



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-16

Ärendenummer EXF-2024-00010

EXN 2024-04-22

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Delårsrapport per mars 2024

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per mars 2024
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Sammanfattning

Till och med mars månad redovisar förvaltningen ett driftresultat för perioden som uppgår till +102,7 miljoner kronor jämfört mot budgeterade 0,7 miljoner. Orsaken till periodens driftsöverskott är främst att Södra Älvstranden Utvecklings AB ska reglera tvistig fordran om 73 miljoner kronor avseende Skeppsbron enligt kommunstyrelsens beslut i mars.

Nämndens helårsprognos bedöms till ett resultat om + 83 miljoner kronor. Överskottet beror främst på regleringen av fordran mot Södra Älvstranden Utveckling AB om ca 73 miljoner kronor

Förvaltningen rapporterar inga väsentliga avvikelser.

I bilaga 2 redovisas nämndens uppdrag. Totalt har nämnden 17 uppdrag från KF/KS. Nämnden har gett förvaltningen 16 uppdrag. Inga uppdrag föreslås avslutas.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Rapporten beskriver i stora delar den ekonomiska dimensionen.

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på utifrån den ekologiska och sociala dimensionen.

Samverkan

FSG kommer att informeras om delårsrapport per mars den 18:e april.

Bilagor

1. Delårsrapport per mars 2024
2. Exploateringsnämndens uppdrag

Ärendet

Exploateringsnämnden ska fatta beslut om delårsrapport per mars 2024.

Beskrivning av ärendet

Uppföljning av kommunfullmäktiges budget, uppnådda resultat samt ekonomi sker genom tre uppföljningstillfällen under året, varav delårsrapport mars är den första.

Delårsrapport mars, som även inkluderar en prognos för helåret, fokuserar på ekonomi samt personal.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per mars 2024

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim

Avdelningschef utveckling och styrning



Delårsrapport mars 2024

Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	4
2.1.1	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	4
2.1.2	Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen	4
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	5
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	5
3.1.1	Personalvolymsutveckling	5
3.1.2	Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete	5
3.2	Ekonomisk uppföljning	8
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag nämnder	8
3.2.2	Utfall till och med perioden	8
3.2.3	Prognos	9
3.2.4	Investeringsredovisning.....	10
3.2.5	Uppföljning kapitalkostnader och investeringsrelaterade kostnader.....	13
3.2.6	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	14
3.2.7	Reavinster och Tomträtter	14
4	Styrinformation till nämnden.....	17

1 Sammanfattning

HR

Förvaltningen har genomfört uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I det arbetet identifieras såväl risk- som friskfaktorer. Det är en grund till att tillsammans skapa en arbetsmiljö som bidrar till goda organisatoriska förutsättningar.

Ekonomi

Driftresultatet för perioden uppgår till +102,7 miljoner kronor jämfört med budgeterade +0,7 miljoner kronor. Orsaken till periodens driftsöverskott är främst att Södra Älvstranden Utvecklings AB ska reglera tvistig fordran om 73 miljoner kronor avseende Skeppsbron enligt kommunstyrelsens beslut i mars. I det stora positiva resultatet ingår även en retroaktiv volymersättning av engångskaraktär för uttag av massor samt jämfört med budget ännu ej upparbetade kostnader i projekt. Övriga poster följer budget relativt väl.

Nämndens helårsprognos bedöms till ett resultat om + 83 miljoner kronor. Överskottet beror främst på regleringen av fordran mot Södra Älvstranden Utveckling AB om ca 73 miljoner kronor. I övrigt beror överskottet främst på engångsintäkter avseende retroaktiv volymersättning för uttag av massor.

Nämndens nettoinvesteringar för perioden 2021-2025 prognosticeras till cirka 2 488 miljoner kronor vilket är en ökning mot budgeterad nivå med 127 miljoner kronor (5 procent). Orsaken till ökningen är att prognosen för markförvärv har utökats med ca 550 miljoner kronor.

Nettoprognosen för 2024 visar på en negativ avvikelse om 475 miljoner kronor mot budget och för planperioden, 2021-2025, är avvikelserna drygt 2000 miljoner kronor. Det beror framför allt på att inkomsterna i projekten har skjutits framåt i tiden, som en konsekvens av rådande marknadsläge.

Osäkerheten i marknaden är stor och bostadsproduktionen har bromsat in kraftigt. Inbromsningen för kontorslokaler är också tydlig vilket är hänförligt till konjunkturläget och stigande vakansgrad. Exploatörerna har svårigheter att få ihop sina kalkyler beroende på stigande kostnader och svag prisutveckling.

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

Reavinster, resultat av markexploatering och tomträttsavgälden levereras in till kommuncentrala poster. Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering och exploateringsbidrag uppgår till ca 1,7 miljarder kronor. Rapporterad prognos per mars avviker positivt med 545 miljoner jämfört mot budget vilket beror på att exploateringsbidrag, i enlighet med stadens instruktion, inte budgeteras.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
Exploateringsverksamheten ska över en rullande tioårsperiod vara i balans**	114 %	114 %	i.u	115%
Antal markanvisade bostäder	1 242*	1 030*	200	i.u
Bostäder i exploateringsprojekt med pågående detaljplan	21 300*	24 700*	24 100	i.u
Bostäder i lagakraftvunnen detaljplaner	27 500*	23 100*	18 275	
Antal hemlösa (vuxna)	2 524*	2 581*	i.u	i.u
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen	744*	600*	548	
Antal beslutade trygghetsbostäder	75*	0*	0	

*avser helår

**Redovisning över en rullande tioårsperiod där innevarande år är periodens sista år

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

Till och med mars har exploateringsnämnden beslutat om en markanvisning, Ängås Plåt innehållande 100 småhus och 100 lägenheter i flerbostadshus.

Volymmått samt nettokostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Resultat av reavinster (mnkr)	-26,0	-26,3
Resultat av markexploatering (mnkr)	+116,6	+272,7
Exploateringsbidrag (mnkr)	+22,5	+71,7
Resultat av tomträtter (mnkr)	+2,9	+10,7

2.1.1 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Exploateringsnämnden har inga väsentliga avvikelser att rapportera

2.1.2 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Exploateringsnämnden har ingen väsentlig information att redovisa

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Antal årsarbetare	98	94,3	370	357,9

Tillsvidareanställda i mars 365 2024

Tillsvidare i mars 342 2023

Förvaltningen har ingen ambitionen att utöka omfattningen egna anställda i någon högre grad. Men vi har fortsatt vakanser som vi inte har lyckats rekrytera och en personalomsättning som är lite svår att förutsäga. Vår inriktning är att vi vill minska vår konsultanvändning och tar möjligheter som ges till konsultväxling.

3.1.2 Årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet?

Ja

Den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet är genomförd på förvaltningsnivå inom exploateringsförvaltningen och har samverkats inom FSG.

Utifrån uppföljningen kan vi konstatera att vi fortsatt behöver säkerställa att styrande dokument som t ex "Göteborgs stads policy och riktlinje för medarbetarskap och chefskap" i högre grad behöver göras känd inom förvaltningen. Åtgärder för att säkerställa detta framåt är att policyn och riktlinjen ska lyftas på APT i samband med informationen om arbetsmiljörutiner. Introduktionsmaterialet för nya medarbetare inom förvaltningen kommer också att kompletteras med information med hänvisning till stadens riktlinjer och policys.

Genomförs Q3 2024 samt 2025.

En ytterligare del som har identifierats i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet är att information till både chefer och medarbetare gällande kännedom om rutiner för rapportering och omhändertagande av inrapporterade arbetsskador och tillbud behöver stärkas.

Genomförs under Q3 2024 - planerad insats via förvaltningens årshjul för APT (arbetsplatsträff) att rutiner för arbetsskade- och tillbudsrapportering ska gås igenom under året.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder?

Ja

Som ny organisation har vi tagit fram en plan för aktiva åtgärder och fört dialog med våra fackliga organisationer i FSG. Vi har valt några aktiviteter att arbeta vidare med.

Arbetsförhållanden - alla medarbetare ska känna till att det finns en rutin och vart jag ska vända mig om jag känner mig utsatt. Rutinen kommer att tas upp på APT under 2024.

Utbildning och övrig kompetensutveckling - På exploateringsförvaltningen ska alla oavsett diskrimineringsgrund ha samma möjlighet till befordran och kompetensutveckling. Samtliga chefer ska reflektera över och säkerställa att de har behandlat alla medarbetare på ett likvärdigt sätt utifrån kompetensutveckling och utbildningsinsatser.

Möjligheter att förena arbete och föräldraskap - Föräldralediga ska ha möjlighet till samma information i den utsträckning de önskar. Chef har ett samtal med medarbetaren innan föräldraledigheten startar.

Beskriv kortfattat de tre största riskerna eller hindren och hur de påverkar arbetsmiljön negativt.

Aktivitetsbaserat arbetssätt

Den vanligast förekommande riskfaktorn är övergången till aktivitetsbaserat arbetssätt. Det finns en oro kring hur god ergonomi ska upprätthållas. Var placeras en personlig stol eller ergonomiska datorhjälpmiddel när det inte finns någon fast arbetsplats? Majoriteten av våra medarbetare inom förvaltningen har tidigare haft cellkontor, men kommer framåt att behöva gå över till ett mer aktivitetsbaserat arbetssätt, vilket kommer att ha en inverkan på arbetsmiljön.

Frågan är i högsta grad aktuell då ombyggnaden av Köpmansgatan 20 (Traktören) är aktuell och under ombyggnad kommer medarbetare att evakueras. Förändrade arbetssätt kommer att gälla såväl under evakuering som vid återetablering på Traktören.

För att hantera utmaningen arbetar stadsutvecklingsförvaltningarna tillsammans för att enas om arbetssätt och förhållningssätt under evakueringsperioden, där ett fortsatt arbete kommer att behöva ske inför återflytt till den ombyggda Traktören. Samarbetet har främst skett inom FÖS-lokaler med skyddsombud och fackliga företrädare, men även förvaltningsöverskridande mellan avdelningar och enheter.

Hög arbetsbelastning

Hög arbetsbelastning är en annan riskfaktor som lyfts fram av många. I några fall saknas bemanning, andra framhäver otydliga mål och processer samt oklara förväntningar från andra delar av verksamheten som orsaken till upplevd överbelastning.

Planerade åtgärder för att skapa förutsättningar för minskad arbetsbelastning är flera. En del handlar om att som ny organisation i ett förändringsarbete tydliggöra roller och mandat samt implementera nya arbetssätt. En dialog om arbetsbelastning och återhämtning är en fråga som alla avdelningar lyfter på sina APT och även på våra chefsmöten är det ett tema. Under en specifik hälsovecka var ett av våra teman återhämtning och vad det kan innebära för var och en. Under hösten 2024 alt i början av 2025 kommer förvaltningen att genomföra chefskopet som handlar om främst chefs organisatoriska förutsättningar.

Planerade åtgärder för att skapa förutsättningar för återhämtning kommer att lyftas av förvaltningens ledningsgrupp och på FSG under året. Därutöver kommer åtgärder att göras i och med genomförandet av arbetsmiljöronden på berörda enheter och avdelningar under året. Här kan särskilda insatser komma att bli aktuella.

Gränsdragning av arbetsuppgifter

Det finns en upplevd otydlighet i gränsdragningen mellan förvaltningarna som försvårar samarbetet. Det efterfrågas förtydliganden efter NOS om hur det är tänkt att samarbetet ska bli enklare efter omorganisationen.

I och med organisationsförändringen av stadsutvecklingsförvaltningarna pågår ett fortsatt arbete med att enas om nya arbetssätt och roller mellan förvaltningarna. Ett arbete har sedan tidigare påbörjats där samordning av gemensamma processer, så som exempelvis Plan- och exploateringsprocessen (PLEX) har införts.

Arbete kommer fortsatt att ske förvaltningsöverskridande mellan förvaltningarna på enhets- avdelnings- och förvaltningsnivå för att utveckla arbetssätten och tydligheten i fördelning av arbetsuppgifter.

Beskriv kortfattat en främjande faktor (friskfaktor) och hur den påverkar arbetsmiljön positivt.

Arbetsmiljömålen

Den friskfaktor som merparten lyfter fram är möjligheten till flexibel arbetsplats.

Planerad insats är att fortsatt föra en dialog utifrån verksamhetens behov om möjligheten till att fortsatt arbeta flexibelt. I och med arbetet med lokalfrågan kommer flexibel arbetsplats att vara en väldigt aktuell fråga.

Samhörighet i arbetsgruppen, med goda relationer sinsemellan och ett klimat där det råder en hjälpsam och stöttande kultur är friskfaktorer som återkommer i avdelnings- och enheters handlingsplaner. Att ges möjlighet till delaktighet i arbetsfördelningen och intressanta arbetsuppgifter är viktigt för många.

Flera avdelningar lyfter fram att deras goda relationer bottnar i sociala aktiviteter som att fika tillsammans och ibland hitta på saker tillsammans utanför arbetsplatsen. Flera efterfrågar sociala aktiviteter över avdelningsgränserna., som till exempel motionslopp som är öppna för hela förvaltningen att anmäla sig till.

Planerad insats är att fortsatt föra dialogen om hur samhörighet i arbetsgrupper och goda relationer samt aktiviteter tillsammans fortsatt kan bibehållas/skapas. Attraktiv arbetsgivare.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag nämnder

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	122,4	112,1	10,3	107,6	461,6	448,6	448,6	434,0
Kostnader	-54,2	-146,2	92,0	-128,1	-517,8	-584,2	-587,8	-656,3
Kommunbidrag	30,8	30,8	0,0	31,1	123,2	119,6	123,2	119,2
Kommuninterna bidrag fördelade	4,0	4,0	0,0	4,3	16,0	16,0	16,0	18,0
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	102,9	0,7	102,2	14,9	83,0	0,0	0,0	-85,1
(Mnkr) N200 inkl tomträtter & reareultat	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	802,2	776,7	25,5	771,9	2 575,6	2 487,5	1 938,9	2 476,5
Kostnader	-162,3	-335,3	173,0	-336,1	-942,5	-933,8	-933,9	-1 336,7
Kommunbidrag	33,0	33,0	0,0	32,9	132,2	128,6	132,2	126,5
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-574,0	-477,7	-96,3	-458,1	-1 698,2	-1 698,2	-1 153,2	-1 369,4
Kommuninterna bidrag fördelade	4,0	4,0	0,0	4,3	16,0	16,0	16,0	18,0
Kommuninterna bidrag specifik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat	102,9	0,7	102,2	14,9	83,0	0,0	0,0	-85,1

3.2.2 Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till +102,9 miljoner kronor jämfört med budgeterade +0,7 miljoner kronor.

Intäkterna exklusive reavinster är 10,3 mnkr högre vilket främst beror på retroaktiv volymersättning för massor och stenbrytning.

Kostnaderna exklusive reavinster är 92 miljoner högre än budget.

Orsaken till periodens driftöverskott är främst reglering av tvistig fordran om 73 mnkr mot Södra Älvstranden AB som skrivits ned i årsbokslutet 2023. Beslut togs i KS i mars 2024 att Södra Älvstranden AB ska reglera fordran mot exploateringsnämnden vilket innebär ett positivt netto om 73 mnkr.

Personalkostnaderna är 0,4 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på eftersläpningar i tidredovisningen.

Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader ca 23 mnkr för höga. Det beror på hantering av upparbetade projektkostnader vid förflyttningar mellan förvaltningar i NOS.

Sammanfattningsvis är orsaken till periodens driftsöverskott utöver reglering av tvistig fordran främst ökad volymersättning och ännu ej upparbetade kostnader i projekt. Övriga poster följer budget relativt väl.

Totalt har 574,0 mnkr levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Nämnden har under perioden levererat in 54,4 mnkr avseende reavinster, 342,7 mnkr avseende resultat av markexploatering, 66,0 mnkr avseende exploateringsersättningar samt 110,9 mnkr avseende tomträtter. Resultatet från markexploatering avser främst tillträde av exploatör i Skra Bro och Tuve vilket är i linje med budget.

Utfallet av kommuncentrala poster är 96,3 mnkr högre än budgeterat. Den positiva avvikelser mot budget beror främst på att övriga exploateringsersättningar och bidrag inte budgeterats i enlighet med stadens instruktioner.

3.2.3 Prognos

I årsprognosen för nämnden bedöms ett resultat om + 83 miljoner kronor.

Överskottet i prognosen beror främst på en positiv resultateffekt avseende fordran om 73 mnkr mot Södra Älvstranden Utveckling AB hänförligt till Skeppsbron.

Beslut togs i KS 2024-03-20, §236, punkt 8, efter framställan från exploateringsnämnden, att Södra Älvstranden Utveckling AB ska reglera den tvistiga fordran som i årsbokslutet 2023 bedömdes som osäker. Den positiva resultateffekten uppstod i mars och likvidmässigt ska Södra Älvstranden Utveckling AB reglera fordran i april.

I övrigt beror överskottet på engångsintäkter och lägre kostnader.

Förvaltningen redovisar engångsintäkter för massvolym om 7,8 mnkr. Retroaktiv avräkning har gjorts för år 2021-2023 i större avtal vilket ökar intäkterna. Förvaltningen har också fått ca 4 mnkr i lägre kostnader för marksanering jämfört med budget efter att överenskommelse träffats med Trafikverket kring övertagande av mark vid Lärjeholm.

Påslaget för personalomkostnader ökade från 45,85% till 47,28% vid budgetering. Det innebar ökade kostnaderna om 3,8 mnkr som inte var budgeterade men kostnadsökningen är med i prognosen.

Kommunstyrelsen beslutade i mars om budgetjustering som innebär 3,6 miljoner i kommunbidragstillägg avseende medel för projektet Högvattenskydd.

Det finns fortsatt osäkerhet i prognosen efter tre månader. Prognosen är beroende av bland annat framdrift i projekt, tid i projekt, hyreskostnader samt intäktsutveckling för arrenden och hyror.

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,7 miljarder kronor. Rapporterad prognos per mars avviker med 545 miljoner jämfört med budget vilket beror på att övriga exploateringsersättningar inte ska budgeteras.

Mer detaljerad uppföljning finns under avsnitt 3.2.7 Reavinster och tomträtter.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringsutgifter och investeringsinkomster

År 2024

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	16	203	378	-175
Utgifter	-119	-705	-980	275
varav reinvestering	-1	-2	-4	2
varav nyinvestering	-118	-703	-976	273
Investeringsnetto	-103	-502	-602	100

Planperioden 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025	Avvikelse
Inkomster	449	931	1 152	-221
Utgifter	-1 196	-3 419	-3 513	94
varav reinvestering	-7	-7	-13	6
varav nyinvestering	-1 189	-3 412	-3 500	88
Investeringsnetto	-747	-2 488	-2 361	-127

Exploateringsnämndens investeringsprognos för planperioden 2021-2025 uppgår till 2 488 miljoner kronor netto, vilket är en ökning mot budgeterad nivå med 127 miljoner kronor (5 procent). Anledningen till ökningen består i att prognosen för markförvärv har utökats med ca 550 miljoner kronor för att klara förvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB. Parterna är överens och ärendet beräknas komma upp i Älvstrandens styrelse för information i april och beslut i maj och för beslut i exploateringsnämnden i juni för att sedan beslutas av kommunfullmäktige. Tillträdet beräknas ske under Q1 2025.

Att inte totalprognosen ökar i motsvarande storlek som prognosökningen för markförvärv beror på minskade investeringsutgifter för Skeppsbron, som utgår, och förseningen inom projektet Haga station, där utgifterna flyttas till efter 2025.

Ett generellt avdrag på 25 % har gjorts för den samlade investeringsvolymen för de namngivna projekten för att hantera oförutsedda avvikelser som påverkar framdriften av projekten. För innevarande år netto ca 45 miljoner kronor och för perioden 2024-2025 ca 110 miljoner kronor.

Redovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	-40		-328		-328		-1 656	4	-1 102	
Övriga investeringar	-4	1	-28	4	-40		-144	99	-153	
Exploateringsnämnden	-7	4	-37	17	-147	75	-223	70	-601	149
Koll2035			-	-	-4	4	-	-	-26	15

Sverigeförhandlingen	-53		-259	152	-415	273	-941	605	-1085	743
Västsvenska paketet	-14	11	-41	30	-35	27	-211	153	-293	245
Jubileumsparken	-1		-12	-	-12	-	-244	-	-244	
Summa	-119	16	-705	203	-980	378	-3 419	931	-3 513	1 152

Planperiodens prognos för *markförvärv* har ökat med ca 550 miljoner kronor jämfört med budgeten för samma period. Anledningen är markförvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstrandens utvecklings AB.

Inom investeringsområdet "*Övriga investeringar*" har vi fått in inkomster från Trafikverket avseende återställande av ytor inom Västlänken deletapp Kvarnberget. Utgifterna kommer under perioden 2025-2028.

Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen

Skeppsbron är avbrutet och minskar nettoprognosen för planperioden med 175 miljoner kronor.

Förseningar inom projektet Haga station, på grund av Trafikverkets tidplan, påverkar vår ersättning till cykelgaraget från stadsmiljöavtalet. Ersättningen på 49 miljoner kronor riskerar att utebli helt då tidsgränsen för att bli klar är satt till 2027. Stadsledningskontoret ska kontakta regeringen i frågan.

Namngivna projekt Sverigeförhandlingen

Tidsförskjutningar inom Citybuss Backastråket och Citybuss Norra Älvstranden västra och nordvästra delen beror till största delen på att detaljplanerna som pågår längs med sträckorna är försenade. Förseningarna för citybussprojekten kan medföra att trafikstart för citybusskonceptet förskjuts eller att citybussen får trafikera i befintlig infrastruktur som i sig inte är anpassade för citybussarna.

Namngivna projekt VP

Trafikverkets projekt vid Korsvägen är kraftigt försenat vilket påverkar när vi får tillgång till marken och kan utföra våra projekt inom området. Inkomster och utgifter är i stora delar flyttade till efter 2025.

Tidplanen inom Kvilleleden är väldigt kritisk och med hög risk. Om en försening skulle uppstå riskerar vi att inte kunna utnyttja det planerade tågstoppet på 10 månader med början påskan 2026. Flera exploateringsprojekt, som ligger i anslutning, riskerar att påverkas på grund av eventuella förseningar bland annat Backavägen dp1, Backavägen och Norra Deltavägen dp3 samt Spårvägen Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen.

3.2.4.2 Exploateringsinvesteringar

Belopp i mnkr	Årets utfall	Prognos helår	Budget helår	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025
Exploatering						
Exploateringsinkomster	516	1 400	2 785	4 143	6 250	10 672
Kvartermarksutveckling	-90	-410	-810	-927	-1 600	-2 579
Exploateringsfinansierad allmän plats	-181	-770	-1 225	-1 858	-3 000	-4 122
Skattefinansierad allmän plats	-29	-120	-175	-265	-400	-691
Exploateringsutgifter	-300	-1 300	-2 210	-3 050	-5 000	-7 392

Arligt exploateringsnetto	216	100	575	1 093	1 250	3 280
VA-utbyggnad (exploatering)						
Inkomster anslutningsavgifter	13	45	0	175	252	
Utgifter utbyggnad	-43	-220	-120	-361	-638	-538
Utbyggnadsnetto	-30	-175	-120	-186	-386	-538

Nettoprognosen för 2024 visar på en negativ avvikelse om 475 miljoner kronor mot budget och för 2021-2025 är avvikelsen drygt 2000 miljoner kronor. Det beror framför allt på att inkomsterna i projekten har skjutits framåt i tiden, som en konsekvens av rådande marknadsläge. Även utgiftsprognosen har setts över för att hamna på en rimlig nivå i utbyggnadstakten och i förhållande till tidigare årsutfall. Trots negativa prognosavvikelser mot budget tror vi på positiva netton för både 2024 och 2025.

Inkomsterna i prognosen består av markförsäljningar i bland annat Skra bro, Norr om Stenebyvägen, som redan är sålda under januari och mars. En del av försäljningarna prognostiseras till slutet av året varför det finns en viss osäkerhet om de hinns med eller förskjuts till 2025. Exploateringsbidrag är en annan stor inkomstpост och det är framför allt i Norr om Masthugget som dessa ersättningar kommer.

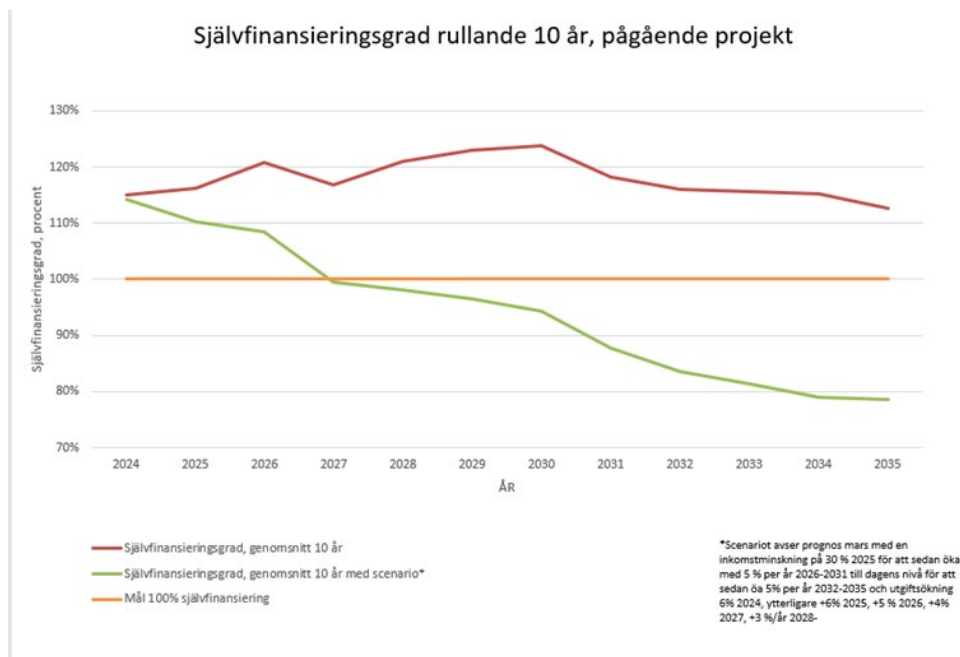
Tidsförskjutningar i pågående projekt, på grund av lågkonjunkturen, påverkar framdriften i exploateringsverksamheten. Antalet byggstarter minskar som får till följd att antalet färdigställda bostäder minskar. Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035, riskerar att inte uppfyllas. Om bostadsåtagandet inte uppfylls erhålls inte full statlig medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten.

Kretslopp- och vatten

Utgiftsprognosen för planperioden 2021–2025 avviker med 100 miljoner kronor vilket främst beror på tillkommande projekt som ledningsutbyggnaden till batterifabriken.

Självfinansieringsgrad

Självfinansieringsmålet, om en ekonomi i balans under en rullande tio-årsperiod, bedöms klaras under de närmast kommande åren, trots den nuvarande negativa samhällsekonomiska utvecklingen. Prognosen för markförsäljningarna framöver är dock väldigt svårbedömt. Ett scenario om ytterligare minskade inkomster och ökade utgifter enligt graf nedan innebär att självfinansieringsmålet blir svårt att nå runt 2027 med nuvarande projektportfölj.



3.2.5 Uppföljning kapitalkostnader och investeringsrelaterade kostnader

Kapitalkostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos helår 2024	Utfall helår 2023
Avskrivningar	8,6	7,8	1,9	7,8	7,6
Ränta	51,5	44,1	10,8	44,0	18,9
Totalt	60,1	51,9	12,7	51,8	26,5

Avvikelsen mellan nominerat och budgeterat beror på att budgeten för markförvärv inte upparbetats i den volym, tidigare år, som låg till grund för beräkning av kapitalkostnaderna.

Investeringsrelaterade kostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2024	Grundutrymme ram 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos helår 2024	Utfall helår 2023
Investeringsrelaterade driftkostnader	10,9	10,0	11,9	2,0	15,2	12,4

Förändringen mellan budget och prognos beror på ökade kostnader för GC-bron samt tillägg för stråkstudier för Citybuss NV/V Älvstranden. Stråkstudierna budgeterades som investering men är driftsrelaterade kostnader och detta har nu justerats i prognosen. Gällande GC-bron har prognosen i den fasta prisnivån är oförändrad i förhållande till föregående prognos. Prognosen i löpande prisnivån har dock höjts på grund av uppdatering av indexkorg som varit betydligt högre än prognosticerat.

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

Kommuncentral post (Belopp i mnkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder	4,2	16,0	16,0
Högvattenskydd	0,5	3,6	3,6

Nämndens nettokostnader för nyanlända beräknas uppgå till 18,4 miljoner kronor vilket är högre än de kommuncentralt avsatta medel (16 miljoner) som nämnden har rekviderat. I mars beslutade Kommunstyrelsen om tilldelning av medel avseende högvattenskydd, Exploateringsnämnden tilldelas 3,6 miljoner för uppdraget med högvattenskydd vilket medförde budgetjustering av kommunbidrag.

3.2.7 Reavinster och Tomträtter

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	54,4	3,0	51,4	80,4	100,0	100,0	100,0	126,3
Resultat av markexploatering	342,7	365,0	-22,3	226,2	600,0	600,0	600,0	327,3
Exploateringsbidrag	66,0	0,0	66,0	43,5	545,0	545,0	0,0	473,3
Resultat av tomträtter	110,9	109,7	1,2	108,0	453,2	453,2	453,2	442,5
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	574,0	477,7	96,3	458,1	1698,2	1698,2	1153,2	1 369,4

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,7 miljarder kronor. Rapporterad prognos per mars avviker positivt med 545 mnkr jämfört med budget som uppgår till totalt cirka 1,15 miljarder kronor (reavinster 100 mnkr, resultat av markexploatering 600 mnkr och tomträtter 453 mnkr).

Avvikelsen beror på att vi i enlighet med stadens instruktioner inte budgeterat för resultat av övriga exploateringsersättningar som prognosticeras till 545 mnkr.

Prognosen för främst resultat av markexploatering är mycket osäker då flera försäljningar planeras under hösten. Tidsförskjutningar kan ske av olika anledningar som exempelvis försenad planprocess, överklaganden och osäkra marknadsförutsättningar.

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

Reavinster

Rearesultatet uppgår för perioden till 54,4 miljoner, en avvikelse på +51,4 mnkr och beror på att budgeten är svårperiodiserad där en större andel försäljningar budgeterats senare under året.

Helårsprognosen för resultat av reavinster är oförändrad mot budget, 100 miljoner kronor, utfallet kan dock bli väsentligt högre då förhandling pågår med

tomträtthavare som önskat friköpa. I dagsläget finns dock inga undertecknade avtal och beloppen är inte med i prognosen.

Resultat av markexploatering

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

Resultatet för perioden är intäkter på 369 miljoner kronor och kostnader för iordningställande av mark på 26,2 miljoner kronor vilket ger ett resultat på +342,7 miljoner kronor. Avvikelsen i förhållande till budget är liten. Det är mycket svårt att bedöma eventuella tidsförskjutningar och enskilda större försäljningar påverkar väsentligt.

Helårsprognosen för resultat av markexploatering bedöms vara oförändrad mot budget, 600 miljoner.

Den totala försäljningsintäkten bedöms i prognosen uppgå till ca 800 miljoner kronor i nivå med budgeterat och utgiften för iordningställande av kvartersmarken till 200 miljoner kronor även det oförändrat jämfört med budgeterat. I prognosen ingår en större försäljning i slutet av året och en eventuell tidsförskjutning påverkar prognosen väsentligt. Händelser i omvärlden som kan påverka utfallet av prognosen är bland annat den ökade inflationen och ökad osäkerhet i marknaden vilket riskerar att förväntade försäljningar skjuts upp eller uteblir.

Exploateringsbidrag

I budgeten saknades resultat av årets exploateringsbidrag i enlighet med stadens instruktion. Intäkten från exploateringsbidrag i år bedöms till ca 545 miljoner kronor. Prognosen är svår att periodisera eftersom den beror av arbetstakten och när vi får kostnadsfakturer. Utfallet för perioden är ca 66 miljoner kronor.

Tomträtter

Resultatet av tomträttsverksamheten uppgår för perioden till 110,9 miljoner kronor, en avvikelse på +1,2 miljoner kronor.

Prognosen för tomträttsverksamheten som budget 453,2 miljoner kronor. Ett antal tomträtter ligger i domstol, dessa är varken med i budget eller prognos då processerna bedöms bli utdragna och inga avgöranden beräknas komma i år. Tomträtter i domstol ger endast nu löpande avgäld, dvs enligt tidigare avtal. Den retroaktiva differensen mellan begärd ny avgäld och löpande avgäld för stämnda tomträtter uppgår per mars till 108,8 mnkr.

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

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

Högsta domstolen meddelade för en tid sedan s.k. prövningstillstånd i ett mål rörande omreglering av en tomträtt i en annan del av Sverige. Tvistefrågorna i det målet är mycket likartad med frågorna i exploateringsförvaltningens pågående

processer. Merparten av våra processer har därför vilandeförklarats i avvaktan på Högsta domstolens dom.

Dom i exploateringsförvaltningens processer i MÖD kommer tidigast att meddelas efter att Högsta domstolen avgjort sitt mål, vilket beräknas ske under 2024.

4 Styrinformation till nämnden

Uppföljning av politiska uppdrag

I bilaga 2 återfinns en sammanställning över aktuell status och framdrift i KF/KS samt nämndens olika uppdrag.

Inga uppdrag föreslås avslutas.

Samverkan med Framtiden byggutveckling

Förvaltningen har en löpande dialog med Framtiden Byggutveckling i syfte att uppnå en ökad framdrift och måluppfyllelse i gemensamma projekt och uppdrag. Fokus i dialogen ligger på stadsutvecklingens tidiga skeden. Exempelvis uppföljning av genomförda markanvisningar, framdrift i detaljplaneprojekt och potentiell utveckling av nya område där båda parterna är markägare.

Under innevarande år har arbetet särskilt inriktats på uppdraget i KF budget 2024, *Exploateringsnämnden ska aktivt bidra till att AB Framtiden har mark för att nå sitt produktionsmål och kan använda sin mark på ett effektivt sätt.* Förvaltningens studerar nu vad som kan vara lämpliga platser och projekt för detta och har som ambition att återkomma till nämnden med förslag på konkreta åtgärder under året.

Uppdrag Exploateringsnämnden 2024

Exploateringsnämnden

Uppdrag KF Budget 2024

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt boställningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom boställningslagen ska erbjudas mer långsiktiga boställningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.	 Pågående med avvikelser	2024-12-31	Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt boställningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Förvaltningen tog fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslog att barnfamiljer som anvisats genom boställningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter en viss boendeperiod samt angav alternativa lösningar som skulle kunna vara möjliga. Tjänsteutlåtandet föreslog också en förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024. Slutligen innehöll tjänsteutlåtandet en utvärdering av de åtgärder som gjorts för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer. Exploateringsnämnden bordlade delar av ärendet och fattade beslut om förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen arbetar i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen med att ta fram en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus. Arbetet pågår och leds av stadsbyggnadsförvaltningen.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att tillskapa nya platser för kommersiell odling.	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen har tillsammans med BRG etablerat ett arbete med en producentorganisation för lokala matproducenter samt anordnat workshops för kommersiella odlare. Under våren är ytterligare workshops tillsammans med BRG inbokade. Det har även tillsatts en styrelse. Arbetet fortgår.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.	 Pågående	2024-12-31	Våra medarbetare kommer ifrån olika organisationer och det pågår nu ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare. Det är en förutsättning för att skapa goda organisatoriska förutsättningar. Alla chefer på exploateringsförvaltningen ska ha genomgått utbildningen "utvecklande ledarskap" som en grund för att kunna bedriva ett tillitsbaserat ledarskap. På förvaltningens chefsmöten pågår en kontinuerlig utbildning och dialog om arbetssätt och verktyg för ledare att kunna agera som tillitsbaserade ledare. Förvaltningen genomför kontinuerligt fördjupningsutbildningar i syfte att stärka ledarskapet.

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
			Chefers arbetsmiljö följs kontinuerligt genom arbetsplatsträffar och arbetsmiljödialoger för chefer. Under 2024 alt i början av 2025 kommer förvaltningen att arbeta med chefers organisatoriska förutsättningar genom stadens verktyg chefioskopet.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.	 Pågående	2024-12-31	Exploateringsförvaltningen har inte någon stor andel timanställda.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.	 Pågående	2024-12-31	Exploateringsförvaltningen utgår i genomförandet av nämndens grunduppdrag och kommunfullmäktiges budget från att detta ska ske med särskild hänsyn till hållbarhetsperspektiven, så som de tar sig uttryck i programmet för jämlik stad, miljö- och klimatprogrammet samt det näringslivsstrategiska programmet. I den verksamhetsplan som nämnden antog i mars i år framgår det hur förvaltningen aktivt arbetat med hållbarhetsperspektiven i planeringen av verksamheten och det är dessa strategier och aktiviteter som kommer att följas upp under året.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden utöka dialogen med kretslopp- och vatten-nämnden för att de tidigt ska kunna involveras i stora och för dem relevanta projekt.	 Pågående	2024-12-31	Exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen har en dialog med kretslopp- och vatten i arbetet med att utveckla den taktiska planeringen samt i arbetet den de tidiga skedena i den nya plan- och exploateringsprocessen (PLEX) för att de tidigt ska involveras i projekt.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	 Pågående	2024-12-31	Exploateringsförvaltningen har godkänt att Postgatan 10 används som vallokal vid EU valet 2024 enligt valnämndens önskemål.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering.	 Pågående	2024-12-31	Exploateringskostnader ligger utifrån hyresmodellen till grund för hyra av kommunala lokaler. Diskussion pågår med SLK om att vissa exploateringskostnader som rör kommunalt byggande kan belasta exploateringsresultatet och därmed inte ligga som underlag för hyressättning för välfärdsnämnderna.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa miljökrav, exempelvis på klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet vid markanvisningar för	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen har tagit fram miljökrav som ska ställas i markanvisningar. Kravet kommer att ställas i markanvisningar under året.

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
både bostäder och andra verksamheter.			
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.	 Pågående	2024-12-31	Arbete pågår dels genom att identifiera olika pågående och möjliga initiativ inom förvaltningen. Bland annat har förvaltningen gått med i Göteborgs plattform för klimatneutralt byggande och deltar i projektet Kraftsamling cirkulärt byggande, initierat en översyn av MiljöAnpassat Byggande tillsammans med pågående uppdrag om att utveckla klimatkrav i markanvisningar. Förvaltningen kommer att stärka sitt deltagande i Stadens pågående arbete inom strategiområdet. Andra aktiviteter som förvaltningen inför under 2024 är att implementera nya klimatkrav i entreprenader samt att införa arbetssätt avseende klimatkalkyl.
Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till "Bostad först". Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.	 Pågående	2024-12-31	Efter dialog mellan AB Framtiden och exploateringsförvaltningen senhösten 2023 så godkände AB Framtiden att äskandet gällande lägenheter till "Bostad Först" ökade från 70 lägenheter 2023 till 100 lägenheter 2024. Det finns sedan tidigare en inriktning i samverkan mellan AB Framtiden och exploateringsförvaltningen som innebär att lägenheterna i spåret "Bostad Först" huvudsakligen inte ligger i utsatta områden, riskområden eller i särskilt utsatta områden. AB Framtiden och exploateringsförvaltningen har samsyn i att fortsatt kvalitetsarbete måste bedrivas för att minimera risker för störningar för fastighetsägarnas ordinarie hyresgäster.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden underlätta för exploatörer att byta upplåtelseform till hyresrätter för att i rådande konjunkturläge främja bostadsbyggande.	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen har inte fått in några konkreta förfrågningar om byte av upplåtelseform under 2024 men gör bedömningen att sådana kan inkomma under året. Vid bedömningen av eventuella förfrågningar kommer förvaltningen särskilt beakta om förslaget bidrar till att främja ett bostadsbyggande i närtid med byggstart under 2024 eller 2025. Förvaltningen kommer även bedöma hur en föreslagen förändring påverkar ekonomin inom exploateringsprojektet.

Uppdrag från KF/KS

Uppdrag från KF/KS	Status	Slutdatum	Kommentar
Exploateringsnämnden, i ny organisation för stadsutveckling, i samverkan med stadsmiljönämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av den samlade ekonomiska bilden till kommunstyrelsen, senast 2024.	 Pågående	2024-12-31	Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvalterskap av Göteborgs kajer. Stadsbyggnadsförvaltningen har uppdraget att ta fram en strategi som behöver ligga till grund för ställningstaganden i övrigas delansvar. Exploateringsförvaltningen har påbörjat en inventering av berörda kajer samt påbörjat en avstämning med berörda projekt och Göteborgs Hamn. Förvaltningen har även påbörjat en utredning om förutsättningarna/möjligheten till förvärv av hamnens och Älvstrandens kajer. Ärendet kommer redovisas till exploateringsnämnden efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Redovisning kommer att ske till kommunstyrelsen senast 2024.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar.	 Pågående med avvikelse	2024-12-31	Förvaltningen har under hösten återkommit till exploateringsnämnden med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp. Ärendet är bordlagt i exploateringsnämnden.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse.	 Pågående	2024-12-31	Uppdraget är pågående och vi arbetar med att identifiera praktikplatser.
Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen kommer utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Uppdrag från Exploateringsnämnden

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
Utredda möjliga besparingar i stadens projekt Haga station (EXN20230925)	 Pågående	2024-04-22	Återrapportering på uppdraget sker genom TU till exploateringsnämnden 2024-04-22.
Friköp av tomträtten till fastigheten Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39, och hörande i samband med flytt av färjeverksamhet längs södra älvstranden avseende försäljning av fastigheten Masthugget 712:30 (EXN 20240205)	 Pågående	2024-04-22	Förvaltningen informerade exploateringsnämnden om ärendet den 5 februari 2024. Ytterligare ett ärende rörande frågan kommer redovisas i aprilnämnden.
Redovisa antalet friköp av jordbruksmark som upplåts med arrende (EXN 20240205)	 Pågående med avvikelse	2024-12-31	Förvaltningen har under hösten 2023 redovisat för nämnden antalet intressenter som efterfrågat friköp samt vad som försvårar friköp. Ärendet är bordlagt i exploateringsnämnden.
Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EXN 20240205)	 Pågående	2024-12-31	
1. Exploateringsförvaltningen ska tillsammans med den löpande redovisningen av markanvisningars status (i delårs- och årsrapport) särskilt följa upp planerade bostadsprojekt i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa enligt med upplägget i delårsrapport per augusti 2023. (EXN 20240205) 2. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att omförhandla samtliga bostadsprojekt till bostads- eller äganderätter där det enligt sammanställning bedömts möjligt (Rymdtorget, Komettorget, bostäder, dp) (EXN 20240205) 3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att kontakta samtliga bostadsutvecklare som planerar att bygga hyresrätter i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa på	1. En särskild uppföljning enligt uppdraget kommer att ske i samband med delårsrapport per augusti. 2. Förvaltningen återkommer om hur deluppdrag 2 ska omhändertas 3. Förvaltningen återkommer om hur deluppdrag 3 ska omhändertas		

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
mark, där det inte finns rådighet genom markanvisning, och ställa en förfrågan om de är beredda att frivilligt ändra upplåtelseform och om det finns något staden kan bidra med för att underlätta ändringen. (EXN 20240205)			
Mark för en ny curlinghall (EXN 20240205)	 Pågående	2024-12-31	Exploateringsförvaltningen arbetar tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen för att hitta mark för en ny curlinghall. Uppdraget planeras att återredovisas till exploateringsnämnden under våren 2024.
Ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra uppdraget "Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering. (EXN 20240226)	 Pågående	2024-12-31	Exploateringskostnader ligger, utifrån hyresmodellen, till grund för hyra av kommunala lokaler. Dialog med SLK pågår avseende hur exploateringskostnader avseende kommunala lokaler kan belasta exploateringsnämndens exploateringsnetto i syfte att minska hyreskostnaden för välfärdsnämnderna.
Ökad transparens för nämnden och KF för att kunna följa arbetet och ekonomin i resp projektportfölj (EXN 20240226)	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen ser över nuvarande arbetssätt och återkommer med förslag om hur uppdraget kan hanteras innan delårsrapport augusti.
Att direktören får i uppdrag att införa inriktningsbeslut och genomförandebeslut i den nya plan- och exploateringsprocessen för att skapa praktiska förutsättningar för politiken att agera i ett tidigt skede. (tilläggsyrkande EXN 20240226)	 Pågående	2024-10-22	Dessa beslut införs nu i och med implementeringen av Plan- och exploateringsprocessen, PLEX. Projekt som nu startas kommer att genomföras i enlighet med PLEX. Detta innebär att det första inriktningsbeslut som ska fattas av nämnden kommer i höst.
Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att utvärdera de åtgärder som genomfördes för att barnfamiljer som omfattades av bosättningslagen och/eller korttidsboendeprojektet skulle få förstahandskontrakt eller hitta annan långsiktig boendelösning. Utvärderingen ska föreslå lösningar för att i framtiden undvika den situation som ledde fram till ett extraordinärt beslut om övertag av förstahandskontrakt vid förra mötet med exploateringsnämnden (EN230327)	 Pågående med avvikelse	2024-12-31	Förvaltningen har tagit fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslår att barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter en viss boendeperiod samt angav alternativa lösningar som skulle kunna vara möjliga. Tjänsteutlåtandet föreslog också en förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024. Slutligen innehöll tjänsteutlåtandet en utvärdering av de åtgärder som gjorts för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer. Exploateringsnämnden bordlade delar av ärendet.

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EN 20230227)	 Pågående med avvikelse	2024-12-31	Exploateringsnämndens beslut innebär att barnfamiljer som inte ordnat annan bostad under projektiden ges möjlighet att ta över befintligt hyresavtal under vissa i beslutet angivna förutsättningar. När exploateringsförvaltningen erhållit efterfrågat underlag av respektive hushåll, och ställda kriterier bedömts uppfylla, ställs överlåtelseförfrågan till det allmännyttiga bolag som äger lägenheten om bolaget kan ingå hyresavtal med hushållet. Per 240331 har åtta barnfamiljer i projekt barnfamiljer med korttidsavtal övertagit förstahandsavtalen för sina lägenheter. Exploateringsnämndens beslut blev överklagat till förvaltningsrätten som i dom den 18 oktober 2023 i mål 3070-23 fastställde att exploateringsnämndens beslut 230227 var lagligt. Förvaltningsrättens dom är av en medborgare överklagat till kammarrätten, mål 6733-23 men dom har ännu inte avkunnats. Projektet är förlängt tom 2024.
Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen har en vilande lokaliseringstudering tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen i dialog med Novum för att hitta en ny plats för en internationell skola. BRG arbetar med framtagande av analys kring vilket typ av inriktning av internationell skola som efterfrågas. Analys klar Q1 2024. Avstämt med BRG.
Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader. (EXN20230925)	 Pågående	2024-12-31	Förvaltningen har ett pågående samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen för att arbeta med hög arkitektonisk kvalitet kring fasader i markanvisningar. Uppdraget kommer att hanteras i den arbetsgruppen.
I ett tidigt skede säkerställa att frågor som rör erforderliga miljötillstånd samt gång- och cykelbrons påverkan beträffande öppettider för Hisingsbron ska vara utredda, och att dessa redovisas för nämnden. (EXN 20231023)	 Pågående	2024-12-31	Uppdraget kommer att informeras om successivt i exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden med första tillfälle 2024-04-22.
Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (EXN 20231023)	 Pågående	2024-09-23	Uppdraget delredovisades i exploateringsnämnden i oktober 2023. Den andra delen av uppdraget att redovisades i februari och en slutredovisning av uppdraget kommer att ske i september 2024.
Åtgärder för att minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor i Delsjöområdet (EXN 20231023)	 Pågående med avvikelse	2024-12-31	Befintliga skjutbanor har upplåtelseform arrende. Arrendatorn ansvarar för anläggningen på platsen och så även åtgärder för att minska bullerstörningar. Förvaltningen har redovisat ärendet i exploateringsnämnden 2024-03-25. Ärendet är återremitterat. Förvaltningen ska återkomma med fördjupning av vissa punkter.
Fler seniorbostäder i Göteborg (EXN 20231120)	 Pågående	2024-06-17	Uppdraget kommer redovisas på exploateringsnämnden i juni.