

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-09-11

Ärendenummer EXF-2024-00010

EXN 2024-09-23

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Delårsrapport per augusti 2024

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti och översänder den till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden godkänner avslut av nedan uppdrag (jämför kapitel 5)
 - a. 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. (KF budgetuppdrag)
 - b. Ökad transparens för nämnden och KF för att kunna följa arbetet och ekonomin i resp projektportfölj (EXN 20240226)
 - c. 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)
 - d. Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EXN 20230227)
3. Exploateringsnämnden fastställer budgeterat projektnetto för följande exploateringsprojekt som är under genomförande
4. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Projekt	Nettobudget (mnkr)	Ärendenummer
Amhult C etapp 2	-28,6	EXF-2023-00189
Brottkärrsmotet, närcentrum	32,1	EXF-2023-00377
Celsiusgatan, Lundby, bostäder och verksamheter dp	36,5	EXF-2023-01033
Fixfabriken, bostäder, dp, jubel	834,8	EXF-2023-01433
Guldmyntsgatan, bostäder och förskola	112,4	EXF-2023-00165
Gunnestorpsvägen, Tuve, bostäder, dp, jubel	41,8	EXF-2023-00641
Götaleden, Gullbergsvass, bostäder, dp	-299,0	EXF-2023-01384
Halvorsäng, verksamheter vid	18,8	EXF-2023-00087
Karlavagnsplatsen, Lindh, bostäder och verks	17,6	EXF-2023-00419
Lilla Bommen	83,3	EXF-2023-01602
Lillhagsparken	54,8	EXF-2023-01120

Projekt	Nettobudget (mnkr)	Ärendenummer
Liseberg, utvidgning söderut, etapp 2, dp	-45,4	EXF-2023-00467
Litteraturgatan, Backa, bostäder, dp	45,7	EXF-2023-00369
Logistikcentrum Hisingsleden (I480)	156,5	EXF-2023-00088
Långströmsgatan, Kyrkbyn, bostäder, dp, jubel	32,5	EXF-2023-01263
Munspelsgatan, Rud, bostäder dp, jubel	25,3	EXF-2023-00665
Nordöstra Gårdsten, bostäder, dp, jubel	-50,8	EXF-2023-00584
Norr om Stenebyvägen, Volvo Tuve, verksamheter vid, dp	227,6	EXF 2023-00154
Norr om Uggedal, bostäder	121,8	EXF-2023-00378
Nya Munkeback	62,9	EXF-2023-00164
Olof Askunds gata, Högsbo, bost mm, dp, jubel	-50,7	EXF-2023-00057
Opaltorget etapp 1, centrum och bostäder dp	-157,0	EXF-2023-00265
Prästgårdsängen, bostäder och verksamheter	16,6	EXF-2023-00397
Pumpg etapp 2, Lundbyvassen, verksam, skola, dp H	-44,8	EXF-2023-00971
Rambergsvallen, bostäder mm	134,7	EXF-2023-03374
Ringön, spårvagnsdepå	-192,5	EXF-2023-02390
Rymdtorget, Bergsjön, kulturhus, dp	- 85,6	EXF-2023-00706
Selma Lagerlöfs Torg. bostäder, handel m.m	-47,7	EXF-2023-00219
Sisjö Centrum, verksamheter	-32,5	EXF-2023-00471
Sisjövägen, bostäder vid	164,5	EXF-2023-00471
Skra Bro, bostäder, handel mm	64,8	EXF 2023-00540
Smörgatan, Kalleback, bostäder, dp, jubel	13,6	EXF-2023-01615
Säterigatan, järnvägstunnel och bostäder vid, dp	463,1	EXF-2023-01651
Torpagatan	86,0	EXF-2023-00379
Volvo Lundby, verksamheter, dp	-158,5	EXF-2023-00314
Västlänken, Centralstation dp	-75,8	EXF-2023-00269
Öster om Bellevue	-26,9	EXF-2024-00397
Östra Källtorp	342,3	EXF-2023-00422

Sammanfattning

Delårsrapport augusti 2024 är en redovisning med tyngdpunkt på förvaltningens resultat för ekonomi, personal och verksamhet utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta målen för nämnden.

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

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

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 3 samt 4.1.4

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 2.2

Bedömning ur social dimension

Den sociala dimensionen berörs till stor del i kapitel 2.2.

Samverkan

FSG kommer att informeras om delårsrapport per augusti den 19:e september.

Bilagor

1. Delårsrapport per augusti 2024
2. Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning
3. Åldersvänliga Göteborg handlingsplan

Ärendet

Exploateringsnämnden ska fatta beslut om delårsrapport på augusti 2024.

Beskrivning av ärendet

I enlighet med kommunstyrelsens anvisningar och nämndens rapporteringsplan upprättas en delårsrapport för augusti.

Delårsrapporten är upprättad enligt anvisningar från kommunledningen. Struktur, innehåll och disposition följer rapportmall för facknämnder.

Enligt den nya delegationsordningen ska nämnden fatta genomförandebeslut för projekt där utgifterna överstiger 1 000 prisbasbelopp (cirka 57 miljoner kronor) inför antagande av detaljplan inklusive projektbudget. Flera av exploateringsportföljens projekt är sedan tidigare redan i ett genomförandeskede. Dessa projekt i genomförandeskedet behöver nu nämnden fastställa en projektbudget för.

Enligt förslag till riktlinjer för ägarstyrda investeringar ska Kommunfullmäktige fatta inriktnings och genomförandebeslut för exploateringsinvesteringar där utgifterna överstiger 5 200 prisbasbelopp (cirka 298 miljoner) eller för exploateringsinvesteringar av principiell beskaffenhet. Tre av projekten; Götaleden, Lilla Bommen samt Ringöns Spårvagnsdepå, överstiger denna gräns. Då dessa projekt redan har en antagen detaljplan och är under genomförande förslås nämnden fastställa budgeten även för dessa projekt.

Rapporten översänds till stadsledningskontoret 2024-09-16

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti 2024.

Kristina Lindfors

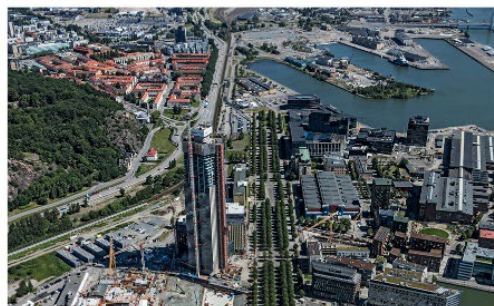
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim

Avdelningschef utveckling och styrning

Delårsrapport aug 2024

Exploateringsnämnden



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

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	6
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.....	6
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.....	7
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	8
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	9
2.2.6	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.....	10
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	11
3.1	Väsentliga personalförhållanden	11
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (nämnder).....	11
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området	11
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024- 2026.....	12
3.2	Ekonomisk uppföljning	13
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag - nämnder	13
3.2.2	Utfall till och med perioden	13
3.2.3	Prognos	14
3.2.4	Investeringsredovisning.....	15
3.2.5	Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader.....	26
3.2.6	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	27
3.3	Uppföljning av budgetavvikelser	27
3.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag.....	27
3.4.1	Uppföljning avtalssamverkan.....	27

3.4.2	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	27
3.4.3	Sammanhållen stadsutveckling	28
4	Styrinformation till nämnden.....	32
4.1	Fördjupad information till exploateringsnämnden	32
4.1.1	Markförsörjning.....	32
4.1.2	Stadsutveckling	34
4.1.3	Boendesociala frågor.....	41
4.1.4	Reavinster och tomträtter	43
5	Redovisning av nämndens uppdrag.....	46
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget	46
5.2	Redovisning av nämndens egna uppdrag.....	51

1 Sammanfattning

Marknadens inbromsning har stor inverkan på antalet byggstarter. Det låga antalet byggstarter 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.

Exploateringsportföljen innehåller förvaltningens samt stadens samtliga exploateringsprojekt, från detaljplanen startar till projektet är utbyggt. Portföljen innehåller ca 300 projekt. 49 % av projekten är under planering med pågående detaljplan och 51 % har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande.

Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Utfallet på ca 15 000 samt nuvarande prognos når i dagsläget inte upp till åtagandet.

Under året har förvaltningen genomfört relativt få markanvisningar. Förvaltningen har hittills under året tilldelat två markanvisningar samt haft två markanvisningar för beslut om krav och kriterier. Förvaltningen har markanvisat 200 bostäder varav 100 småhus.

Utifrån nya regler har Ukrainska hushåll, som har haft uppehållstillstånd med tillfälligt skydd i två år eller längre rätt att folkbokföra sig. Detta medför bl.a. rättigheter inom boende. För närvarande är det 460 personer som hittills berörs.

Ekonomi

Årsprognosen visar överskott om +95 mkr mot budget vilket främst beror på reglering av fordran gällande Skeppsbron, engångs- och arrendetäkter samt ej upparbetade kostnader i projekt. Prognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,8 miljarder kr vilket är ca 680 mkr högre än budget. Avvikelsen beror främst på att vi inte budgeterat för resultat av övriga exploateringsersättningar som prognosticeras till 462 mnkr samt reavinster som ökar med 220 mnkr på grund av friköp av tomträtter.

Nettoprognosen för årets investeringar överstiger årets budget med 686 mkr hänförligt till ännu ej beslutat förvärv av Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB för 850 mkr.

Målet gällande exploateringsekonomin, att vara i balans under en rullande 10-årsperiod, uppfylls. På några års sikt ökar risken för bristande måluppfyllelse vilket kan innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet om inte portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Förvaltningen bedömer att investeringsrelaterade driftskostnader riskerar att öka relativt kraftigt under de kommande åren. Exempel på kostnader är detaljplanekostnader, utredningar, planprogram, personalkostnader, rivning och sanering. Investeringsvolymerna ökar då endast ett fåtal av de större investeringsprojekten kommer att färdigställas helt inom samma period samtidigt som exempelvis Bangårdsförbindelsen, Spår i Allén, etapper i Brunnsbo-Linné, Backaplan samt Frihamnen förväntas starta. Sammantaget innebär det en risk för obalans mellan investeringsmedel och driftsmedel på förvaltningen.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10 årsperiod vara i balans	114%	114%	115%	115%
Färdigställda bostäder	5 930	5 500	2 360	3 400
Antal markanvisade bostäder	1 242	1 032	200	700
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen*	840	551	506	
Antal beslutade trygghetsbostäder	75	0	80	

* t.o.m. juni

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Reavinster	+109,4 (+107%)	193,7 (+153%)
Markexploatering	+122,6 (+46%)	272,7 (+83%)
Exploateringsbidrag	-14,9 (-7%)	-11,3 (-2%)
Tomträtter	+7,9 (+3%)	9,5 (+2%)
Arbetad tid (årsarbetare)	+11,3	i.u

Färdigställda bostäder

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska till följd av konjunktur- och ränteläget. Detta leder till tidsförskjutningar i redan pågående projekt, och därmed skjuts färdigställande framåt i tid.

Antalet färdigställda bostäder till och med juni är 2 360 och prognosen för helåret är 3 400 bostäder, en minskning med närmare 40 procent jämfört med utfallet förra året. Antalet småhus har också minskat och under första halvåret har cirka 50 småhus färdigställts. Antalet färdigställda bostäder de senaste tre åren har gett ett historiskt stort tillskott, inte minst av hyresrätter.

Byggstarterna av bostäder fortsätter att dyka till följd av konjunktur- och ränteläget. Volymen av cirka 750 byggstarter för första halvåret utgör bara cirka en fjärdedel av byggstarterna under motsvarande period för två år sen. Såväl bostads- som hyresrätter och småhus har minskat.

Markanvisningar

Under året har nämnden genomfört relativt få markanvisningar. Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med projektutvecklingar och markanvisningar. Då marknadsläget har förändrats till det bättre till följd av det förändrade konjunktur- och ränteläget ser vi en förhoppning om att under hösten kunna intensifiera arbetet med markanvisningar, framför allt markanvisningar i tidigt skede inför detaljplan.

Exploateringsnämnden har hittills under året tilldelat två markanvisningar samt haft två markanvisningar uppe för beslut om krav och kriterier. Nämnden har markanvisat 200 bostäder varav 100 småhus. Nämnden har även markanvisat till avloppsreningsverksanläggning.

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

Antal förvaltrade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen

Som en effekt av minskat flyktningmottagande under senare år så fortsätter antalet förvaltrade genomgångsbostäder att minska under perioden. Något färre än hälften av barnfamiljer i genomgångslägenhet löser sitt nästa boende på egen hand.

Trygghetsbostäder

Under första halvåret 2024 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 80 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som exploateringsförvaltningen ansvarar för. Samtliga 80 lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd.

Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10 årsperiod vara i balans

Målet, om en ekonomi i balans under en rullande tio-årsperiod, bedöms klaras under de närmast kommande åren, trots den nuvarande negativa samhällsekonomiska utvecklingen. Ett scenario om ytterligare minskade inkomster och ökade utgifter innebär att självfinansieringsmålet blir svårt att nå runt 2027 med nuvarande projektportfölj.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Exploateringsnämnden har inga väsentliga avvikelser att rapportera

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

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

I exploateringsnämndens verksamhetsplan för 2024 beskrivs att nämnden har ett uppdrag att planera och bygga miljöer som bidrar till att alla människor har möjlighet att leva och nyttja staden. För att lyckas med det behöver utvecklingen vägledas av den kunskap och de erfarenheter som finns hos dem som använder eller bor i områdena som utvecklas. Ett av nämndens fokusområden är därför att stärka arbetet kring social analys i stadsplaneringen.

Arbetet med att stärka den sociala analysen befinner sig i ett inledande skede. Exempelvis påbörjas under hösten ett mer intensifierat arbete kring hur det sociala perspektivet ska integreras i plan- och exploateringsprocessen (PLEX).

Utvecklingen av perspektivet sker både i samverkan med andra förvaltningar och internt på förvaltningen. Vad är förvaltningens roll och vad kan förvaltningen förbättra genom förändrade rutiner, mallar etcetera? Resurser har också tilldelats för att under hösten starta ett arbete som syftar till en likvärdig gestaltning och utformning av allmän plats-miljöer i hela staden.

Det pågår ett arbete med att utveckla metoder för att stärka den sociala hållbarheten i den tidiga stadsutvecklingen. Detta innefattar arbetet med framtagandet av stadsutvecklingsidéer samt hur verktyget markanvisning kan nyttjas. I detta utvecklingsarbete har även socialförvaltningarna involverats för att säkerställa det sociala perspektivet. En konkret utveckling som skett inom området är att förvaltningen under året markanvisat med fokus på social hållbarhet. Detta har exempelvis skett i markanvisningarna för Tunnlandsgatan och Ängås Platå. Förvaltningen arbetar även med omvärldsbevakning och genomlysning av förvaltningens tidigare markanvisningar.

Exploateringsförvaltningen ingår också i ett förvaltningsöverskrivande arbete där vi tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen har i uppdrag att förbättra förutsättningarna för delaktighet och inflytande enligt kap 1 §5 i nämndernas reglemente. I våras presenterade gruppen en förstudie med rekommendationer på insatser för att förbättra förvaltningarnas arbete och under hösten tar gruppen fram en gemensam vägledning för delaktighet och inflytande kopplat till stadsutveckling.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Segregation har komplexa orsakssamband och det finns ingen enskild insats som kan bryta boendesegregationen. Att bygga kunskap och att samverka är därför viktigt för att skapa en tydligare samsyn och ett effektivt arbete.

Exploateringsförvaltningen har flera verktyg som kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på detta är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med den rumsliga organisationen och gestaltningen av den byggda miljön som kan bidra till att minska segregationens negativa effekter. I nämndens verksamhetsplan lyfts därför fokusområdet utveckla metoder och verktyg för att minska boendesegregationen.

En del i att stärka arbetet kring boendesegregation är att förvaltningen förbättrar sitt arbete kring social analys – det utvecklingsarbetet beskrivs närmare under målet *Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet*. Genom en skarpare och mer integrerad social analys genom hela stadsutvecklingsprocessen så ökar förutsättningarna för att sätta in rätt åtgärder i rätt områden.

I arbetet med utveckling av markanvisningar, som har bäring på att utveckla metoder för att minska boendesegregationen, har förvaltningen under året arbetat aktivt med att se över vilken tidpunkt respektive markanvisning ska ske. Det finns fördelar både med att markanvisa tidigt och senare i processen. En fördel med att markanvisa tidigt är att det då finns med en aktör som har lokalkännedom och kan bidra till kompetens om området medan en markanvisning i ett senare skede innebär att staden kan skapa sig en tydligare bild av behovet på platsen. I en markanvisning som genomförts under året har det också ställts krav på blandade upplåtelseformer samt olika bostadsstorlekar.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Att bidra till att staden klarar kompetensförsörjningen är ytterst angeläget och att

attrahera, rekrytera, behålla och utveckla medarbetare är för Exploateringsförvaltningen en prioriterad fråga. Genom dialog och utvärdering av förvaltningens nuvarande bemanning och framtida behov pågår ett systematiskt arbete med att säkerställa att organisationen är rätt bemannad för att klara sitt uppdrag på såväl kort som lång sikt. Det innefattar även ett arbete med en strategi för konsultanvändning.

I förvaltningen pågår ett arbete med att säkerställa att förvaltningens kompetensförsörjningsplan går i linje med och har beaktat aktiviteter och uppdrag i stadens kompetensförsörjningsplan. Det handlar bland annat om att attrahera och behålla redan anställda medarbetare men att även kunna rekrytera på en konkurrensutsatt marknad. Att vi skapar förutsättningar för att ta emot praktikanter och samarbetar med högskolor.

Ett exempel på ett ganska nyligen påbörjat kompetensutvecklingsinitiativ är ett systematiskt arbete tillsammans med andra förvaltningar inom stadsutveckling skapa förutsättningar för utveckling för till exempel morgondagens chefskandidater.

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

I exploateringsverksamhetens 302 projekt finns totalt cirka 43 500 bostäder, varav cirka 23 900 är i pågående detaljplaner och cirka 19 600 är i lagakraftvunna detaljplaner.

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska till följd av konjunktur- och ränteläget. Detta leder till tidsförskjutningar i redan pågående projekt, och därmed skjuts färdigställande framåt i tid. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder, vilket kan ge konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg.

Antalet bostäder i pågående detaljplaner per augusti 2024 är 23 900 vilket är något färre än vid årets början. En förklaring till minskningen under året är att detaljplanerna som startats under våren huvudsakligen har annat innehåll än bostäder.

Under året har förvaltningen genomfört relativt få markanvisningar. Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med projektutvecklingar och markanvisningar. Då marknadsläget har förändrats till det bättre till följd av det förändrade konjunktur- och ränteläget ser vi en förhoppning om att under hösten kunna intensifiera arbetet med markanvisningar, framför allt markanvisningar i tidigt skede inför detaljplan. Förvaltningen har hittills under året tilldelat två markanvisningar samt haft två markanvisningar uppe för beslut om krav och kriterier. Förvaltningen har markanvisat 200 bostäder varav 100 småhus.

Under året har förvaltningen haft fokus på ekologisk hållbarhet och planering för fler studentbostäder. Detta kommer appliceras i de markanvisningar som kommer att genomföras under hösten och vidare framåt. Förvaltningen kommer även aktivt arbeta med de delar i stadens budget som rör gestaltning och markanvisningar inför detaljplanering med förslag på krav och kriterier utifrån trädgårdsstadens principer.

Antalet färdigställda bostäder t.o.m. juni är 2 360 och prognosen för helåret är 3 400 bostäder, en minskning med närmare 40 procent jämfört med utfallet förra året. Antalet småhus har också minskat och under första halvåret har cirka 50 småhus färdigställts.

Antalet förvaldade lägenheter med kommunala kontrakt har minskat jämfört med

motsvarande period 2023. Anledningen är att antalet remisser till exploateringsförvaltningen har minskat.

Nämnden har i uppdrag att ta fram en ny plan mot hemlöshet. Efter en bred remissrunda planeras ett förslag till ny hemlöshetsplan att behandlas av nämnden den 21 oktober 2024, innan den vidarebefordras till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för fastställande.

Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Utfallet på cirka 15 000 samt nuvarande prognos når i dagsläget inte upp till åtagandet.

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

I nämndens verksamhetsplan anges två fokusområden för att bidra till målet.

Inom fokusområde *"Bygg en robust stad med ökad biologisk mångfald genom att arbeta med ekosystemtjänster vid markanvisning, utformning av allmän plats och i upplåtelser"* har olika aktiviteter planerats. Det handlar framför allt om att höja kunskapsnivån och att berörda medarbetare inom hela förvaltningen tar del av utbildning i ekosystemtjänster och kompensationsåtgärder.

Exploateringsnämnden som markägare arbetar för att skapa förutsättningar för mer odling och ökad matproduktion samt en hållbar resursanvändning. Bland annat ska förvaltningen delta i ett projekt som syftar till att skapa en innovativ cirkulär jordförbättringsmodell som producerar högkvalitativ jordförbättring från hästgödsel och andra restströmmar från livsmedelsproduktion.

Förvaltningen bidrar i projekten *"Kartläggning av grön infrastruktur"* och *"Hela stadens grönska"* som drivs av Stadsbyggnadsförvaltningen. Som en del i arbete med klimatanpassning och en grön och robust stad tar förvaltningen fram verktyg för att arbeta med krontäckningsgrad.

Inom fokusområdet *"Minska klimatpåverkan genom att prioritera hållbar mobilitet i stadsutvecklingen, ställa klimatkrav i markanvisningar, använda klimatkalkyler i projekt, ställa klimatkrav i upphandlingar av entreprenader"* pågår olika aktiviteter.

Nämnden har under våren fått förstärkning i budget för att ytterligare kunna driva på i arbetet med omställning till ett mer hållbart resande i staden. Arbeta har påbörjats för att kunna skala upp gröna transportplaner samt att arbeta med mobilitetsavtal.

Förvaltningen har under året tagit fram en modell för klimat- och återbrukskrav som ska användas i markanvisningar. Modellen innebär en stegvis upptrappning av kraven mot mål till år 2030.

Arbete med att ta fram övergripande arbetssätt för att beräkna klimatpåverkan i projekt pågår och samordnas med andra pågående arbeten i staden som riktas mot målsättning om att minska klimatpåverkan från byggnation och anläggning med 90 procent till 2030. Fortsatt arbete inkluderar bland annat att skapa en medvetenhet om klimatpåverkan i projekten och att öka kunskapen om vilka åtgärder som behöver prioriteras för att nå stadens målsättning. Olika insatser och initiativ som bidrar till förutsättningar för minskad klimatpåverkan pågår parallellt, till exempel arbete för att nå mål om mer cirkulär masshantering.

Under året har nya gemensamma miljökrav för entreprenader antagits. De nya kraven bidrar till en minskad klimatpåverkan framför allt genom bränslekrav. Det

pågår ett arbete för att öka användandet av elektrifierade arbetsmaskiner i produktionen i nära samarbete med Stadsmiljöförvaltningen. Fortsatt arbete med kravställning och uppföljning vid våra upphandlingar kommer att ske.

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

Förvaltningen har etablerade arbetssätt och strukturer inom såväl samverkansarbetet som det systematiska arbetsmiljöarbetet. Förhoppningen är att kunna fånga eventuella utmaningar i arbetsmiljö och arbetsvillkor i ett tidigt skede. Att ge cheferna stöd och i såväl arbetslednings- som arbetsmiljöansvaret är en viktig del i att skapa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Den årliga medarbetarenkäten och det efterföljande arbetet ger ett underlag för att i dialog med chef och medarbetare kunna fånga arbetsmiljöutmaningar som till exempel hög arbetsbelastning eller liknande att arbeta vidare med. Förvaltningen fortsätter att utveckla verktyg, processer och riktlinjer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö där medarbetarna kan utvecklas. Under hösten 2024 kommer förvaltningen att starta upp ett arbete med verktyget chefoskopet vilket kommer att bidra till att identifiera utmaningar och utveckla chefers organisatoriska förutsättningar.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv (nämnder)

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	237,9	226,6	370	357,9
Total sjukfrånvaro (%)	3,8	4,1	4,2	4,7
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	17	12		
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	26	33		
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			8.0	7.1

Antal externa avgångar har ökat och antalet rekryteringar har minskat i förhållande till föregående år. Att bemanna organisationen är ett pågående arbete och det kan ta lång tid att hitta rätt kompetens att rekrytera. Förvaltningen bedömer att prognosen för personalomsättning kan öka något då vi befinner oss på en konkurrensutsatt marknad.

Vad gäller årsarbetare är bedömningen inte någon större ökning men en förhoppning om att kunna tillsätta vakanta tjänster.

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

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Kompetensförsörjning

Kompetensförsörjningen är en utmaning då det kan vara svårt att bemanna organisationen till alla delar. Förvaltningen har identifierat vissa områden som särskilt kritiska och utmanade kopplat till kompetensförsörjningen, både på kort och lite längre sikt. Det handlar bland annat om svårigheter att bemanna verksamheten med rätt kompetens framförallt gäller detta vissa befattningar kopplade till kärnverksamheten. Det är framförallt olika befattningar med teknisk inriktning och erfarna projektledare som är svåra att rekrytera men även vissa specialister är svårrekryterade. Förvaltningen arbetar systematisk med frågan och anpassar kompetensförsörjningsplanen till stadens plan.

Aktivitetsbaserat arbetssätt

Många medarbetare upplever förändringen till ett aktivitetsbaserat arbetssätt som

en stor utmaning och det skapar oro och till någon del även medarbetare som väljer att sluta.

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.

Alla medarbetare har fått svara på en aktivitetsanalys om nuläget i befintliga lokaler och vilka behov man har i nya lokalerna. Genom dialog, information och tät facklig samverkan vill involverade förvaltningar skapa en delaktighet och möjlighet till påverkan.

Hög arbetsbelastning och nya arbetssätt

Hög arbetsbelastning är en annan riskfaktor som lyfts fram av många. I några fall saknas full 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. Arbete kommer fortsatt att ske förvaltningsöverskridande mellan förvaltningarna på enhets- avdelnings- och förvaltningsnivå för att utveckla arbetssätten och tydligheten i fördelning av arbetsuppgifter. Utifrån bl a medarbetarenkäten och arbetsmiljöronder förs en dialog om arbetsbelastning och återhämtning på APT och på chefsmöten är det ett tema. Under hösten 2024 alt i början av 2025 kommer förvaltningen att genomföra chefskopet som handlar om främst chefers organisatoriska förutsättningar.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Förvaltningen har identifierat områden som särskilt kritiska och utmanade kopplat till kompetensförsörjningen, både på kort och lite längre sikt. Det handlar bland annat om svårigheter att bemanna verksamheten med rätt kompetens framförallt gäller detta vissa befattningar kopplade till kärnverksamheten. Det är framförallt olika befattningar med teknisk inriktning och erfarna projektledare som är svåra att rekrytera men även vissa specialister är svårrekryterade. Orsaken är bland annat en tuff konkurrenssituationen på arbetsmarknaden gällande vissa kompetenser, ett högt löneläge på marknaden samt få kvalificerade sökande, detta trots rådande konjunktur.

När förvaltningen inte lyckas rekrytera till de befattningar som finns behov av innebär det en rad olika saker men framförallt innebär det förhöjda risker för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllande av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö) och försämrad helhetssyn i projekten. Det kan också innebära lägre framdrift i projekt, förseningar, att förvaltningens mål inte nås t.ex. investerings- och bostadsmål. Förseningar i förvaltningens digitalisering och ett större konsultberoende, med ökade konsultkostnader som följd är också exempel på möjliga konsekvenser.

Utvecklingen inom en rad områden går väldigt fort. Ny teknik och ny lagstiftning innebär både nya möjligheter och nya krav. De nya kraven på kompetens på förvaltningen kommer framförallt innebära att specifika kompetensområden

kommer behöva utvecklas bl. a. inom trafikplanering, miljö, hållbarhet och klimat där nya krav, lagstiftning mm. förändras löpande. Det kommer finnas stor efterfrågan på intern vidareutbildning inom till exempel projektledning och processinriktade arbetssätt för att kunna möta den förväntan som finns att dessa nya arbetssätt (t.ex. PLEX) ska få ihop olika kompetensområden och leda till en större effektivitet i arbetet med bland annat detaljplaneringen. Då en del uppdrag blir alltmer komplexa kommer det att efterfrågas en lång erfarenhet/hög kompetens för vissa befattningar.

Det sker en fortsatt snabb och föränderlig utveckling kopplad till informationssäkerhet, vilket kommer innebära allt högre krav på dataskyddsfrågor generellt på förvaltningen.

Sammanfattningsvis så är några av de största kompetensförsörjningsutmaningarna för exploateringsförvaltningen kopplade till svårigheter att rekrytera vissa befattningar. Detta kan på sikt bl.a. leda till problem med måluppfyllelse, sämre kvalitet och en ökad konsultanvändning. En annan utmaning är förändrade kompetenskrav och högre komplexitet i förvaltningens arbete. Förvaltningens utmaningar är till viss del lik de utmaningar som finns i resten av staden.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag - nämnder

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 748,6	1 229,9	518,7	1 592,4	2 963,7	2 810,9	1 938,9	2 476,5
Kostnader	-642,0	-635,2	-6,8	-796,8	-1 184,4	-1 210,9	-933,9	-1 336,7
Kommunbidrag	89,1	89,1	0,0	84,3	133,7	132,2	132,2	126,5
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 086,1	-685,3	-400,8	-861,0	-1 834,0	-1 665,2	-1 153,2	-1 369,4
Kommuninterna bidrag	10,6	10,6	0,0	12,3	16,0	16,0	16,0	18,0
Resultat	120,2	9,1	111,1	31,3	95,0	83,0	0,0	-85,1

3.2.2 Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till +120,2 mnkr jämfört med budgeterade +9,1 mnkr.

Överskottet beror främst på reglering av fordran mot Södra Älvstranden AB, rörliga arrendeintäkter samt ej upparbetade projektkostnader.

Södra Älvstranden reglerade nedskrivna tvistiga fordran om 73 mnkr efter beslut i mars i KS vilket innebar motsvarande positivt resultat.

Intäkterna från arrenden har ökat vilket ger en positiv resultatpåverkan om ca 10 mkr i perioden avseende retroaktiv reglering av volymmässor samt rörliga intäkter från bergtäkter.

Personalkostnaderna är 10,7 mnkr lägre och aktiverad tid i projekt 8,5 mnkr lägre än budgeterat. Sammantaget är personalkostnader inklusive tid i projekt 2,2 mnkr lägre än budgeterat vilket beror på vakanser och lägre debiterbar tid i projekt.

Resterande överskott för perioden jämfört med budget beror på lägre kostnader

avseende bland annat återställande av mark vid Lärjeholm, ännu ej upparbetade kostnader i driftsprojekt som Högvattenskydd och för planering allmän plats, lägre hyreskostnader samt i perioden lägre kostnader för IT och övriga omkostnader.

Totalt har 1086,1 mnkr levererats in till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 685,3 mnkr. Detta avser tomträttsavgälder, reavinster, resultat av markexploatering och exploateringsbidrag. Se vidare i fördjupad information i avsnitt 4.1.4

3.2.3 Prognos

I årsprognosen för nämnden bedöms ett resultat om + 95 miljoner kronor.

Prognosen är ökad med 12 mnkr sedan senaste prognos.

Överskottet i prognosen beror främst på en positiv resultateffekt avseende den tvistiga fordran om 73 mnkr hänförligt till Skeppsbron som Södra Älvstranden Utveckling AB reglerat efter beslut i KS 2024-03-20. Fordran bedömdes i årsbokslutet 2023 som osäker.

I övrigt beror överskottet på engångsintäkter och lägre kostnader.

Förvaltningen redovisar engångsintäkter för massvolymen om 7,8 mnkr. Retroaktiv avräkning har gjorts för år 2021-2023 i större avtal vilket ökar intäkterna. Utöver det har rörliga intäkter för bergtäkter ökat ytterligare jämfört med tidigare prognos och budget. 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.

Personalkostnaderna är 15,2 mnkr lägre än budgeterat och aktiverad tid i projekt 10,3 mnkr lägre än budgeterat. Sammantaget är personalkostnader inklusive tid i projekt 4,9 mnkr lägre än budgeterat vilket beror på vakanser och lägre debiterbar tid i projekt.

Driftskostnader i projekt avseende exempelvis detaljplaner och utredningar är lägre på grund av vissa tidsförskjutningar men även vakanser har en viss påverkan på upparbetning av projektkostnader.

Förvaltningen har fått kommunbidrag om 3,6 mnkr för arbetet med Högvattenskyddsprogrammet som har tidsförskjutningar. Under hösten intensifieras arbetet inför kommande pilotprojekt inom programmet men allt kommunbidrag hinner inte upparbetas. Kommunbidragstillägg om 1,5 mnkr tilldelades förvaltningen i maj för arbetet med att nå målen med resandeutvecklingen. Det innefattar arbete med bland annat mobilitetsavtal och gröna transportplaner. Bidraget kommer inte att nyttjas helt under året men arbetet med att få igång utredningar och upphandling sker under hösten parallellt med rekrytering.

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

Resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,8 miljarder kronor. Prognosen avseende främst resultat av markexploatering är osäker med hänsyn till förväntade större försäljningar under hösten.

Se även avsnitt 4.1.4 för fördjupad information till nämnden.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringar

År 2024

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	66	267	378	-111
Utgifter	-419	-1 555	-980	-575
varav reinvestering	-1	-2	-4	2
varav nyinvestering	-418	-1 553	-976	-577
Investerings-netto	-353	-1 288	-602	-686

Planperioden 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025	Avvikelse
Inkomster	501	1 008	1 152	-144
Utgifter	-1 498	-3 619	-3 513	-106
varav reinvestering	-7	-8	-13	5
varav nyinvestering	-1 491	-3 611	-3 500	-111
Investerings-netto	-997	-2 611	-2 361	-250

Nettoprognosen för året överstiger årets budget med 686 miljoner kronor. Anledningen till avvikelsen är förvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB för 850 miljoner kronor. Ärendet kommer upp för beslut till kommunfullmäktige under hösten. I marsprognosen antog vi att köpet skulle ske i Q1 2025 men nu är prognosen och förhoppningen att det sker i slutet på 2024.

Exploateringsnämndens investeringsprognos för planperioden 2021-2025 uppgår till ca 2 600 miljoner kronor netto, vilket är en ökning mot budgeterad nivå med 250 miljoner kronor (11 procent). Prognosen för markförvärv har ökats med anledning av förvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB. Förvaltningen har även, i prognosen för planperioden, tagit höjd för ytterligare ett större förvärv, inom Centralenområdet.

Nämnden står inför ytterligare stora förvärv de kommande åren, vilka inte är med i prognosen ovan. Renova-fastigheten och Skeppsbron från Älvstranden Utvecklings AB kan bli aktuella och på sikt även Danmark- och Tysklandsterminalerna från Göteborgs hamn. Om dessa förvärv skulle bli av innebär det att befintlig investeringsram inte kommer att räcka.

Ett avdrag på 25 % (ca 53 miljoner kronor netto) har gjorts för de namngivna projektens prognos för 2025. Detta för att hantera oförutsedda avvikelser som påverkar framdriften av projekten.

Redovisning per område

År 2024

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	-151	-	-1 108	-	-328	-
Övriga investeringar	-8	2	-18	3	-40	
Exploateringsnämnden	-22	14	-55	23	-147	75
Koll2035	-	-	-	-	-4	4
Sverigeförhandlingen	-190	22	-307	199	-415	273
Västsvenska paketet	-40	28	-55	42	-35	27
Jubileumsparken	-8	-	-12	-	-12	-
Summa	-419	66	-1 555	267	-980	378

Planperioden 2021-2025

Investerings-område, mnkr	Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	-1 825	4	-1 102	-
Övriga investeringar	-114	97	-153	-
Exploateringsnämnden	-247	91	-601	149
Koll2035	-	-	-26	15
Sverigeförhandlingen	-963	652	-1085	743
Västsvenska paketet	-226	164	-293	245
Jubileumsparken	-244	-	-244	-
Summa	-3 619	1 008	-3 513	1 152

Planperiodens prognos för *markförvärv* har ökat med ca 725 miljoner kronor jämfört med budgeten för samma period. Anledningen är markförvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstrandens utvecklings AB och ett större förvärv inom Centralenområdet.

Inom investeringsområdet "*Övriga investeringar*" har vi fått in inkomster från Trafikverket avseende återställande av ytor inom Västlänken deletapp Kvarnberget. Då projektet Kvarnberget är försenat så har utgiftsprognosen till största delen förskjutits framåt till efter 2025. Även prognosen för Fiskebäcks hamn har flyttats fram i väntan på beslut i KF.

Namngivna projekt Exploateringsförvaltningen

Nämnden har hemställt till KF, 2024-06-17, att få i uppdrag att säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Om beslut tas att avbryta byggnationen uppstår förgäveskostnader som då belastar förvaltningens resultat.

För projektet gång- och cykelbron är prognosen oförändrad. Projektet flaggar dock för att den beslutade projektramen om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå kan bli svår att hålla då nya förutsättningar har tillkommit. En översyn av kalkylen kommer att ske under hösten. Ytterligare information se 3.2.4.3 Projektuppföljning.

Skeppsbron är avbrutet och minskar nettoprognosen för planperioden med 175

miljoner kronor.

Namn-givna projekt Sverigeförhandlingen

Förseningar i och med skyfallsproblematiken inom detaljplanen Gåsagången har gjort att prognosen för Citybuss Backastråket justerats mellan åren. Projektets budget, i 2016 års prisnivå, är dock oförändrad.

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.

Namn-givna projekt VP

Trafikverkets projekt vid Korsvägen är kraftigt försenat vilket påverkar när förvaltningen får tillgång till marken och kan utföra projekten inom området.

Prognosen för projektet Kvilleleden är oförändrad. Projektet väntar dock på att få in anbud för etapp 1 i början av hösten vilket eventuellt kan påverka prognosen. Tidplanen inom Kvilleleden är fortsatt kritisk och med hög risk.

3.2.4.2 Exploateringsinvesteringar

Belopp i mnkr	Årets utfall	Prognos helår	Budget helår	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021-2025
Exploatering						
Exploaterings-inkomster	777	1 300	2 785	4 404	6 250	10 672
<i>Kvartersmarks-utveckling</i>	-143	-348	-810	-980	-1 584	-2 579
<i>Exploaterings-finansierad allmän plats</i>	-500	-726	-1 225	-2 225	-2 969	-4 122
<i>Skatte-finansierad allmän plats</i>	-111	-126	-175	-356	-447	-691
Exploaterings-utgifter	-754	-1 200	-2 210	-3 561	-5 000	-7 392
Årligt exploaterings-netto	23	100	575	843	1 250	3 280
VA-utbyggnad (exploatering)						
Inkomster anslutnings-avgifter (upplysning)	32	44	0	194	289	-
Utgifter VA-utbyggnad	-114	-220	-220	-431	-678	-538

Nettoprognosen för 2024 och för perioden 2021-2025 är desamma som i mars. Prognosavvikelserna mot budget 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.

I två av försäljningarna som är tänkta att göras under hösten går förhandlingarna mycket trögt. Ärendena är lyfta till ledningsnivå. Målsättningen är att komma till avslut innan årsskiftet men risk finns att de förskjuts till efter årsskiftet med ett troligt negativt netto som följd.

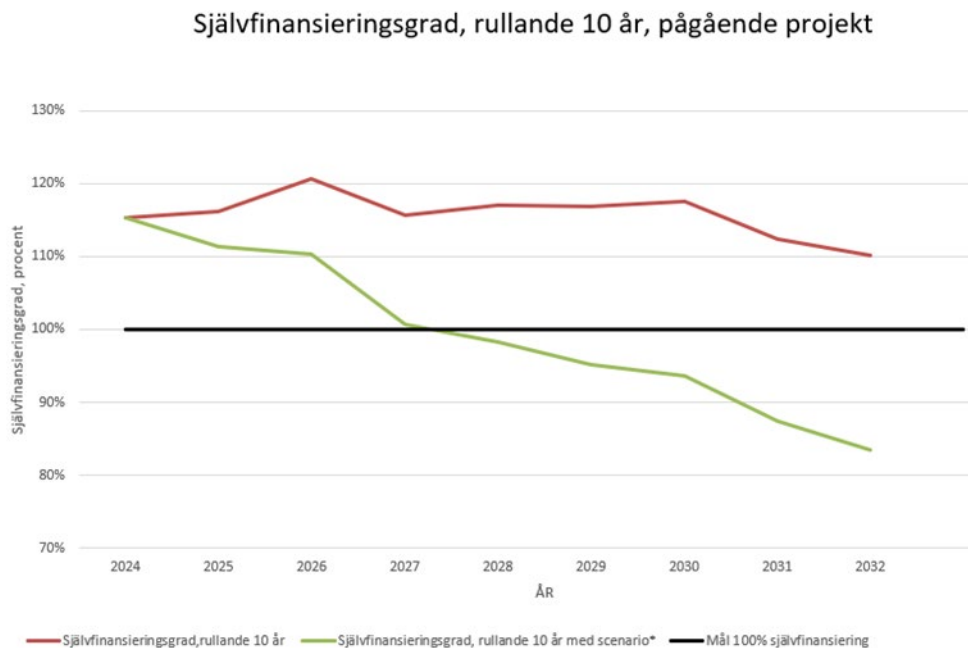
Tidsförskjutningar i pågående projekt, på grund av lågkonjunkturen, påverkar framdriften i exploateringsverksamheten. Antalet byggstarter minskar som får till följd att antalet färdigställda bostäder minskar. Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035, riskerar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

medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten.

Kretslopp- och vatten

Utgiftsprognosen är densamma som budgeten för 2024, 220 miljoner kronor. Budgeten justerades i april i Kretslopp- och vattennämnden, då beslut togs att föra över budgetmedel inom planperioden från 2025 till 2024. Budgeten ökades med 100 miljoner kronor.

Anslutningsavgifterna, är svåra att bedöma och i dagsläget finns en osäkerhet på grund av konjunkturläget.



**Scenariot avser godkänd prognos augusti med en inkomstminskning på 30 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år och utgiftsökning 6% 2025, ytterligare +5 % 2026, +4% 2027, +3 %/år 2028-*

Målet, om en ekonomi i balans under en rullande tio-årsperiod, bedöms klaras under de närmast kommande åren, trots den nuvarande negativa samhällsekonomiska utvecklingen. Ett scenario om ytterligare minskade inkomster och ökade utgifter enligt graf ovan innebär att självfinansieringsmålet blir svårt att nå runt 2027 med nuvarande projektportfölj.

Exploateringsportföljens totala ekonomi har försämrats sedan årsskiftet. Ett antal projekt som har fått sina första budgetar i år visar på negativa projektnetton då det är planer som enbart innehåller kommunal service och där ingen mark kommer att säljas. Även negativa avvikelser har rapporterats i ett antal projekt vilket påverkar portföljens ekonomi. Det blir än viktigare att portföljen fylls på med projekt med positiva netton för att portföljen ska klara självfinansieringsmålet på sikt.

3.2.4.3 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF-beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Exploateringsprojekt								
Exploatering - Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisnivå 2024)	N	209	-242	209	-257	209	-257	2025
Exploatering - Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisnivå 2024)	N	214	-633	269	-666	269	-666	2027
Exploatering - Norr om Masthugget (IB186) (prisnivå 2017)	J	768 (varav ÅUAB 624)	-736 (varav ÅUAB -458)	1 880	-2 340	1 860	-2 130	2031
Exploatering - Norr om Masthugget Älvstranden (prisnivå 2017)	J	1 445	-767 (varav EXN -646)	1 600	-1 631	1 607	-1 636	2031
Exploatering – Lilla Bommen kvartersbebyggelse (II218) (prisnivå 2024)	N	68	-306	570	-487	570	-487	2032
Exploatering - Per Dubbsgatan (II1007) (prisnivå 2019)	J	200	-124	248	-302	248	-302	2037
Exploatering - Olof Asklands gata (IB1069) (prisnivå 2024)	N	30	-44	214	-265	214	-265	2032
Exploatering - Västlänken, Centralstation (II219) (prisnivå 2024)	N	52	-32	300	-483	198	-274	2027
Exploatering - Volvo Lundby (II1017) (prisnivå 2024)	N	48	-122	104	-262	104	-262	2030
Exploatering - Ringönsparvagnsdepå (II451) (prisnivå 2024)	N	17	-248	187	-379	187	-379	2025
Investeringsprojekt								
Gång och cykelbro över Göta älv (inriktningsbeslut taget) (Prisnivå 2020)	N	21,5	-38,5	30	-900	30	-900	2032
Station Haga (2017 års prisnivå)	J	0,9	-80,7	-	-660	-	-660	2032
Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)	J	50,4	-61,8	300	-400	300	-400	2027
Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå)	N	16,3	-7,1	525	-700	525	-700	2031
Frihamnen -Lindholmen (2020 års prisnivå)	J	101,4	-239,5	525	-700	525	-700	2025
Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)	J	65,2	-132,4	3288	-4549	3288	-4 549	2039
Brunnsbo-HjalmarBrantingsplatsen (2019 årsprisnivå)	J	22,0	-27,6	332	-442	332	-442	2029
Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)	J	59,5	-61,6	746	-860	746	-860	2029
Kvilleleden (2016 års prisnivå)	J	76,4	-160,4	318	-768	318	-768	2029
Jubileumsparken (2018 års prisnivå)	J	-	-223,2	-	-224,7	-	-347,0	2024

Exploateringsprojekt

Selma Lagerlöfs torg

Under 2024 avses all bostadsbyggnation att färdigställas. Projektet har då levererat 1192 lägenheter. Ambitionen är att de sista delarna av allmän plats ska färdigställas under 2024, men det pågår dialog med entreprenör om felaktigt utförd entreprenad vilket kan medföra en viss försening.

Ett arbete har påbörjats för erfarenhetsåterföring från projektet och avsikten är att hålla en workshop i början av 2025 tillsammans med personer som varit en del av projektet för att samla in erfarenheter. Målet är att under våren 2025 kunna presentera projektets erfarenheter.

Gamlestads Torg etapp 1 – ingår i portfölj Gamlestaden

Byggnationen av kontor, beläget norr om Världslitteraturhuset och resecentrum, färdigställs under hösten 2024. Den sista byggrätten, som tidigare har markanvisats till olika aktörer och ändamål är kvar att markanvisa (studentbostäder). Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnetto både för exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 och för Gamlestaden i sin helhet påverkas negativt.

Projektet bedöms vara färdigställt 2027 förutsatt att byggnationen av den sista byggrätten startar under 2025.

Norra Masthugget

Huvudprogram Masthuggskajen är i genomförandeskede med pågående byggnation av fastigheter, gator, parker, torg och halvön. Detaljplanen vann laga kraft 2019 och beräknas vara helt utbyggd Q4 2031.

Under 2023 identifierade programmet att beslutad investeringsram ej var tillräcklig främst p.g.a. förskjutningar i tidplanen samt det rådande världsläget med hög inflation och stigande priser. Samtidigt bestämdes det att programmet önskade återinföra färjeläget och nedre bryggdelar på halvön för att nå önskad kvalitet och måluppfyllelse för Masthuggskajen. Efter beslut i KF 2024-03-21 har investeringsramen utökats från 2 130 mnkr till 2 340 mnkr (inkl riskreserv) vilket innebär att programmet nu kan leverera planerad kvalitet.

Pågående arbeten inom programmet är bl.a. ledningsarbeten och omvandling av Första Långgatan till en stadsboulevard, överdäckning av Götatunnelns ramper för att kunna bygga Järnvågsparken ovanpå tunneln, byggnation av halvön och byggnation av flera bostadshus samt det stora P-huset i väst som även innehåller en idrottshall, restauranger, kontor m m. I början av året färdigställdes det första bostadshuset – Ciceron – och inflyttning pågår fortlöpande.

Några av programmets identifierade risker är bl.a. den svajiga bostadsmarknaden som har påverkat tidplanen och även riskerar att påverka kostnaderna p.g.a. längre byggtider. Även risk för olyckor och ökade kostnader har identifierats p.g.a. svårigheter med bygglogistiken allteftersom aktörerna blir fler och fria ytor minskar. För att minska denna risk finns gemensamma forum och en gemensam arbetsdispositionsplan (APD) samt visuell tidplan för att tydliggöra vilken aktör som får använda vilka ytor och körvägar. Ytterligare risker är översvämningar vid skyfall (p.g.a. att befintligt VA-system är underdimensionerat, utbyggnad sker i etapper och höjder ändras vilket gör att det är svårt att kontrollera avrinningen). Programmet jobbar kontinuerligt med riskidentifiering och förebyggande åtgärder.

Det finns några kvarvarande osäkerheter i programmet som ännu inte är lösta. Dessa är;

- Index på exploateringsbidraget
- Kostnader för flytt av ledningar på kvartersmark som ÄU förvärvat av staden
- Tillkommande kostnader för halvöns underbyggnad
- Hantering av C1 (Linbanetomten)

Frågorna hanteras i en arbetsgrupp utsedd av exploateringsförvaltningens direktör och Älvstrandens VD. Förslag till hantering är klart hösten 2024 och kommer därefter att presenteras för exploateringsnämnden och Älvstrandens styrelse.

Lilla Bommen (Ny Älvförbindelse)

Inom projektet pågår för närvarande byggnation av Vasakronans projekt Kaj16 öster om Hisingsbron. Färdigställande av Kaj16 är beräknat till 2027. I rådande marknadsläge är byggstarten för kvarteren väster om Hisingsbron osäkra i tid. Inom detaljplanen kvarstår försäljning av två kvarter och prognoserna för dessa kvarters försäljningsintäkter får anses vara osäkra med anledning av konjunkturläget.

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

Per Dubbsgatan

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

Allmän plats byggs om för att öka kapaciteten för buss och spårvagn genom separata hållplatslägen. Ytor för gående och cyklister breddas, bilkörfälten minskas och ett stadsrum med höga stadskvaliteter kan tillskapas. Stadens arbeten med ombyggnad av körfält i Annedalsmotet kommer utföras våren 2025. Huvuddelen av arbetena med allmän plats i Per Dubbsgatan skjuts fram och planeras att starta med projektering ca 2027–2029 och utförandet planeras till 2030–2032. Att tidplanen förskjuts beror på att exploatörerna behöver mer tid för uppförandet av de nya vård- och forskningslokalerna, tiderna är preliminära.

Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan

Genomförandet av detaljplanen pågår där Trafikverket under slutet av andra kvartalet 2023 har börjat bygga tillfart till Lundbyleden som blir färdig i slutet av 2024. Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, har under det tredje kvartalet 2023 påbörjat byggnation av Inlandsgatan med tillhörande åtgärder i den södra delen av detaljplanen som blir färdig i slutet av 2024. Volvo har sedan något år byggstartat olika delar inom sitt verksamhetsområde som kommer pågå fram till ca 2030.

Exploateringsförvaltningen kommer under hösten 2024 påbörja projektering av gång- och cykelväg utmed Prästvägen samt mindre åtgärder i den norra delen av detaljplanen.

Mellan kommunen och Trafikverket är ett medfinansieringsavtal tecknat 2019 som reglerar åtgärderna närmast Lundbyleden. Mellan kommunen och Volvo är ett exploateringsavtal tecknat 2019 samt ett tilläggsavtal tecknat 2023 som reglerar genomförandet av detaljplanen inklusive trafikanläggningarna.

Olof Asklunds gata

Genomförande av detaljplan pågår, projektering och utbyggnad av allmän plats genomförs etappvis av olika entreprenörer. Utbyggnad av etapp 1 (gata, ledningar mm) samt etapp 3 (GC-väg över Marconimotet) har påbörjats och planeras att pågå till hösten 2025. Färdigställande avseende etapp 1 kommer först att kunna genomföras i samband med att anslutande kvartersmark bebyggts. Utbyggnad av etapp 2 förskjuts i tid med undantag av förberedande va-arbeten som genomförs med start hösten 2024. Stadsdelsparken planeras att genomföras under 2025–2026 och södra parken genomförs i ett senare skede i samband med att omgivande kvartersmark iordningställts. Arbeten så som erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar sker i takt med genomförandet av detaljplanen.

Den privata skolan är färdigställd, terminsstart sker hösten 2024, totalt ca 900 elever. Ett av bostadskvarteren har påbörjat sin produktion. För övriga kvarter finns osäkerheter gällande tider för utbyggnad och planerade byggstartar förskjuts mot bakgrund av rådande marknadsläge. Förskjutning påverkar projektets omfattning, utbyggnadstakt/genomförandetid och ekonomi. Projektet har i stort ett mer omfattande behov av juridisk kompetens än normalt samt har en högre grad av bevakning av utförande på plats. Flera entreprenader pågår parallellt med olika beroenden såsom spontning, byggtrafik, större ledningsutbyggnad/omläggning mm samtidigt som nya och befintliga verksamheter inom och i anslutning till området är i drift vilket ställer krav på stor samordning i projektet.

Västlänken, Centralstation dp

Arbete med Västlänken pågår inom planområdet men entreprenader på marknivå har i mångt och mycket avetablerats och arbetet sker nu mest under jord. Jernhusen har startat byggnationen av Park Central och Nya Stationshuset, dessa kommer att pågå till 2027. Förvaltningens avdelning stora projekt gör arbeten i Bergslagsgatan. Efterhand som Jernhusens behov av arbetsytor minskar kommer kommunen att börja bygga ut gator, torg och park.

Projektet flaggar för ökade utgifter för utbyggnad av allmän plats. Under hösten kommer ytterligare utredningar att göras för att ta fram en mer säker prognos.

Området är komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis ledningsutbyggnader och angöringstrafik. Projektens beroenden mellan varandra påverkar tidplanen för kommunen då kvartersbyggnationerna går före utbyggnaden av allmän plats. Kommunens möjlighet att påverka tidplanen är således begränsad.

Ringön Spårvagnsdepå

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

Götaleden, Gullbergsvass

Detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2023. Detaljplanen medger en exploatering om cirka 140 000 kvm fördelat på fyra kvarter ovanpå Gullbergstunneln och ett

kvarter söder om tunneln inom kommunens fastighet.

Projektering av allmän plats pågår och tidplanen är att upphandling och utbyggnad av ledningar och uppbyggnad av gator ska starta 2025. Utredning pågår gällande de tekniska förutsättningarna för byggnation ovan tunnelanläggningen.

Avtalsförhandlingar med exploatörerna är också pågående i syfte att underteckna ett genomförandeavtal under 2025 som sedan följs upp med separata köpeavtal för respektive kvarter. Staden har för avsikt att genomföra utbyggnaden av allmänplats under åren 2025–2026. Kvartersbyggnationen kan inledas tidigast 2026.

Investeringsprojekt

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Gång och cykelbro över Göta älv

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder expanderande delar av Hisingen med centrala staden på fastlandssidan. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebär en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå.

En mindre översyn av den successiva kalkyl som var underlag till inriktningsbeslutet har gjorts av projektet under hösten 2023. Översynen som gjorts indikerar att det kan bli svårt att hålla den tilldelade projektramen. Den tidigare kalkylen som ligger till grund för inriktningsbeslutet är delvis gjord utifrån andra förutsättningar än dagens kunskapsläge. Bland annat har Trafikverket och Sjöfartsverket fört fram krav om att bron och dess tillhörande anläggningar ska dimensioneras för större fartyg och att godsvolymer ska öka på farleden. Detta resulterar bland annat i mer omfattande påseglingsskydd än vad som funnits med i tidigare bedömningar, vilket riskerar att öka både projektets kostnader samt fysiska omfattning i Göta älv. En komplett uppdatering av kalkylen planeras att färdigställas under hösten 2024 och sedan återrapporteras till nämnden. Projektet beräknas var färdigställt mellan åren 2031–2033 om inga överklagande av miljödom eller detaljplan sker. 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 ingår även ett cykelgarage under mark. Exploateringsnämnden hemställde till kommunfullmäktige 2024-06-17 att få i uppdrag säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Hemställan väntar i skrivande stund på behandling av kommunstyrelsen.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnsbo och Backa. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan 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 en pågående skyfallsutredning. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana som är förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet 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 inväntar arbete med detaljplaner kring Västra Eriksbergsgatan. Projektet har under uppföljningsperioden 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.

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

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

Åtgärden är nytt spårvägs- och citybusstråk mellan Brunnsbo och Linnéplatsen via Lindholmen och indelad i tre etapper; Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen, Frihamnen-Lindholmen samt Lindholmen-Linnéplatsen.

På delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska ett mittförlagt kollektivtrafikstråk för citybuss förberett för spårväg utföras. Projektet planerar, enligt avtalat i Sverigeförhandlingen, att återkomma till nämnden om förslag till beslut om att förlägga spår på sträckan. Byggnation av den första deletappen på sträckan har påbörjats. Delsträckan är beroende av framdrift i det arbete med detaljplaner som pågår inom ramen för program för Backaplan samt till framdrift i åtgärden Kvilleleden/Gator vid Backaplan då stråket bland annat planeras att gå planskilt under Bohusbanan. Hela delsträckan förväntas vara klar kring år 2029–30.

På delsträckan Frihamnen-Lindholmen pågår byggnation. Projektet har i samband med spårstoppet på Hisingsbron under sommaren bland annat lagt in växlar som ansluter till befintligt spår på Hjalmar Brantingsgatan. Även arbete med byggnation av nya murar längs med Lindholmsallén har påbörjats. Murarna är specialutformade för att skydda rötterna på träden i Lindholmsallén. Trafiköppning är planerad till årsskiftet 2025/2026.

Delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen hanteras genom en järnvägsplan i kombination med detaljplan för tunneln samt en rad olika detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln. För att få en inriktning för projektets fortsatta arbete när det gäller placering av hållplats Stigberget, planerar projektet en redovisning samt ett förslag till inriktning för fortsatt arbete under kommande uppföljningsperiod. Även frågan om tillfartstunnelns placering vid Linné kommer att lyftas till nämnden för redovisning samt förslag till inriktning under perioden. Förslag till beslut i frågorna hanteras av stadsbyggnadsnämnden. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete för att nå det planerade trafikpåsläppet år 2040.

Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen.

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Projektet arbetar med projektering 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 första halvan av 2027. 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 våren arbetat med framtagande underlag inför upphandling av entreprenör. Tilldelning av entreprenör planeras att ske under andra halvan av hösten.

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.

Jubileumsparken

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

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

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

I augusti 2024 öppnade bastun i Jubileumsparken och med detta är den första permanenta deletappen av Jubileumsparken med parkytor, utflyktslekplats, servicebyggnader och flytande hamnbad färdigställd. Återstår gör enbart iordningställande av ytan som tidigare använts för etablering med en mindre temporär parkdel.

Projektet har tidigare haft ökade kostnader bland annat på grund av mer

komplexerade markarbeten än planerat, parkentreprenörens konkurs, pandemirelaterade kostnadsökningar för olika byggmaterial samt ökade byggkostnader för bastubyggnaden. Även den svaga svenska kronan har påverkat pga. att vissa avtal för genomförandet av hamnbadet var slutna i Euro.

Under 2024 har projektets prognos ökat något pga. att det krävdes en mer omfattande takkonstruktion på bastun än beräknat samt att ett skadeståndsanspråk mot en leverantör på hamnbadet inte har realiserats i den omfattning som tidigare uppskattades. Förvaltningen bedömer att total prognosen för pågående arbeten av Jubileumsparken är 258,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Omräknat till 2018-år prisnivå ger detta en kostnad på 223,9 miljoner.

Kommande projekt som väntar på beslut av stadsbyggnadsnämnden

Bangårdsförbindelsen

Förstudien är färdigställd efter genomförd remissrunda. Stadsbyggnadsnämnden informerades om ärendet i augusti 2024. Den föreslagna inriktningen är att bygga en bro för fotgängare, cyklister och busstrafik, i linje med stadsutvecklingen i Gullbergsvass. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en östlig placering vid Odinsplatsen. Ett planeringsbeslut planeras att tas upp i stadsbyggnadsnämnden i september för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Finansieringen är tänkt att ske inom ramen för Västsvenska paketet

Spårväg i Allén

I april 2024 fattade stadsbyggnadsnämnden ett vägvalsbeslut och gav stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett inriktningsbeslut och en avsiktsförklaring med Västra Götalandsregionen för Allélänkens första etapp mellan Hagakyrkan och Gamla Ullevi. Förslaget till avsiktsförklaring kommer att behandlas i stadstrafikforum i september. Om det godkänns, kan ett planeringsbeslut tas upp i stadsbyggnadsnämnden i oktober för vidare hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. En parallell beslutsprocess pågår inom Västra Götalandsregionen. Planeringsbeslutet innebär att planeringen kan fortsätta med en genomförandestudie och detaljplan. Arbetet med att hitta finansiering till genomförande pågår parallellt, och spårvägen i Alléstråket är föreslagen till Trafikverkets nationella plan för möjlig statlig medfinansiering

3.2.5 Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader

Belopp i mnkr	Nomine ring -24	Grundutrym me ram 2024	Nämnd budget 2024	Utfall perioden	Prognos helår 2024	Utfall helår 2023
Investeringsrelaterade driftkostnader	-23,4	0,0	-28,8	-10,9	-25,5	-35,1
varav Detaljplaneekostnader	-20,0	0,0	-25,5	-8,8	-23,3	-11,3
varav Sanering	-3,4	0,0	-0,7	0,0	-0,2	0,0
varav Rivning	0,0	0,0	-2,6	-2,1	-2,0	-3,2
Investeringsrelaterade driftsintäkter	16,5	0,0	17,6	5,0	13,7	22,6
varav Kommunintern finansiering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4
varav Statsbidrag SVF	16,5	0,0	17,5	5,0	13,6	5,0
varav Statsbidrag VP	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	12,2
Investeringsrelaterade driftkostnader	-6,9	-10,0	-11,2	-5,9	-11,9	-12,4

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

Kommuncentral post (Belopp i tkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Nyanlända	12 633	17 397	16 000
Trygghetsbostäder	10 932	16 500	16 000
Klimatväxling	17,2	17,2	0
Högvattenskydd	2 500	3 450	3 600
Resandeutveckling	0	700	1 500

Nämndens nettokostnader för nyanlända beräknas uppgå till 17,4 miljoner kronor vilket är högre än de kommuncentralt avsatta medel (16 miljoner) som nämnden har rekviderat. Kostnaderna var dock högre i budget och bedöms bli lägre på grund av minskade anvisningstal och att när medarbetare slutar ersätts inte dessa på enheten vilket påverkar utfallet. Nämnden har genom avräkning fått kostnad för att kompensera klimatväxling, 17,2 tusen kronor en avgift för våra resor i tjänsten. I mars beslutade Kommunstyrelsen om tilldelning av medel avseende högvattenskydd, Exploateringsnämnden tilldelas 8,6 miljoner för uppdraget med högvattenskydd vilket medförde budgetjustering av kommunbidrag. Totalt budgeterade förvaltningen 8,6 miljoner i kostnader för uppdraget. Kostnaderna för Högvattenskydd beräknas uppgå till 3,5 miljoner för året då utmaningar och tidsförskjutningar påverkar framdriften i programmet. Trygghetsbostäderna har fått några nya ansökningar som innebär 80 nya trygghetsbostäder som godkänts av nämnden och innebär på grund av startavgiften en högre kostnad i år än budgeterat. I tilläggsbudget i maj tilldelades förvaltningen 1,5 miljon för arbetet med resandeutvecklingen vilket innebär arbete med mobilitetsavtal och gröna transportplaner. utmaning med upphandling och rekryteringsprocessen gör att bedömningen blir att verksamheten inte hinner att använda medel avsatt för detta fullt i år.

3.3 Uppföljning av budgetavvikelser

3.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.4.1 Uppföljning avtalssamverkan

Exploateringsnämnden har ingen känd avtalssamverkan med annan kommun/region

3.4.2 Övriga beslut och/eller uppdrag

Sverigeförhandlingen

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

Till och med 2023 har det färdigställts totalt cirka 15 028 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens potentiella bostäder (pågående eller lagakraftvunnen detaljplan) ligger cirka 26 594 inom åtagandets influensområden och som, enligt prognos, kan vara färdigställda till och med 2035. Utöver dessa

finns ca 496 potentiella bostäder som enligt prognos kan vara färdigställda mellan 2035 och 2040.

Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med potentiella bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. Om bostadsåtagandet inte uppfylls erhålls inte full statlig medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten. För att uppfylla åtagandet är det av vikt att dels redan startade projekt fortskrider, dels att starta ytterligare detaljplaner som innefattar bostäder inom åtagandets områden.

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

Gbg7000+

GBG7000+ är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för byggandet av minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026.

Förvaltningen gjorde en delredovisning i exploateringsnämnden 2024-02-26.

Utifrån förvaltningens lägesrapport som redovisades i exploateringsnämnden 23 oktober 2023 kan konstateras att tillskottet av studentbostäder ligger långt ifrån målet om 7 000 färdigställda studentbostäder till 2026.

Mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026

Kommunfullmäktige har beslutat om en särskild målbild gällande trygghetsbostäder för mandatperioden.

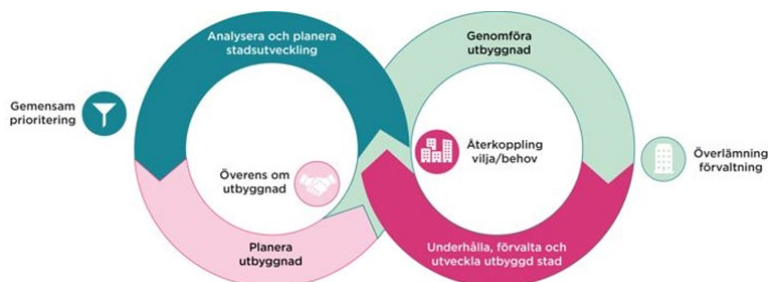
Målsättningen bygger på att de kommunala fastighetsägarna tillskapar cirka 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna tillskapar cirka 200 lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktionen står för 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026.

Trygghetsbostäder	2023	2024 tom aug	2025	2026	Mål
Kommunala fastighetsägarna	0	50			300
Privata fastighetsägarna	0	30			200
Nyproduktion	0				100
Totalt	0	80			600

3.4.3 Sammanhållen stadsutveckling

Syftet med den nya omorganisationen inom stadsutvecklingsområde, som trädde i kraft i januari 2023, är att skapa en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden.

Det är många nämnder som direkt eller indirekt påverkas av nya ansvar och arbetssätt i och med den nya nämndorganisationen. 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 en viktig del att utveckla och öka samverkan mellan SUV och övriga förvaltningar som arbetar inom stadsutveckling. På ledningsnivå har detta konkretiserats genom att direktörerna har regelbundna ledningsmöten. Samverkansforumet (SASU) avser samarbetet mellan SUV samt idrotts- och föreningsförvaltningen, Kretslopp och vatten samt kulturförvaltningen och stadsledningskontoret.

Forumet har syfte att styra mot en sammanhållen stadsutveckling genom att:

- driva önskad kultur
- effektiv koordinering och integration av det arbete som krävs för att gå tillsammans i den överenskomna riktningen (samordna)
- säkra planering, genomförande och uppföljning av processer, portföljer, politiska mål, uppdrag och program/planer
- skickliggöra varandra (samverka)
- samordnad extern samverkan.

Utöver detta träffas SUV regelbundet för gemensamma förvaltningsledningsmöten.

Gemensamma utvecklingsinsatser för att uppnå en sammanhållen stadsutveckling

Ett intensivt arbete pågår med att anpassa verksamheten för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling. Nedan listas ett antal pågående utvecklingsinsatser.

Digitalisering av stadsutvecklingsprocessen

För att uppnå en sammanhållen stadsutvecklingsprocess krävs att staden delar data för att exempelvis möjliggöra analyser, fatta faktabaserade beslut och effektivisera arbete. Ett arbete med att digitalisering av stadsutvecklingsprocessen pågår därför där pågående utvecklingsinsatser kartläggs med digitalisering som metod för att sedan identifiera möjliga områden att arbeta vidare med.

Samlokalisering

Den planerade samlokaliseringen av SUV och verksamhetsanpassningen av gemensamma lokaler i Traktören, Köpmansgatan 20, skapar förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling.

De fyra förvaltningarna har tagit fram en målbild för den nya arbetsplatsen.
En pulserande mötesplats som får oss att känna stolthet för vårt gemensamma stadsutvecklingsuppdrag i Göteborg.

- *En inkluderande och inbjudande mötesplats för alla.*
- *En plats för samarbete och samverkan och individuellt arbete.*
- *En attraktiv, inspirerande och energifull arbetsmiljö för oss.*
- *En arbetsplats där vi med stöd av teknik arbetar effektivt och tänker nytt.*

Verksamhetsanpassningen av lokalerna ska skapa en attraktiv modern arbetsmiljö, stärka Göteborgs Stad som attraktiv arbetsgivare samt skapa bättre besöksmiljöer för samarbetspartners och allmänheten. Planerad inflytt i Traktören är sommaren 2026.

Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling

Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖiSS) är en del i den taktiska planeringen och ska säkra samordning och genomförandeförutsättningar

för stadsutveckling. Ett förslag på underlag för prioritering planeras att lämnas till stadsbyggnadsnämnden i slutet av året. Arbetet som lett fram till underlaget har bedrivits tillsammans med stadens stadsutvecklande förvaltningar. En förstudie områdesplanering är också klar och det finns förslag till process för planeringsbeslut för större investeringsprojekt och planprogram.

Utvecklingsidé

För att undvika långtgående projektutveckling inom stadens stadsutveckling där det saknas samsyn har ett utvecklingsarbete genomförts mellan de stadsutvecklande förvaltningarna. Utvecklingsarbetet har lett till nytt arbetssätt som syftar till att i ett tidigt skede av stadens planering ta fram överenskommelse om vart den fortsatta stadsutvecklingen ska ske inom begränsad geografisk plats. En viktig del är att få till en tydlig överlämning mellan den strategiska planeringsprocessen och plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Därför har metoden med utvecklingsidéer tagits fram som fungerar som koppling mellan processerna. Utvecklingsidéerna har börjat användas under våren och innehåller förslag på användning av plats/område samt avvägningar och medskick inför kommande planering. Eftersom utvecklingsidéerna är förankrade inom de stadsutvecklande förvaltningarna ges förutsättningar för att undvika projektutveckling som inte är hållbara eller saknar samsyn.

Plan- och exploateringsprocessen

Syftet med att utveckla en gemensam process för plan- och exploatering är att få stadsutvecklingsprojekten att rulla smidigare i ett flöde från idé till iordningställd plats. Implementeringen av PLEX har pågått under året där processen har införts för såväl nya som pågående projekt i olika steg. Introduktionsutbildningar har erbjudits till närmare 300 medarbetare på berörda förvaltningar vid åtta tillfällen och efter sommaren ska samtliga projekt ha skrivit ihop en stadsutvecklingsidé för sitt projekt. En stadsutvecklingsidé görs för projekt på kommunal mark och innehåller syfte och mål, förslaget i sin helhet, viktiga avvägningar/bedömningar och förslagets relation till olika styrande dokument.

Implementeringen av arbetssättet fortsätter under hösten.

Lokalförsörjning i stadsutvecklingen

Lokalförsörjningen sträcker sig över alla skeden i stadsutvecklingen. Arbeta med att implementera stadens nya styrmiljö för lokalförsörjning i processutvecklingen pågår och är en del av såväl strategisk- och taktiskplanering som PLEX.

Vid stadsfastighetsförvaltningens vårdialog med hyresgästförvaltningarna medverkade stadsbyggnadsförvaltningen och gav en samlad bild av stadsutvecklingen i respektive geografiskt området.

Stadsutveckling skapar långsiktiga möjligheter, även om processen ofta innebär långa ledtider.

Även om utvecklingen av processer och arbetssätt ger bättre förutsättningar kommer Göteborgs Stad fortsätta arbeta med lokalförsörjningsprojekt som detaljplanerats för flera år sedan. I vissa fall har dessa utmaningar med genomförbarheten, exempelvis brist på friyta och kostsamma grundläggningsförhållanden. Även i pågående program- och detaljplanearbete finns det utmaningar med att tillgodose den kommunala lokalförsörjningen, främst i centrala lägen där det råder brist på mark

Samverkan kring skötsel av stadens utemiljöer

Stadsmiljö- och stadsfastighetsförvaltningen samordnar skötsel av utemiljöer. Förvaltningarnas gemensamma mål är att ha en strategisk upphandling som verktyg

för goda affärer och använda paketering som strategi för konkurrens. Målet är också att tillsammans utveckla upphandlingsstrategier samt systematisk avtalsuppföljning. En första upphandling avseende utemiljöskötsel pågår som grundar sig på Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service (ABFF) i stället för som i tidigare upphandlingar på AB vilket är byggbranschens regelverk för utförarentreprenader. ABFF är anpassat för återkommande tjänster såsom drift, underhåll och servicetjänster. Sedan slutet av 2023 finns en handlingsplan för att höja kvaliteten på den samordnade skötseln med utförande i egen regi. Förvaltningarna kommer att följa utvecklingen via statistik och besiktningar.

4 Styrinformation till nämnden

4.1 Fördjupad information till exploateringsnämnden

Nämndens grunduppdrag, som utgår från reglementet, beskrivs utifrån tre verksamhetsområden. Förvaltningens arbete inom verksamhetsområdet stadsutveckling är organiserat i två portföljer. Portföljerna är en samling av olika projekt i olika skeden.

Markutvecklingsportföljen omfattar projektutvecklingar samt markanvisningar.

Exploateringsportföljen omfattar förvaltningens exploateringsprojekt.



4.1.1 Markförsörjning

Markägande

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

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

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

Upplåtelser

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

Under året har förvaltningen diskuterat gränssnittet mellan exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen i syfte att förtydliga förvaltningarnas ansvar och rådighet över stadens reservmark. Anledningen är

främst att förvaltningarnas reglementen bitvis tangerar varandra. De diskussioner som förs berör rådigheten att upplåta stadens reservmark och markunderhållet av densamma.

Önskemålet om en ny avgiftsmodell för de kommuninterna markupplåtelseerna har uppmärksamrats. Nybyggnation av kommunal service i de centrala delarna i staden har medfört höga nyttjanderättsavgifter för dessa upplåtelser. Att iordningställa byggklar mark centralt medför höga investeringskostnader för förvaltningen. Kommunens olika välfärdsförvaltningar har svårt att betala avgiften för markupplåtelsen trots att denna baseras på en självkostnadsprincip.

Inför 2025 kommer 6 trädgårdskoloniers arrendeavgift att omförhandlas. Målsättningen är att vi gemensamt med kolonirörelsen utarbetar en transparent och förutsägbar avgiftsmodell. En sådan modell skulle innebära att avgiften inte endast baseras på så kallade likvärdiga jämförelseobjekt som är brukligt vid omförhandling av bostadsarrende.

Trots att den rådande inflationen i Sverige har medfört att arrendeavgifterna för 2024 höjdes kraftigt – avgiften baseras på förändringar av konsumentprisindex – har vi inte noterat någon minskning av efterfrågan att arrendera mark av kommunen.

Tomträtter

Förvaltningen har tidigare effektiviserat och digitaliserat delar av processen för omreglering av tomträttsavgiften för småhus. Arbetet med att samma effektivisering även ska fungera för flerbostadshus och övriga ändamål pågår och beräknas vara klart under hösten.

Näringsliv

Under våren har förvaltningen tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen fördjupat arbetet med nulägeskartläggningen av verksamhetsområden. Pågående är en metodutveckling för att identifiera pilotområden för att utveckla befintliga verksamhetsområden genom förtätning och översyn av befintliga detaljplaner. Parallellt arbete pågår inom staden där nu-lägeskartläggningen används dels som underlag inom handlingsplaner för näringslivsstrategiska programmet och dels inom budgetuppdrag rörande framtagande av mer verksamhetsmark. Budgetuppdraget avses att återredovisas av Stadsbyggnadsförvaltningen under slutet av året.

I arbetsgruppen *Regional karta för näringslivet* framskrider arbetet med analyser på övergripande nivå av såväl förtätningssamhälligheter som framtagande av ny mark som prototyp för kartverk för regionen. Den nu-lägeskartläggning Göteborg gjort tjänar även som modell för regionkommunernas motsvarande arbete. Under året har såväl den interna samverkan på förvaltningen som samverkan med Stadsbyggnadsförvaltningen, Business Region Göteborg och Miljöförvaltningen utvecklats i samband med gemensamma aktiviteter inom näringslivsstrategiska programmet och andra förvaltningars uppdrag med gemensam beröring.

Förvaltningens aktiva medverkan i gemensamt forum med dagligvaruhandeln har uppmärksamrats och fått mycket positiv respons av aktörerna men även från myndighetshåll. Konkurrensverket har på nationell nivå genomfört omfattande genomlysningar av konkurrenssituationen för livsmedelsbranschen och i juni utkommit med ett flertal delrapporter. I delrapporten 2024:4 *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna* omnämns Göteborg som ett gott exempel där dialog mellan kommunen och aktörerna etablerats på förtjänstfullt sätt. Att sådan dialog etablerats uttalas av verket som mycket ovanligt. Forumets sista möte för året kommer ha tema säkerhet och beredskap, där robusthet i livsmedelsförsörjningen är i fokus. Till mötet har såväl stadsledningskontorets enhet säkerhet och beredskap

som länsstyrelsen erbjudits delta för att ytterligare öka samverkan i väsentliga frågor för staden.

Stadsnära odling

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

Under året har förvaltningen påbörjat ett arbete med att utreda förutsättningar för en etablering av tinyhouses i staden. Ett tinyhouse är ett litet bostadshus, ofta mellan 20 och 35 kvm stort och innebär oftare ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ. Konceptet innebär en liten egen privat bostad men med kompletterande gemensamma ytor som en del av boendet, möjlighet till en social tillhörighet genom engagemang och eget inflytande, och samtidigt ett ekologiskt hållbart alternativ där mindre mängd material behöver brukas, med en god möjlighet till återbruk och självhushåll. Förvaltningen har använt sig av Fagerdals fritidshusområde på Hisingen som testplats där planering av området och kalkyl har tagits fram.

Göteborgs Stad arbetar sedan många år aktivt med att skapa förutsättningar för mer odling i och omkring staden. Bland annat äger staden cirka 3 000 hektar jordbruksmark som sakta men säkert ställs om till matproduktion. Under våren 2024 sjuksattes en ny producentorganisation, Västmat, som samlar de flesta kommersiella småskaliga odlarna i Göteborgsområdet. I Göteborg har även Naturbruksförvaltningen (VGR) etablerat sig på Angereds Gård för att arbeta med och erbjuda utbildningsmöjligheter för denna framväxande nisch av odlare. Göteborgs Stad och Naturbruksförvaltningen har en tät samverkan för att öka matproduktionen i och omkring staden. Angereds Gård fungerar som ett kunskapskluster kring dessa frågor.

Det växer ständigt fram nya kommersiella grönsaksodlare runt Göteborg. Ett stort problem är bristen på kvalitativ jordförbättring. Samtidigt är hästgödselhantering ett problem. Idag eldas gödslet upp. Förvaltningen ska nu delta i ett projekt som syftar till att skapa en innovativ cirkulär jordförbättringsmodell som producerar högkvalitativ jordförbättring från hästgödsel och andra restströmmar från livsmedelsproduktion. Projektet skall även utveckla en hållbar affärsmodell som ger långsiktig effekt i det lokala livsmedelssystemet.

4.1.2 Stadsutveckling

Planera och exploatera, samlad analys

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska till följd av konjunktur- och ränteläget. Detta leder till tidsförskjutningar i redan pågående projekt, och därmed skjuts färdigställande framåt i tid. Tidsförskjutningar av projekten innebär kostnadsfördyringar, samtidigt leder lågkonjunkturen också till minskade intäkter på grund av lägre byggrättsvärden. På sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten om inte portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Byggstarterna av bostäder fortsätter att minska till följd av konjunktur- och ränteläget. Volymen av cirka 750 byggstarter för första halvåret utgör bara cirka en fjärdedel av byggstarterna under motsvarande period för två år sen. Såväl bostads- som hyresrätter och småhus har minskat. Antalet byggstartade bostäder 2024 ligger

något under hälften av helårsprognosen på 1 750 påbörjade bostäder. Antalet bostäder i beviljade nybyggnadslov har också minskat kraftigt, vilket kan ses som en indikation på fortsatt få byggstarter. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder, vilket kan ge betydande konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg. Senast Göteborg hade en färdigställandevolymer under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen, 2009 till 2011.

Avseende kommunal service så har utveckling av rättspraxis för Lagen om offentlig upphandling (LOU) inneburit att förvaltningen inte längre kan ställa krav på inhyrning i samband med markanvisning av Bostad med särskild service (BmSS) och förskolor på samma sätt som tidigare. Förvaltningen arbetar tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen att analysera detta och utveckla nytt arbetssätt. Tills nya arbetssätt är framtagna och implementerade kommer detta att påverka stadens leverans av bostäder/lokaler för kommunala behov under flera år.

Kapacitetsbrist i planering och utbyggnad av allmänplats

Förvaltningens enheter för planering och utbyggnad av allmän plats har under året haft flera vakanta tjänster. Dessa tjänster är svårrekryterade och det finns fortsatt ett flertal vakanta tjänster där rekrytering pågår. Detta påverkar möjligheten att starta och genomföra utbyggnad av allmän plats i den takt som är önskvärd. Konsekvenserna är än så länge hanterbara på grund av lågkonjunkturen som också försenar byggstart på kvartersmark, dock är det viktigt att följa konjunkturen och att utbyggnadskapaciteten för allmän plats följer samma takt som utbyggnaden av kvartersmark.

Samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen

Under året har flera initiativ för att förbättra samarbetet med stadsbyggnadsförvaltningen startats som syftar till effektiv och kvalitetssäker leverans under detaljplaneskedet. Bland annat ett arbete med fokus på samarbete mellan enhetschefer, vilket kommer fortsätta under hösten. Även samarbete mellan portföljägare för detaljplaneportföljen och exploateringsportföljen har pågått sedan årsskiftet, samarbetet fokuserar bland annat på gemensam prioritering och resurssättning av projekt, gemensam portföljuppföljning och kvalitetssäkring av gemensamt innehåll i portföljerna.

PLEX (plan- och exploateringsprocess)

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

Processorganisationen är satt och en första version av PLEX-processen har tagits fram. PLEX processen implementerades under våren 2024.

Utveckling av exploateringsprojekt (UPEX)

För att skapa en tydligare struktur avseende ledning och styrning av projekten har förvaltningen drivit ett verksamhetsutvecklingsprojekt som syftar till att samla tidigare PoN, TK och FK tidigare projekt till ett samlat projekt med en samlad ledning och styrning. Den nya projektarbetssättet är framtaget och implementeringen är påbörjad.

Markutvecklingsportföljen

Markutvecklingsportföljen innehåller förvaltningens projektutvecklingar och markanvisningar på stadens mark.

Under året har förvaltningen utvecklat ett nära samarbete med övriga SUV förvaltningar. Förvaltningen har en utökad dialog med stadsbyggnadsförvaltningen avseende de projekt som ligger i markutvecklingsportföljen för att få en samsyn om vilka projekt som ska startas och om hur de pågående projektutvecklingarna ska fortlöpa. Förvaltningen samverkar även med stadsbyggnadsförvaltningen för att gemensamt prioritera när, var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan. I samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen har ett arbetssätt kring målsättning, årlig planering, initiering och prioritering av stadsutvecklingsidéer påbörjats i syfte att så långt som möjligt säkerställa markförsörjningen och möta de politiska uppdragen och målen samt bidra till en exploateringsekonomi i balans.

Genom att projektutveckla och planera för utvecklingen och utbyggnaden av stadens mark kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken. Förvaltningen projektutvecklar marken för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten. Under året har staden utvecklat arbetssättet i de tidiga skedena och förvaltningen arbetar nu utifrån nya arbetssätt i samverkan med övriga stadsutvecklande förvaltningar (Taktisk planering, PLEX). I det tidiga skedet genomförs en fördjupad projektutveckling och förprovning parallellt vilket möjliggör en tidig samverkan kring affärs- och projektutveckling samt fysisk planering.

Förvaltningen har hittills under året hittills erhållit planbesked / godkända stadsutvecklingsidéer för 230 bostäder, varav 18 BmSS, 5 förskoleavdelningar, två skolor samt 500 BTA handel.

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

Under året har förvaltningen inlett ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen kring tidiga tomtutredningar gällande BmSS för komplexa behov. Processen kan bli en modell för hur staden ska samverka för andra kommunala behov. Detta har hittills resulterat i 10 vanliga BmSS och 9 för komplexa behov.

Markanvisningar

Under året har förvaltningen genomfört relativt få markanvisningar. Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med projektutvecklingar och markanvisningar. Då marknadsläget har förändrats till det bättre till följd av det förändrade konjunktur- och ränteläget ser vi en förhoppning om att under hösten kunna intensifiera arbetet med markanvisningar, framför allt markanvisningar i tidigt skede inför detaljplan.

Mått	2020	2021	2022	2023	Första halvåret 2024
Markanvisade projekt	6	5	11	10	2
Exploatörer	6	5	16	17	4
Bostäder i markanvisade projekt	633	602	1 242	1 032	200
Markanvisade hyresrätter	227	90	429	150	0
Markanvisade bostadsrätter	382	445	479	290	100
Markanvisade studentbostäder	0	45	150	390	0
Markanvisade BmSS	24	0	24	12	0
Småhus	0	22	160	200	100

Under året har förvaltningen haft fokus på ekologisk hållbarhet och planering för fler studentbostäder. Detta kommer appliceras i de markanvisningar som kommer att genomföras under hösten och vidare framåt. Förvaltningen kommer även aktivt arbeta med de delar i stadens budget som rör gestaltning (uttrycksfulla fasader) och markanvisningar inför detaljplanering med förslag på krav och kriterier utifrån trädgårdsstadens principer.

Förvaltningen provar nu nya sätt att markanvisa på grund av ny politisk vilja om kvartersstad och slutna kvarter samt inga sammanhängande markytor för parkering. Detta innebär omtag i projekt och utmaningar för att nå ekonomisk genomförbarhet.

Förvaltningen har hittills under året tilldelat två markanvisningar samt haft två markanvisningar uppe för beslut om krav och kriterier. Förvaltningen har markanvisat 200 bostäder varav 100 småhus. Förvaltningen har även markanvisat till avloppsreningsverksanläggning.

Under året har två markanvisningar avbrutits/ lämnats tillbaka.

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

Markanvisning	Typ av MA	Skede	Aktör	Antal bostäder	Utsatt område
Tilldelade markanvisningar					
Tilldelning av markanvisning till FB Bostad och JM AB för småhus och Göteborgs Egnahem AB för flerbostadshus vid Ängås Platå i Tynnered	Jämförelse-förfarande	Innan DP	FB bostad, JM AB, Göteborgs Egnahem AB	100 småhus 100 flerbostadshus	Nej
Ändrade förutsättningar av markanvisning avseende bostäder inom Lagerströmsplatsen inom stadsdelen Gårda	Tidigare reservation, ändrad markanvisning	Innan DP	Fastighets AB Balder, Tornet Bostadsproduktion AB och Wallenstam AB	400 flerbostadshus (redovisat 2023)	Nej
Direktanvisning till Gryaab AB för avloppsreningsverksanläggningar inom del av fastigheten Sannegården 734:9	Direkt-anvisning		Gryab AB		
Totalt antal bostäder				200	
Markanvisningar med krav och kriterier					

Markanvisning	Typ av MA	Skede	Aktör	Antal bostäder	Utsatt område
Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande studentbostäder vid Tunnländsgatan inom stadsdelen Järnbrott	jämförelseförfarande		Innan tilldelning	250 studentbostäder	Nej
Fastställande av krav och utvärderingskriterier gällande markanvisning för studentbostäder vid Gamlestads torg, Gamlestaden 80:4	jämförelseförfarande	Återremittierad	Innan tilldelning	120 studentbostäder	Nej
Totalt antal bostäder krav och kriterier				370	

Exploateringsportföljen

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

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

Portföljen innehåller cirka 300 exploateringsprojekt med samlad nettobudget om 3 280 miljoner kronor för perioden 2021–2025. Portföljprognosen för samma period är 1 250 miljoner kronor (läs mer under avsnitt 3.2.4.2 Exploateringsinvesteringar). Ca 49 % av projekten är under planering med pågående detaljplan och ca 51 % har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under första halvåret har 19 projekt startats samt 30 avslutats.

Antalet bostäder i pågående detaljplaner per augusti 2024, 23 900, är något färre än vid årets början. En förklaring till minskningen under året är att detaljplanerna som startats under våren huvudsakligen har annat innehåll än bostäder.

Som nämnt tidigare i detta kapitel fortsätter byggstarterna av bostäder att dyka till följd av konjunktur- och ränteläget. Volymen av cirka 750 byggstarter för första halvåret utgör bara cirka en fjärdedel av byggstarterna under motsvarande period för två år sen. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder, vilket kan ge konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg.

Antalet färdigställda bostäder t.o.m. juni är 2 360 och prognosen för helåret är 3400 bostäder, en minskning med närmare 40 procent jämfört med utfallet förra året. Antalet småhus har också minskat och under första halvåret har cirka 50 småhus färdigställts. Antalet färdigställda bostäder de senaste tre åren har givit ett historiskt stort tillskott, inte minst av hyresrätter.

Portföljens sammansättning:

Bostäder: Inom portföljen finns nära 43 500 potentiella bostäder varav cirka 23 900 är inom pågående detaljplan samt cirka 19 600 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen nedan visar fördelning av upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.

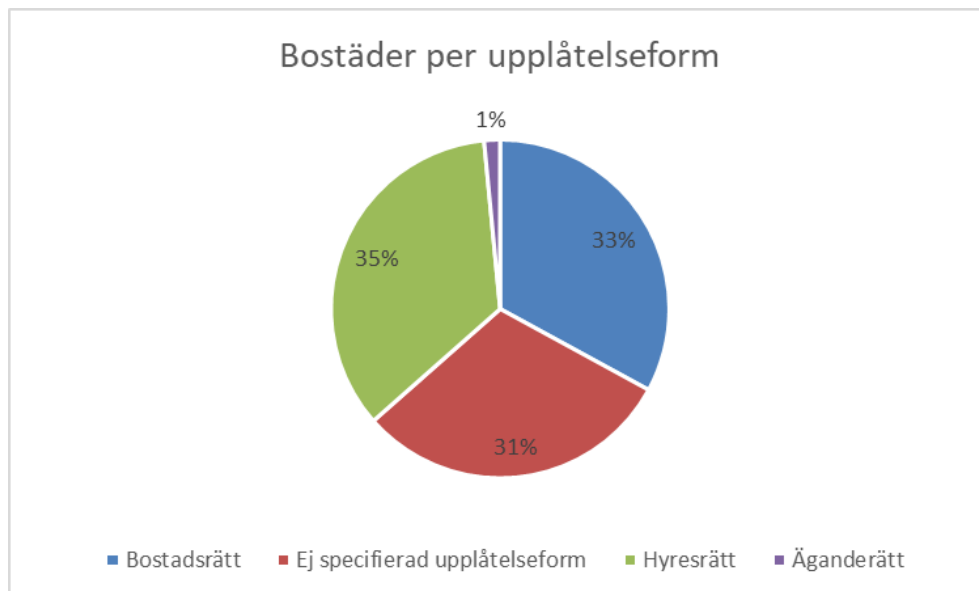


Diagram 1. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen uppdelat per upplåtelseform. Ej specificerad upplåtelseform avser bostäder i projekt där upplåtelseformen ännu ej bestämts.

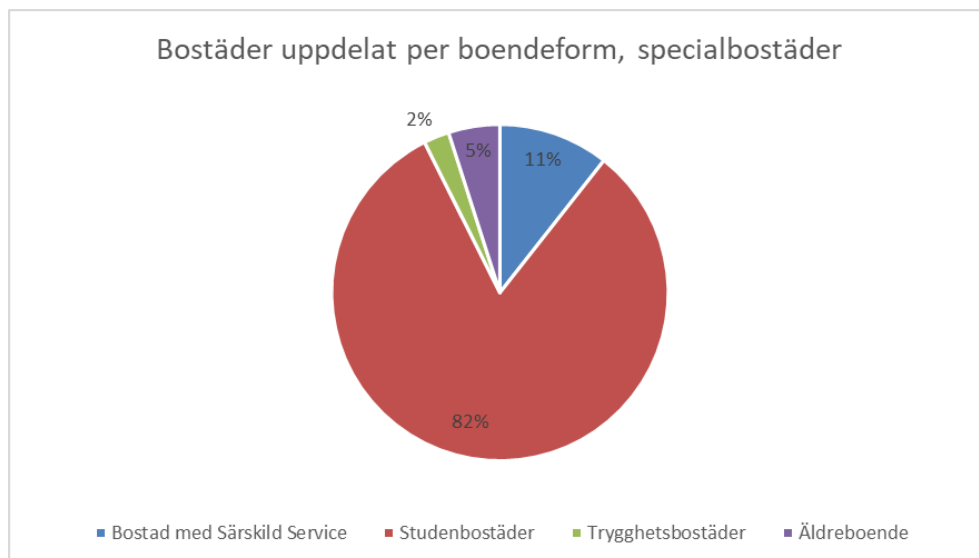


Diagram 2. Potentiella bostäder inom exploateringsportföljen uppdelat per boendeform/särskild kategori

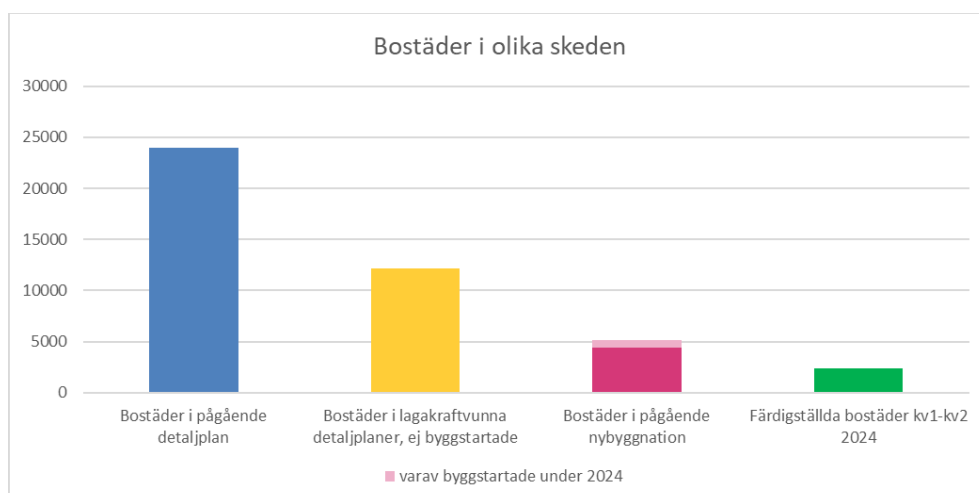


Diagram 3. Antal potentiella bostäder i olika skeden inom exploateringsportföljen.

Kommunal service: Utöver BmSS och äldreboenden (inom övriga specialbostäder), som redovisas i diagram 2, innehåller exploateringsportföljen bygggrätter, framtida och inom lagakraftvunna detaljplaner, för kommunal service så som skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturverksamhet. Vid halvårsskiftet finns cirka 287 potentiella tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 9 600 styck elevplatser.

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

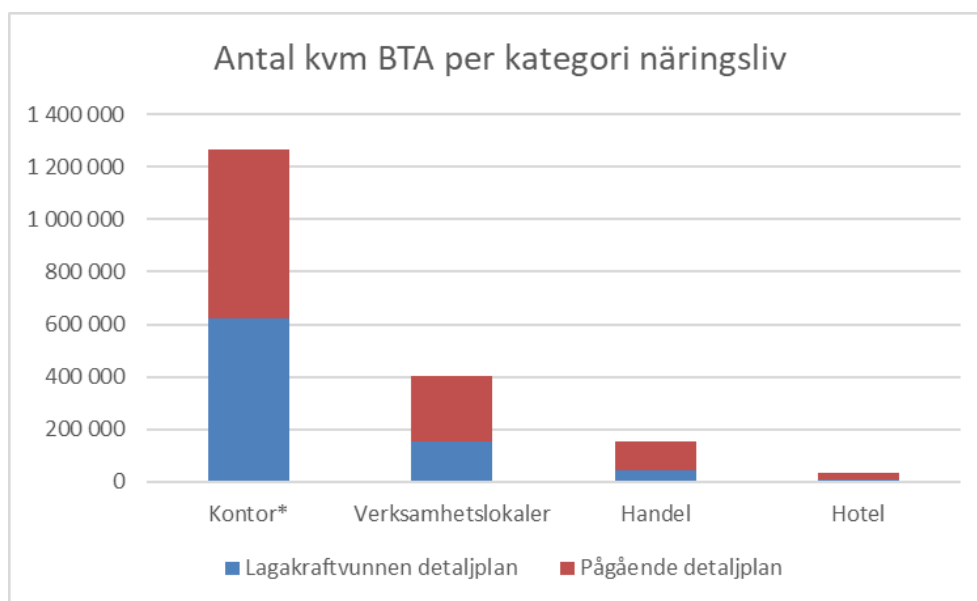


Diagram 4. Antal kvm BTA per kategori för näringsliv.

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

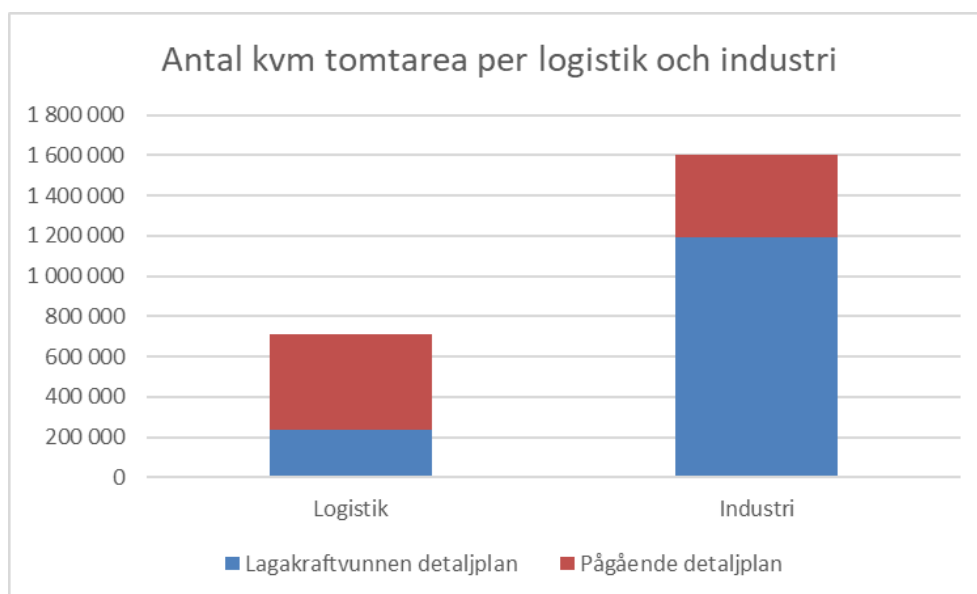


Diagram 5. Antal kvm tomtarea per industri och logistik

Infrastruktur

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

Projektens karaktär och komplexitet gör att dessa sammantaget innebär en stor riskexponering för staden. Förmågan att hantera risker och osäkerheter är avgörande för att framgångsrikt leverera projekten.

Flera projekt är i planeringsskede och tidsförskjutningar i skedet påverkar många av dem, även om förskjutningarna under perioden har minskat. Fortsatt råder också en viss tidsmässig osäkerhet kring de projekt som har samband med Västlänken. Ytterligare en risk är den statliga medfinansieringen i Sverigeförhandlingen som är förknippad med ett bostadsåtagande. Full statlig medfinansiering erhålls först efter uppnått bostadsåtagande. Riskerna för att bostadsåtagandet inte uppnås med nuvarande planering har ökat.

Under ekonomiavsnittets rubrik 3.2.4.3 Projektuppföljning finns en redovisning av de olika namngivna projekten med ekonomi, slutår och en beskrivning av de olika projekten.

Nedan ges en statusuppdatering av tid, kostnad och innehåll per augusti 2024.

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

Grönt - ingen avvikelse

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

Rött - Större avvikelse (åtgärder finns för närvarande inte)

Blått - beslutade ramar saknas

4.1.3 Boendesociala frågor

Hemlöshet

Antalet förvaldade lägenheter med kommunala kontrakt har minskat jämfört med motsvarande period 2023. Det beror på att antalet remisser till exploateringsförvaltningen minskar något, samt att hushåll som kan nomineras till

projekt barnfamiljer med korttidskontrakt har minskat under samma tid.

Antalet överlåtelser till förstahandsavtal har minskat jämfört med motsvarande period 2023. Det har i huvudsak att göra med att antalet förvaltade avtal kopplat till remisser från socialtjänst och sjukvård har minskat under flera års tid.

Som en effekt av minskat flyktingmottagande under senare år så fortsätter antalet förvaltade genomgångsbostäder att minska under perioden. Något färre än hälften av barnfamiljer i genomgångslägenhet löser sitt nästa boende på egen hand. Resterande har av socialförvaltningarna nominerats för ett korttidsavtal för barnfamiljer, i ett projekt som exploateringsnämnden valt att förlänga så att nomineringar kan inkomma till och med 2024 års slut. Antalet kommunanvisade personer utifrån bosättningslagen har nästan halverats jämfört med motsvarande period 2023. Förvaltningen anvisar dessa sistnämnda hushåll i första hand till förvaltningens bestånd av bostadsrättslägenheter samt temporära bostäder i Askimsviken.

Utifrån beslut i EU-rådet under juni 2024 så ska Ukrainska hushåll som har haft uppehållstillstånd med tillfälligt skydd i två år eller längre folkbokföra sig. Då följer vissa rättigheter, bland annat inom boende. Om hushållet har haft boendelösning genom kommunen (i Göteborgs fall genom Socialförvaltning Sydvästs boendelösningar) så har hushållet rätt till fortsatt bostad genom kommunen men hushållet ska betala hyran själv i genomgångsbostad enligt bosättningslagen. I samarbete mellan Socialförvaltning Sydväst, Socialförvaltning Centrum, AB Framtiden och Exploateringsförvaltningen har förberedelser för successiv övergång till lägenhetsavtal enligt Bosättningslagen där exploateringsförvaltningen är mellanhyresvärd gjorts under sommaren 2024. Av de cirka 800 Ukrainska flyktingar som i nuläget bor i boendelösningar genom Socialförvaltning Sydväst så är det cirka 460 av dessa som hittills berörs av EU-beslutet.

Under första halvåret 2024 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 80 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som exploateringsförvaltningen ansvarar för. Samtliga 80 lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd.

Exploateringsförvaltningen fortsätter det förstärkta kommunikationsarbetet gentemot kommunala och privata fastighetsägare samt gentemot HSB och Riksbyggen, då det är dessa aktörer som kan inkomma med ansökan om kommunal subvention för fler tillskapade trygghetsbostäder i syfte att nå kommunfullmäktiges mål om 150 lägenheter per år.

Anskaffning av bostäder

Mått/ indikator	2021 juni	2022 juni	2023 juni	2024 juni
Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård	167	163	169	141
Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt	161	183	237	171
Antal förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt	895	780	873	742
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt	190	148	116	95
Antal kommunanvisade personer utifrån bosättningslagen	148	149	79	39
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	1232	840	551	506

Pågående arbete med ny plan mot hemlöshet,

Kommunstyrelsen godkände exploateringsnämndens begäran om igångsättningsbeslut för att ta fram en ny plan mot hemlöshet. Den nya planen ska baseras på regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026, med målet att hemlösheten ska upphöra och att barnfamiljer inte ska vräkas (0497/23).

Förvaltningen genomförde en workshop den 26 januari 2024 med cirka 30 representanter från berörda förvaltningar och bolag samt Länsstyrelsen Västra Götaland. Därefter lämnade brukarrådet, som representerar stadens hemlösa, sina synpunkter. Dessa aktiviteter genomfördes för att samla in inspel till den nya planen.

Den 22 april 2024 (EXF-2023-03412) beslutade nämnden att skicka ut planen på remiss till berörda förvaltningar, bolag, idéburna organisationer och statliga myndigheter, med svar senast den 31 augusti 2024. Planen har därefter justerats utifrån inkomna remissvar och planeras att återigen behandlas av nämnden den 21 oktober 2024, innan den vidarebefordras till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för fastställande.

4.1.4 Reavinster och tomträtter

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	211,8	12,0	199,8	102,4	320,0	150,0	100,0	126,3
Resultat av markexploatering	390,9	377,5	13,4	268,2	600,0	600,0	600,0	327,3
Exploateringsbidrag	185,3	0,0	185,3	200,2	462,0	462,0	0,0	473,3
Resultat av tomträtter	298,1	295,8	2,3	290,2	452,0	453,2	453,2	442,5
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	1086,1	685,3	400,8	861,0	1834,0	1665,2	1153,2	1 369,4

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,8 miljarder kronor. Rapporterad prognos per augusti avviker positivt med 678,7 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 462 mnkr samt reavinster som ökar med 220 mnkr på grund av friköp av tomträtter.

Prognosen för främst resultat av markexploatering är mycket osäker med hänsyn till prisutveckling samt att flera försäljningar planeras under hösten.

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

Reavinster

Rearesultatet uppgår för perioden till 211,8 miljoner, en avvikelse på +200,8 mnkr och beror på att budgeten är svårperiodiserad främst för friköp av tomträtt då dessa görs på initiativ av tomträttshavaren.

Helårsprognosen för resultat av reavinster är 320 miljoner kronor, 220 mnkr högre än budget och en höjning med 170 mnkr från föregående prognos. Två av friköpen vi då flaggade för har genomförts och ytterligare ett friköp av tomträtt är klar för tillträde i höst. Utfallet kan bli runt 20-50 mnkr högre beroende på om ytterligare friköp av tomträtter genomförs, idag finns dock inga fler undertecknade avtal och beloppet är inte med i prognosen.

Resultat av markexploatering

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

Resultatet för perioden är intäkter på 435 miljoner kronor och kostnader för iordningställande av mark på 44 miljoner kronor vilket ger ett resultat på 391 miljoner kronor. 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 bedöms i år uppgå till 462 miljoner kronor. Prognosen är svårperiodiserad då exploateringsbidragen följer arbetstakten för utbyggnad av allmän plats. Utfallet för perioden är ca 185 miljoner kronor.

Tomträtter

Resultatet av tomträttsverksamheten uppgår för perioden till 298,1 miljoner kronor, en avvikelse på +2,4 miljoner kronor.

Prognosen för tomträttsverksamheten bedöms till 452 miljoner kronor vilket är 1,2 mnkr lägre än budgeterat. 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 augusti till 130 mnkr.

För närvarande handläggs cirka 80 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 och ett antal mål som rör småbostadshus. 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, MOD, 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.

5 Redovisning av nämndens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och 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. Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	▶ Pågående 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 inlett dialog med Älvstranden AB om deras kajer och intäkter/kostnader kopplade till dessa samt påbörjat en utredning om förutsättningarna/möjligheten till förvärv av Göteborgs hamns och Älvstranden AB:s kajer. Ärendet kommer redovisas till exploateringsnämnden efter beslut i stadsbyggnadsnämnden.
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. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	▶ Pågående 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.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent. Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	▶ Pågående Andelen timavlönade ligger på strax under 1,5% för exploateringsförvaltningen.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 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. 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.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att till skapa nya platser för kommersiell odling. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har tillsammans med BRG etablerat ett arbete med en producentorganisation för lokala matproducenter samt anordnat workshops för kommersiella odlare. Förvaltningen har även tillsammans med Göteborgs Energi anlagt ett växthus uppvärmt med spillvärme från en av stadens dataserverhallar. Ett test för att utforska hur staden i framtiden kan producera mat genom industriell symbios. Växthuset hyrs ut till småskalig kommersiell odlare.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt bostättningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Förvaltningen tog fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslog att barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter en viss boendeperiod samt angav alternativa lösningar som skulle kunna vara möjliga. Tjänsteutlåtandet föreslog också en förlängning av projekt barnfamiljer med korttidsavtal under 2024. Slutligen innehöll tjänsteutlåtandet en utvärdering av de åtgärder som gjorts för långsiktiga boendelösningar för barnfamiljer. Exploateringsnämnden bordlade delar av ärende EXF-2023-01246, som föreslog att barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter viss boendeperiod, under 2023. Nämnden fattade beslut om förlängning av nomineringsdelen av projekt barnfamiljer med korttidsavtal att också gälla 2024. Därtill gav exploateringsnämnden förvaltningen i uppdrag 240422 att föra en dialog med hyresnämnden om en modell avseende andrahandsavtal som utifrån uppdragets principer kan motverka akut hemlöshet bland barnfamiljer. Förvaltningen arbetar med att slutföra detta uppdrag för att återkomma till exploateringsnämnden under hösten 2024.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen arbetar i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen med att ta fram en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus. Arbetet pågår och leds av stadsbyggnadsförvaltningen. I uppdatering och utvidgning av Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) så har utvidgningen påbörjats i Frölunda/Tynnered i samverkan med pågående programarbete. Detta arbete beräknas vara klart 2024, för att därefter fortsätta i Kortedala/västra Bergsjön. Uppdraget i sin helhet beräknas pågå till kvartal 4 2026.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa hur många intressenter det funnits kring att köpa stadens jordbruksmark samt motivering till utfallet av eventuella förfrågningar. <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	 Avslutad Förvaltningen har under hösten återkommit till exploateringsnämnden med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp. Förklarat fullgjort i eget ärende, KF 2024-04-25 § 165
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd <i>Uppdragsår</i> 2023 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen har hittills kunnat erbjuda två praktikplatser till personer med funktionsnedsättning. Arbetet pågår med att skapa fler möjligheter.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Exploateringsförvaltningen har godkänt att Postgatan 10 används som vallokal vid EU valet 2024 enligt valnämndens önskemål.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden underlätta för exploatörer att byta upplåtelseform till hyresrätter för att i rådande konjunkturläge främja bostadsbyggande. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen har inte fått in några konkreta förfrågningar om byte av upplåtelseform under 2024. 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	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stads-byggnadsnämnden utöka dialogen med kretslopp- och vatten-nämnden för att de tidigt ska kunna involveras i stora och för dem relevanta projekt. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	▶ Pågående Stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen för dialoger med kretslopp- och vatten i samband med utvecklingen av den taktiska planeringen, samt de tidiga skedena i den nya plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Syftet är att de i ett tidigt skede skall involveras i projekten. Kretslopp och vatten är, liksom stadens övriga stadsutvecklande förvaltningar, involverade i arbetet med Övergripande Inriktning Samordnad Stadsutveckling (ÖISS). Genom deltagande i framtagande av ÖISS säkerställs att såväl Kretslopp och vatten som övriga förvaltningar ges möjlighet till insyn i, och påverkan på, stora stadsutvecklings- och investeringsprojekt i tidigt skede. Uppdraget att utöka dialogen omhändertas även genom att Kretslopp och Vatten medverkar i övergripande möten på chefsnivå där bl a planprogram och detaljplaner diskuteras och bemannas, de är också delaktiga i arbetet med framtagande av startplanen samt i initiering och deltagande i fördjupad analys inför beslut om stadsutvecklingsidéer. Kretslopp och vatten ingår även i en förvaltningsövergripande samverkansgrupp i samband med framtagande av tidiga planeringsbeslut inför kommande stora investerings- och stadsutvecklingsprojekt. UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	▶ Pågående Exploateringskostnader ligger, utifrån hyresmodellen, till grund för hyra av kommunala lokaler. Utifrån dialog med SLK så har beslutats: From 2024 så belastar inte kostnaderna för markförberedande åtgärder för kommunal service (välfärd) den interna upplåtelsen till stadsfastigheter. Kostnaderna för åtgärderna kvittas ut i resultatet och ingår sedan i avräkningen av resultat av markexploatering som sker mot SLK. Fortsatt utredning sker avseende hur man ska hantera kostnader för markförvärv som idag är ett underlag för hyressättning.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa miljökrav, exempelvis på klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet vid markanvisningar för både bostäder och andra verksamheter. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	▶ Pågående Förvaltningen har tagit fram miljökrav som ska ställas i markanvisningar. Kravet kommer att ställas i markanvisningar under året.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa att kommunen i arbetet med Munkebäcksmotet inte tar på sig kostnader som faller under det statliga ansvaret. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	▶ Pågående Förvaltningen arbetar med trafikanalyser och kostnader kring bedömda erforderliga åtgärder i Munkebäcksmotet. Förhandling med Trafikverket avses påbörjas under hösten. Uppdraget bedöms avslutas sommaren 2025.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående 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. Per 240630 så har antalet lägenheter som lämnats från AB Framtiden till Bostad Först ökat jämfört med tidigare år. 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, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående Förvaltningen har bidragit till att ta fram riktlinjer för styrande nyckeltal samt riktlinjer för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler och deltar fortsatt i samverkan med relevanta nämnder inom ramen för uppdraget.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående Syftet med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, som sjösattes 2023, är ökad samverkan och effektivitet för att uppnå en ännu mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Det gäller givetvis även den gemensamma kommunikation om stadsutvecklingen i Göteborg. Arbetet med att effektivisera kommunikationsverksamheten mer inom förvaltningarna i Göteborgs Stad har pågått sedan ett par år. Genom att samnyttja, prioritera och samordna kommunikationsarbetet har överlappning och kostnader minskat både på kort och lång sikt. En stramare och mer strategisk användning av bland annat digitala kanaler, resurser och utrustning kommer framåt att säkerställa att kommunikationen blir än mer kostnadseffektiv och når rätt målgrupp och dem vi är till för.
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. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående Samtal med strategiansvarig om hur förvaltningen kan stärka sin roll och sitt arbete i Strategiområdet <i>Hållbart byggande</i> har påbörjats och arbete kommer att fortgå under andra halvan av 2024. Arbete handlar bland annat om att konkretisera hur arbete för att nå mål om 90 procent minskad klimatpåverkan från bygg och anläggning till 2030 kan ske. 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. Andra aktiviteter som förvaltningen inför under 2024 är att implementera nya klimatkrav i entreprenader samt att införa arbetssätt avseende klimatkalkyl.

5.2 Redovisning av nämndens egna uppdrag

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EN20230522)	 Avslutad Uppdraget avslutat i EXN 20240226
Citygate- ökade ambitioner för hållbarhet (EN20230612)	 Avslutad Uppdraget avslutat i exploateringsnämnden 20240325
Utreda möjliga besparingar i stadens projekt Haga station (EXN20230925)	 Pågående Återrapportering skedde till exploateringsnämnden 2024-04-22. Ärendet bordlades och nämnden beslutade vid sitt sammanträde 2024-06-17 att: Beslut Exploateringsnämnden beslutar i enlighet med yrkande från M och D: 1. Exploateringsnämnden antecknar och förklarar redovisning av exploateringsförvaltningens uppdrag 2023-09-25, § 235 avseende att i samråd med stadsmiljöförvaltningen utreda alternativa lösningar ovan mark för att klara behovet av cykelparkering i området kring station Haga fullgjort. 2. Exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige att få i uppdrag säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. 3. Exploateringsförvaltningen får, vid kommunfullmäktiges bifall, i uppdrag att hålla nämnden informerad om hur processen med avtalsuppsägning och utförhandling
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 Friköpen är klara och beslutade av exploateringsnämnden, kommunstyrelsen och av kommunfullmäktige. Samtliga avtal är undertecknade. Stena tillträder den 1 oktober 2024. Försäljningen är villkorad av etablering av nya terminaler.
Redovisa antalet friköp av jordbruksmark som upplåts med arrende (EXN 20240205)	 Pågående Förvaltningen har under hösten 2023 återkommit till exploateringsnämnden med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp. Ärendet har beslutats i kommunfullmäktige. Förvaltningen kommer återkomma med information i nämnden om hur man via hemsidan kan visa vilka områden som kan vara möjliga att sälja. Därefter kan redovisning av antal göras. Detta kommer fortsättningsvis att göras i årsrapport och delårsrapport.
Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EXN 20240205)	 Pågående Uppdraget består av tre deluppdrag Förvaltningen kommer i den löpande redovisningen av årets markanvisningar redovisa de markanvisningar som är inom utsatta områden. Det finns i dagsläget inga pågående exploateringsprojekt där det är möjligt att ändra upplåtelseform. Förvaltningen kommer, där det bedöms möjligt, i kommande markanvisningar i utsatta områden föreslå krav på bostadsrätt/äganderätt. Kontakt kommer under hösten att tas med de aktörer som planerar att bygga hyresrätter i stadens utsatta områden, där det inte finns rådighet genom markanvisningar, för förfrågan om att överväga att ändra upplåtelseform
Mark för en ny curlinghall (EXN 20240205)	 Pågående Exploateringsförvaltningen arbetar tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen för att hitta mark för en ny curlinghall. Uppdraget planeras att återredovisas till exploateringsnämnden under hösten 2024.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
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 Exploateringskostnader ligger, utifrån hyresmodellen, till grund för hyra av kommunala lokaler. Utifrån dialog med SLK så har beslutats: From 2024 så belastar inte kostnaderna för markförberedande åtgärder för kommunal service (välfärd) den interna upplåtelsen till stadsfastigheter. Kostnaderna för åtgärderna kvittas ut i resultatet och ingår sedan i avräkningen av resultat av markexploatering som sker mot SLK. Fortsatt utredning sker avseende hur man ska hantera kostnader för markförvärv som idag är ett underlag för hyressättning.
Ökad transparens för nämnden och KF för att kunna följa arbetet och ekonomin i resp projektportfölj (EXN 20240226)	▶ Pågående Förvaltningen redovisar numera status för större stadsutvecklingsprojekt vid varje nämnd. Redovisningen omfattar läget beträffande tid, kostnad och innehåll för att möjliggöra för nämnden att följa framdrift och ekonomi på ett transparent sätt. Ytterligare ett steg för att öka transparensen är förändringen i delegationsordningen som nämnden beslutade om 20240617. Förändringen innebär att inriktnings- och genomförandebeslut införs för exploateringsinvesteringar. Beslutsfattandet för den ekonomiska avvikelshantering för exploateringsinvesteringar har också tydliggjorts. I samband med detta har yttranden över detaljplan kopplas tydligare till nämndens beslut för exploateringsinvesteringens inriktnings- och genomförandebeslut. Beslut kopplade till exploateringsinvesteringar med uppskattade totala utgifter över 1000 prisbasbelopp (cirka 57,3 miljoner kronor 2024) beslutas av exploateringsnämnden. Exploateringsinvesteringar med uppskattade totala utgifter upp till 1 000 prisbasbelopp hanteras som delegationsbeslut. Indelningen i prisbasbelopp följer det ännu inte fastställda förslaget till Göteborgs stads riktlinjer för ägarstyrda investeringar. Hanteringen skapar förutsättningar för politiken att agera i ett tidigt skede samt stärker nämndens styrning, kontroll och uppföljning av exploateringsverksamheten. UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS
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 Dessa beslut införs nu i och med implementeringen av Plan- och exploateringsprocessen, PLEX. Projekt som nu startas kommer att genomföras i enlighet med PLEX. Det första inriktningsbeslutet, enligt den nya processen, togs i exploateringsnämnden 20240826 och gällde "<i>inriktningsbeslut för skola, förskola och bostäder inom stadsdelen Kvillebäcken</i>". (EXF 2024-00588) UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS
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 (EXN230327)	▶ Pågående Förvaltningen tog fram ett tjänsteutlåtande, EXF-2023-01246, som föreslog 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 ärende EXF-2023-01246, som föreslog att barnfamiljer som anvisats genom bosättningslagen erbjuds möjlighet till förstahandsavtal efter viss boendeperiod, under 2023. Nämnden fattade beslut om förlängning av nomineringsdelen av projekt barnfamiljer med korttidsavtal att också gälla 2024. Därtill gav exploateringsnämnden förvaltningen i uppdrag 240422 att föra en dialog med hyresnämnden om en modell avseende andrahandsavtal som utifrån uppdragets principer kan motverka akut hemlöshet bland barnfamiljer. Förvaltningen arbetar med att slutföra detta uppdrag för att återkomma till exploateringsnämnden under hösten 2024.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Fortsatt hantering av projektet Barnfamilj med korttidsavtal (EN 20230227)	▶ Pågående 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. Under första halvåret 2024 har 45 barnfamiljer i projekt barnfamiljer med korttidsavtal övertagit förstahandsavtalen för sina lägenheter (8 barnfamiljer i projektet övertog sina avtal under motsvarande period 2023). UPPDRAGET FÖRESLÅS AVSLUTAS
Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)	▶ Pågående Ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning är genomfört. Dialog med Novum Samhällsfastigheter pågår då Novum signalerat att de inte själva längre ser behov av just internationell skola utan eventuellt annan typ av samhällsfastighet.
Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader. (EXN20230925)	▶ Pågående Förvaltningen har under 2023 genomfört en markanvisning med krav på uttrycksfulla fasader vid Tuve Torg. Förvaltningen kommer ta med erfarenheterna i det kommande arbetet med en markanvisning som kommer genomföras under hösten.
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 Redovisning av uppdrag har skett successivt i exploateringsnämnden, med start 2024-04-22 samt i stadsbyggnadsnämnden 2024-04-23. Uppdraget har också varit en punkt under fråga/svar på exploateringsnämnden 2024-08-26. Under hösten fortsätter dialog med Sjöfartsverket, Trafikverket och länsstyrelsen. Slutsatser från dessa underlag utgör underlag för att färdigställa uppdraget så att slutredovisning till nämnden kan ske i slutet av året.
Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (EXN 20231023)	▶ Pågående Uppdraget delredovisades i exploateringsnämnden i oktober 2023 samt i februari 2024. Slutredovisning av uppdraget kommer att ske i exploateringsnämnden i september 2024.
Åtgärder för att minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor i Delsjöområdet (EXN 20231023)	⏸ Pågående med avvikelse 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 kostnader och effekter av bullerdämpande åtgärder vid skjutbanorna vid Delsjön. Återrapportering till nämnden kommer att ske i november 2024.
Fler seniorbostäder i Göteborg (EXN 231120)	▶ Pågående Uppdraget redovisades till exploateringsnämnden i februari 2024 och kommer att slutredovisas till exploateringsnämnden i oktober 2024.
Markanvisning permanenta husbåtsplatser på Lindholmshamnen (EXN 240422)	▶ Pågående Förvaltningen planerar att under hösten markanvisa permanenta husbåtsplatser på Lindholmshamnen.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Detaljutförande av pendlingscykelbana Norra Älvstranden etapp 1 (EXN 240422)	 Pågående Förvaltningen arbetar med att ta fram alternativa förslag på utformning av pendlingscykelbana inom projekt Citybuss Norra Älvstranden. Detta kommer att presenteras för exploateringsnämnden i september eller oktober månad. Dialogmöte hölls på plats i Sörhallsparken 2024-06-12. Kritiken mot den i GFS:en föreslagna utformningen av pendlingscykelbanan var stark vid mötet.
Trafik- och resandeutveckling (EXN 240829)	 Pågående För att omhänderta uppdraget har förvaltningen inlett en rekrytering för att öka resurserna inom hållbar mobilitet. Förvaltningen undersöker även under hösten om det finns möjlighet att förstärka arbetet kring gröna transportplaner i den pågående planeringen för Backaplansområdet och Arenaområdet. Inom ramen för höstens arbete med budget och verksamhetsplaner kommer uppdraget att detaljplaneras tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen för att utreda vilka åtgärder som kan genomföras på kort och lång sikt kring resandeutvecklingen.

Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Exploateringsnämnden

1 Kompetensförsörjning, nuläge

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?

Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)
Förhandlare	1	1	0	● Oförändrat	Förhandlingsledare är svårrekryterade. Kräver även specifik erfarenhet.
Utredningsledare	1	1	0	● Oförändrat	
Verksamhetsutvecklare, Byggherrens arbetsmiljö	1	1		● Försämrats	Mycket svårrekryterad tjänst. Generellt mycket sårbart med enbart en person inom ett visst område.
Projektledare, Stadsrum Haga	1	1		● Oförändrat	Tjänsten är vakant.
Projektledare, Utbyggnad Allmän plats	6	6	0	● Oförändrat	
Planerare allmän plats, Trafikplanerare	2-3	2-3		● Försämrats	
Planerare allmän plats, Landskapsarkitekt	2-3	2-3		● Oförändrat	
Exploateringsprojektledare, arbete i tidiga skeden tex planprogram	3	3		● Oförändrat	

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?

Möjligheten att genomföra detaljplaner och exploateringsprojekt i samtliga skeden försvåras vilket kan medföra förseningar, kvalitetsbrister, ökad belastning och försämrad arbetsmiljö för medarbetare och chefer.

En avsaknad av kompetens inom t.ex. byggherrens arbetsmiljö innebär risker för förvaltningens åtaganden och risker enligt arbetsmiljölagen inom byggherrens arbetsmiljö. Frågan är särskilt aktuell för närvarande med den nya regelstruktur som Arbetsmiljöverket tagit fram och som kommer att gälla från 1 januari 2025. För att klara en lägsta nivå har förvaltningen därför kontrakterat konsultstöd under hösten 2024.

På grund av rådande konjunktur så klarar avdelningen mark och boende att kompetensförsörja verksamheten och därmed uppdraget men vid fler utredningsuppdrag kommer en stark prioritering att bli nödvändig. Förhandlarkompetens blir extra viktigt vid ökat fokus på strategiska markförvärv.

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?

Förvaltningen arbetar med arbetsgivarerbjudandet och våra spännande och intressanta uppdrag till potentiella nya medarbetare vid marknadsföringsinsatser såsom mässor, annonsering och search.

Ett ytterligare sätt att långsiktigt arbeta med arbetsgivarvarumärket och visa på vilken bredd det finns i verksamheten är att ta emot praktikanter och sommarvikarier med en förhoppning om att sprida varumärket på ett positivt sätt. Men även kompetensutveckla våra befintliga medarbetare samt etablera möjligheter att utvecklas genom arbete hos andra förvaltningar som en del i en utvecklingsinsats.

När det gäller vissa svårrekryterade tjänster så har bristen på erfaren kompetens inneburit att kraven på erfarenhet har behövt sänkas, detta är inte önskvärt men har i vissa fall varit nödvändigt.

Sammanställning av hur förvaltningen arbetar för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag.

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Fortsatt arbete med Employer branding	Bli tydligare med vilka uppdrag vi har och vad vi erbjuder. Genom det locka fler kandidater till oss.	T.ex. event under hösten.	Våren 2023	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/fler intressenter för våra tjänster
Delta på mässor	Föra dialog och stärka arbetsgivarvarumärket och då attrahera rätt kompetens till förvaltningen	Chalmers, Ingenjörsdagen, Varm m.fl.	Kontinuerligt	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/fler intressenter för våra tjänster
Arbeta målgruppsanpassat med employer branding och attraktiv arbetsgivare. Studenter, Yrkesverksamma men	Anpassa aktiviteter som är anpassade till målgrupp man vill nå.	Studenter - Mässor, examensarbete, erbjuda praktik. Samarbete med högskolor. Linked in mfl rekryteringskanaler. Yrkesverksamma - Event, (genom mötesplatser skapa intresse och kunskap om	Våren 2023	Pågående aktivitet	Skapa kännedom och vilja att börja arbeta alt stanna på exploateringsförvaltningen.

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
även redan anställda.		exploateringsförvaltningen). Kunskap om målgrupp och kontakta via Linked in, Linked in recruiter. Definiera rätt rekryteringskanaler. Redan anställda - God arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter. Flexibla arbetssätt. Skapa kännedom om hela uppdraget.			
Ta fram en kompetensförsörjningsplan för förvaltningen	Bemanna med kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Men även rusta verksamheten för framtida utmaningar.	En aktivitetsplan tas fram i samband med planen	Påbörjad	Höst/vinter 2024	Få ett större helhetsgrepp om våra utmaningar på förvaltningen och också kunna prioritera vilka aktiviteter som skulle få bäst effekt.
Samarbete med högskolor	Utbildningar anpassade till behov som finns.	Samarbetsavtal och dialog	Påbörjad	Pågående	Utbildningar som stämmer med behoven hos arbetsgivaren.
Utvecklingssteg för större befattningsgrupper	Kompetensutveckla medarbetare, vara en attraktiv ag och behålla medarbetare som är anställda.	Skapa utvecklingssteg som gör att medarbetaren kan växa in i en ny yrkesroll. Men även tillvarata senior kompetens som kan agera mentor för mer junior kompetens.	Påbörjad	Pågående	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö.
Kompetensväxling	Kunna tillvarata kompetens och "ställa om", kompetensutveckla medarbetare inför nya krav på kompetens.	Skapa utbildningar som bidrar till kompetensväxling.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.
Skapa möjligheter att utvecklas inom ramen för Gbg stad genom t ex utlåningar mellan förvaltningar.	Att man stannar hos staden utifrån att man kan utvecklas inom ramen för en arbetsgivare istället för att sluta.	Använda möjligheten att vara en stor arbetsgivare där man kan skapa utvecklingsprogram över förvaltningsgränser.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.

1.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)

I nuläget ingen identifierad kompetensväxling men exempel på utveckling nedan.

På en av förvaltningens avdelningar finns det en potential i projektingenjörer som med tiden utvecklas till projektledare. Det rör sig om ca fem personer som idag har befattningen projektingenjör.

Inom verksamhetsområdet allmän plats, både inom planering och utbyggnad, skulle förvaltningen behöva fler medarbetare som har kompetens både inom trafik och park. I många avseenden är dessa separata kompetensområden med olika utbildningsbakgrund etc. men en viss överlappning mellan områdena skulle vara möjlig och medföra en ökad flexibilitet.

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)
Seniora projektledare	6-20	Mer specifikt 3-10 st. Svårt att bedöma. Starkt beroende av ambitionsnivå avseende antalet kommande projekt. Minst tre dock med tanke på att ytterligare större investeringar är nära förestående.
Verksamhetsutvecklare, flera områden, hållbart anläggningsbyggande, byggherrens arbetsmiljö, kalkyl och risk mm.	1-5	Mer specifikt 3-5 st. Enstaka specialister inom specifika områden är alltid svårrekryterade.
Upphandlare och avtalsuppföljning	1-5	Mer specifikt 2-4 st. Erfarna upphandlare är svårrekryterade. Avtalsuppföljning är ett åtagande som behöver förstärkas med sannolikt svår rekryteringssituation.
Planerare allmän plats, trafikplanerare		Antalet är oklart, beror på ambitionsnivån och konjunktur kring kommande stadsutveckling och antalet detaljplaner och program. Vår bedömning är att det finns en generell brist på denna kompetens på marknaden.
Planerare, allmän plats, landskapsarkitekter		Antalet är oklart, beror på ambitionsnivån och konjunktur kring kommande stadsutveckling och antalet detaljplaner och program. Konkurrens om denna kompetens, i synnerhet erfaren personal.
Projektledare, utbyggnad allmän plats		Antalet är oklart. Fler och större projekt framöver, bl. a utbyggnaden av Backaplan. Hög konkurrens om denna kompetens, i synnerhet erfaren personal.
Exploateringsprojekt-ledare, projektledningsenheterna		Antalet är oklart, beror på ambitionsnivån och konjunktur kring kommande stadsutveckling och antalet detaljplaner och program.

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?

Förvaltningen arbetar med strategier som ska underlätta kompetensförsörjningsarbetet både på kort och lång sikt. En ganska stor del av dessa ska handlar om vårt arbetsgivarvarumärke men parallellt kommer det att krävas fler åtgärder. Dessa kan exempelvis handla om en

intern upplärning där vi inte lyckas rekrytera medarbetare med tillräcklig erfarenhet utan behöver anställa någon med en kortare erfarenhet som sedan får utvecklas på förvaltningen.

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Fortsatt arbete med Employer branding	Bli tydligare med vilka uppdrag vi har och vad vi erbjuder. Genom det locka fler kandidater till oss.	T.ex. event under hösten.	Våren 2023	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/ fler intressenter för våra tjänster
Delta på mässor	Föra dialog och stärka arbetsgivarvarumärket och då attrahera rätt kompetens till förvaltningen	Chalmers, Ingenjörsdagen, Varm mfl	Kontinuerligt	Kontinuerligt	Hitta en större målgrupp/ fler intressenter för våra tjänster
Arbeta målgruppsanpassat med employer branding och attraktiv arbetsgivare. Studenter, Yrkesverksamma men även redan anställda.	Anpassa aktiviteter som är anpassade till målgrupp man vill nå.	Studenter - Mässor, examensarbete, erbjuda praktik.Samarbete med högskolor. Linked in mfl rekryteringskanaler. Yrkesverksamma - Event, (genom mötesplatser skapa intresse och kunskap om exploateringsförvaltningen). Kunskap om målgrupp och kontakta via Linked in, Linked in recruiter. Definiera rätt rekryteringskanaler. Redan anställda - God arbetsmiljö, utvecklingsmöjligheter. Flexibla arbetssätt. Skapa kännedom om hela uppdraget.	Våren 2023	Pågående aktivitet	Skapa kännedom och vilja att börja arbeta alt stanna på exploateringsförvaltningen.
Ta fram en kompetensförsörjningsplan för förvaltningen	Bemanna med kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Men även rusta verksamheten för framtida utmaningar.	En aktivitetsplan tas fram i samband med planen	Påbörjad	Höst/vinter 2024	Få ett större helhetsgrepp om våra utmaningar på förvaltningen och också kunna prioritera vilka aktiviteter som skulle få bäst effekt.
Samarbete med högskolor	Utbildningar anpassade till behov som finns.	Samarbetsavtal och dialog	Påbörjad	Pågående	Utbildningar som stämmer med behoven hos arbetsgivaren.
Utvecklingssteg för större befattningsgrupper	Kompetensutveckla medarbetare, vara en attraktiv ag och behålla medarbetare som är anställda.	Skapa utvecklingssteg som gör att medarbetaren kan växa in i en ny yrkesroll. Men även tillvarata senior kompetens som kan agera mentor för mer junior kompetens.	Påbörjad	Pågående	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö.
Kompetensväxling	Kunna tillvarata kompetens och "ställa om", kompetensutveckla medarbetare inför nya krav på kompetens.	Skapa utbildningar som bidrar till kompetensväxling.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösas?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Skapa möjligheter att utvecklas inom ramen för Gbg stad genom t ex utlåningar mellan förvaltningar.	Att man stannar hos staden utifrån att man kan utvecklas inom ramen för en arbetsgivare istället för att sluta.	Använda möjligheten att vara en stor arbetsgivare där man kan skapa utvecklingsprogram över förvaltningsgränser.	Pågående dialog	Kontinuerligt	Kompetensutveckling av medarbetare. Skapa en attraktiv arbetsmiljö och fånga framtidens krav på organisationens kompetens.

2.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Ja, det handlar om att öka flexibiliteten hos ett begränsat antal medarbetare så att de får en bredare kompetens. Inom allmän plats, både planering och utbyggnad, skulle förvaltningen behöva fler medarbetare som har kompetens inom både trafik och park. I många avseenden är dessa separata kompetensområden med olika utbildningsbakgrund etc. men en viss överlappning skulle vara möjlig.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Förvaltningen har identifierat områden som särskilt kritiska och utmanade kopplat till kompetensförsörjningen, både på kort och lite längre sikt. Det handlar bland annat om svårigheter att bemanna verksamheten med rätt kompetens framförallt gäller detta vissa befattningar kopplade till kärnverksamheten. Det är framförallt olika befattningar med teknisk inriktning och erfarna projektledare som är svåra att rekrytera men även vissa specialister är svårrekryterade. Orsaken är bland annat en tuff konkurrenssituationen på arbetsmarknaden gällande vissa kompetenser, ett högt löneläge på marknaden samt få kvalificerade sökande, detta trots rådande konjunktur.

När förvaltningen inte lyckas rekrytera till de befattningar som finns behov av innebär det en rad olika saker men framförallt innebär det förhöjda risker för fel, sämre kvalitet, bristande uppfyllande av lagkrav (upphandling, arbetsmiljö) och försämrad helhetssyn i projekten. Det kan också innebära lägre framdrift i projekt, förseningar, att förvaltningens mål inte nås t.ex. investerings- och bostadsmål. Förseningar i förvaltningens digitalisering och ett större konsultberoende, med ökade konsultkostnader som följd är också exempel på möjliga konsekvenser.

Utvecklingen inom en rad områden går väldigt fort. Ny teknik och ny lagstiftning innebär både nya möjligheter och nya krav. De nya kraven på kompetens på förvaltningen kommer framförallt innebära att specifika kompetensområden kommer behöva utvecklas bl. a. inom trafikplanering, miljö, hållbarhet och klimat där nya krav, lagstiftning mm. förändras löpande. Det kommer finnas stor efterfrågan på intern vidareutbildning inom till exempel projektledning och processinriktade arbetssätt för att kunna möta den förväntan som finns att dessa nya arbetssätt (t.ex. PLEX) ska få ihop olika kompetensområden och leda till en större effektivitet i arbetet med bland annat detaljplaneringen. Då en del uppdrag blir alltmer komplexa kommer det att efterfrågas en lång erfarenhet/hög kompetens för vissa befattningar. Det sker en fortsatt snabb och föränderlig utveckling kopplad till informationssäkerhet, vilket kommer innebära allt högre krav på dataskyddsfrågor generellt på förvaltningen.

Sammanfattningsvis så är några av de största kompetensförsörjningsutmaningarna för exploateringsförvaltningen kopplade till svårigheter att rekrytera vissa befattningar. Detta kan på sikt bl.a. leda till problem med måluppfyllelse, sämre kvalitet och en ökad konsultanvändning. En annan utmaning är förändrade kompetenskrav och högre komplexitet i förvaltningens arbete. Förvaltningens utmaningar är till viss del lik de utmaningar som finns i resten av staden.



Utvärdering av Göteborgs Stads handlingsplan för Åldersvänliga Göteborg 2021- 2024

Exploateringsnämnden

1 Mobilitet

1.1 Aktivitet: Bättre förutsättningar för samspel mellan fotgängare och cyklister

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
1:1 Har det systematiska arbetet med att separera cykel- och gångbanor utvecklats och ökat i omfattning? Huvudansvarig: stadsmiljönämnden Samverkande ansvariga: exploateringsnämnden, äldre- samt vård och omsorg Senast genomfört 2022	 Delvis Behovet av långsgående separering mellan fotgängare och cyklister är väl känt och riktlinjerna används i planeringen. Vid korsningspunkter och platsutveckling är dock kännedomen om behovet av tydlig separering lägre. Här behöver staden arbeta vidare för att öka kunskapen kring riktlinjerna eftersom man i planeringen oftare tar fram förslag på gemensamma ytor där trafikslag ska samsas utan separering. Detta leder till en otydlighet för hur man ska bete sig på en plats vilket skapar otrygghet hos bland annat många äldre.

1.1.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Trafikkontoret utvecklade för några år sedan riktlinjer för god separering mellan gång/cykel, med fokus på korsningspunkter. Riktlinjerna används i planering både hos stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen.

1.1.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Graden av separering följs inte upp av exploateringsförvaltningen. Ett arbete i staden är påbörjat för att undersöka möjligheterna att kunna redovisa kvaliteter i cykelvägnätet.

1.1.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Ansvar för gång- och cykelinfrastrukturens utformning är sedan januari 2023 fördelat över tre förvaltningar, vilket ställer nya krav på arbetssätt och kompetensuppbyggnad. Det är ett pågående arbete att tydliggöra ansvarsfördelningen och hur förvaltningarna ska samverka.

1.1.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

I arbetet med framtagande av riktlinjerna har civilsamhället varit representerade genom intervjuer och observationer.

1.2 Aktivitet: Öka tillgängligheten på bytespunkter och hållplatser för att underlätta för seniorer att använda kollektivtrafik

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
1.4 Har tillgängligheten ökat på bytespunkter och hållplatser så att det underlättas för seniorer att använda kollektivtrafik? Huvudansvarig: stadsbyggnadsnämnden Samverkande ansvariga: exploateringsnämnden, äldre samt vård- och omsorgsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, nämnden för funktionsstöd, Västrafik När: Kontinuerligt under planperioden	 Nej Nej, vidareutvecklingen av "den ideala bytespunkten" har inte implementerats ännu.

1.2.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Inom ramen för målbild koll2035 arbetar staden i samverkan med Västrafik, Mölndal stad och Partille kommun med en vidareutveckling av dokumentet "Den ideala bytespunkten". Dokumentet är tänkt att vara ett verktyg vid planering och utveckling av kollektivtrafikens bytespunkter och ska fungera som vägledning för hur framtagna kvalitetskriterier så som trygghet, levande bytespunkt, tillgänglighet, koncentration, ska omhändertas i processer och projekt. Under 2024 sker en vidareutveckling av verktygsdelen och användbarheten av dokumentet. Under 2025 planeras verktyget tas ytterligare längre och testas och utvärderas och ett bredare förankringsarbete.

Arbetet med dokumentet har genomförts av stadsbyggnadsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen har inte varit involverad men kommer att bli en av flera mottagare av arbetet och dokumentet.

1.2.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Det är för tidigt att se någon effekt av vidareutvecklingen av dokumentet.

1.2.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Exploateringsförvaltningen har inte medverkat.

1.2.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Arbetet är i ett tidigt skede och det har ännu inte testats och utvärderats.

2 Bostäder

2.1 Aktivitet: Utveckla befintlig modell för trygghetsboende som främjar generationsmöten

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.1: Har befintlig modell för trygghetsboende som främjar generationsmöten utvecklats och har minst ett boende inrättats? Huvudansvarig: Exploateringsnämnden Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, Boplats Göteborg AB, äldre samt vård- och omsorgsnämnden När: Senast genomfört 2023	☒ Nej Försök har gjorts att genomföra aktiviteten men kunde inte slutföras.

2.1.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Förvaltningen markanvisade ett projekt som skulle inrymma ett gemensamhetsboende för äldre och studenter i Gamlestaden. Aktören som förvaltningen hade ett samarbete med såg dock inte ekonomi i det hela och steg av projektet.

Det som är en svårighet med att tillskapa nya bostäder är att det ska bli ekonomiskt överkomliga bostäder. Därför är trygghetsboende i befintligt bestånd att föredra med bostadsanpassning. Nyproduktion blir ofta för dyrt för den äldre generationen. Det konceptet som vi utgår ifrån med att tillskapa trygghetsboende i befintligt bestånd blir gemensamhetsboende då lägenheter för äldre blir insprängda i redan befintliga fastigheter.

2.1.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

2.1.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Vid nybyggnation i initialskedet är det främst stadsbyggnad som förvaltningen samverkar med.

2.1.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

2.2 Aktivitet: Underlätta nybyggnation av bostäder för seniorer som är ekonomiskt överkomliga

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.2 Har man underlättat nybyggnation av bostäder för seniorer som är fysiskt tillgängliga och ekonomiskt överkomliga över hela staden? Huvudansvarig: exploateringsnämnden Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, äldre samt vård- och omsorg, socialnämnden Centrum, socialnämnden Hisingen, socialnämnden Nordost, socialnämnden Sydväst När: Kontinuerligt under planperiodens giltighetstid	 Delvis Lägenheter som byggs idag är alltid fysiskt tillgängliga däremot att tillskapa nybyggnation av bostäder som är ekonomiskt överkomliga för seniorer har inte kunnat genomföras.

2.2.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Att tillskapa lägenheter som är fysiskt tillgängliga görs alltid däremot har det uppkommit svårigheter när det kommer till att underlätta för nybyggnation av ekonomiskt överkomliga bostäder. Det gjordes ett försök i Frihamnen med differentierad hyressättning men som inte kunde utföras.

2.2.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

2.2.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningens roll skulle kunna bli tydligare i samverkan.

2.2.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

2.3 Aktivitet: Satsning för att hjälpa seniorer som vill flytta till mer ändamålsenliga bostäder

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
2.3 Har satsningar genomförts för att hjälpa seniorer och personer med funktionsnedsättning som vill flytta till mer ändamålsenliga bostäder? Huvudansvarig: Boplats Göteborg AB Samverkande ansvariga: Förvaltnings AB Framtiden, exploateringsnämnden, äldre samt vård- och omsorgsnämnden När: Senast genomfört 2023	 Delvis Tillgänglighetmärkning av bostäder har tydliggjorts på Boplats webbsida. Infoträffar samt bussresor har anordnats för att äldre ska få mer insikt i olika typer av seniorbostäder och dess tillgänglighet.

2.3.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

2.3.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

2.3.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

2.3.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

3 Stadsmiljö och stadsutveckling

3.1 Aktivitet: Sociala konsekvensanalyser (SKA) ska göras i alla planeringsprocesser och inkludera ett seniorperspektiv

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
4.1 Genomförs sociala konsekvensanalyser (SKA) och behovsanalyser i alla planeringsprocesser med ett inkluderande seniorperspektiv och behovsanalys som synliggör seniorers mångfacetterade behov? Huvudansvarig: stadsbyggnadsnämnden Samverkande ansvariga: stadsmiljönämnden, kulturnämnden, nämnden för demokrati och medborgarservice, äldre samt vård- och omsorgsnämnden, exploateringsnämnden, idrott- och föreningsnämnden, socialnämnden Centrum, socialnämnden Hisingen, socialnämnden Nordost, socialnämnden Sydväst När: Kontinuerligt under planperiodens giltighetstid.	 Delvis Inkludering av äldres perspektiv omhändertas inte systematiskt i sociala konsekvensanalyser. I och med uppdateringen av handledning för SKA/BKA förväntas en ökad inkludering av gruppen.

3.1.1 Beskriv hur arbetet med genomförandet har gått

Sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser är verktyg som ska användas i alla detaljplaner och planprogram i Göteborg. Som svar på denna aktivitet har ett förslag på uppdatering av handledning och dokumentationsstöd för SKA/BKA tagits fram som syftar till att stärka seniorperspektivet detaljplaner och planprogram.

I samband med sociala konsekvensanalys görs ofta platsbesök. Vid behov av ett äldreperspektiv kommer det framöver vara möjligt att bjuda med framtidsutvecklare. Framtidsutvecklare är seniorer som finns som resurs för staden kontakt tas via utvecklingsledare på förvaltningen för äldre samt vård och omsorg.

3.1.2 Vilka effekter kan ni se av aktiviteten?

Ändringarna är inte implementerade ännu och någon effekt går ännu inte att se. Förväntat resultat är att seniorperspektivet på ett tydligare sätt beaktas i planering av staden.

3.1.3 Hur har samverkan mellan de utförande förvaltningarna/bolagen fungerat?

Verktuget sociala konsekvensanalyser förvaltas och utvecklas i samverkan mellan stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och socialförvaltningarna, den samverkan sker genom en arbetsgrupp som ses varje månad. Utöver arbetsgruppen finns också ett nätverk

där fler förvaltningar i staden är representerade. Nätverket ses en till två gånger per termin och behandlar frågor specifikt kopplat till utveckling av sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser men också mer generella frågor kopplat till social hållbarhet i fysisk planering.

3.1.4 På vilka sätt har civilsamhället i synnerhet seniorer involverats i genomförandet?

Civilsamhälle har inte involverats i översynen av handledning och dokumentationsstöd.