla gemensamma arbetsmetoder och rutiner och samverka på ett likvärdigt sätt.

Stora projekt

Avdelningen ansvarar bland annat för planering och genomförande av utpekade stora investeringsprojekt samt har ett programägaransvar för stadsutvecklingsområden som bedöms särskilt komplexa och med stor strategisk betydelse för staden. Ansvaret sträcker sig från projektutveckling till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift på annan förvaltning.

2.5 Strategisk utveckling av förvaltningen

Utifrån målsättningen att vara en *effektiv och ändamålsenlig organisation* har förvaltningen tagit fram en strategisk utvecklingsplan. Arbetet har genomförts i bred involvering och samtliga chefer har varit delaktiga i arbetet. Planen visar vad som prioriteras i förvaltningens egna utvecklingsarbete.



Digitalisering

Förvaltningen kommer att fortsätta utveckla arbete med att digitalt koppla samman information inom stadsutvecklingsprocessen. Här finns stor potential att vidga informationsutbytet i syfte att höja effektivitet och kvalitetssäkra beslutsunderlag och styrning. Vi kommer fortsatt att följa utvecklingen runt AI-tillämpningar för att se hur tekniken kan nyttjas i stadsutvecklingen. Förvaltningen jobbar också aktivt tillsammans med övriga kollegor i staden för att förbättra effektiviteten i modellen för styrning av it och digitalisering.

Ökat fokus på hållbarhet

För att bättre möta stadens mål kopplade till hållbarhet är fokus 2025 att konkretisera och utveckla verksamheten så att hållbarhet genomsyrar hela förvaltningen och blir en utgångspunkt i det som planeras och byggs.

Förvaltningen kommer att fortsätta stärka arbetet med ökat fokus på hållbarhet bland annat genom det hållbarhetsforum som skapats med syfte att samla oss kring hållbarhetsfrågorna och öka kunskapen om hur vi omsätter hållbarhetsfrågor i verksamheten. Arbetssättet ”ledningens genomgång” är etablerat inom förvaltningens ledningsgrupp då man fördjupar sig inom aktuellt arbete och resultat inom respektive dimension; ekologiska-, sociala- och ekonomiska.

Ett särskilt arbete med riktade kunskapshöjande insatser för hela förvaltningen planeras för 2025 med utgångspunkt i svaren från den hållbarhetsenkät som genomfördes under 2024.

Strukturen för det systematiska miljöarbetet har satts under 2024. Bland annat har anvisningar för förvaltningens miljöledningssystem beslutats och rutin för avvikelshantering och förbättringsförslag tagits fram.

Tydliggöra roller och mandat

Under 2024 har stort fokus legat på otydliga roller och mandat mellan Stadsbyggnads- och Exploateringsförvaltningen.

Ett arbete har också startats mellan stadsmiljö- och exploateringsförvaltning gällande följande områden:

- Överlämnande av anläggningar
- Ansvarsfördelningen mellan markägare och förvaltare
- Tydliggöra ansvarsområden i planering av allmän plats.

Attraktiv arbetsgivare

Fortsatt fokus ligger på att behålla befintlig personal men även attrahera blivande medarbetare. Fokus är att vara en attraktiv arbetsgivare genom att aktivt arbeta med arbetsmiljöfrågor kopplat till den organisatoriska, sociala och fysiska arbetsmiljön med frågor som tydlighet i roller och mandat och därmed skapa ett hållbart arbetsliv.

Delaktighet i stadsutvecklingen

Exploateringsförvaltningen arbetar tillsammans med övriga planerande och byggande förvaltningar för att utveckla det sociala perspektivet samt kulturplanering i plan- och exploateringsprocessen. Utvecklingsarbetet innebär bland annat att skapa möjlighet för de fyra socialförvaltningarna samt kulturförvaltningens medverkan i processen. De planerande och byggande förvaltningarna arbetar även med att stärka det gemensamma arbetet kring delaktighet och inflytande.

Ökat fokus på resultat

I takt med utveckling av olika processer kommer parallellt ett arbete ske för att säkerställa mätning som underlag för analyser. Under 2025 är fokus på att fortsätta utveckla och tydliggöra mål och mått för verksamheten. Detta för att kunna i högre grad utvärdera framdrift och resultat.

Nya lokaler

De fyra stadsutvecklande förvaltningarna ska få nya, moderna och attraktiva arbetsplatser i gemensamma lokaler mitt i stan. Syftet är att skapa en god och jämlik arbetsmiljö som stimulerar till samverkan, ökad effektivitet och innovation.

De nya lokalerna, som kommer att inrymmas i Traktören, ska användas på ett sätt som motsvarar stadsutvecklingens olika skeden. Det ger förutsättningar för nära samarbete och ett bättre flöde i arbetsprocesserna. Stuprören elimineras och stadsutvecklingen blir mer sammanhållen.

Traktören kommer att behöva byggas om utifrån ovan nämnda behov. Åtgärderna är så omfattande att lokalerna inte går att använda under upprustningen. Detta innebär att förvaltningarnas medarbetare kommer att ha tillfälliga hemvister under byggtiden i lokaler som staden redan förfogar över på Postgatan, Skeppsbron, Kronhusgatan, Ävägen och Lillhagsparken.

Flexibel hemvist är utgångspunkten för användandet av tillfälliga lokaler under byggperioden. Flexibel hemvist innebär att medarbetare byter huvudsaklig arbetsplats på de olika adresserna med varandra enligt ett planerat schema. Syftet är att fler ska ha möjlighet att utgå från centrala adresser under perioden med tillfälliga lokaler. Arbetet påbörjas under 2024 och beräknas vara klart under första kvartalet 2026.

2.6 Omvärldsanalys

Förutsättningarna för förvaltningens uppdrag påverkas av faktorer som ofta är starkt omvärldsberoende¹.

¹ [1] Sammanställningen är gjort utifrån följande rapporter:
Vägal för framtiden - en spaning mot år 2035, Sveriges kommuner och regioner

Demografi

Göteborgs befolkning växer fortfarande, men tillväxttakten har minskat. År 2023 växte stadens befolkning med 7 775 personer, vilket ger en total befolkning på 604 616 invånare. Födelseöverskottet har dock sjunkit kraftigt, med lägre fruktsamhet än någonsin tidigare. Färre födda barn påverkar stadens framtida behov av förskolor och grundskolor. Till 2050 förväntas befolkningen i Göteborg nå 757 200 invånare, med en genomsnittlig ökning på 5 700 personer per år. En stor utmaning är den snabbt åldrande befolkningen, där antalet personer över 85 år förväntas fördubblas fram till 2050. Samtidigt förväntas försörjningskvoten förbli lägre i Göteborg än riksgenomsnittet, vilket innebär att staden har en relativt hög andel arbetsföra personer.

Konjunktur och ekonomi

Göteborg, liksom resten av Sverige, befinner sig i en period av ekonomisk osäkerhet. Sedan 2023 har Sverige upplevt en lågkonjunktur. 2024 beräknas kommunsektorn totalt gå mot det ekonomiskt svagaste resultatet under 2000-talet. Efter två år som präglats av hög inflation och mycket höga kostnader börjar dock ekonomin ljusna något i kommunsektorn från och med nästa år. Konjunkturinstitutet förutspår en långsam återhämtning av ekonomin mot slutet av 2024, med stigande reallöner och en återhämtning av hushållens konsumtion.

Göteborgs ekonomiska situation är ansträngd på grund av lågkonjunktur, ökade investeringar, stigande pensionskostnader och förändrad demografi. Trots dessa utmaningar är investeringar i klimatomställning och infrastruktur avgörande för Göteborgs långsiktiga utveckling. Staden måste dock prioritera sina investeringar för att säkerställa ekonomisk hållbarhet och undvika en alltför hög skuldsättning.

Marknadens inbromsning har stor inverkan på antalet byggstartar. Det låga antalet byggstartar kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder, vilket kan ge betydande konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg. Färdigställda bostäder t.o.m. juni är 2 360 och prognosen för helåret är 3 400, en minskning med närmare 40 % jämfört med 2023. Boverkets prognos för landet som helhet för 2025 är att bostadsbyggandet vänder uppåt något, men att det fortfarande är långt ifrån de nivåer som behövs.

Säkerhetsläget

Det globala säkerhetspolitiska läget har försämrats de senaste åren. För Göteborg innebär detta att civilberedskapen måste stärkas för att säkerställa tillgången till samhällskritiska resurser såsom vatten, el, och transporter, särskilt vid kris eller krig

Sedan 2023 har Göteborg ett lagstadgat ansvar att arbeta med brottsförebyggande åtgärder. Arbetet innefattar att öka kompetensen hos kommunens medarbetare för att minska brott och öka tryggheten. Det handlar om att motverka organiserad brottslighet och parallella samhällen.

Utredningen om kommuners grundläggande beredskap inför kris och krig har nyligen presenterats. Den föreslår en lag som utökar och tydliggör sektorns ansvar och som innebär betydande kostnadsökningar. Lagen föreslås träda i kraft 2027 men givet det allvarliga säkerhetsläget behöver kommuner och regioner vidta

Förutsättningar för budget 2025 - 2027. Stadsledningskontoret, Göteborgs stad (2024-05-15)
Trendrapport 2023: Nästa station: Innovation, Demokrati och medborgarservice, Göteborgs stad
Ekonomirapporten, oktober 2024, Sveriges kommuner och regioner
Delårsrapport augusti, exploateringsförvaltningen
Byggprognos analys maj 2024, Boverket

åtgärder redan nu.

Med anledning av säkerhetsläget pågår flera utredningar som berör till fastighetsägande exempelvis *Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister* och ny förköpslag genom *SOU 2024:38 Digitala fastighetsköp och förköpsrätt vid fastighetstransaktioner*. Staten föreslås förköpsrätt för försvarets behov och kommunen för att motverka organiserad brottslighet.

En utmaning att det inte finns någon lagstiftning kring vem som förvärvar en fastighet i Sverige. Exempelvis förbereder Finland ett förbud mot fastighetsförvärv för personer och sammanslutningar från länder som EU anser ha kränkt en annan stats territoriella integritet och som kan utgöra ett hot.

Ekologisk hållbarhet

Den gröna omställningen är avgörande för att hantera klimatförändringar och säkra goda livsmiljöer, men omställningen går för långsamt. Klimatförändringarna ställer enorma krav på kommuner att anpassa sig och investera i hållbara lösningar. Översvämningar, värmeböljor och andra extremväder kommer att bli vanligare, vilket ökar behovet av investeringar i infrastruktur och klimatanpassning. Samtidigt måste kommuner minska sina koldioxidutsläpp och hitta nya sätt att använda resurser mer hållbart. Arbetet med den gröna omställningen handlar också om att vi 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. Förlusten av biologisk mångfald är ett av de största globala miljöproblemen idag.

Göteborg har en central roll i Sveriges arbete med Agenda 2030. Staden arbetar med att integrera de globala målen för hållbar utveckling i sina styrmodeller. Trots stora framsteg går omställningen till hållbarhet för långsamt, och det finns ett behov av att öka takten i detta arbete. 2023 års uppföljning av miljö- och klimatprogrammet framhåller att det krävs ett kraftfullt omställningsarbete med utveckling och implementering av nya lösningar samt ytterligare samverkan med externa aktörer för att nå de tre övergripande miljömålen för naturen, klimatet och människan.

Social hållbarhet

Ojämlighet i levnadsförhållanden riskerar att öka i takt med att resurser och möjligheter fördelas ojämnt mellan olika samhällsgrupper. Detta skapar större sociala klyftor och utmaningar för kommuner att tillgodose allas behov. För att motverka denna utveckling krävs satsningar på bostäder, utbildning och arbete i utsatta områden samt insatser för att stärka sammanhållningen i samhället.

Sjunkande valdeltagande och minskat förtroende för politiker är oroväckande tecken på att demokratin försvagas. Desinformation och hot mot förtroendevalda bidrar till en alltmer polariserad samhällsdebatt. För kommuner innebär detta att de måste arbeta hårdare för att engagera sina medborgare och skapa inkluderande demokratiprocesser. Digitala plattformar kan både vara ett stöd för demokratisk delaktighet men också en källa till ökade konflikter.

Digitalisering

Stadens fysiska och digitala världar integreras allt mer. Sensorer, AI och dataflöden gör städer mer intelligenta och effektiva, med smarta lösningar för allt från trafik till fastighetsförvaltning. Ökningen av autonoma system, som självkörande fordon och smarta städer, kommer att förändra hur vi organiserar samhällen och arbetsliv.

Artificiell intelligens förändrar både hur vi arbetar och vilka typer av jobb som kommer att finnas i framtiden.

2.7 Riskanalys

Enligt riktlinjer för ”styrning, uppföljning och kontroll” ska varje nämnd, i samband med budget, fastställa en riskhantering för olika verksamhetsområde som ska fastställas till en samlad riskbild.

Arbetet med riskhantering handlar om att, med rimlig grad av säkerhet, säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt, följer lagstiftning och riktlinjer samt att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och tillräcklig. Utifrån den samlade riskbilden ska sedan en intern kontrollplan upprättas. Den ska innehålla områden som särskilt ska granskas under 2025.

Vid framtagandet av den samlade riskbilden har ett brett arbete bedrivits på olika nivåer och utifrån olika perspektiv.

Utifrån en värdering av förvaltningens bruttolista av risker har nedan risker identifierats som särskilt kritiska.

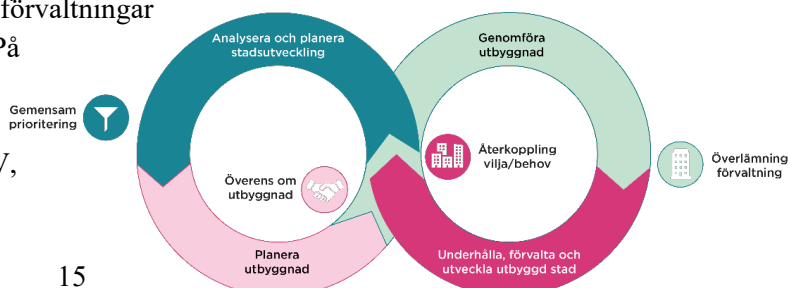
Risker	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk för minskat byggande i allmänhet och bostadsbyggande i synnerhet	Riskbeskrivning Fallande fastighetspriser samt högre bygg- och finansieringskostnader för byggföretag påverkar investeringarna och byggandet negativt. Konsekvensbeskrivning Vikande marknadsförutsättningar kan få stora konsekvenser för byggandet. En lägre takt i bostadsbyggandet har negativ effekt för bostadsförsörjningen och riskerar att förvärra bostadsbristen samt en lägre grad av tillkommande leverans av bostäder, näringslivsmark etc i staden men även att det blir obalanser i upplåtelseform i tillkommande bostäder.	Följa konjunkturutvecklingen och vara lyhörd för den situation som många byggföretag befinner sig och i den mån det är möjligt inom gällande lagar, policies etc göra anpassningar av villkor vid avtalsskrivning mm.	Nej
Risk att det säkerhetspolitiska läget påverkar stadens säkerhet, markanvändning och stadsutvecklingsmöjligheter	Riskbeskrivning Säkerhetsintressen konkurrerar med stadens målsättningar om att få fler internationella företag att etablera sig. Okunskap om företagens ägandestrukturer kan leda till att olämpliga aktörer etablerar sig på ett ofördelaktigt sätt ur säkerhetssynpunkt. Risken att det säkerhetspolitiska läget innebär att Göteborg stad behöver prioritera om i frågor som berör markanvändning, markreserv, planläggning, infrastruktur, hamnverksamhet. Konsekvensbeskrivning Bristande kunskap, erfarenhet och rutiner kopplat till markägarrollen medför risk för att vi gör affärer med enskilda aktörer och/eller bolag som kan medföra risker säkerhetsrisker för staden/regionen/landet. (totalförsvarsfrågor, kriminella nätverk, säkerhetspolitiska frågor, mycket ny lagstiftning på gång men dessa täcker kanske inte alltid in lämplighetsfrågorna) Det kan också medföra risk att vi finansierar kriminell verksamhet och utsätter oss för risker för hot och våld.	- Förvaltningen minimerar risken genom fördjupad seriositetskontroll vid markanvisningar, långsiktiga upplåtelser samt markköp och markförsäljningar. - Utbildning till nyckelpersoner.	JA Stickprov för att säkerställa att seriositetskontroll genomförs enligt gällande anvisningar

Risker	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Bristande kapacitet/resurser för att möta stadens ambitioner inom stadsutveckling	Riskbeskrivning Risk för att kapaciteten/resurserna inte räcker till för att genomföra och leverera samtliga delar inom stadsutveckling som förväntas på grund av många pågående projekt, komplex verksamhet med många och höga krav samt att omorganisationen fortsatt innebär otydligheter i roller. Konsekvensbeskrivning Vilket kan leda till att vi tappar i kvalitet och leveransförmåga i projekten och att vi inte kan leverera i den takt som är beslutad.	- Förvaltningen minimerar risken genom att utveckla arbetet med en aktiv bemanningsplanering, prioriteringar och portföljstyrning där resurser prioriteras i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. - Vårt arbete med processutveckling bidrar till att tydliggöra roller och en ökad effektivitet.	Nej
Risk att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås	Riskbeskrivning Lågkonjunktur leder till sjunkande fastighetspriser och lägre intäkter som tillsammans med ökade byggkostnader utgör en risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. Det finns risk att det inte finns tillräckligt många projekt med positivt netto som balanserar projekt med ekonomiskt underskott. Konsekvensbeskrivning Om självfinansieringsmålet för exploateringsverksamheten inte uppnås belastas skattekollektivet.	- Förvaltningen minimerar risken genom att följa kostnadsutvecklingen för pågående projekt och ha en aktiv avvikelshantering. - En aktiv portföljstyrning i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen bidrar till att säkerställa ett portföljinnehåll som klarar balansmålet	Nej
Risk att vi inte når våra miljömål samt att vi inte följer lagstiftning inom miljöområdet	Riskbeskrivning Risk att hållbarhet inte är tillräckligt prioriterat i verksamheten. Kunskapsnivån är inte tillräcklig, och risk finns att styrdokument inte är förankrade eller implementerade i tillräcklig utsträckning vilket kan medföra att miljöarbetet därmed inte kan drivas enligt planerna. Laglighet riskerar att saknas i projekt, exempelvis avsaknad av tillstånd och dispenser eller att projektet bryter mot ställda krav från myndighet. Konsekvensbeskrivning Vilket kan leda till bristande eller lägre måluppfyllelse och att vi inte identifierar och hanterar avvikelser samt att förvaltningen gör sig skyldig till miljöbrott. Det kan också leda till att dessa aspekter inte beaktas i processer, projektmodeller och beslut. Detta medför en ökad risk för omedvetna överträdelser.	- Förvaltningen kommer att genomföra kunskapshöjande insatser under 2025. - I förvaltningens arbete med processutveckling kommer miljö- och hållbarhetsperspektivet förstärkas. - Förvaltningen har i budget 2025 avsatt medel för att rekrytera en miljöstrateg, ytterligare en miljöspecialist samt en verksamhetsutvecklare inom hållbart anläggningsbyggande	Nej

Risker	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk för otillbörlig påverkan	Riskbeskrivning Risk för förekomst av oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadlig bisyssla Risk för inköp av konsulttjänster utan genomförd behovsanalys Medarbetare möter entreprenörer, leverantörsmarknad och fastighetsägare i sina projekt och i sitt arbete. Risk finns att medarbetarna blir påverkade att agera på ett oönskat sätt och fatta felaktiga beslut. Otydlighet och svaga kontrollsystem ökar riskerna. Konsekvensbeskrivning Förtroendeskada för förvaltningen	Förvaltningen har beslutat om en rutin för hantering av misstanke om oegentligheter (senast reviderad 2023-08-31). <i>Syftet med rutinen är att:</i> • Skapa förutsättningar att i tid agera för att reducera risk för ytterligare skada • Behandla oegentligheter på ett enhetligt sätt • Säkerställa att ärenden handläggs på ett för alla parter rättssäkert sätt • Bidra till att förhindra oegentligheter Rutin som ska stödja både chefer och medarbetare så att det blir tydligt vem som gör vad vid misstanke om eller inträffade oegentligheter. KF uppdrag att utreda vilka befattningar som medför risk för infiltration	JA Stickprov vid konsult-upphandlingar för att säkerställa att avtalen är gjorda enligt anvisning Stickprov för att säkerställa att säkerhetsintervjuer är gjorda vid rekrytering av personer med tillgång till känslig information
Risk för påverkan på arbetsmiljö och leveranser i och med arbetsplatsrotation och tillfälliga lokaler	Riskbeskrivning Medarbetare upplever stress orsakad av förändrad restid samt ökad tidsåtgång för att förflytta sig mellan arbetsplatser och mötesplatser. Arbetsmiljön förändras på grund av varierande standard på de tillfälliga lokalerna. Konsekvensbeskrivning Detta kan medföra ökad stress och på sikt även att medarbetare säger upp sig vilket påverkar känslan av att vara anställd hos en attraktiv arbetsgivare. Detta kan medföra minskad leveransförmåga för förvaltningen.	• Förvaltningarna har tagit fram en risklista kopplat till nya lokaler som behandlats i det förvaltningsövergripande samverkanforumet (FÖS lokaler) och i samverkan med arbetstagar-organisationerna beslutat om adekvata åtgärder kopplat till de identifierade riskerna. • Förvaltningarna har inrättat två centrala samverkansfora för de tillfälliga lokalerna (FÖS centrala adresser och FÖS Lillhagsparken) med syfte att tillsammans med arbetstagardiskussionerna omhänderta arbetsmiljöfrågor kopplat till de tillfälliga lokalerna. Då arbetsgivaren och skyddsombud är representerade hanteras såväl fysiska som organisatoriska och sociala arbetsmiljöfrågor.	JA Kontroll att de utfästelser som är gjorda i samband med lokalrotationen är genomförda

2.8 Sammanhållen stadsutveckling

Det är många nämnder, som direkt eller indirekt, påverkas av nya ansvar och arbetssätt i och med nämndorganisationen som trädde i kraft 2 januari 2023. Framför allt gäller detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfasighetsnämnden. För att nå syftet med den nya organisationen och styra mot en än mer sammanhållen stadsutveckling är det viktigt att utveckla och öka samverkan mellan SUV och övriga förvaltningar som arbetar inom stadsutveckling. På ledningsnivå har samverkan formaliserats genom införande av ett forum för samarbete mellan SUV, idrotts- och föreningsförvaltningen,



kretslopp och vatten, kulturförvaltningen samt miljöförvaltningen och i delar stadsledningskontoret. Organiseringen inom stadsutvecklingen utgår från följande fyra skeden:

För att konkretisera och förklara sammanhållen stadsutveckling finns följande målbild för SUV:

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.

För att organisationsförändringen ska få önskad effekt och målbilden nås har några områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med. Dessa har formulerats i sju bärande principer. Under 2024 har SUV-förvaltningarna tagit fram en så kallad effektkedja för att följa upp vilka effekter vi kan se av omorganisationen.

Effektkedjan bygger på målbilden och de bärande principerna. I SUV-nämndernas årsrapporter för 2024 kommer effekterna redovisas som förklaringsmodell. Med hjälp av en effektkedja är det också möjligt att identifiera utvecklingsinsatser som tydligt verkar mot målbilden. Utifrån effektkedjan har SUV-förvaltningarna beslutat att arbeta med flera utvecklingsinsatser under kommande år.

Under 2023 startade SUV-förvaltningarna kartläggning och vidareutveckling av gemensamma processer. Ett arbete som kommer fortsätta även under 2025. Syftet med arbetet är att skapa tydlighet i roller och ansvar samt effektivisera handläggningen av ärenden för att möjliggöra goda leveranser utifrån tid, kostnad och kvalitet. Processerna som ingår i arbetet är; taktisk planering, plan- och exploateringsprocessen och lokalförsörjning. Utöver processutvecklingen pågår arbete med att etablera ökad samverkan inom flera områden och på olika nivåer inom förvaltningarna. Under 2025 kommer bland annat de fyra förvaltningsledningarna inom SUV fortsätta gemensamma möten utifrån bland annat gemensam målbild för stadsutvecklingen samt uppföljning av gemensamt utvecklingsarbete och kulturbärande aktiviteter.

Under 2024 implementerade SUV-nämnderna en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Den gemensamma modellen skapar en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna utifrån den politiska styrningen. Modellen utgår från de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk i vilken målen i Agenda 2030 har arbetats in. Gemensamma arbetssätt utifrån modellen kommer vidareutvecklas och förfinas under 2025.



3 Planer och program och andra åtaganden

I Göteborgs kommun finns det cirka 50 program och planer. Visioner, program och planer pekar ut riktning och önskad förflyttning på längre eller kortare sikt genom målsättningar, strategier och åtgärder. Tillsammans formar de stadens strategiska planering. Samtliga program och planer beslutas av kommunfullmäktige.

Tabellen är en översiktlig sammanställning av de cirka 25 program och planer samt andra åtaganden som har störst påverkan på exploateringsnämndens uppdrag. Tabellen visar även fördelningen mot de tre hållbarhetsdimensionerna.

Utöver program och planer som berör grunduppdraget finns det även ett flertal program och planer inom andra områden som tex attraktiv arbetsgivare, digitalisering och innovation.

Exploateringsnämndens inriktning anger att verksamhet ska genomsyras av hållbarhetsdimensionerna med utgångspunkt i programmet för en *jämlig stad, miljö - och klimatprogrammet* och det *näringslivsstrategiska programmet*. Dessa tre program är särskilt prioriterade i verksamheten*

Exploateringsnämnden ansvarar för fyra styrande dokument: *Riktlinje för markanvisningar, riktlinje för exploateringsavtal, program för miljöanpassat byggande samt hemlöshetsplan.*

Styrande dokument eller andra åtagande		Beskrivning
Göteborgs stads riktlinje för markanvisningar		Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.
Göteborgs stads översiktsplan (ÖP)		Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Gbg stads program för bostads-försörjning	Sociala	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Gbg7000+	Sociala	Åtagande om 7000 studentbostäder till 2026
Vision Älvstaden	Sociala	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden	Ekonomiska	Den ekonomiska åtgärdsplanen utgör en övergripande och konkretiserad ekonomisk inriktning för den fortsatta planeringen och genomförandet av exploateringen inom Älvstaden.
Sverige-förhandlingen	Sociala	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande. I Göteborg innebär Sverigeförhandlingen bland annat ett åtagande om att färdigställa 45 680 bostäder och att genomföra olika kollektivtrafikprojekt och byggnation av cykelbanor.
Trafikstrategin för en nära storstad	Ekologiska	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Gbg Stads miljö- och klimatprogram*	Ekologiska	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.

Kulturprogram för Gbg Stad	Sociala	Programmet anger färdriktning för hur kommunfullmäktiges ambition om Göteborg som en ledande kultur- och evenemangsstad ska uppnås.
Gbg Stads närings- livsstrategiska program 2018-2035*	Ekonomiska	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Program för miljöanpassat byggande	Ekologiska	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Gbg stads program för en jämlik stad*	Sociala	Syftet med programmet är att, utifrån målet att Göteborg ska vara en jämlik stad, peka ut viktiga målområden som aktörer i Göteborg ska samlas kring för att tillsammans bidra till att minska skillnaderna i livsvillkor i staden.
Västsvenska paketet		Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur och innehåller stora satsningar på vägar, järnvägar och kollektivtrafik.
Göteborgs Stads anvisning om hantering av skyfall	Ekologiska	Syftet med skyfallsöverenskommelsen är att den ska tydliggöra organisation, finansiering och ansvarsfördelningen av skyfallsarbetet i Göteborg.
Målbild Koll 2035	Ekologiska	Målbilden beskriver hur kollektivtrafiken i det sammanhängande storstadsområdet i Göteborg, Mölndal och Partille ska utvecklas fram till år 2035 för att attrahera och ta hand om betydligt fler resenärer
Göteborgs Stads plan för klimatanpassning	Ekologiska	Syftet planen är att fastställa inriktning, prioriteringar och koordinering av det staden-gemensamma arbetet med klimatanpassning.
Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022- 2030.	Ekologiska	Strategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.
Program för miljöanpassat byggande	Ekologiska	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Göteborgs stads riktlinjer för exploateringsavtal		När Staden avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.
Riktlinjer för kompensations- åtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt i Gbg stad	Ekologiska	Dessa riktlinjer beskriver hur Göteborgs Stad ska arbeta med kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt. Syftet med kompensationsåtgärder är att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden och andra ekosystemtjänster samtidigt som staden växer.
Göteborgs Stads avfallsplan 2021- 2030	Ekologiska	Syftet med avfallsplanen är att förebygga avfall och utveckla hanteringen av det avfall som trots det uppstår.
Göteborgs Stads plan för klimatanpassning	Ekologiska	Syftet planen är att fastställa inriktning, prioriteringar och koordinering av det staden-gemensamma arbetet med klimatanpassning.
Hemlöshetsplan 2025-2026	Sociala	Hemlöshetsplanen är ett övergripande dokument för att motverka hemlöshet
Bosättningslagen (BoL)	Sociala	Enligt BoL är Göteborgs stad skyldig att ordna bostad till de personer som fått uppehållstillstånd och är anvisade till kommunen.

4 Kommunfullmäktiges mål

Fullmäktiges budget anger ett antal övergripande inriktningar som ska beaktas.

- Uppföljningen ska spegla inriktningen om att minska administrationen och öka den tillitsbaserade styrningen
- En fortsatt minskning av administrativa arbetsuppgifter och kostnader ska genomföras under året.
- Samtliga nämnder och bolagsstyrelser ska ha ett systematiskt miljöarbete i enlighet med Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning.



I fullmäktiges budget finns sju mål. Förvaltningen har gjort bedömningen att nämndens möjlighet till påverkan på målet om *Göteborgs Stad ska en välfärd som möter göteborgarnas behov* till största delen görs genom de fyra mål som beskrivs under hållbar utveckling.

Hållbar utveckling

Kommunfullmäktiges budget 2025 är tydlig i att takten och arbetet mot en hållbar utveckling behöver intensifieras.

Vi befinner oss i ett klimatnödläge och Göteborg ska fortsätta ta sitt ansvar för klimatet och miljön. Göteborg ska ligga i framkant. Det gynnar både oss som lever nu och inte minst de unga. Den gröna omställningen skapar möjligheter till nya jobb i den cirkulära ekonomin och i den fossilfria industrin. Behovet av förnybar el är akut och vi ser med oro på regeringens bristande förmåga att presentera lösningar som kommer möta behoven i tid.

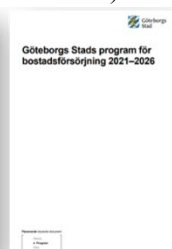
Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna

Exploateringsförvaltningen ska driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030.

Sedan starten har förvaltningen utvecklat strukturer och systematik kring Agenda 2030 och de tre dimensionerna. Särskilda anvisningar och en struktur för det systematiska miljöarbetet som följer ordinarie årshjul har tagits fram och implementerats. Under 2024 har ett hållbarhetsforum skapats som är bemannat av medarbetare med olika funktioner och kompetenser. Syftet med forumet är att samordna och utveckla hållbarhetsarbetet.

Fyra av kommunfullmäktiges mål berör särskilt arbetet kring hållbar utveckling. Dessa har brutits ner i fokusområden och strategier som beskriver hur förvaltningen ska omhänderta målen. En viktig utgångspunkt vid framtagandet av fokusområden och strategier har särskilt varit fyra av stadens program:

- **Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2025-2026** (ännu ej beslutad i KF)
- **Göteborgs stads miljö- och klimatprogram**
- **Göteborgs stad för en jämlik stad**
- **Program för bostadsförsörjning 2021-2026**

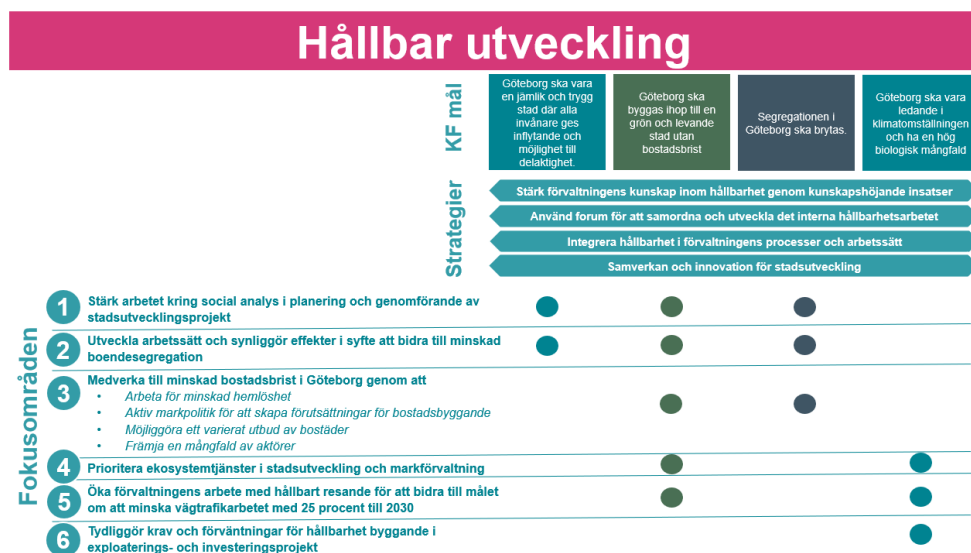


Sex fokusområden och fyra strategier

Bilden nedan sammanfattar hur förvaltningen har tänkt att omhänderta de fyra kommunfullmäktigemålen som berör hållbar utveckling genom fyra strategier och sex fokusområden.

Arbete inom fokusområdena ska tydliggöra prioriteringar och styrning under 2025 och bidrar direkt och indirekt till flera av kommunfullmäktigemålen vilket illustreras i bilden.

Strategierna syftar till att skapa goda förutsättningar för att nå resultat inom nämndens fokusområden.



Stärk förvaltningens kunskap inom hållbarhet genom kunskapshöjande insatser

En ökad kunskap och förståelse för hållbarhet kan skapa ökad förståelse och engagemang. Det innebär inte att alla medarbetare ska vara experter men alla bör ha grundförståelse för hållbarhetsfrågorna kopplat till sin yrkesroll och sina arbetsuppgifter. En del av det strategiska området handlar därför om att upprätta en plan för hur kunskapen kring hållbarhet kan öka på förvaltningen. En andra del handlar om att genomföra kunskapshöjande insatser utifrån behov av att uppnå

Använd forum för att samordna och utveckla det interna hållbarhetsarbetet

specifika mål.

Genom att skapa och använda forum för att samordna och utveckla hållbarhetsarbetet ges förutsättningar för erfarenhetsutbyte samt ökad möjlighet att tillsammans identifiera konkreta och gemensamma åtgärder inom förvaltningen. Syftet är ökad måluppfyllelse och större effektivitet. Bland annat bidrar förvaltningens hållbarhetsforum till att konkretisera förvaltningens roll kopplat till hållbarhet för att på så sätt skapa en större förståelse och driv på enheterna inom frågorna.

Integrera hållbarhet i förvaltningens processer och arbetssätt

För att få till ett effektivt arbete kring hållbarhet måste perspektiven integreras i förvaltningens ordinarie processer. Därtill bör dessa samordnas mellan de stadsutvecklande förvaltningarna.

Det är tydligt att vi behöver öka takten i arbetet mot hållbar utveckling och hitta nya lösningar inom stadsutvecklingen. Därför är samverkan och innovation viktigt. Det innebär att förvaltningen aktivt ska delta i nätverk utifrån sitt grunduppdrag och stadens mål för att utveckla och testa nya metoder och lösningar tillsammans med andra förvaltningar, kommunala bolag och andra aktörer.

4.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet

I fullmäktiges budget anges att:

Ett demokratiskt samhälle bygger på att allas mänskliga rättigheter ska respekteras och att alla har lika rätt och möjligheter att påverka samhället och sina livsvillkor. Arbetet för detta ska utökas genom exempelvis en förstärkning av *Göteborgs Stads program för en jämlik stad*.

Nämnder ska arbeta aktivt med delaktighet, inflytande och löpande medborgardialog samt bidra till det kommunövergripande demokratiuppdraget.

Alla som bor och vistas i Göteborg ska kunna känna sig trygga och den fysiska tillgängligheten ska fortsatt förbättras i byggnader, transportmedel och kommunens lokaler. Det gäller även allmänna ytor som exempelvis lekplatser och parker.

Exploateringsnämndens inriktning:

Nämndens ansvarsområde påverkar göteborgarna och andra aktörer inom göteborgssamhället högst påtagligt. Ibland får beslut som fattas i nämnden eller på delegation förhållandevis stora konsekvenser. Inte sällan befinner sig den enskilde också i ett underläge i förhållande till förvaltningen. Förutom att detta ställer krav på saklighet, opartiskhet och likabehandling behöver även förvaltningen vara lyhörd, ödmjuk och förtroendeskapande.

Så omhändertar vi målet:

1

Stärk arbetet kring social analys i planering och genomförande av stadsutvecklingsprojekt

Nämnden har uppdrag att planera och bygga stad som bidrar till att alla människor har möjlighet att leva och nyttja stadens funktioner och miljöer. För att lyckas med det behöver projekten ha god lokal kunskap. Genom att genomföra och utveckla arbetet med delaktighet och dialog samt integrera och utveckla arbetet med social analys genom hela plan- och exploateringsprocessen så bidrar den lokala kunskapen till att skapa bättre förutsättningar för projekten samt öka förståelse kring påverkan på grupper och individer.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning kring hur lokal kunskap och sociala erfarenheter omhändertas i planering och byggnation genomförs inte systematiskt utan är något som behöver utvecklas. Bland annat genom att ta fram indikatorer som mäter på kvalitativa värden i projekten.

4.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborg är en socioekonomiskt segregerad stad. För att bryta segregationen krävs en rad insatser inom flera kunskapsområden. *Program för jämlik stad* beskriver att boendesegregationen kan minska genom att komplettera med de bostäder som saknas i områdena. Genom olika upplåtelseformer, bostadstyper och kostnadsnivåer i hela staden kan en större blandning på områdesnivå nås.

Fullmäktiges budget lyfter att gemensamt ägda tillgångar ska vårdas och värnas. Därför är Göteborgs Stads inriktning att mark och fastigheter ska säljas för marknadspris och att exploateringsekonomin ska ge ett överskott. Därigenom kan exploatering finansieras även i planer och projekt som inte kan generera överskott. Dessa kan därmed tillåtas gå med underskott, exempelvis i ytterområden eller i områden med höga naturvärden. Det är av betydelse att företag kan etablera sig i Göteborg. Det skapar arbetstillfällen vilket bidrar till ökad välfärd och minskad segregation.

Exploateringsnämndens inriktning

Nämnden ska i samverkan med stadsbyggnadsnämnden bedriva en aktivare markpolitik som syftar till att bygga ihop staden och komplettera med de upplåtelseformer och samhällsfunktioner som saknas i respektive stadsdel.

Så omhändertar vi målet:

2

Utveckla arbetssätt och synliggör effekter i syfte att bidra till minskad boendesegregation (se även fokusområde 1)

Boendesegregation är ett relationellt fenomen som uppstår när olika grupper, exempelvis med olika socioekonomiska förutsättningar, lever åtskilda i olika geografiska områden. Segregation har komplexa orsakssamband och det finns ingen enskild insats som kan bryta boendesegregationen. Att bygga kunskap och följa upp effekter av insatser är därför viktigt.

Inom stadsutvecklingen finns verktyg som i flera fall kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på verktyg är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med rumslig organisation och gestaltning i den byggda miljön som kan bidra till att knyta ihop områden men också minska segregationens negativa effekter.

En betydande utmaning i arbetet med att skapa en blandning av bostadstyper och storlekar samt att utveckla bostäder, verksamheter och allmän platsmark i socioekonomiskt utsatta områden är att samtidigt uppnå en exploateringsekonomi i balans (balanskravet). För att hantera dessa utmaningar behöver åtgärder och strategier analyseras i ett helhetsperspektiv, där både kortsiktiga och långsiktiga effekter på segregation och exploateringsekonomi beaktas.

Så här följer vi upp målet

Staden följer upp segregationen genom uppföljning av *program för jämlik stad* där bland annat Boverkets segregationsbarometer används. Förvaltningen följer upp målet bland annat genom indikatorer kopplat till antal och typer av bostäder men det finns en vilja att även utveckla andra sätt att mäta andra kvaliteter och effekter av bostadsbyggandet

4.3 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

I fullmäktiges budget anges att:

Inriktningen ska vara att Göteborg ska bli en 15-minutersstad där det mesta som behövs dagligen finns nära bostaden inom 15 minuters gång- eller cykelavstånd. Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden. Inriktningen i grönplanen, som bland annat innebär närhet till grönska, ska följas. Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen är att jordbruksmark inte ska bebyggas. Klimatanpassningsarbetet ska påskyndas, i första hand med värdeskapande gröna och blå lösningar.

Inriktningen är att mark och fastigheter ska säljas för marknadspris och att exploateringsekonomin ska ge ett överskott. Därigenom kan även planer och projekt som inte kan generera överskott finansieras, exempelvis i ytterområden eller i områden där höga naturvärden ska bevaras. Exploatering genom multifunktionellt byggande frigör resurser till de kommunala verksamheter som bidrar till detta.

Stadsutvecklingen förutsätter ett effektivt nyttjande av den begränsade mark som ligger nära redan utbyggd kollektivtrafik.

För att minska de negativa effekterna av nybyggnation ska Göteborgs Stad ställa höga krav på miljöanpassat byggande, både för bostadshus och byggnationer för andra ändamål inklusive byggarbetsplatserna.

Göteborgs Stad ska fortsatt säkerställa att det finns tillräckligt med lämplig mark för industriell produktion och logistikverksamhet i huvudsak genom förtätning av befintliga områden.

Göteborgs Stad ska verka för att öka byggandet av kategoriboenden såsom studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder.

Markanvisningar för hyresrätter ska öka i områden med en majoritet bostadsrätter och markanvisningar till småhus ska öka.

Exploateringsnämndens inriktning:

Nämnden ska i samverkan med berörda nämnder, bolag och exploatörer bidra till arbetet med att öka produktionen av bostäder och att träd och grönska blir ett naturligt inslag i stadsmiljön.

Så omhändertar vi målet:

3

Medverka till minskad bostadsbrist i Göteborg (Se även fokusområde 1, 2, 4 och 5)

Exploateringsförvaltningen kommer tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen under 2025 införa en gemensam *portföljstyrning* för att på ett samlat sätt styra portföljerna. Genom att mäta och följa upp leveransen från portföljerna ges ett bra underlag för att sätta en strategisk riktning för planeringen i syfte att nå de politiska målen.

Det finns cirka 43 000 bostäder i exploateringsportföljen (ca 24 000 bostäder inom pågående detaljplaner och 19 000 bostäder inom laga kraftvunna detaljplaner) vilket innebär att staden har goda planeringsmässiga förutsättningar när det gäller bygggrätter för bostäder. Genom markanvisning kan vi säkerställa en styrning mot olika typer av prioriterade bostäder som småhus, studentbostäder, trygghetsbostäder, BmSS.

Stadens åtagande i **Sverigeförhandlingen** är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. I dagsläget har staden inte tillräckligt med potentiella bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. Förvaltningens bedömning är att utifrån åtagandet så bör ytterligare bostäder inom influensområdet avseende Spårväg och Citybuss Norra Älvstranden (Brunnsbo - Linnéplatsen) prioriteras.

Minst **500 hyresrätter ska markanvisas** i områden med en majoritet bostadsrätter för att skapa mer balans av blandade upplåtelseformer.

Aktörerna ges möjlighet att **byta upplåtelseform** från bostadsrätt till hyresrätt i markanvisningar om konjunkturläget kräver det. Förvaltningen kommer att ha ett aktivt förhållningssätt kring detta och informera om möjligheten inom aktuella forum.

Olika former för kategoribostäder ska öka. **Mål om 600 nya trygghetsbostäder** i staden 2023-2026 med ett underlättande för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets- eller seniorbostäder. Förvaltningen kommer att rikta informationsarbetet 2026 mot privata aktörer för att medvetandegöra dem om konceptet trygghetsbostäder. Framtiden har eget mål om tillskapande av 150 trygghetsbostäder för 2026.

Inom samarbetet **Gbg 7000+** ska 7 000 nya studentbostäder tillskapas för perioden 2023- 2026. Förvaltningen kommer att prioritera markanvisningar i projekt där framdrift kan ske inom perioden.

Under året kommer även ett arbete att ske för att **utvärdera om tillämpningen av nuvarande riktlinje för markanvisning** fungerar i enlighet med att förverkliga målen i kommunfullmäktiges budget.

- ***Arbeta för minskad hemlöshet***

Exploateringsnämnden har ett särskilt ansvar i framtagandet av en ny hemlöshetsplan. Exploateringsnämnden har ett samordningsansvar för genomförandet av *Göteborgs Stads plan mot hemlöshet*. Det innebär att vara ett stöd för ansvariga organisationer i genomförandet av insatserna och vid uppföljningen av planen.

Exploateringsnämnden har i oktober 2024 fattat beslut om att godkänna förslag till Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2025–2026 och därefter översända planen till kommunfullmäktige för beslut.

Planen omfattar fem mål, fyra fokusområden och 15 insatser för att minska antalet personer i hemlöshet.

- ***Aktiv markpolitik för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande***

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. Utmaningarna består även i att samtidigt säkerställa utbyggnaden av nödvändig kommunal service, transportinfrastruktur och möta näringslivets utvecklingsbehov då marken är en ändlig resurs.

Förvaltningen arbetar aktivt för att säkerställa att det finns rätt mark för kommande behov och det arbetet kommer även intensifieras under året. Genom markanvisningar påverkar staden vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger

uppfyller vissa villkor. Markanvisningarna föranleds av gemensamma stadsutvecklingsförslag som tas fram i samverkan med berörda förvaltningar och markanvisningar sker därefter i processen innan, under eller efter lagakraftvunnen plan.

- ***Möjliggöra ett varierat utbud av bostäder***

Förvaltningen ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan.

- ***Främja en mångfald av aktörer***

Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

4.4 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

I fullmäktiges budget anges att:

Världen och Göteborg befinner sig i ett klimatnödläge och den biologiska mångfalden minskar. Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet och bli en av EU:s första klimatneutrala städer 2030. Stora systemförändringar och nytänkande behövs för att uppnå tydliga utsläppsminskningar under mandatperioden.

För att omställningen ska lyckas krävs en bred folklig acceptans när fler och förstärkta åtgärder ska genomföras. Omställningstakten är idag otillräcklig. Omställningen ska vara rättvis, där de med störst utsläpp ska bidra mest.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram beskriver att vägtrafiken är den näst största källan till geografiska utsläpp av växthusgaser i Göteborg. Därför finns ett delmål i programmet som säger att klimatpåverkan från transporter ska minska med minst 90 procent till 2030 och det motoriserade vägtrafikarbetet ska minska med 25 procent till 2030. För att nå delmålet krävs överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik, och av godstransporter från väg till järnväg och sjöfart

För att fler ska kunna gå och cykla säkert behöver utrymme för gående och cyklister ges hög prioritet. Arbetet med *Cykelprogram för en nära storstad* ska påskyndas, där åtgärder för ökat cyklande ska prioriteras. Stadsutvecklingen förutsätter också ett effektivt nyttjande av den begränsade mark som finns i de delar av Göteborg som ligger nära redan utbyggd kollektivtrafik.

Byggsektorn står för en stor del av Sveriges miljö- och klimatpåverkan. För att minska de negativa aspekterna av nybyggnation ska Göteborgs Stad ställa höga krav på miljöanpassat byggande, både för bostadshus och byggnationer för andra ändamål.

Exploateringsnämndens inriktning

Förvaltningen ska ha god kunskap om naturvärdena i stadens markinnehav för att på bästa sätt kunna värna den biologiska mångfalden.

Så omhändertar vi målet:

4

Prioritera ekosystemtjänster i stadsutveckling och markförvaltning.

Utifrån Sveriges nationella miljömål anges att *”senast 2025 ska en majoritet av kommunerna ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter”*. Att prioritera ekosystemtjänster i stadsutveckling och markförvaltning handlar både om att värdera och bevara befintliga ekosystemtjänster samt att tillskapa och stärka dem. Ekosystemen är den levande gröna infrastrukturen och är minst lika viktiga för samhället som skapande av bebyggelse och infrastruktur.

Utvecklade arbetssätt och ökad prioritering inom området krävs för att uppnå stadens mål inom miljö- och klimatprogrammet. Förvaltningen behöver stärka kompetensen och ta fram hjälpmedel för arbetet med att prioritera ekosystemtjänster inom förvaltningens betydande processer. Mätbara indikatorer som visar på utveckling är också ett viktigt verktyg.

Flera av de uppdrag som kommunfullmäktige och nämnden har gett förvaltningen kopplas till detta fokusområde, exempelvis gällande att öka krontäckningsgraden och minska andelen hårdgjord yta inom staden, ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald, utveckla och expandera konceptet stadsnära odling, projektera ett stadsdelsväxthus eller liknande verksamhetsform, skapa fler jobb inom gröna näringar och öka självförsörjningsgraden med Business Region Göteborg AB och stärka samarbetet kring vattenfrågor för att nå god vattenstatus i våra sjöar och vattendrag.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning kommer ske bland annat genom att följa upp de aktiviteter och uppdrag som förvaltningen arbetar med inom fokusområdet. Uppföljning av arbetet med kompensationsåtgärder samt arbete med grönytefaktorer kommer också att ske. Därtill kommer framtagande av indikatorer för främjandet av den biologiska mångfalden att tas fram.

5

Öka förvaltningens arbete med hållbart resande för att bidra till målet om att minska vägtrafikarbetet med 25 procent till 2030

Vägtrafiken är den näst största källan till geografiska utsläpp av växthusgaser i Göteborg. Elektrifiering och omställning av fordonsflottan till förnybara drivmedel kommer inte att räcka för att nå målet om klimatneutralitet och enligt Göteborg Stads miljö- och klimatprogram behöver därför det motoriserade vägtrafikarbetet minska med 25 procent till 2023.

Detta kräver en överflyttning av bilresor till gång, cykel och kollektivtrafik och den utvecklingen behöver skyndas på om stadens mål ska uppfyllas. Åtgärder för att bidra till målet är att säkerställa att gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras vid ny- och ombyggnation i exploateringsprojekt, aktivt arbeta med mobilitetsavtal och gröna transportplaner, använda parkering som verktyg och att utveckla arbetssätt för att möjliggöra mer mobilitetstjänster.

Så här följer vi upp målet

Delmålet att vägtrafikarbetet ska minska med 25 procent följs upp inom ramen för *Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram*.

Förvaltningen behöver utveckla sätt att bryta ner och följa upp delmålet så att det blir relevant både i tidig planering, exempelvis kopplat till var och när staden utvecklar mark, och i detaljplaneprojekt samt investeringsprojekt.

Tydliggöra krav och förväntningar för hållbart byggande i exploaterings- och investeringsprojekt

Nämnden har ett viktigt uppdrag inom stadens strategiområde *"Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande"*. Det innebär att all byggnation inklusive anläggning ska ske med fokus på människors behov av livskvalitet, god hälsa, hushållning med resurser och minimal klimatpåverkan. Nämnden har inom sin verksamhet möjlighet att arbeta med olika verktyg och metoder för att driva på utvecklingen.

Genom att tydliggöra krav och förväntningar både internt och gentemot externa aktörer skapas goda förutsättningar för marknaden att ställa om på ett resurseffektivt sätt. Att utgå från climateffekter genom hela stadsutvecklingsprocessen, med tydlig målsättning och kravställning, skapar förutsättningar att bidra till Göteborgs Stads klimatmål. Detta kräver bland annat en omställning till mer cirkulära lösningar för masshantering och bygg- och anläggningsmaterial, effektiv bygglogistik, elektrifierade bygg- och anläggningsplatser med flera. Klimatberäkningar i olika skeden blir viktiga verktyg.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning kommer att ske utifrån de aktiviteter som görs inom fokusområdet. Det pågår arbete med att ta fram en struktur för att arbeta med klimatberäkningar i stadsutvecklingen och utifrån det arbetet kommer förvaltningen se över hur uppföljning kan ske. Fokusområdet behöver underbyggas med flera indikatorer där vissa också ingår i rapportering utifrån andra styrande dokument i Staden, exempelvis arbete med cirkulär masshantering som följs upp i Stadens Avfallsplan.

4.5 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

I fullmäktiges budget anges att:

Personalen är Göteborgs Stads viktigaste resurs. Den främsta utmaningen är kompetensförsörjningen och alla verksamheter ska därför arbeta med kompetensförsörjningsplanen. Arbetet för att väsentligt minska andelen timanställda och arbetstid som utförs av konsulter ska fortsätta.

För att rekrytera och behålla personal ska Göteborgs Stad erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser. Det bidrar även till att minska både korta och långa sjukskrivningar. Anställda ska ha goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar.

Exploateringsnämndens inriktning

Staden behöver dels behålla den befintliga kompetensen, dels svara upp mot de behov som uppstår när kompetens utifrån söker sig till staden. Nämnden ska i samverkan med stadsbyggnadsnämnden bidra till att tillgången på bostäder i olika boendeformer tillgodoses för arbetskraftens behov.

Så omhändertar vi målet:

Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i tid identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen är det angeläget för Exploateringsförvaltningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla och utveckla befintlig personal och att attrahera och rekrytera nya

medarbetare.

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete för att kunna erbjuda *"ett hållbart arbetsliv"*. Utifrån ett tillitsbaserat ledarskap skapar förvaltningens chefer goda förutsättningar för medarbetare genom tydliga roller och mandat och ett delegerat ansvar bidrar till ett utvecklat medarbetarskap.

Så här följer vi upp målet

Förvaltningens arbetsmiljömål.

1. Upplevd hög arbetsbelastning ska minska

-Medarbetarenkäten

2. Sjukfrånvaro som helt eller delvis beror på arbetsförhållanden ska motverkas

-Förvaltningens sjukfrånvaro

-Antal rehabärenden som helt eller delvis beror på fysiska och/eller psykiska arbetsförhållanden

3. Exploateringsförvaltningen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

-Medarbetarenkäten

-Nyckeltal personalomsättning.

4.6 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

I fullmäktiges budget anges att:

För att rekrytera och behålla personal ska Göteborgs Stad erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser. Det bidrar även till att minska både korta och långa sjukskrivningar. Anställda ska ha goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Göteborgs Stad ska präglas av en tillitsbaserad styrning och innebörden och fördelningen av arbetsmiljöuppgifter ska vara tydlig.

Äldre och erfarna anställda erbjudas en arbetssituation med uppgifter och rimlig arbetstid som möjliggör ett hållbart arbetsliv fram till pensionen. Mentorskap och metodhandledning för nyanställda kan vara en del av det arbete.

Exploateringsnämndens inriktning

Förutom en bra arbetsmiljö där medarbetarna får möjlighet till kontinuerlig kompetensutveckling och goda villkor, behöver förvaltningen arbeta vidare med att tydliggöra gränssnitten mellan de olika NOS-förvaltningarnas områden vad gäller arbetsuppgifter. Särskild omsorg måste även tas till att göra ombyggnationen av Traktören så bra ur ett medarbetarperspektiv som möjligt. Samarbetet med universitet, högskola och övriga utbildningsanordnare i syfte att säkra nyckelkompetenser behöver fördjupas. Detta gäller särskilt behovet av trafikplanerare.

Så omhändertar vi målet:

Exploateringsförvaltningen kommer fortsatt att arbeta med stadens medarbetarenkät som ett av underlagen i det systematiska arbetsmiljöarbetet. På så sätt aktivt verka för att erbjuda våra anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Med hög svarsfrekvens fångar vi många medarbetares syn på sin arbetsmiljö och kan konstatera att den höga arbetsbelastningen och dålig möjligheten till återhämtning är angeläget att arbeta vidare med för att hitta sätt

motverka en fortsatt utveckling i fel riktning. Då förvaltningen arbetar i en förändring vilket innebär nya roller och arbetssätt samt kommer att evakueras inför flytt till nya lokaler kommer vi att behöva prioritera frågan om roller, mandat och stöd som ett exempel.

Så här följer vi upp målet

Förvaltningens arbetsmiljömål.

1. Upplevd hög arbetsbelastning ska minska

-Medarbetarenkäten

2. Sjukfrånvaro som helt eller delvis beror på arbetsförhållanden ska motverkas

-Förvaltningens sjukfrånvaro

-Antal rehabärenden som helt eller delvis beror på fysiska och/eller psykiska arbetsförhållanden

3. Exploateringsförvaltningen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

-Medarbetarenkäten

-Nyckeltal personalomsättning.

5 Uppdrag

Kommunfullmäktiges budget innehåller 12 uppdrag till nämnden. I nämndens genomförandeplan ges ytterligare 5 uppdrag. Uppdragen redovisas nedan tillsammans med en beskrivande text för hur förvaltningen tänker omhänderta och genomföra uppdragen.

Uppdragen ska genomföras under ett år om inget annat anges, men fortsätter att gälla till dess att de har genomförts och avslutats. Uppdragen är fördelade mot de tre hållbarhetsdimensionerna.

5.1 Kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag		Åter-rapportering	Så tar vi oss an uppdraget	
Exploateringsnämnden	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter.	Åter-rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.	Exploateringsförvaltningen har för avsikt att markanvisa minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter.
	Sociala	Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att utöka planeringen av trygghetsbostäder och underlätta för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets eller seniorbostäder		Exploateringsförvaltningen kommer tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen undersöka möjligheten att utöka planeringen av trygghetsbostäder och underlätta för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets- eller seniorbostäder.
	Ekologiska	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och stadsmiljönämnden ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald i exploateringsprojekt. Komplettering från genomförandeplanen I samband med uppdraget ska också den kvalitativa effekten av de kompensationsåtgärder som genomförts de senaste tio åren utvärderas med syftet att se om de krav som ställs i exploateringsprojekt gynnat den biologiska mångfalden.		Stadens arbete kring skyddsvärd biologisk mångfald bör utgå ifrån principen att i första hand bevara den skyddsvärda biologiska mångfalden och i andra hand kompensera för biologisk mångfald som behöver tas bort. Idag finns ekonomiska incitament t ex kring de direkta kostnaderna för en kompensationsåtgärd och de trädvärderingar som genomförs kring skyddsvärda träd men det behövs fler ekonomiska verktyg. Förvaltningen kommer utreda vilka möjligheter det finns att finansiera grön infrastruktur via exploateringsbidrag, utveckla värderingen av biologisk mångfald och ekosystemtjänst samt utreda möjligheten till ekonomiska viten när biologisk mångfald skadas i exploateringsprojekt. De senaste årens kompensationsåtgärder kommer att utvärderas.
	Ekologiska	Exploateringsnämnden får i uppdrag att revidera styrande dokument för arrenden på jordbruksmark för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling.	Åter-rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.	Exploateringsförvaltningen kommer under året utreda möjligheten att revidera styrande dokument för arrenden på jordbruksmark för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling.
	Ekologiska	Exploateringsnämnden får i uppdrag att utveckla och expandera konceptet stadsnära odling, exempelvis genom att sprida kunskaperna från Angereds gård och utveckla samverkan med AB Framtiden.	Åter-rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden	Förvaltningen kommer att anställa en stadsbonde som under en treårsperiod kommer arbeta tillsammans med berörda förvaltningar för att utveckla en modell för att på ett mer proaktivt sätt nå fler göteborgare och skapa fler möjligheter till odling.

Uppdrag			Åter- rapportering	Så tar vi oss an uppdraget
Alla nämnder eller i samverkan	Ekologiska	Exploateringsnämnden får i uppdrag att projektera ett stadsdelsväxthus eller liknande verksamhetsform. I uppdraget ingår att säkerställa möjligheten för utomstående aktörer att driva växthuset i ett område där förutsättningarna för snabb framdrift finns.	Åter- rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.	Förvaltningen utreder möjliga ingångar och olika tomter för att fortsätta arbetet med stadsdelsväxthus i Göteborg. En möjlig samarbetspartner är Göteborg energi för att nyttja restvärme från dataserverhallar.
	Ekologiska	Business Region Göteborg AB får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden skapa fler jobb inom gröna näringar och öka självförsörjningsgraden av livsmedel inom ramen för Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program.		Förvaltningen har påbörjat inledande dialoger med BRG för att utreda hur vi ska uppfylla uppdraget på bästa sätt.
	Ekologiska	Alla nämnder får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik.		Förvaltningen nyttjar stadens gemensamma tjänster som innehåller återtag av mobiltelefoner och bärbara datorer
	Ekologiska	Stadsmiljönämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden arbeta för att öka krontäckningsgraden och minska andelen hårdgjord yta i de delar av Göteborg där behovet är som störst.		Exploateringsförvaltningen kan bidra till att öka krontäckningsgraden i stadens exploateringsprojekt dels genom att bevara befintliga träd där det är möjligt och dels genom att plantera nya träd. Tillsammans med övriga berörda förvaltningar kan förvaltningen säkerställa att det finns aktuella geografiska data över krontäckningsgraden för planering och uppföljning i stadsutvecklingens olika skeden. Stadens förvaltningar kommer även behöva fastställa en gemensam målsättning kring krontäckningsgraden i stadens styrande dokument.
	Ekologiska	Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsmiljönämnden, exploateringsnämnden, kretslopp- och vattennämnden och miljö- och klimatinämnden stärka samarbetet kring vattenfrågor i planering, byggnation, förvaltning och uppföljning för att nå god vattenstatus.		Exploateringsförvaltningen medverkar redan i stadens planeringsarbete och organisation kring olika vattenfrågor med fokus på dagvatten, skyfall, högt vatten och god vattenstatus. Förvaltningarna arbetar bland annat med att synkronisera de olika utredningar som behöver genomföras i olika skeden kring vattenfrågor. Planeringen kring vattenfrågorna, bl a dagvatten och skyfall, har en stor påverkan på genomförandet av förvaltningens exploateringsprojekt, dels för att tillskapa tillräckliga ytor för nödvändiga vattenåtgärder och dels för att kunna finansiera kostnaderna för dessa.
	Ekonomiska	Alla nämnder får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrappport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.		Under 2024 har ett arbete startats med att se över vår inköpsorganisation för att effektivisera, tydliggöra och stärka beställarkompetensen, detta kommer slutföras under 2025. Vi kommer arbeta med SPEND- och marknadsanalyser samt uppföljning av avtal. Vi kommer fortsatt arrangera en leverantörsdag för att skapa långsiktighet och goda relationer med marknaden.

	Uppdrag	Åter-rapportering	Så tar vi oss an uppdraget
	Ekonomiska Inköps- och upphandlingsnämnden får i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda och införa en begränsning av antalet underleverantörer samt antalet led av underleverantörer inom Göteborgs Stads bygg- och anläggningsprojekt. Detta gäller så ledes även förvaltningens egna byggprojekt.		Exploateringsförvaltningen kommer att delta i Inköps- och upphandlingsnämndens arbete med utredning och ett senare införande.

5.2 Exploateringsnämndens uppdrag (via genomförandeplanen)

	Uppdrag	Så tar vi oss an uppdraget
Exploateringsnämnden	Ekologiska Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med reviderat förslag av riktlinjer för miljöanpassande som harmoniserar med stadens övriga styrande dokument med avseende energieffektivitet och användande av primärenergital, och som även inkluderar krav på energieffektivitet vid byggandet av lokaler.	Förvaltningen kommer att ta fram ett reviderat förslag på riktlinjer för miljöanpassat byggande. Förslaget kommer att samordnas med relevanta styrdokument för staden. Även förslag på hur förvaltningen kan arbeta med energikrav för lokaler tas fram.
	Ekologiska Förvaltningen får i uppdrag att utvärdera om tillämpningen av nuvarande riktlinje för markanvisning fungerar i enlighet med att förverkliga målen i kommunfullmäktiges budget.	Förvaltningen kommer att utvärdera nuvarande riktlinje för markanvisning för att säkerställa att den möjliggör förverkligande av målen i kommunfullmäktiges budget.
	Ekonomiska Förvaltningen får i uppdrag att redogöra för hur utmaningarna kring den strategiska markförsörjningen ska hanteras. I detta uppdrag önskar även nämnden en regelbunden uppföljning av markförsäljningar och markförvärv.	Förvaltningen kommer återkomma med en redogörelse för vilka utmaningar som finns kring den strategiska markförsörjningen. Förvaltningen kommer att även redovisa nämndens förändringar i fastighetsbeståndet vid varje årsrapport.
	Ekologiska Förvaltningen får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder ta fram ett arbetssätt för klimatbudget och hållbarhetsredovisning.	Förvaltningen kommer att ta fram arbetssätt för klimatbudget och hållbarhetsredovisning tillsammans med berörda förvaltningar.
	Sociala Förvaltningen får i uppdrag att ha ett mer aktivt förhållningssätt att byta upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt i markanvisningar.	Förvaltningen kommer att ha ett mer aktivt förhållningsätt vid förfrågningar om byte från bostadsrätt till hyresrätt.

6 Resursfördelning

6.1 Driftbudget

Driftbudgeten visar en budget i balans.

Intäkterna inklusive tomträtter, rearesultat, hyror och arrenden för 2025 uppgår till cirka 2,4 miljarder kronor. Budgeterade kostnader 2025 för nämnden beräknas till cirka 1,2 miljarder. Kommunbidrag om 135 miljoner har tilldelats nämnden samt riktade medel för temporära bostäder om 17 miljoner.

Intäkter från tomträtter och reavinster vid försäljningar om totalt 1 133 miljoner redovisas direkt till staden.

Kostnaderna för sociala avgifter genom personalomkostnadspåslag, PO-pålägg minskar för 2025 från 47,28% till 41,49% vilket beror på den prognosticerade fortsatta nedgången i inflationen som ligger till grund KPI. Det innebär en mindre ökning av prisbasbeloppet för 2025, vilket påverkar pensionskostnader. Det är i skrivande stund oklart vilken procentsats som beslutas för året. I budgetförutsättningar så räknades det med 41,49 % och det är vad som har inarbetats i budgeten. PKV, Prisindex för kommunal verksamhet 2025 är enligt SKR oktober 0,0 %

I budgeten har medel avsatts bland annat för trygghetslägenheter, planprogramavgifter, utredningar för detaljplanearbete i tidiga skeden samt högvattenskydd. Kostnaderna ökar i projekten i takt med att fler större skattefinansierade projekt tillkommer eller övergår i projekterings- eller byggskede. Beroende på när vissa projekt, exempelvis Bangårdsförbindelsen eller Kvilleleden, övergår i ny fas kan det bli aktuellt att efterfråga kompensation i kommande tilläggsbudgetar för att täcka exempelvis detaljplane- eller saneringskostnader. Viss rekrytering kommer att ske under året för att fylla vakanser samt omhänderta de utökade politiska uppdragen.

I kommunbidragsramen på 135 miljoner finns riktade medel avseende trygghetsbostäder, högvattenskydd, stärkt kompetens inom miljöstrategiskt arbete, resandeutveckling, projektering av stadsdelsväxthus samt utveckla och expandera konceptet inom stadsnära odling.

Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr			
N200 Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2025	Prognos 2024	Budget 2024
Intäkter	485,3	454,1	448,6
varav Taxor och avgifter	19,1	17,6	19,4
varav hyror och arrendeintäkter	428,3	411,8	404,2
Kostnader	-637,3	-521,8	-589,3
varav personalkostnader	-332,1	-296,6	-323,6
varav aktivering tid i projekt	94,7	84,0	98,0
varav lokal och markhyror	-165,6	-161,9	-166,7
varav köp av entreprenad och tjänster	-69,7	-56,9	-56,9
Kommunbidrag	135,0	124,7	124,7

Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr			
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	16,0	16,0
Resultat	0	73,0	0
N200 Exploateringsnämnden (inkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2025	Prognos 2024	Budget 2024
Intäkter	2 435,9	2 955,5	1 938,9
Kostnader	-1 254,9	-1 200,1	-935,4
Kommunbidrag	135,0	133,7	133,7
Kommuninterna bidrag avs reavinster, exploatering och tomträtter	-1 133,0	-1 832,0	-1 153,2
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	16,0	16,0
Resultat	0	73,0	0
(Omfördelning mellan intäkts- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)			

Resultatet från övriga reavinster, exploatering och tomträtter

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "Kommuninterna bidrag avs reavinster, expl och tomträtter". Resultatet tillfaller inte nämnden men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen. Resultat av markexploatering är budgeterad till 550 miljoner kronor och reavinster är budgeterat till 100 miljoner kronor. Resultatet av tomträttsverksamheten beräknas uppgå till cirka 483 miljoner kronor.

Budgeterat resultat av exploatering bedöms som mycket osäker inför 2025. Underlagen för budgetförutsättningarna togs fram i en mer stabil marknad. Antalet byggstartar är lägre än tidigare och återhållsamheten är stor även för kontorsutbyggnad vilket innebär risk för betydande tidsförskjutningar och osäkerheter.

Ett antal avtal om tomträttsavgälder är tvistiga om förändrat belopp vid avtalsförlängning. Parterna inväntar en dom från Högsta domstolen och i avvaktan på domen budgeteras den ursprungliga tomträttsavgälden.

N200 Exploateringsnämnden (Kommuninterna bidrag avs reavinster, exploatering och tomträtter)	Budget 2025	Prognos 2024	Budget 2024
Rearesultat övrig investering	-100	-320	-100
Resultat försäljning exploateringsfastighet	-550	-600	-600
Resultat övrig exploateringsverksamhet	0,0	-462	0,0
Resultat av tomträtter	-483,0	-450,0	-453,2
Totalt avräknas till kommuncentrala poster	-1 133,0	-1 832,0	-1 153,2

Nämndens verksamhet exklusive resultat av övriga reavinster, exploatering och tomträtter

För nämndens verksamhet exklusive tomträtter och rearesultat visas den procentuella fördelningen av intäkter och kostnader i diagrammen nedan. Cirka 83 % av verksamheten finansieras av andra intäkter än kommunbidrag. Den största finansieringskällan är hyror och arrenden som utgör ca 49 % intäkterna.

Kostnaden för temporära bostäder uppgår till cirka 7 % av nämndens kostnader. Nettokostnaden för temporära bostäder beräknas uppgå till ca 16,4 miljoner. I

budget 2025 har det kommuncentralt avsatts medel om 17 miljoner för exploateringsnämnden att avropa avseende nettokostnader för temporära bostäder vilket är något lägre än nämndens riktade kommunbidrag.

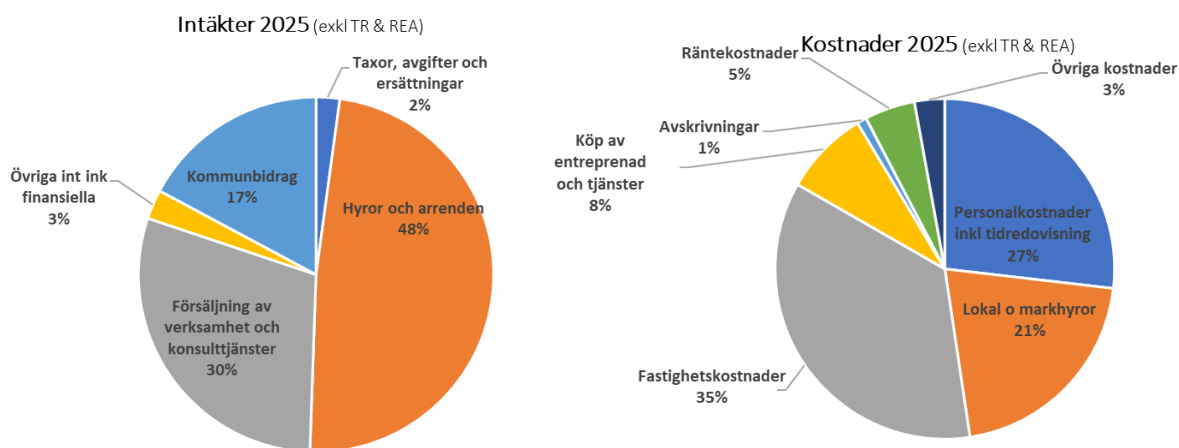
Göteborgs anvisningstal för nyanlända är fastställd till 130 personer för 2025 samt beredskap för 204 ukrainska hushåll, jämfört med 84 föregående år och tidigare omkring 300 senaste åren dessförinnan. Minskad personalkostnad jämfört med budget 2024 då en person som slutat inte ersatts. Trots att antalet avtal ökar är bedömningen att de ukrainska hushållen inte ska medföra en märkbart ökad kostnad och en ukrainsktalande person är timanställd till och med Q1. Det kommuninterna bidraget är en miljon högre 2025 än 2024.

Stadens internränta är oförändrad på 2,25 %. Kapitalkostnaderna för tomträtterna kompenseras från år 2025 genom den centrala avsättningen i staden som även andra stadsutvecklande förvaltningar tar del av som kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader.

Personalkostnaderna inklusive tid i projekt ökar med 5% jämfört med föregående år vilket delvis beror på vakanser från förra året som rekryterats under 2024. Personalkostnadspåslaget minskar till följd av inflation men rekrytering och förstärkning har bland annat skett av specialister och projektledare inom främst planering och utbyggnad av allmän plats. I budgeten finns fortsatt rekryteringar planerade av specialister för att förstärka kompetens och konsultväxla i viss mån. Exempel på förstärkning till verksamheten för hemlöshetsfrågor, hållbarhetsfrågor som exempelvis miljöstrategi samt för byggherrens arbetsmiljö.

4 miljoner avseende högvattenskydd är inarbetade i budgeten.

I nedanstående diagram redovisas budgetfördelning av intäkter och kostnader.



6.2 Investerings- och exploateringsbudget

Exploateringsnämndens investering- och exploateringsbudget för 2025

En ny modell med investeringsramar för 1+2+2 år, i stället för en rullande 5 årsperiod har beslutats av kommunfullmäktige med start 2025. Det innebär att nämnden har årliga investeringsramar att förhålla sig till i stället för en fast planperiod som det har varit de sista åren.

mnkr	2025	2026–2027	2028–2029
Investeringar, netto	-550	-1 300	-1 800
-utgifter	-850	-1 950	-2 850
-inkomster	300	650	1 050
Exploateringar, netto	250	565	880
-utgifter	-975	-2 735	-2 620
-inkomster	1 225	3 300	3 500

Exploateringsnämndens nettobudget för investeringar 2025 uppgår till 550 miljoner kronor. Den är indelad i tre områden *Förvärv- och markberedning*, *Övriga investeringar* och *Namngivna projekt*.

Därtill har nämnden en nettobudget för exploateringsprojekt som uppgår till 250 miljoner kronor för 2025, inkomster 1 225 miljoner och utgifter 975 miljoner kronor.

Investering - Förvärv och markberedning

mnkr	Nettobudget 2025
Förvärv och markberedning	-210
- varav Nyinvesteringar	-210

Budgeten för *förvärv och markberedning* uppgår till ca 200 miljoner kronor för 2025. Investeringsbudgeten avser främst nyinvesteringar i form av strategiska fastighetsförvärv för framtida stadsutveckling, övriga förvärv samt markberedningar.

Utrymme för flera större strategiska förvärv finns inte så om skulle det bli aktuellt behöver ytterligare medel äskas.

En del av budgeten för övriga förvärv är avsedd för inlösen av allmän plats vilket kommunen är skyldig att göra enligt plan- och bygglagen om fastighetsägaren begär det. Detta gäller mark eller utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen är huvudman. Budgeten är även avsedd för förvärv för annan förvaltningsräkning.

En mindre del av budgeten, ca 9 miljoner kronor, är avsedd för upprustning av jordbruksarrenden och markåtgärder, såsom stabilitetsåtgärder eller iordningställande av mark för arrende.

Investering - Övriga investeringar

mnkr	Nettobudget 2025
Övriga investeringar	-145
- varav Nyinvesteringar	-145

Nettobudgeten för *övriga investeringar* uppgår till 145 miljoner kronor för 2025 och omfattar en rad olika projekt.

Pustervikslänken: Projektet innehåller en omdaning av området mellan Järntorget och Station Haga och syftar till att knyta ihop de två knutpunkterna för att bland annat säkerställa liknande trafikföringsprinciper.

Kvarnberget: Återställande av de ytor nedanför Kvarnberget som Trafikverkets projekt Västlänken använt för etapp Centralen. Projektet har genomförandebeslut från exploateringsnämnden.

Påseglingsskydd: Skeppsbropirens yttre del kommer att fungera som ett påseglingsskydd för Masthuggskajens halvö. Detta skydd är avgörande för att halvön kan få slutbesked, vilket är en förutsättning för att inflyttning i fastigheterna ska kunna ske.

Pendelcykelbana: Utveckling av cykelbana på Norra Älvstranden mellan Hisingsbron och Älvsborgsbron för att främja hållbart transportalternativ och underlätta pendling med cykel.

Konstnärlig utsmyckning: Investeringar enligt enprocentregeln för konstnärlig utsmyckning i samband med genomförandet av exploateringsprojekten.

Fiskebäcks hamn: Utveckling och förbättring av hamnområdet med anledning av behovet av en ny hamn för de största fiskebåtarna med hemmahamn i Göteborg. Fiskebåtarna angör idag Skagen på grund av att det inte finns någon hamnplats för dem i Göteborg.

Investering - Namngivna projekt

mnkr	Nettobudget 2025
Exploateringsnämnden	-20
Sverigeförhandlingen	-200
Västsvenska paketet	-40
Budgetregleringspost	65
Summa	-195

De åtgärder som är av större karaktär med en budget över 250 miljoner kronor och/eller är åtgärder av principiell karaktär benämns *namngivna projekt*. De är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Varje projekt inom området namngivna projekt har en tilldelad budgetram. 2025 års budget för namngivna projekt sorteras under tre rubriker: Exploateringsnämnden, Sverigeförhandlingen samt Västsvenska paketet. Ett schablonmässigt avdrag med -25 procent av den totala investeringsvolymen för de namngivna projekten inkluderas i budgeten. Syftet med detta avdrag är att hantera de förväntade förseningar som ännu inte har identifierats och som sannolikt kommer att uppstå inom den omfattande investeringsplanen

Gång och cykelbro över Göta älv

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder Packhuskajen och Hugo Hammars kaj. Bron planeras att vara klar någon gång mellan år 2031–2033 om inga överklagande av miljödom, detaljplan eller upphandling sker samt att projektet kan fortsätta arbeta parallellt med olika processer och att politiska beslut erhålls som planerat. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebar en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Genomförandestudien visar dock på ett behov av en utökad projektram för att kunna genomföra projektet. En stor omfattningsförändring som ligger till grund för den nya kostnadsbedömningen är uppdimensionering av bro och ledverk på grund av nya myndighetskrav avseende godssjöfarten som i framtiden planeras trafikera Göta älv. Dessa nya krav leder bland annat till en längre öppningsbar brodel, större ledverk och klaffkammare. Genomförande av projektets innehåll bedöms nu till 1 200 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Ärendet om en utökad projektram kommer upp till stadsbyggnadsnämnden i december 2024 för vidare hantering av kommunfullmäktige.

En uppdaterad samhällsekonomisk analys har gjorts som visar att bron är samhällsekonomiskt lönsam upp till en investeringskostnad om 1 700 miljoner kronor. En medfinansiering från Västsvenska paketet om 24 miljoner kronor i 2009 års prisnivå har funnits till genomförandestudien.

Stadsutveckling Station Haga

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron. Projektet arbetar med projektering och planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. I kommunfullmäktiges investeringsbeslut för åtgärden 2019 ingick även ett cykelgarage under mark. Kommunfullmäktige beslutade 2024-10-10 att Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga. Arbetet med utförhandling pågår.

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 Brunnsbo och Linnéplatsen. Delar av stråket är färdigbyggd och öppnat för trafik. Under 2025 startar byggnation av delen mellan Balladgatan och Sagogången. Den sträckan som är planerad att byggas ut inom ramen för detaljplan Gåsagången har dock förskjutits i tid med anledning av arbete med skyfallslösningar. För att minimera förseningar har projektet valt att påbörja projekteringen av detaljplan Gåsagången och Skåltorpsvägen under 2025. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana som är förberedd för spårväg från Lindholmen till Värnvärdstorget via Ivarsbergsmotet samt pendelcykelbana Lindholmen - Älvsborgsbron. Sträckan är indelad i två

huvudetapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 är från Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Kommunfullmäktige fattade under våren genomförandebeslut för del 1 av etapp 1 mellan Lindholmen och ungefärligt Kvarnpirsgatan. Del 2 av etapp 1 inväntar arbete med detaljplaner kring Västra Eriksbergsgatan. Projektet har under 2024 arbetat med uppdraget från exploateringsnämnden avseende alternativa utformningar av pendlingscykelstråket. Projektet har även haft informationsmöte kring projektets påverkan på befintliga träd samt utformning av pendelcykelstråket.

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana som är förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet samt pendelcykelbana Lindholmen - Älvsborgsbron. Sträckan är indelad i två huvudetapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 är från Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Kommunfullmäktige fattade under våren genomförandebeslut för del 1 av etapp 1 mellan Lindholmen och Kvarnpirsgatan. Detaljprojektering av del 1 av etapp 1 påbörjades september 2024. Projektet har under 2024 arbetat med uppdraget från exploateringsnämnden avseende alternativa utformningar av pendlingscykelstråket för del 1 av etapp 1. Under inledningen av 2025 kommer pendelcykelbanan delen Flemingsgatan- Oljevägen att påbörja projektering. Del 2 av etapp 1 inväntar arbete med detaljplaner kring Västra Eriksbergsgatan. Stråkstudie för etapp 2 är klar och projektet ligger still i väntan på beslut om spårvägsutredning. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linnéplatsen via Lindholmen inklusive en ny förbindelse under Göta älv. Sträckningen byggs i tre etapper; Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029), Frihamnen-Lindholmen (med planerad trafikstart vid årsskiftet 2025/2026) samt Lindholmen-Linnéplatsen (med planerad trafikstart 2040). Kommunfullmäktige fattade under 2021 genomförandebeslut för etapp Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen samt Frihamnen-Lindholmen. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

På delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska det byggas ett mittförlagt kollektivtrafikstråk för citybuss förberett för spårväg. Projektet planerar, enligt avtalat i Sverigeförhandlingen, föreslå kommunfullmäktige om förslag till beslut om att förlägga spår på sträckan. Delsträckan är beroende av framdrift i det arbete med detaljplaner som pågår inom ramen för stadsutveckling i Brunnsbo, program för Backaplan samt även åtgärden Kvilleleden/Gator vid Backaplan då sträckan bland annat planeras att gå planskilt under Bohusbanan.

På delsträckan Frihamnen-Lindholmen pågår byggnation och projektet bedöms blir klart inom beslutad tidsram.

Delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen hanteras genom en järnvägsplan i kombination med detaljplan för tunneln samt en rad olika detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete för att nå det planerade trafikpåsläppet år 2040.

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. Projektet arbetar med detaljprojektering och planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och

byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Projektet arbetar nu med antagande att staden får tillgång till ytor för produktionsstart under första halvan av 2028. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 603 miljoner i 2009 års prisnivå. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019.

Kvilleleden

Projektet omfattar utbyggnad av detaljplanen *Gator i Backaplan* samt intilliggande kommunal infrastruktur som behöver modifieras med anledning av Trafikverkets ombyggnation av Lundbyleden samt Stadens utveckling av Backaplan och Brunnsbo. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet drivs i nära samarbete med Trafikverkets projekt Lundbyleden. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 295 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Projektet har under hösten 2024 tilldelat en entreprenör för byggnation av en större del av Stadens åtagande i den större omdaning av Kvilleleden. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2017. Projektet beräknas vara klart kring år 2030 men det finns en risk för försening med anledning av bland annat tidigare problem med brist på anbud av entreprenader.

Högvatten

Projektet innebär att planera för, och bygga det högvattenskydd som behöver finnas på plats år 2040, mellan Älvsborgsbron och Marieholmsbron inklusive dess anslutande vattendrag, för att framtidssäkra Göteborg från kommande översvämningar från stigande havsvattennivåer och extrema högflöden. Projektet planerar under inledningen av 2025 att föreslå stadsbyggnadsnämnden fatta planeringsbeslut för delar av utbyggnaden.

Bangårdsförbindelsen och *Spårväg i allén* är två stora kommande namngivna projekt där planeringsbeslut har tagits av stadsbyggnadsnämnden under 2024 för vidare hantering i KS och KF. Dessa projekt finns inte med i investeringsbudgeten då de främst kommer att belasta driftsbudgeten 2025.

Exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden har ett budget- och samordningsansvar för kommunens samlade exploateringsekonomi. Budgetansvaret innefattar dock inte kretslopp- och vattens taxefinansierade delar. Utöver investeringsekonomi har exploateringsverksamheten en direkt påverkan på framför allt stadsmiljöförvaltningens driftsekonomi. Ökade ytor och fler anläggningar i form allmän plats ökar drift- och underhållsbehovet, där kapitalkostnaden utgör en stor del.

I kommunfullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning och i budgeten för 2025 finns ett tydligt uttalat mål om att kommunens exploateringsverksamhet ska vara i balans under en rullande tioårsperiod. Om målet för god ekonomisk hushållning för exploateringsverksamheten uppnås, som innebär att självfinansieringsgraden ska vara minst 100 procent över en rullande 10-årsperiod, medför detta att verksamheten (investeringarna) inte belastar skattekollektivet.

Exploateringsekonomi påverkas i hög grad av de avvägningar och de målkonflikter som hanteras i detaljplanarbetet och i genomförandet. Val av upplåtelseformer, omfattningen och kvalitetsnivåer på allmän plats eller volymen mark som behövs för att säkerställa behovet av kommunal service påverkar både

möjliga inkomster och utgiftsnivåerna. Därför behöver de ekonomiska konsekvenserna vara baserade på övervägda och aktiva val både för enskilda projekts ekonomi och för hela exploateringsportföljens struktur.

Målet om självfinansiering påverkas även av konjunktur- och marknadsrisker såväl på utgiftssidan genom bland annat ökade byggkostnader som på inkomstsidan genom förändrade byggrättsvärden.

Kommunens exploateringsinvesteringar i pågående detaljplaner

Exploateringsinvesteringar mnkr	Budget 2025
Inkomster	1 225
Utgifter	-975
Netto	250

Kretslopp- och vatten mnkr	Budget 2025
Utgifter utbyggnad	-140

I exploateringsbudgeten för 2025 beräknas inkomsterna från markförsäljning, exploateringsbidrag och eventuella övriga inkomster uppgå till cirka 1,2 miljarder kronor medan utgifterna förväntas bli cirka 1 miljard kronor, exklusive VA. Detta innebär ett nettoöverskott på cirka 0,2 miljarder kronor. Både inkomster och utgifter har justerats ner med ett schablonmässigt avdrag på 30 procent jämfört med projektledarnas prognoser, på grund av osäkerheter i projektens framdrift.

Under 2025 förväntas de största försäljningarna ske i projekten Prästgårdsängen, Guldhedsgatan och Skra bro. De största exploateringsbidragen kommer fortsatt från utbyggnaden av Norra Masthugget.

De största utgifterna kommer från de projekt som är i utbyggnadsfas. Projektet Norra Masthugget, med utbyggnad av halvön och gator, är det som kräver mest ekonomiska resurser 2025. Även projekten inom centralenområdet har stora utgifter.

Självfinansieringsgraden för projekten där detaljplanearbetet har påbörjats är fortsatt över 100 % på en rullande 10-årsperiod. Men det finns risk att målet inte uppnås framöver, på grund av det osäkra marknadsläget och framtida markpriser. Det är svårt att förutspå hur självfinansieringsgraden kommer att påverkas framöver.

Exploateringsportföljens ekonomi har försämrats det senaste året. Flera projekt har visat negativa projektnetton, särskilt de som endast innefattar kommunal service utan försäljning av mark. För att målet om självfinansiering ska uppnås på sikt behöver portföljen fyllas på med projekt med positiva netton.

Kretslopp - och vatten

Kretslopp- och vattennämndens utgiftsbudget för 2025 uppgår till 140 miljoner kronor, en anpassning till rådande utbyggnadstakt inom exploateringsverksamheten har gjorts.

7 Fördjupning *beskrivning av grunduppdraget*

Reglementet för Göteborgs Stads exploateringsnämnd är indelat i tre kapitel:

Det **första kapitlet** har ett antal inledande bestämmelser. Här beskrivs bland annat att nämnden ska fullgöra sina uppgifter med fokus på kvalitet för dem verksamheten riktar sig till och effektiva arbetsformer för att utföra uppdraget.

Nämnden ska också utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer och mänskliga rättigheter och mot diskriminering. Nämnden har också i uppdrag att bedriva ett integrerat och proaktivt

hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. Nämnden ska också verka för en hållbar utveckling utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Utöver Agenda 2030 anges i kapitel 1 att arbetet ska bedrivas enligt:



- Med fokus på kvalitet för dem verksamheten är till för.
- Demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot diskriminering.
- Värna "hela staden perspektivet"

Ovanstående principer ska vara vägledande i förvaltningens verksamhet och genomsyra hela verksamheten.

I **kapitel två** beskrivs nämndens verksamhetsområde och uppgifter. Det som är uttryckt i kapitel två brukar benämnas som nämndens grunduppdrag. För att pedagogiskt beskriva grunduppdraget delas uppdraget in i tre verksamhetsområden enligt:

Efterföljande kapitel beskriver respektive område.

Respektive område beskrivs utifrån:

- **Paragrafer i reglementet**, som i huvudsak, området svarar upp mot.
- **Beskrivning av området**
- **Styrande dokument**, tabell som beskriver övriga dokument som tillhör området.



Reglementets **tredje kapitel** innehåller ett antal generella bestämmelser som tex nämndens sammansättning

7.1 Markförsörjning

Beskrivning av området

Markinnehavet

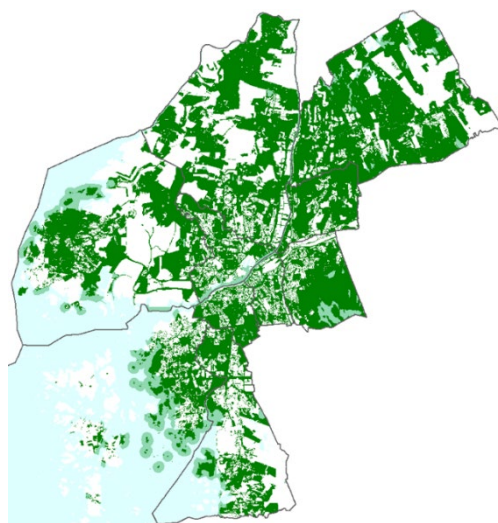
Göteborgs Stad har genom ett stort markinnehav möjligheter att påverka vad som byggs i staden. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas samlade tillgångar och måste därför förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att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

Markägandet utgör ett viktigt verktyg för att uppfylla målsättningar för bland annat bostadsförsörjningen. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter dock att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt. Göteborgs Stad står därför inför markpolitiska utmaningar i och med behovet av ett högt bostadsbyggande och att samtidigt säkerställa utbyggnaden av nödvändig kommunal service, transportinfrastruktur och möta näringslivets utvecklingsbehov. Markägandet är även ett verktyg för att uppfylla målsättningar för skyddsvärda natur- och kulturområden, det rörliga friluftslivet och kulturlandskapet.

Staden har två huvudsakliga verktyg för att styra stadsutvecklingen, det ena är det kommunala planmonopolet och det andra är markinnehavet.

Kommunala planmonopolet

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt Plan och bygglagen (PBL). Översiktsplanen är en viktig utgångspunkt och det styrdokument som redovisar grundragen för användningen av mark- och vattenområden. Planen omfattar hela kommunen och ger vägledning för stadens och andra myndigheters beslut.



Bilden visar den mark som Göteborgs kommunen äger

Markinnehavet

Göteborgs kommun äger cirka 25 100 hektar mark. Av detta ligger cirka 10 000 hektar, eller 40% av marken inom plan, vilket innebär att användningsområdet, i sin nuvarande form, är fastställt, till exempel för bostäder, gator eller parker. Resterande del, cirka 15 000 hektar, saknar detaljplan och har i många fall inte fått sitt slutliga användningsområde fastställt.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger lever upp till olika former av åtaganden, till exempel vad avser ekologisk och social hållbarhet som till exempel att ett visst antal bostäder ska hyras ut till hushåll med särskilda behov.

Markreserv- en resurs för stadsutveckling

Det markinnehav som saknar detaljplan och inte är skyddat av restriktioner kan till stor del ses som stadens primära resurs för framtida stadsutveckling och benämns ofta, något förenklat, för markreserv. Markreserven kan definieras som mark där den pågående markanvändningen inte är den slutliga markanvändningen. Storleken på markreserven är cirka 8 200 hektar. Den större delen av markreserven ligger

inom Angered och Norra Hisingen.

Markförsörjning

Stadens viktigaste verktyg för stadsutvecklingen är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken.

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att driva och samordna den fysiska planeringen. Nämnden ansvarar för stadens reglering av bebyggelse, mark och vatten. De ska också samordna styrningen för den taktiska och strategiska stadsplaneringen.

I Göteborgs Stad är det exploateringsnämnden som har ansvar för den strategiska markförsörjningen och exploateringsverksamheten. Nämnden har därmed till uppgift att förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs när det gäller mark för bostäder och näringsliv.

Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika värden utvecklas. Genom att strategiskt planera utvecklingen och utbyggnaden av geografiska områden kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken. Förvaltningen medverkar till att utveckla stadens mark för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten. Målet är att skapa så stora nyttor och kvalitéer som möjligt för staden i förhållande till stadens investeringar.

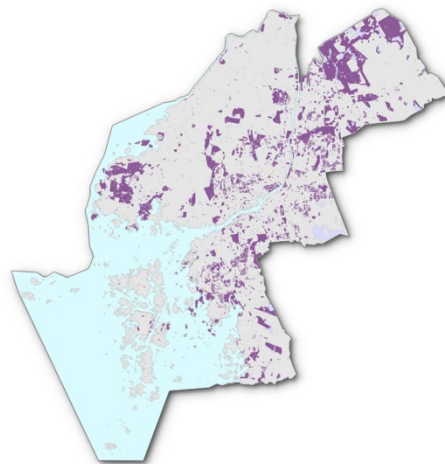
Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Som exempel på villkor som staden kan ställa i samband med markanvisning är fördelningen av upplåtelseform, men även villkor vad avser ekologisk och social hållbarhet. Grunderna för detta följer av Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar. Inriktningen i riktlinjen för markanvisningar syftar till att bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. En inriktning för stadens markägande är att eftersträva en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, bostadsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden. En markanvisning kan ske innan, under eller efter att detaljplan vunnit laga kraft.

Upplåtelse av marken

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

Stadsnära odling

Stadsnära Odling på Exploateringsförvaltningen, är en viktig del i ett långsiktigt arbete för en hållbar utveckling. Stadsnära Odling skapar biologisk mångfald, rekreation, sociala mötesplatser, trygghet, medvetna konsumenter, arbetstillfällen, en levande stadsnära landsbygd och närproducerad mat genom att skapa förutsättningar för fler göteborgare att odla och att mer mat produceras på staden



jordbruksmark och på andra platser, bland annat genom innovativa industriella symbioser.

Exploateringsförvaltningen har genom Stadsnära Odling sex stycken inriktningsområden

- Utveckla nya och befintliga odlings- och koloniområden i Göteborgs stad
- Skapa samverkan med andra aktörer för att främja samarbete och utveckling inom området Stadsnära Odling
- Skapa förutsättningar för Tillsammansodlingar i stadsrummet, bland annat på allmänplats mark
- Kommunikation och kunskapsspridning
- Utveckla stadens jordbruksmark mot mer matproduktion
- Skapar förutsättningar för matproduktion i urbana industriella symbioser

7.2 Stadsutveckling

7.2.1 Infrastruktur

Beskrivning av verksamhetsområdet

Verksamhetsområdet större infrastrukturinvesteringar innebär planering och genomförande av utpekade projekt/program som bedöms särskilt komplexa och med stor strategisk betydelse för Göteborg.

Förvaltningen tar en aktiv roll i samhällsbyggnadsprocessen tillsammans med resten av Göteborgs Stad och marknadens aktörer för att planera, bygga och leverera en hållbar stad.

Syftet med investeringarna

Investeringar i ny infrastruktur 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, i enlighet med stadens trafikstrategi och målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. 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. Syftet är stödja en hållbar stads- och regionutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv och öka andelen resor med kollektivtrafik, gång och cykel. I målbilden ingår bland annat nya trafikkoncept, tvärförbindelser, knutpunkter och kopplingar över älven.

Andra projekt som exploateringsförvaltningen ansvarar för är en del av Västsvenska paketet eller har tydlig koppling till andra projekt som ingår där, som projekt Haga med kopplingen till Västlänken. Dessutom ansvarar nämnden för att leda arbetet att skydda staden för stigande havsnivåer inom det så kallade högvattenskyddsprogrammet.

Då det rör sig om stora och komplexa projekt innebär det att såväl planering som genomförande och byggnation sträcker sig över många år. En del projekt eller delprojekt är under utbyggnad (exempelvis spårväg Frihamnen – Lindholmen) medan andra är i tidigt planeringsskede (såsom gång- och cykelbro över Göta älv).

Under 2025 kommer sannolikt ytterligare infrastrukturprojekt att tillkomma under förutsättning att dessa beslutas i kommunfullmäktige. Exempel på sådana är Bangårdsförbindelsen och Allélänken.

Finansiering

Flera av de projekt som förvaltningen ansvarar för har en budget på över 500 miljoner kronor. Det största projektet, den framtida spårvägstunneln Lindholmsförbindelsen, har en budget på nära 3,5 miljarder kronor.

En del infrastrukturprojekt har statlig och regional medfinansiering, antingen via Sverigeförhandlingen, exempelvis Lindholmsförbindelsen, eller via Västsvenska Paketet, som ex Knutpunkt Korsvägen.

För närvarande 2024 pågår följande projekt:

Projekt	Senast beslutad budget (mnkr)	Prisnivå	Slutår	Skede	Del av
Brunnsbo - Linné via Lindholmen	5 621	2016	2040	Samtliga	Sverige-förhandlingen
Knutpunkt Korsvägen	860	2017	2030	Projektering	Västsvenska paketet
Stadsrum Haga	660	2017	2030	Projektering	
Citybuss Backastråket	400	2016	2027	Projektering	Sverige-förhandlingen
Citybuss Norra älvstranden	700	2016	2031	Projektering	Sverige-förhandlingen
Gång- och cykelbro mellan Packhusplatsen och Hugo Hammars kaj	900	2020	2033	Planering	Pågående GFS finansieras av Västsvenska paketet.
Kvilleleden, gator vid Backaplan	768	2016	2028	Projektering	Västsvenska paketet

Utöver dessa projekt ovan ligger även följande inom verksamhetsområdet:

- **Västlänken i Staden:** Förvaltningen ansvarar för att leda samordningen av samtliga kommunala förvaltningar och bolags verksamhet kopplad till Trafikverkets projekt Västlänken. Ansvar innebär även samverkan med Trafikverket inom den avtalade samverkansorganisationen..
- **Högvattenskyddsprogrammet:** Förvaltningen äger numera ansvaret för högvattenskyddsprogrammet.
- **Kanalmursprogrammet:** Förvaltningen leder kanalmursprogrammet. Programmet ägs av stadsmiljöförvaltningen.

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

7.2.2 Planera och exploatera

Ansvar enligt reglementet

Beskrivning av området

Exploatering avser kommunens utveckling av kommunalt ägd kvartersmark samt planering och utbyggnad av allmän plats som helt eller delvis krävs för att möjliggöra byggnation i enlighet med en detaljplans syfte och utifrån stadens mål och behov. Exploateringsverksamheten är en central del i stadsutvecklingsprocessen och skapar möjligheter för utbyggnad av nya bostäder,

lokaler och verksamhetsområden för näringsliv, kommunal och offentlig service samt allmän plats och offentlig vistelsemiljöer.

Förvaltningen har ett projektutvecklingsansvar för kommunens mark samt projektägar- och genomförandeansvar för stadens samtliga exploateringsprojekt till dess att de är utbyggda. Oberoende av markägarstatus har verksamheten en samordnande roll för de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras samt ansvar för kommunens exploateringsinvesteringar. Ansvaret innebär därmed att säkerställa finansieringen, att exploateringsprojekten inte medför en onödig belastning på kommunens ekonomi samt belysa exploateringsinvesteringarnas driftkonsekvenser. Verksamheten projektleder stadens exploateringsprojekt från detaljplanestart till färdigställande av allmän plats och samverkar aktivt med övriga parter i exploateringsprocessen.

Förvaltningen bistår stadsbyggnadsförvaltningen i deras planmyndighetsroll. Det görs dels genom att säkerställa att detaljplaner och program är genomförbara på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, dels genom ansvaret för robust och hållbar utformning och funktion av allmän plats tex. genom planering av gator, torg, parkytor och naturområden som utgör förutsättningar för den tillkommande bebyggelsen och den framtida staden. Arbetet ska ske i beaktande av den befintliga staden och dess värden samt bedrivas på ett sammanhållet och effektivt sätt som främjar att Göteborg är en attraktiv stad att leva och bo i. De allmänna anläggningarna ska utformas på ett skötsel effektivt sätt samt skapa trygga och attraktiva offentliga rum, idag och i framtiden, som bidrar till en attraktiv livsmiljö med god luftkvalitet, minskad påverkan av buller och tillgång till bra utemiljöer för lek och utevistelse i hela staden.

Inom förvaltningens genomförandeansvar och markägarroll säkerställer exploateringsverksamheten genomförandet av en detaljplan genom åtgärder för att till skapa de funktioner som krävs för att möjliggöra bebyggelse. Det är bland annat utredningar och markförberedande åtgärder som krävs för att göra kommunens kvartersmark exploaterbar, förhandlingar med berörda parter, tecknande av genomförande/exploateringsavtal, företräda staden gentemot myndigheter vid tex ansökan om dispenser eller fastighetsbildningsåtgärder, inlösen av allmän platsmark, överlåtelse av markanvisad mark och följa upp krav som ställts i markanvisningar. Utbyggnad av allmän plats innebär att iordningställa, dvs projektera och bygga ut den allmänna platsen samt samordning med utbyggnad av övrig infrastruktur, exempelvis VA, el, fiber, som krävs vid en exploatering. Det kan även avse anläggningar som är till för ett större områdes behov, det vill säga funktioner som inte enbart är nödvändiga för den bebyggelse som detaljplaneområdet möjliggör. Den utbyggda allmänna platsen lämnas över till Stadsmiljöförvaltningen för vidare drift. Utveckling av stadens offentliga rum och anläggningar ska ske med en god hushållning av tillgängliga resurser.

7.3 Bostadssocialt ansvar

Anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete

Nämnden ansvarar för samordning av kommunens insatser när det gäller anskaffning av bostäder inom det bostadssociala området. En del av detta uppdrag innebär att samordna arbetet med att anskaffa bostäder för stadens verksamheter som tillhandahåller lägenhetsboenden för hemlösa personer. Detta görs genom äskande gentemot de allmännyttiga bolagen samt i avtal, ofta kopplat till markanvisningar, gentemot privata fastighetsägare.

Anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med

särskilda behov

Nämnden ansvarar för att anskaffa och anvisa bostäder till hushåll som av sociala och/eller medicinska skäl inte själva kan ordna med bostad. De hushåll som ska anvisas remitteras från socialtjänsten. Lägenheterna anskaffas från fastighetsägare på bostadsmarknaden utifrån ett samarbetsavtal som upprättats mellan Göteborgs stad och parterna på bostadshyresmarknaden. Om hyreslagen följs under den kommunala kontraktstiden är målet att hushållen ska kunna överta lägenheterna och få ett förstahandskontrakt efter 18 månaders boendetid. Därför arbetar förvaltningen vräkningsförebyggande tillsammans med socialtjänsten gentemot hushållen som bor med kommunala kontrakt.

Bostadsmarknadens parter och Göteborgs Stad samarbetar om anskaffning av bostäder till de hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand. I detta arbete ingår också som målsättning att så snart som möjligt åstadkomma en normalisering av bostadsförhållandena och korta tiden i hemlöshet. Syftet med samarbetet kring anskaffning av bostäder är att tillgodose göteborgarnas bostadsbehov och att minska hemlösheten i Göteborg.

Byggaktörens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse vid markanvisning. Som villkor för markanvisning på kommunal mark kan nämnden kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för olika kategorier. Nämnden kan också kräva att byggaktören upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov. Detta kan ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggaktörens övriga befintliga bestånd.

Tillgången till bostäder är av stor betydelse såväl för samhället som för den enskilde. Bostaden svarar för trygghet liksom för möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. En trygg och stabil bostadssituation är därmed en förutsättning för en rad faktorer som tillsammans påverkar den enskilde och familjers livssituation och hälsa men som också bidrar till ett socialt hållbart samhälle.

Sedan 2016 ingår det också i uppdraget att ordna bostäder till de nyanlända göteborgare som anvisats till kommunen utifrån bosättningslagen. Detta görs genom lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet så kallade genomgångslägenheter som hushållen får bo under maximalt fyra års boendetid, maximalt fem år för barnfamiljer

Handläggning av subvention för trygghetsbostäder

Genom marknadsföring gentemot fastighetsägare av konceptet trygghetslägenheter, för personer 70 år eller äldre, och genom att bevilja subventioner för trygghetsboende arbetar förvaltningen för att möta utmaningarna med en åldrande befolkning.

Exploateringsnämndens tid- och arbetsplan 2025

Inledning

Stadens nämnder ska varje år besluta om en tid- och arbetsplan enligt stadens *Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll*. Planen ska följa riktlinjerna och utgår från gemensamma anvisningar, *Struktur och tidplan för uppföljning 2025*, som kommunstyrelsen förväntas besluta på kommande sammanträde i december.

Tid- och arbetsplanen innehåller beskrivningar av nämndens planerings- och uppföljningsarbete. Den innehåller fler metoder än de stadens har krav på att nämnden ska genomföra. Det är metoder som ytterligare ska säkerställa att planering och uppföljning av verksamheten sker med hög kvalitet och där nämndens riskarbete är integrerad del i arbetet.

Uppföljning under 2025

Nämndens uppföljning

Rapportering från nämnden till kommunledningen sker enligt *Struktur och tidplan för uppföljning 2025*

Nämnden ska under året rapportera till kommunstyrelsen vid tre tillfällen; *delårsrapport mars och augusti samt årsrapport*. Rapporteringen fokuseras på viktig styrinformation så som det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär. Kommunfullmäktiges mål kommer att följas upp i delårsrapport augusti samt i årsrapporten.

Vid tre tillfällen; februari, maj och oktober lämnas en ekonomisk lägesrapport till nämnden.

Förvaltningen kommer i årsrapporten följa upp riskerna i samlad riskbild och intern kontrollplanen. I årsrapporten ingår även en utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll.

Dessutom kommer nämnden få ytterligare information om leverans och resultat på sammanträdena för att säkerställa att nämnden ska kunna ta ansvar för verksamheten.

Nedan visas de sammanträden nämnden ska fatta beslut om ärenden inom uppföljningsprocessen.

Nämnddatum	Ärende
3:e feb	Årsrapport 2024 inkl uppföljning av internkontroll
24:e feb	
24:e mars	Info ekonomisk rapport per februari
22:e april	Delårsrapport mars
19:e maj	
16:e juni	Info ekonomisk rapport per maj
22:e sep	Delårsrapport augusti 2024
20:e okt	
17:e nov	Info ekonomisk rapport per oktober
15:e dec	
Ej fastställt	Årsrapport 2025

Planering inför 2026

Nämndens planering utifrån kommunfullmäktiges budget och styrande dokument

Kommunfullmäktige beslutar om stadens budget för 2025 i november nästa år.

Nämnden ska senast den siste november fatta beslut om genomförandeplan för kommunfullmäktiges budget. Framtagande av denna plan kan inte delegeras. Framtagande och beslut om genomförandeplan sker innan budgeten beslutas.

Efter beslutet i kommunfullmäktige samt nämndens genomförandeplan kommer förvaltningen ta fram förslag till budget med utgångspunkt från fullmäktiges budgetbeslut, genomförandeplan, reglementet samt andra relevanta styrande dokument. Nämnden ska, enligt riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll, besluta om sin budget för kommande år senast 31 december.

Enligt riktlinjen ska alla nämnder säkerställa att riskhantering är en integrerad del i nämndens styrning. Alla nämnder ska därför årligen ta fram en samlad riskbild för nämndens verksamhetsområde. Den samlade riskbilden ska beskriva åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden ska nämnden upprätta en intern kontrollplan. Enligt riktlinjen ska nämnden besluta om den samlade riskbilden och intern kontrollplan senast i februari månad.

Nedan visas de sammanträden nämnden ska fatta beslut om ärenden inom planeringsprocessen.

Nämnddatum	Ärende
24:e mars	Investeringsnomineringar
17:e nov	Genomförandeplan
15:e dec	Budget 2025 Samlad riskbild inkl internkontrollaktiviteter Tid- och arbetsplan 2026

Tid och arbetsplanen utgår från nedan dokument

- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- Struktur och tidplan för uppföljning 2025 som förväntas beslutas om i kommunstyrelsen i december