



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-12-04

Ärendenummer EXF-2023-03182

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Budget 2024

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden fastställer förvaltningens förslag till budget 2024.
2. Exploateringsnämnden fastställer tid- och arbetsplan för 2024.
3. Exploateringsnämnden beslutar att åtgärden Olof Palmes plats genomförs och finansieras av exploateringsnämnden samt ingår i exploateringsnämndens investeringsplan från och med år 2024*
4. Exploateringsnämnden beslutar att ansöka om avrop med 3,6 miljoner kronor från kommuncentralt budgeterade kostnader för Stärkt klimatanpassning.
5. Exploateringsnämnden begär centralt avsatta medel från kommuncentrala poster avseende Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder om 16,0 miljoner kronor.

*För att kunna genomföra byggnation av stadsmiljöåtgärden Olof Palmes plats parallellt med pågående exploatering inom området har förvaltningarna gjort bedömningen att åtgärden behöver flyttas från stadsmiljönämnden till exploateringsnämnden.

Sammanfattning

Den 9:e november fattade kommunfullmäktige beslut om stadens budget för 2024. Med utgångspunkt från budgeten har exploateringsförvaltningen utarbetat ett förslag till budget.

I enlighet med Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, styrning, uppföljning och kontroll ingår även en tid och arbetsplan för 2024.

I fullmäktiges budget är 7 uppdrag riktade till exploateringsnämnden.

Förvaltningen återkommer i nämndens verksamhetsplan, som ska beslutas av nämnden i februari, med en konkretisering om hur fullmäktiges mål och uppdrag kommer att omhändertas. I verksamhetsplanen ingår även samlad riskbild samt förslag till internkontrollplan.

Ekonomi

De stora kostnadsökningarna i samhället påverkar förutsättningarna för förvaltningen. Kostnadsökningarna är högre än ökningen av kommunbidrag och övriga intäkter. Budgeten är i balans men är stram. Utöver att ha en stor återhållsamhet sker prioriteringar för att ha framdrift i tidiga skeden och projekt.

Konjunkturedgången och kostnadsökningarna i samhället påverkar framför allt bostadsmarknaden vilket minskar exploatörernas förutsättningar för byggstarter. Detta

förväntas påverka resultaten av reavinster, markexploatering och exploateringsbidrag negativt alternativt innebära stora tidsförskjutningar. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2024.

Självfinansieringsgraden är fortsatt över 100 % över en rullande 10 års period för de projekt där detaljplanearbetet har startat. Förvaltningen bedömer att nämnden, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat. Osäkerheten har dock ökat som en konsekvens av den negativa konjunkturutvecklingen.

Personal

Under 2023 har fokus varit att bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Fortsatt fokus ligger på att behålla befintlig personal men även attrahera blivande medarbetare. 2024 är fokus mot att vara en attraktiv arbetsgivare genom ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön och att därmed skapa ett hållbart arbetsliv.

Prioriteringar och effektiviseringar i grunduppdraget

Exploateringsnämnden genomför en rad effektiviseringar och prioriteringar i budget 2024.

- **Hållbarhet:** För att bättre möta stadens mål kopplade till hållbarhet är fokus 2024 att konkretisera och utveckla verksamheten så att hållbarhet genomsyrar hela förvaltningen och blir en utgångspunkt i det som planeras och byggs.
- **Ökad dialog med marknaden** för att hantera utmaningarna i konjunkturläget.
- **Samverkan, processer och arbetssätt:** Under 2024 är fokus på att slutföra pågående utvecklingsarbete, både internt samt mellan förvaltningar. Som exempel kan nämnas; Plan och exploateringsprocessen (PLEX), Utveckling av ny projektmodell och arbetssätt i förvaltningen (UPEX) samt Kalkyl och riskverktyg för stadsutvecklande förvaltningar och bolag (KORP).
- **Högvattenskydd:** arbetet med klimatanpassning är prioriterat och nämnden har ett särskilt samordningsansvar för högvattenskydd.
- **Planering och utbyggnad av allmän plats:** Rekrytering av specialister och projektledare inom främst planering och utbyggnad av allmän plats är fortsatt prioriterat i budget 2024.
- **Effektiv och ändamålsenlig organisation:** En utvecklingsplan med prioriterade utvecklingsfrågor är framtagen hösten 2023. Planen visar vad som prioriteras i förvaltningens egna utvecklingsarbete under 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det ekonomiska perspektivet berörs i stora delar i dokumentet.

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

Förvaltningen bedömer att nämnden, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen berörs i stora delar och i olika avsnitt. I budgeten beskrivs att hållbar utveckling är ett prioriterat område för 2024. I nämndens verksamhetsplan kommer förvaltningen i mer detalj beskriva hur mål och uppdrag inom den ekologiska dimensionen ska omhändertas.

Bedömning ur social dimension

Den sociala dimensionen berörs i stora delar och i olika avsnitt. I budgeten beskrivs att hållbar utveckling är prioriterat område för 2024. I nämndens verksamhetsplan kommer förvaltningen i mer detalj beskriva hur mål och uppdrag inom den ekologiska dimensionen ska omhändertas.

Samverkan

Samverkan har skett i förvaltningens samverkansgrupp 2023-12-07

Bilagor

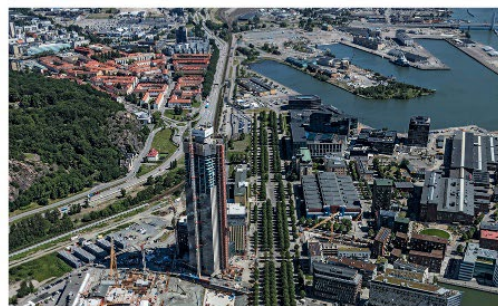
1. Budget 2024
2. Tid- och arbetsplan 2024

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim
Avdelningschef Utveckling och styrning

Budget 2024

Exploateringsnämnden



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

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Kommunfullmäktiges budget	4
1.2	Sammanfattning	4
2	Förutsättningar	6
2.1	Styrning och ledning	6
2.2	Personal	7
2.3	Ekonomi	8
2.4	Om exploateringsförvaltningen	9
2.5	Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling	13
2.6	Omvärldsanalys	14
3	Planer och program	16
4	Grunduppdraget	17
4.1	Markförsörjning	18
4.2	Stadsutveckling	21
4.2.1	Infrastruktur	21
4.2.2	Planera och exploatering	23
4.3	Bostadssocialt ansvar	25
5	Kommunfullmäktiges mål	27
6	Kommunfullmäktiges uppdrag	28
7	Resursfördelning	29
7.1	Driftbudget	29
7.2	Investerings- och exploateringsbudget	32

1 Inledning

Göteborg är i en utvecklingsresa där stadsutvecklingen spelar en central roll i att forma den framtida staden. Vi ser en stad i rörelse, där nya infrastrukturprojekt, bostäder, parker, kontor och verksamheter formar stadens nya fysiska landskap. Dessa stadsutvecklingsprojekt, trots de tillfälliga olägenheterna de medför, är avgörande för att säkra Göteborgs framtid som en dynamisk, inkluderande och hållbar stad. De investeringar vi gör idag lägger grunden för ett Göteborg som inte bara växer i storlek, utan också i livskvalitet för alla göteborgare. Göteborgsregionen är en tillväxtregion där stora företag etablerar sig och skapar arbetstillfällen.

Mitt i denna stadsutveckling finns det externa utmaningar som påverkar Göteborg. Den rådande geopolitiska situationen i Europa, otrygghet, klimatförändringar och ekonomiska svängningar. Marknadens möjligheter att investera och bygga har redan påverkats.

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

Exploateringsförvaltningen har nu funnits i ett år och fokus har varit att skapa en organisation som möter stadens utmaningar. Den nya organisationen ska bidra till en mer sammanhållen, effektiv och transparent stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv.

Nu är det dags att ta nästa steg och att under 2024 fokusera på att vårt arbete ger den effektivitet som göteborgarna förväntar sig. Detta gör vi bäst genom att var och en av oss fokuserar på att vår leverans leder till stadens utveckling i första hand och att var och ens uppdrag bidrar till detta.

Vi fokuserar tillsammans på våra olika processer som på sikt kommer ge nytta för de vi är till för. Den gemensamma Plan- och exploateringsprocessen kommer under 2024 visa på en större effektivitet i våra nya projekt. Här kommer våra samarbetspartners se skillnad i en större tydlighet och transparens i stadens stadsutvecklingsprocess.

Vi har goda förutsättningar med många duktiga medarbetare med hög kompetens som har ett tydligt uppdrag; *bidra till den sammanhållna stadsutvecklingen över gränserna*. Våra chefer är en viktig nyckel här och därför behöver fortsatt fokus vara på ett starkt ledarskap. Detta är viktigt för att kunna vara en attraktiv arbetsgivare tillsammans med andra faktorer såsom en god arbetsmiljö och hög tillit i organisationen.

Vi planerar att samlokalisera våra medarbetare tillsammans med delar av de andra stadsutvecklande förvaltningarna till centrala delar i staden. Detta kommer stärka vår leverans inom stadsutveckling för de vi är till för, bli mer attraktiv för våra medarbetare och frigöra kommunala. Under renoveringen kommer många av oss sitta i tillfälliga lokaler under delar av 2024 och 2025. Beräknad inflyttning i nyrenoverade och ändamålsenliga lokaler är 2026.

I sammanfattningen återfinns de olika vägval och prioriteringar som förvaltningen gjort i budget 2024

Kristina Lindfors

Förvaltningsdirektör

1.1 Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Göteborgarnas behov ska vara vägledande. Viktigt är också att medarbetarna i Göteborgs Stad får möjlighet att engagera sig och vara delaktiga i verksamhetens utveckling.

Reglemente och budget- anger riktningen

Exploateringsnämndens reglemente styr tillsammans med stadens budget vad som ska prioriteras. Budgeten lyfter fram de mål och uppdrag som är särskilt prioriterade. Övrigt ska utföras som tidigare, enligt gällande lagstiftning och övriga styrdokument. Lagstiftning och ekonomiska ramar står över mål, riktlinjer, planer, program och policys, som ska ses som stödjande dokument.

Från kommunfullmäktiges budget till lokalt budgetdokument

Det är exploateringsnämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och prioriterade mål. Förvaltningen föreslår konkretiseringar och anpassningar av målen efter förvaltningens situation. Budget och verksamhetsplan anger de strategiska vägval som behövs för att i större utsträckning nå målen.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplanerna. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

1.2 Sammanfattning

Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budgeten för 2024 är präglad av välfärd, trygghet och hållbarhet. Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet.

Förvaltningen avser att återkomma med hur beslutade KF mål och uppdrag tas om hand i samband med verksamhetsplanen som presenteras för nämnden i februari.

Ekonomi

De stora kostnadsökningarna i samhället påverkar förutsättningarna för förvaltningen. Kostnadsökningarna är högre än ökningen av kommunbidrag och övriga intäkter. Budgeten är i balans men är stram. Utöver att ha en stor återhållsamhet sker prioriteringar för att ha framdrift i tidiga skeden och projekt.

Konjunkturedgången och kostnadsökningarna i samhället påverkar framför allt bostadsmarknaden vilket minskar exploatörernas förutsättningar för byggstarter. Detta förväntas påverka resultaten av reavinster, markexploatering och exploateringsbidrag negativt alternativt innebära stora tidsförskjutningar. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2024.

Självfinansieringsgraden är fortsatt över 100 % över en rullande 10 års period för de projekt där detaljplanearbetet har startat. Förvaltningen bedömer att nämnden, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat. Osäkerheten har dock ökat som en konsekvens av den negativa konjunkturutvecklingen.

Personal

Under 2023 har fokus varit att bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Fortsatt fokus ligger på att behålla befintlig personal men även attrahera blivande medarbetare. 2024 är fokus mot att vara en attraktiv arbetsgivare genom ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön och att därmed skapa ett hållbart arbetsliv.

Prioriteringar och effektiviseringar i grunduppdraget

Exploateringsnämnden genomför en rad effektiviseringar och prioriteringar i budget 2024.

- **Hållbarhet:** För att bättre möta stadens mål kopplade till hållbarhet är fokus 2024 att konkretisera och utveckla verksamheten så att hållbarhet genomsyrar hela förvaltningen och blir en utgångspunkt i det som planeras och byggs.
- **Ökad dialog med marknaden** för att hantera utmaningarna i konjunkturläget.
- **Samverkan, processer och arbetssätt:** Under 2024 är fokus på att slutföra pågående utvecklingsarbete, både internt samt mellan förvaltningar. Som exempel kan nämnas; Plan och exploateringsprocessen (PLEX), Utveckling av ny projektmodell och arbetssätt i förvaltningen (UPEX) samt Kalkyl och riskverktyg för stadsutvecklande förvaltningar och bolag (KORP).
- **Högvattenskydd:** arbetet med klimatanpassning är prioriterat och nämnden har ett särskilt samordningsansvar för högvattenskydd.
- **Planering och utbyggnad av allmän plats:** Rekrytering av specialister och projektledare inom främst planering och utbyggnad av allmän plats är fortsatt prioriterat i budget 2024.
- **Effektiv och ändamålsenlig organisation:** En utvecklingsplan med prioriterade utvecklingsfrågor är framtagen hösten 2023. Planen visar vad som prioriteras i förvaltningens egna utvecklingsarbete under 2024.

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

Exploateringsnämndens systematik för styrning utgår ifrån Göteborg Stads styrsystem som tar sin utgångspunkt i lagar och författningar, den politiska viljan samt stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga stadens utgångspunkter och säkerställa att politiska beslut får genomslag, att förvaltningen har god ekonomisk hushållning och att medborgarna får överenskommen service krävs förutsättningar i form av resurser, roller och ansvar, organisation, förhållningssätt och styrande dokument. I tillägg till detta ska styrningen inte enbart syfta till att förvalta grunduppdraget utan även sträva efter att utveckla verksamheten till det bättre. För att åstadkomma verksamhetsutveckling i linje med stadens ambitioner krävs därför ett systematiskt kvalitetsarbete med en röd tråd från planering och genomförande till uppföljning och förbättring.



Exploateringsnämnden leder verksamheten främst genom två arbetsformer;

1. Styrning, uppföljning och kontroll: I planerings- och uppföljningsprocessen styr och utvecklar nämnden verksamheten för att ge förbättrade resultat och vara till största möjliga nytta för den verksamheten är till för. Nämnden fastställer en ekonomisk budget samt en förvaltningsövergripande verksamhetsplan som tillsammans blir styrande för de verksamhetsplaner som sedan tas fram på avdelningsnivå. Verksamhetsplaner och ekonomin följs upp löpande och ger underlag till uppföljningen av budgeten som redovisas för nämnden. Nämnden tar beslut och rapporterar resultatet av grunduppdraget och hur verksamheten bidrar till måloppfyllelse i ett hela staden-perspektiv till kommunstyrelsen. Arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att ge en rimlig försäkran om att målen med verksamheten kan nås.

2. Ärende- och beslutsprocessen: Nämnden tar under verksamhetsåret ett antal beslut i löpande verksamhetsfrågor som inte är delegerade till förvaltningen eller avser verkställighetsuppdrag. Nämndens behov att vara väl informerad och ha bra underlag för beslut är därför en prioriterad fråga och en central process i förvaltningens arbete.

Tid- och arbetsplan för 2024 (se bilaga 1)

Förvaltningen tar årligen fram en tid- och arbetsplan för uppföljning och planering av verksamheten i enlighet med stadens gemensamma anvisningar (Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll). I den anges hur uppföljningen av förvaltningen ska kompletteras och fördjupas så att den fyller de egna behoven för att säkerställa nämndens ansvar.

2.2 Personal

Bemannings- och kompetensförsörjning

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

Verksamheten agerar på en konkurrensutsatt marknad med en hög rörlighet. Detta påverkar till stor del förvaltningen som ser en fortsatt svårighet i att inom vissa yrkesgrupper rekrytera erfaren kompetens. Tillgången till utbildad arbetskraft inom verksamhetsområdet minskar och därför är det viktigt att förvaltningen fortsätter att engagera sig i utbildningar som bidrar till att öka tillgången på efterfrågade kompetenser. I syfte att säkra tillgången på kompetens är det också viktigt att förvaltningen breddar rekryteringsbasen så att fler yrkesgrupper kan bli aktuella för rekrytering. Vid denna typ av rekryteringar behöver vissa kompletterande utbildningsinsatser genomföras. Det är angeläget att fortsatt kompetensutveckla redan anställda medarbetare för att även på så sätt möta rekryteringsbehoven.

Attraktivitet

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

Förvaltningen kommer att arbeta med att utveckla både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön i syfte att vara en attraktiv arbetsplats. En tydlighet i organisationen och delegering av ansvar är kritiska framgångsfaktorer för att verksamheten ska kunna rekrytera, behålla och utveckla medarbetare.

Utifrån ett tillitsbaserat ledarskap skapar förvaltningens chefer goda organisatoriska förutsättningar för medarbetare att genom tydliga roller och mandat och ett delegerat ansvar bidra till ett utvecklat medarbetarskap.

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

Arbetsmiljö och samverkan

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete pågår för att kunna erbjuda "ett hållbart arbetsliv". Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor och då i synnerhet kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön för medarbetarna inom stadsutveckling då många funktioner har en hög arbetsbelastning. Att stärka chefer i dessa arbetslednings- och arbetsmiljöfrågor är avgörande både för medarbetares hälsa och arbetsprestation. Förvaltningen kommer att utveckla verktyg för att kunna ge medarbetare, som i sin profession möter hot och utsatthet, relevant stöd.

Exploateringsförvaltningen ska präglas av en personalpolitik som bygger på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet samt ett bra samverkansklimat såväl internt inom organisationen som över förvaltningsgränser men också med

kommunala bolag och med näringslivet. Förvaltningen kommer att utveckla verktyg, processer och riktlinjer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö där våra medarbetare kan utvecklas.

Värdegrund utifrån förhållningssätten

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



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



Vi bryr oss



**Vi arbetar
tillsammans**



Förändringsledning

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

2.3 Ekonomi

Enligt fullmäktiges budget uppgår Exploateringsnämndens kommunbidrag till 128,6 miljoner kronor för 2024.

De stora kostnadsökningarna i samhället påverkar förutsättningarna för förvaltningen. Kostnadsökningarna är högre än ökningen av kommunbidrag och övriga intäkter. Budgeten är i balans men är stram. Utöver att ha en stor återhållsamhet sker prioriteringar för att ha framdrift i tidiga skeden och projekt.

Under 2023 har ett antal rekryteringar genomförts för att täcka vakanser och säkerställa kompetenser i förvaltningens nya uppdrag genom NOS.

I budgeten 2024 ökar personalkostnaderna ytterligare genom en osäker lönerörelse samt ökade sociala avgifter avseende främst pension. Sociala avgifter har i enlighet med preliminär information från SLK beräknats till 45,85% men indikationer finns om att de kommer öka med ytterligare 1-2 % främst som en konsekvens av ökade pensionskostnader. Denna eventuella ytterligare ökning är inte med i budgeten men innebär kostnadsökning om ca 2-4 miljoner. Ny information kommer från SKR i mitten av december. Ökningen av sociala avgifterna är dramatisk, år 2022 var de ca 7 % lägre än budget 2024 och 1,2 % lägre innevarande år.

Räntekostnaderna internt till staden ökar kraftigt som en följd av ränteökningen från 1 % till 2,25 %. Årets intäktsökning avseende tomträtter och arrenden kompenserar inte fullt ut för räntekostnadsökningen.

Högvattenskydd är en prioriterad fråga för förvaltningen. Under 2023 finansierades arbetet med högvattenskydd i sin helhet från kommuncentrala medel med 7 mkr. I

budgeten har 5 miljoner kronor inarbetats ur ordinarie budgetram. För att bibehålla en fortsatt hög nivå avser förvaltningen att ansöka om ytterligare 3,6 mkr ur de kommuncentrala medlen för stärkt klimatskydd och dessa medel har också arbetats in i budgetförslaget.

I budgeten har inarbetats 16 miljoner kronor extra i kommunbidrag avseende kostnader för trygghetsbostäder.

Konjunktur nedgången och kostnadsökningarna i samhället påverkar framför allt bostadsmarknaden vilket minskar exploaterarnas förutsättningar för byggstartar. Detta förväntas påverka resultaten av reavinster, markexploatering och exploateringsbidrag negativt alternativt innebära stora tidsförskjutningar. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2024. Kontorsmarknaden har under 2023 varit relativt opåverkad men en försämring även på denna marknad kommer ge ytterligare negativ påverkan. Exploateringsbidrag budgeteras inte, i likhet med 2023, för 2024 enligt instruktion från SLK.

Nämnden har enligt kända förutsättningar, och med hänsyn till vad som här beskrivs ett budgetförslag i balans för 2024. Exploateringsförvaltningen vill särskilt framhålla och uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt samt saneringskostnader i mark.

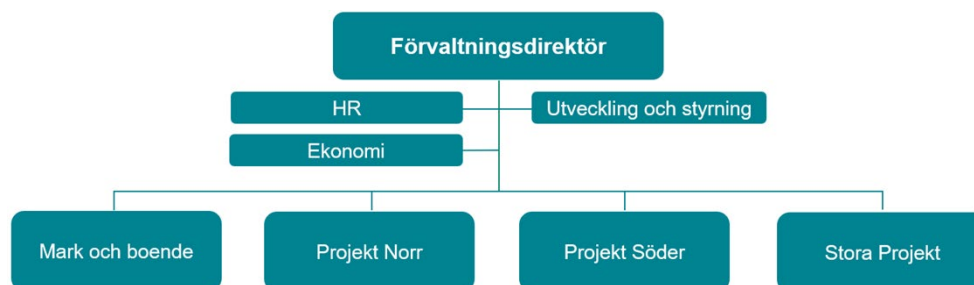
Överskott av reavinster, resultat av markexploatering samt tomträtter levereras löpande in till stadskassan. Reavinster är budgeterade till 100 miljoner kronor, resultat av markexploatering till 600 miljoner och tomträttsverksamheten är budgeterad till 453 miljoner kronor. Totalt uppgår detta till 1 153 miljoner kronor.

2.4 Om exploateringsförvaltningen

Förvaltningens organisation

Exploateringsförvaltningen har en linjeorganisation med cirka 380 medarbetare.

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



Styr och stöдавdelningarna

Styr- och stöдавdelningarnas uppdrag utgår från flera ansvarsområden och perspektiv. Avdelningarna ska utveckla en effektiv styrning av verksamheten, dvs säkerställa att det finns system och strukturer som stödjer förverkligandet av verksamhetens strategier och mål; tydliggöra chefernas ansvar för verksamhet, personal och ekonomi, och skapa förutsättningar för att chefer kan hantera dess ansvarsområden på ett adekvat sätt; stötta och ge service i administrativa frågor,

öka kunskapen om IT-system, lagar och regler, nämnd- och ärendehantering, supportfrågor med mera, samt arbeta med uppföljning och analys och kvalitetsutveckling som syftar till att förbättra arbetssätt och processer.

Mark- och boende avdelningen

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

Markägarperspektivet är centralt inom flera av stadsutvecklingsprocessens skeden, såväl inom tidiga skeden som i genomförande och förvalterskedena. Avdelningen kommer att ha ett nära samarbete såväl med projektavdelningarna som med övriga berörda förvaltningar för bästa möjliga utväxling.

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

Projekt norr och söder

Avdelningen ansvarar bland annat för den samlade exploateringsverksamheten, utifrån ett geografiskt område, från projektutveckling till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift. Detta innefattar ett ansvar för att samordna kommunens samlade investeringar och samtliga åtaganden och åtgärder inom exploateringen.

Avdelningsstrukturen är i stor utsträckning likvärdig på båda avdelningarna vilket ger förutsättningar för de matchande enheterna på respektive avdelning att utveckla gemensamma arbetsmetoder och rutiner och samverka på ett likvärdigt sätt med övriga stadsbyggande förvaltningar, olika byggaktörer etc.

Stora projekt

Avdelningen ansvarar bland annat för planering och genomförande av utpekade stora investerings- och exploateringsprojekt/program som bedöms särskilt komplexa och med stor strategisk betydelse för staden. Ansvaret sträcker sig från projektutveckling till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift. Detta innefattar även ett ansvar för att samordna kommunens samlade investeringar och samtliga åtaganden och åtgärder inom exploateringen.

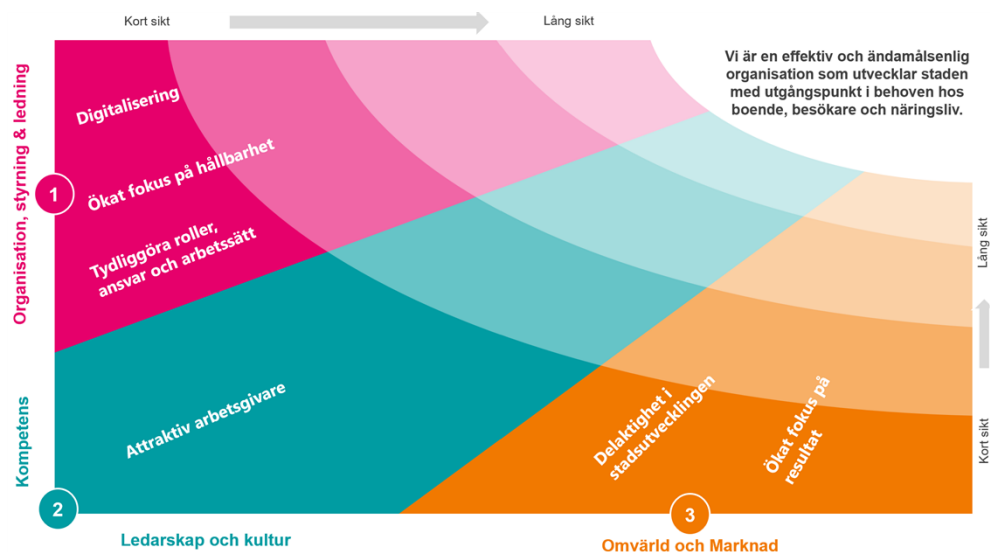
Avdelningen arbetar primärt i skedena planera och genomföra utbyggnad i nära samverkan med aktörer i skedena analysera och planera samt förvalta. Detta genom att ansvara för genomförandet av stora och komplexa investerings- och exploateringsprojekt/-program från detaljplan och genomförandestudie till anläggning färdig för förvaltning.

Stora och komplexa investerings- och exploateringsprojekt hanteras i en avdelning för Stora projekt. Med hänsyn till den komplexitet som utmärker denna typ av projekt, och den projektledningskompetens som följer med det, så bör verksamheten hanteras i en egen avdelning.

Strategisk utveckling av förvaltningen

Utifrån målsättningen att vara en *effektiv och ändamålsenlig organisation* har förvaltningen tagit fram en strategisk utvecklingsplan. Arbetet har genomförts

under hösten 2023 och samtliga chefer har varit delaktiga i arbetet. Planen visar vad som prioriteras i förvaltningens egna utvecklingsarbete.



Digitalisering

Under 2023 har förvaltningen tagit fram en handlingsplan för digitalisering med utgångspunkt ur stadens riktlinjer. Inriktningen är att säkerställa att vi utför våra uppdrag effektivt och samverkar med andra förvaltningar i staden, i synnerhet inom stadsutveckling. Initialt ger vi företräde åt att åstadkomma effektivitet och kvalitet i våra huvudprocesser och åt anpassning och användning av våra nuvarande system, snarare än att utveckla nya lösningar och användningsområden. Långsiktigt ska vi eftersträva en balans mellan att, å ena sidan balansera våra satsningar mellan *intern nytta* i förhållande till *extern nytta* och, å andra sidan mellan *effektivitet* och *innovation*.

Ökat fokus på hållbarhet

Nya roller och arbetssätt har genomförts under 2023 för att få framdrift i frågor kopplat till hållbarhet. Metoden "*ledningens genomgång*" har införts där respektive dimension; ekologiska-, sociala- och ekonomiska dimensionen årsvis utvärderas utifrån resultat och framdrift.

Under 2023 har förvaltningen gjort en miljöutredning som visar på vilka miljöeffekter verksamheten har. En miljörevision har även genomförts.

För att bättre möta stadens mål kopplade till hållbarhet är fokus 2024 att konkretisera och utveckla verksamheten så att hållbarhet genomsyrar hela förvaltningen och blir en utgångspunkt i det som planeras och byggs.

Tydliggöra roller och mandat

Under 2023 har ett antal områden uppmärksammats där roller och mandat inte är tydliga, främst mellan exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen. Under hösten 2023 har nya ledningsforum mellan de två förvaltningarna inrättats samt fem utvecklingsprojekt startats:

- Utveckling av kommunal mark i tidigt skede
- Ansökan om planbesked ersätts med ett "*stadsbyggnadsförslag*"
- Arbetet med markanvisningar ska vara tydligare avstämt mellan EXF och SBF.
- Portföljerna inom exploatering och investering
- Bemanning av planer och projekt

Under 2024 är fokus på att säkerställa att de pågående samt de redan genomförda åtgärderna ger önskad effekt.

Attraktiv arbetsgivare

Under 2023 har fokus varit att bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Fortsatt fokus ligger på att behålla befintlig personal men även attrahera blivande medarbetare. 2024 är fokus mot att vara en attraktiv arbetsgivare genom ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön och att därmed skapa ett hållbart arbetsliv.

Delaktighet i stadsutvecklingen

Under året har exploateringsförvaltningen deltagit i ett uppdrag som syftat till att utveckla och stärka de planerande och byggande förvaltningarnas arbete kring delaktighet och inflytande.

Uppdraget har handlat om att ta fram en förstudie där nuläge, önskat läge samt behov och förutsättningar för delaktighet och inflytande kartlagts och analyserats för att ge rekommendation på fortsatt arbete.

Ökat fokus på resultat

Under 2023 har nya processer och arbetssätt implementerats.

Under 2024 är fokus på att fortsätta utveckla och tydliggöra mål och mått för verksamheten. Detta för att kunna i högre grad utvärdera framdrift och resultat.

Nya lokaler

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

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

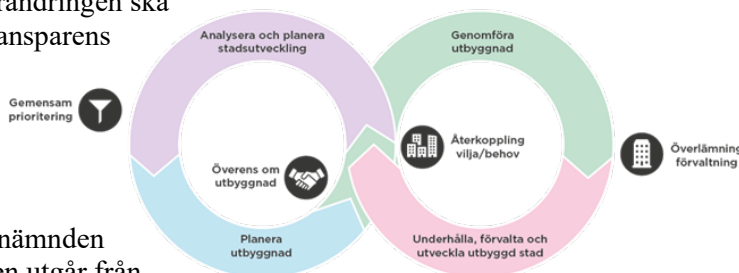
Traktören kommer att behöva byggas om utifrån ovan nämnda behov. Åtgärderna är så omfattande att lokalerna inte går att använda under upprustningen – både utifrån ekonomi, arbetsmiljö och det nya skedesindelade arbetssättet. Detta innebär att förvaltningarnas medarbetare kommer att ha tillfälliga hemvister under byggtiden i lokaler som staden redan förfogar över på Postgatan, Åvägen och Lillhagsparken.

Flexibel hemvist är utgångspunkten för användandet av tillfälliga lokaler under byggperioden. I denna placeringslösning har flera olika perspektiv beaktats: bland annat ekonomi, få omflyttningar, hur enskilda medarbetare påverkas, behovsbeskrivningar från alla förvaltningar, samt specialbehov.

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

2.5 Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling

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



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

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

För att organisationsförändringen ska få önskad effekt och målbilden nås har några områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med. Dessa har formulerats i vägledande principer:

- En sammanhållen stadsutvecklingsprocess
- Ett transparent och kundfokuserat arbetssätt
- Ett processinriktat arbetssätt
- En samarbetskultur
- Ett starkt utvecklingsfokus
- En ökad effektivitet
- Tydligare mandat

Under 2024 kommer förvaltningarna fokusera på fyra av dessa; *ett transparent och kundfokuserat arbetssätt, ett processinriktat arbetssätt, en samarbetskultur och större effektivitet*. Fokusområdena utgör en viktig del i förvaltningarnas arbete med ledning och styrning.

För att kunna visa resultat inom sammanhållen stadsutveckling och för att säkerställa om organisationsförändringen givit de effekter som avsågs behöver målbilden mätas. Därför behöver gemensamma mått tas fram som utgår från målbilden och som tar hänsyn till samtliga vägledande principer och den skedesindelade organisationen. Det pågår ett utvecklingsarbete i förvaltningarna för att identifiera måtten och ta fram arbetssätt för analys. Resultatet av arbetet kommer redovisas i årsrapporterna för 2024.

Under 2023 startade de fyra förvaltningarna ett arbete med att kartlägga och

vidareutveckla gemensamma processer. Ett arbete som kommer fortsätta även under 2024. Syftet med arbetet är att skapa tydlighet i roller och ansvar samt effektivisera handläggningen av ärenden för att möjliggöra goda leveranser utifrån tid, kostnad och kvalitet. Processerna som ingår i arbetet är; *taktisk planering*, *plan- och exploateringsprocessen* och *lokal försörjning*. Utöver processutvecklingen pågår arbete med att etablera ökad samverkan inom flera områden och på olika nivåer inom förvaltningarna.

Inför kommande verksamhetsår upprättar de fyra nämnderna inom stadsutvecklingsområdet en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Denna modell utgår från Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk. En gemensam modell för berörda nämnder kommer att skapa en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna för att skapa en hållbar stad för boende, besökare och näringsliv.

2.6 Omvärldsanalys

Förutsättningarna för det kommunala uppdraget påverkas av faktorer som ofta är starkt omvärldsberoende.

Ekonomiska faktorer i exploateringsekonomin

Kommunernas investeringsutgifter ökade med 10 miljarder kronor 2022 till 83,4 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökningstakt på 13 procent jämfört med tidigare år. Det är en relativt stor ökning av investeringstakten efter att den varit i stort sett oförändrad under perioden 2018–2021. Ökade byggpriser är en del av förklaringen. I vårens enkät inför Sveriges kommuners och regioners ekonomirapport svarade 72 procent av kommunerna att prisökningar leder till högre investeringsutgifter 2023.

Bostadsbyggandet är avgörande för att uppnå stadens mål om att växa och utöka antalet arbetsplatser genom bland annat större etableringar. Från beslut om planuppdrag för ett flerbostadshus till startbesked tar det i genomsnitt nästan fem år. Därefter tillkommer några års byggtid. Kommuner med etableringar ställs här inför ett dilemma rörande kostnader och risker. Dessutom är konjunkturen viktig, vilket är särskilt tydligt i år. De snabbt förhöjda räntorna och snabbt ökade byggkostnaderna avspeglas tydligt i byggandet. Boverket räknar med att antalet påbörjade bostäder (inklusive nettotillskott från ombyggnad) blir 27 000 i hela landet 2023 och 2024 beräknas ännu färre byggstarter. Det är ett brant fall från fjolåret då 60 000 bostäder preliminärt påbörjades.

Hushållens köp av investeringsvaror och bostäder har minskat väsentligt under det senaste året. Nyutlåningen för bostadslån ökar för närvarande med mindre än 1 procent, vilket kan jämföras med en ökningstakt på närmare 7 procent under första halvåret 2022. Det har slagit hårt mot bostadsbyggandet där antalet påbörjade lägenheter minskade med nästan 60 procent första halvåret i år jämfört med samma period förra året. Detta kommer att påverka exploateringsnämndens verksamhet under en lång tid framöver och på grund av ledtider i exploateringsprocessen kommer en vändning i ekonomin inte att visa sig förrän tidigast 2025-26.

Investeringskostnader för infrastruktur ökar

På utgiftssidan bidrar ökade byggkostnader till att investeringsutgifterna gällande såväl allmän plats som större infrastrukturprojekt ökar. Förutom att detta har påverkan på stadens kassaflöde påverkar det även kommunens driftskostnader på

lång sikt på grund av att höga bokförda värden leder till högre kapitalkostnader.

Ekologiska faktorer

Ett ökat fokus på ekologisk hållbarhet märks såväl nationellt som internationellt. För att staden ska uppnå målsättningarna i stadens miljö- och klimatprogram behöver Exploateringsförvaltningen bidra inom sitt ansvarsområde och utveckla arbetssätt och metoder som stödjer en hållbar stadsutveckling.

Med ett förändrat klimat ökar riskerna i våra samhällen. Det handlar bland annat om ökade risker för översvämning i framförallt strandnära bebyggelse, ökad belastning på avloppssystem, ökad risk för ras, skred, kust- och stranderosion. Klimatförändringarna medför även längre perioder utan regn, vilket ökar risken för skogsbränder. De kan också leda till brist i vattenförsörjningen. De högre temperaturerna som följer av klimatförändringarna kan få biologiska och ekologiska konsekvenser som exempelvis negativ påverkan på livsmedelsproduktionen eller sämre kvalitet på dricksvattnet. Högre temperaturer, som värmebölja, kan dessutom snabbt ge negativa hälsoeffekter, särskilt för sårbara grupper.

Många kommuner, inklusive Göteborg, behöver genomföra mycket omfattande klimatanpassningsåtgärder och det behövs därför långsiktiga planeringsförutsättningar och stöd under en längre tid. Det kan exempelvis handla om att anlägga fler gröna ytor för att ta hand om dagvatten, göra förändringar i stadsmiljön för att avrinningen ska fungera bättre eller bygga skyddsvallar mot vatten. I Göteborg beräknas exempelvis kostnaden att klimatsäkra staden, främst genom skyddsvallar, att uppgå till 40 miljarder kronor fram till 2040.

Sociala faktorer

Även om hemlösheten under 2023 bedöms vara oförändrad jämfört med 2022 ser förvaltningen risker med ett minskat bostadsbyggande och ökade livskostnader då detta kan leda till att allt fler hamnar i strukturell hemlöshet.

Genom att fortsätta satsa på hållbara och väl gestaltade livsmiljöer i hela staden kan stadsutvecklingen bidra till jämlika livsvillkor och minskad segregation.

Säkerhetsrelaterade faktorer

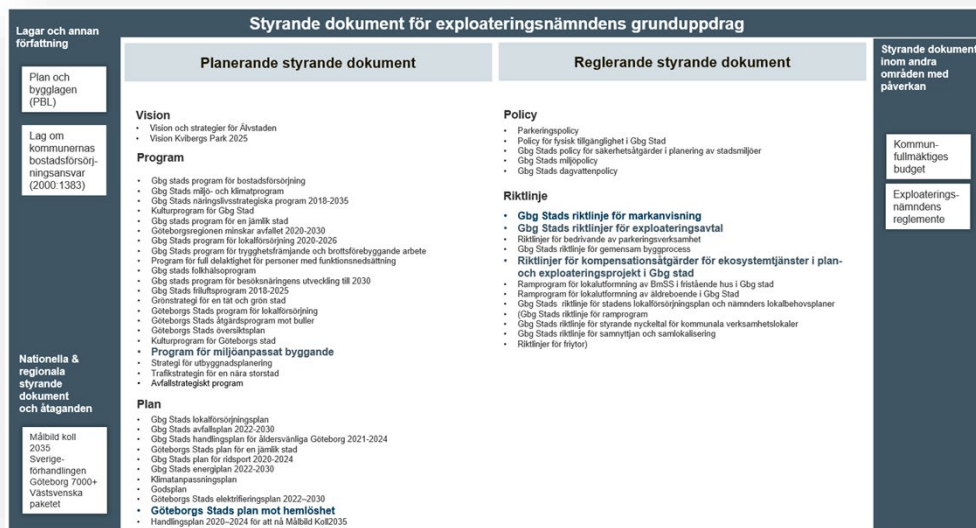
Den oroliga omvärlden bidrar till en växande extremism, ett ökat attentatshot och ett bredare författningshot. Uppgiften att skydda den nationella säkerheten har aldrig varit viktigare.

Som en konsekvens av det förändrade säkerhetsläget beslutade Säkerhetspolisen i augusti 2023 att höja terrorhotnivån till nivå 4 vilket innebär att *sannolikheten* att aktörer har *avsikt* och *förmåga* att genomföra attentat är *hög*. Detta innebär att vi ser över behov av ytterligare säkerhetsåtgärder såsom att ha ett högt säkerhetsmedvetande och att följa säkerhetsrutiner.

3 Planer och program

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

Bilden är en översikt av de cirka 35 program och planer som i huvudsak berör exploateringsnämndens grunduppdrag.



De fyra stadsutvecklande förvaltningarna har prioriterat tre program och planerna som särskilt viktiga för måluppfyllelse:

- Miljö och klimatprogrammet
- Näringslivsstrategiska programmet
- Program för en jämlik stad

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

4 Grunduppdraget

Reglementet för Göteborgs Stads exploateringsnämnd är indelat i tre kapitel:

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

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

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

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



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

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

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

Efterföljande kapitel beskriver respektive område.

Respektive område beskrivs utifrån:

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



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

4.1 Markförsörjning

§ 1 Nämnden har ansvar för kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

§ 2 Nämnden ska förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar.

§ 3 Nämndens ansvar för kommunens strategiska markförsörjning innefattar mark till bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, bostäder med särskild service, idrott, kultur, torg, park-, natur- och rekreationsområden samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

§ 10 Nämnden ansvarar i egenskap av markägare för att utarrendera, uthyra eller på annat sätt upplåta kommunal mark/byggnad, om detta inte ankommer på annan nämnd.

§ 13 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att inom fullmäktiges givna villkor sälja tomträttsupplåten mark till tomträttshavaren.

Beskrivning av området

Markinnehavet

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

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

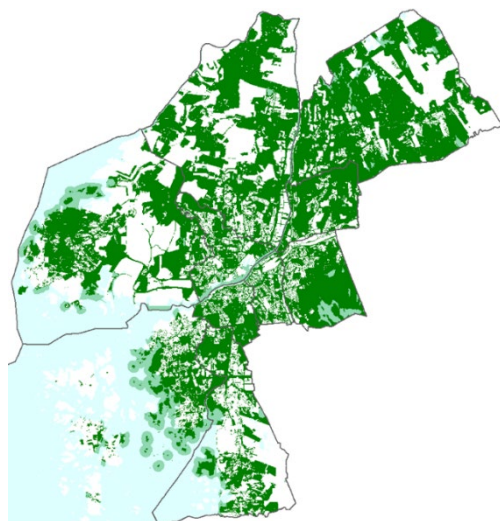
Staden har två huvudsakliga verktyg för att styra stadsutvecklingen, det ena är det kommunala planmonopolet och det andra är markinnehavet.

Kommunala planmonopolet

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

Markinnehavet

Göteborgs kommun äger cirka 25 100 hektar mark. Av detta ligger cirka 10 000



Bilden visar den mark som Göteborgs kommunen äger

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

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

Markreserv- en resurs för stadsutveckling

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

Markförsörjning

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

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

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

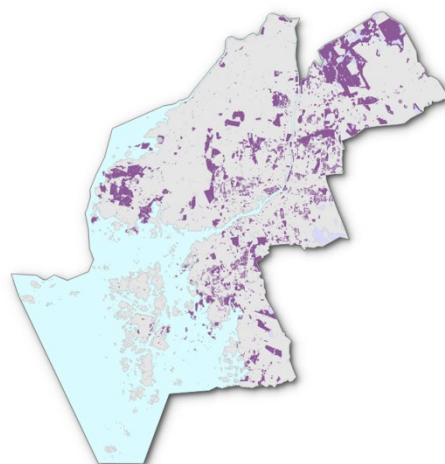
Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs när det gäller mark för bostäder och näringsliv.

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

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

Upplåtelse av marken

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



Stadsnära odling

Stadsnära Odling är en del i ett långsiktigt arbete för en hållbar utveckling. Stadsnära Odling skapar biologisk mångfald, rekreation, sociala mötesplatser, trygghet, medvetna konsumenter, arbetstillfällen och närproducerad mat framställd genom ekologiska principer.

Stadsnära Odling är allt från bostadsnära odling i föreningsform via småskalig kommersiell odling (Stadsbruk Göteborg) till fullfjädrat lantbruk på jordbruksmark (Jordbruk).

Bilden visar den mark som är upplåten via tomträtt eller arrende

Exploateringsförvaltningen har genom Stadsnära Odling sex stycken inriktningsområden

- Utveckla nya och befintliga odlings- och koloniområden i Göteborgs stad
- Skapa samverkan med andra aktörer för att främja samarbete och utveckling inom området Stadsnära Odling
- Odling i nyproduktion
- Kommunikation och kunskapsspridning
- Bidragsgivning till föreningar
- Utveckla stadens jordbruksmark mot ekologisk matproduktion

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtagande	Beskrivning av dokumentet
Göteborgs stads riktlinje för markanvisningar	Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.
Göteborgs stads översiktsplan (ÖP)	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Gbg stads program för bostadsförsörjning	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Gbg7000+	Åtagande om 7000 studentbostäder till 2026
Vision och strategier för Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande.
Trafikstrategin för en nära storstad	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Grönstrategi för en tät och grön stad	Strategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.

Gbg Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.
Kulturprogram för Gbg Stad	Programmet anger färdriktning för hur kommunfullmäktiges ambition om Göteborg som en ledande kultur- och evenemangsstad ska uppnås.
Gbg Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Program för miljöanpassat byggande	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Gbg stads program för en jämlik stad	Syftet med programmet är att, utifrån målet att Göteborg ska vara en jämlik stad, peka ut viktiga målområden som aktörer i Göteborg ska samlas kring för att tillsammans bidra till att minska skillnaderna i livsvillkor i staden.

4.2 Stadsutveckling

4.2.1 Infrastruktur

Ansvar enligt reglementet

§ 7 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av komplexa infrastrukturinvesteringar avseende trafik- och annan markanläggning.

Beskrivning av verksamhetsområdet

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

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

Syftet med investeringarna

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

Investeringarna i ny infrastruktur handlar bland annat om att möjliggöra nya, snabbare och mer kapacitetsstarka kollektivtrafikförbindelser. Flera av de projekt som Exploateringsförvaltningen ansvarar för är avgörande för förverkligande av Målbild koll 2035. Målbilden antogs 2018 av kommunfullmäktige i Göteborg, Mölndal och Partille, samt regionfullmäktige i VGR. Målbild Koll 2035 beskriver hur kollektivtrafiken ska utvecklas i det sammanhängande tätortsområdet fram till år 2035. Syftet är stödja en hållbar stads- och regionutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv och öka andelen resor med kollektivtrafik, gång och cykel. I målbilden ingår bland annat nya trafikkoncept, tvärförbindelser, knutpunkter och kopplingar över älven.

Göteborgs utbyggnadsstrategi enligt den nya översiktsplanen förutsätter en utveckling av kollektivtrafiksystemet enligt ambitionen i Målbild Koll 2035. Genom att förverkliga hela målbilden kan vi stärka kollektivtrafikens kapacitet med 70 procent och korta restiderna med i genomsnitt 20-25 procent.

Andra projekt som Exploateringsförvaltningen ansvarar för är en del av Västsvenska paketet eller har tydlig koppling till andra projekt som ingår där, som projekt Haga med kopplingen till Västlänken.

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

Finansiering

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

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

För närvarande 2024 pågår följande projekt:

Projekt	Senast beslutad budget (mnkr)	Prisnivå	Slutår	Skede	Del av
Brunnsbo - Linné via Lindholmen	5621	2016	2040	Samtliga	Sverige-förhandlingen
Knutpunkt Korsvägen	860	2017	2030	Projektering	Västsvenska paketet
Stadsrum Haga	660	2017	2030	Projektering	
Citybuss Backastråket	400	2016	2027	Projektering	Sverige-förhandlingen
Citybuss Norra älvstranden	700	2016	2031	Projektering	Sverige-förhandlingen
Gång- och cykelbro mellan Packhusplatsen och Hugo Hammars kaj	900	2020	2033	Planering	Pågående GFS finansieras av Västsvenska paketet.
Kvilleleden, gator vid Backaplan	768	2016	2028	Projektering	Västsvenska paketet

Utöver dessa projekt ovan ligger även följande inom verksamhetsområdet:

- **Västlänken i Staden:** Förvaltningen ansvarar för att leda samordningen av samtliga kommunala förvaltningar och bolags verksamhet kopplad till Trafikverkets projekt Västlänken. Ansaret innebär även samverkan med Trafikverket inom den avtalade samverkansorganisationen.
- **Bangårdsförbindelsen:** Förvaltningen har projektlett förstudien för Bangårdsförbindelsen, vilket ägs av stadsbyggnadsförvaltningen.
- **Högvattenskyddsprogrammet:** Förvaltningen leder högvattenskyddsprogrammet. Programmet ägs av stadsledningskontoret.
- **Kanalmursprogrammet:** Förvaltningen leder kanalmursprogrammet. Programmet ägs av stadsmiljöförvaltningen.

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtaganden	Beskrivning av dokument
Göteborg Stads översiktsplan	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Västsvenska paketet	Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur och innehåller stora satsningar på vägar, järnvägar och kollektivtrafik.

Styrande dokument eller andra åtaganden	Beskrivning av dokument
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande.
Vision Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.
Göteborgs Stads trafikstrategi	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste 20 åren.
Göteborgs Stads anvisning om hantering av skyfall	Syftet med skyfallsöverenskommelsen är att den ska tydliggöra organisation, finansiering och ansvarsfördelningen av skyfallsarbetet i Göteborg.
Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Målbild Koll 2035	Målbilden beskriver hur kollektivtrafiken i det sammanhängande storstadsområdet i Göteborg, Mölndal och Partille ska utvecklas fram till år 2035 för att attrahera och ta hand om betydligt fler resenärer

4.2.2 Planera och exploatering

Ansvar enligt reglementet

§ 1 Nämnden ansvarar för kommunens samlade exploateringsverksamhet

§ 2 Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Detta ansvar innefattar såväl ekonomi och genomförbarhet som gestaltning, kvalitet och avvägningar utifrån hållbarhet.

§ 4 Nämnden ansvarar för att samordna och säkerställa kommunens samtliga åtaganden som följer av en exploatering.

§ 5 Nämnden har, oberoende av omfattning på det kommunala markägandet, en samordnande roll för de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras.

§ 6 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet. Det gäller även i sådan exploatering där kommunen inte är huvudsaklig markägare.

Beskrivning av området

Exploatering avser kommunens utveckling och beredning av kommunalt ägd kvartersmark samt planering och utbyggnad av allmän plats som helt eller delvis krävs för att möjliggöra byggnation i enlighet med en detaljplans syfte och bidrar till stadens mål och behov. Exploateringsverksamheten är en central del i stadsutvecklingsprocessen och skapar möjligheter för utbyggnad av nya bostäder, lokaler och verksamhetsområden för näringsliv, kommunal och offentlig service samt allmän plats och offentlig vilstemiljöer.

Förvaltningen har ett projektutvecklingsansvar för kommunens mark samt projektägar- och genomförandeansvar för stadens samtliga exploateringsprojekt till dess att de är utbyggda. Oberoende av markägarskap har verksamheten en

samordnande roll för de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras samt ansvar för kommunens exploateringsinvesteringar. Ansvaret innebär därmed att säkerställa finansieringen, att exploateringsprojekten inte medför en onödig belastning på kommunens ekonomi samt belysa exploateringsinvesteringarnas driftkonsekvenser. Verksamheten projektleder stadens exploateringsprojekt från detaljplanestart till färdigställande av allmän plats och samverkar aktivt med övriga parter i exploateringsprocessen.

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

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

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtagande	Beskrivning
Vision och strategier för Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Göteborgs stads program för bostadsförsörjning	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är en överenskommelse mellan staten, regioner och kommuner att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande. I Göteborg innebär Sverigeförhandlingen bland annat ett åtagande om att färdigställa 45 680 bostäder och att genomföra olika kollektivtrafikprojekt och byggnation av cykelbanor.
Gbg Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.

Styrande dokument eller andra åtagande	Beskrivning
Gbg Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Kulturprogram för Gbg Stad	Programmet anger färdriktning för hur kommunfullmäktiges ambition om Göteborg som en ledande kultur- och evenemangsstad ska uppnås.
Gbg stads program för en jämlik stad	Syftet med programmet är att, utifrån målet att Göteborg ska vara en jämlik stad, peka ut viktiga målområden som aktörer i Göteborg ska samlas kring för att tillsammans bidra till att minska skillnaderna i livsvillkor i staden.
Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030.	Strategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.
Göteborgs Stads översiktsplan	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Program för miljöanpassat byggande	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Trafikstrategin för en nära storstad	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Göteborgs stads riktlinjer för exploateringsavtal	När Staden avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.
Riktlinjer för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt i Gbg stad	Dessa riktlinjer beskriver hur Göteborgs Stad ska arbeta med kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt. Syftet med kompensationsåtgärder är att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden och andra ekosystemtjänster samtidigt som staden växer.
Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar	Kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelse eller upplåtelse av markområden för bebyggande, handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar samt principer för markprissättning.
Göteborgs Stads avfallsplan 2021-2030	Syftet med avfallsplanen är att förebygga avfall och utveckla hanteringen av det avfall som trots det uppstår

4.3 Bostadssocialt ansvar

Ansvar enligt reglementet

§ 8 Nämnden har ansvar för att anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete.

§ 9 Nämnden har ansvar för anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov.

§ 27 Nämnden har ansvar för handläggning av subvention för trygghetsbostäder.

Anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete

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

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

Nämnden ansvarar för att anskaffa och anvisa bostäder till hushåll som av sociala

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

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

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

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

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

Handläggning av subvention för trygghetsbostäder

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

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtagande	Beskrivning av dokument
Program för bostadsförsörjningen	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Riktlinjer för markanvisning	Kommunens markanvisningspolicy ligger till grund för beslut om att godkänna markanvisning.
Hemlöshetsplan 2020 –2022	Hemlöshetsplanen är ett övergripande dokument för att motverka hemlöshet Hemlöshetsplanen för 2020-2022 är förlängd till 2024. Exploateringsnämnden har fått ett uppdrag att ta fram en ny plan under 2024.
Bosättningslagen (BoL)	Enligt BoL är Göteborgs stad skyldig att ordna bostad till de personer som fått uppehållstillstånd och är anvisade till kommunen.

5 Kommunfullmäktiges mål

Göteborgs Stads politiska inriktning styrs av sju övergripande mål som gäller för samtliga nämnder. Målen gäller för hela mandatperioden och måluppfyllelse ska eftersträvas snarast möjligt. Nämnder ska ange hur de avser att arbeta för att nå god måluppfyllelse i sina verksamhetsplaner och budgetar. Målen ska omsättas i praktisk handling av nämnder anpassas till deras specifika verksamhet.

Mål:



- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist. Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Vid omhändertagandet av dessa mål samt det övriga grunduppdraget ska förvaltningen förhålla sig till beslutade program och planer, de inriktningar och uppdrag som fastslås i kommunfullmäktiges budet och därmed bidrar nämnden till måluppfyllelse även till övriga mål.

I verksamhetsplanen kommer förvaltningen att konkretisera hur målen ska omhändertas genom strategier, delmål samt indikatorer.

6 Kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdragen ska genomföras under ett år om inget annat anges, men fortsätter att gälla till dess att de har genomförts och avslutats. Kommunfullmäktiges budgetuppdrag är överordnade andra uppdrag som tillkommer genom initiativ i nämnder.

Nämnder ska prioritera kommunfullmäktiges budgetuppdrag och planera sin verksamhet så att uppdragen kan genomföras.

Nedan beskrivs de uppdrag där exploateringsnämnden är ansvarig i fullmäktiges budget.

I verksamhetsplanen kommer förvaltningen beskriva hur uppdragen ska omhändertas.

Uppdrag från kommunfullmäktiges budget 2024

- 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.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden underlätta för exploatörer att byta upplåtelseform till hyresrätter för att i rådande konjunkturläge främja bostadsbyggande
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa miljökrav, exempelvis på klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet vid markanvisningar för både bostäder och andra verksamheter.
- Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin *"Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande"* i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.
- 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.

Uppdrag där exploateringsnämnden berörs

- Stadsmiljönämnden får i uppdrag att utreda hur Göteborgs Stad kan restaurera, anlägga och återskapa vattenmiljöer och våtmarker för att öka den biologiska mångfalden och bidra till klimatanpassning. Uppdraget ska ske i samverkan med i exploateringsnämnden.
- Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden underlätta för mindre företag, privat personer och byggemenskap att bygga bostäder.

7 Resursfördelning

7.1 Driftbudget

Driftbudgeten visar en budget i balans.

Intäkterna inklusive tomträtter, rearesultat, hyror och arrenden för 2024 uppgår till cirka 1,9 miljarder kronor. Budgeterade kostnader 2024 för nämnden beräknas till 935 miljoner. Kommunbidrag om 144,6 miljoner kronor har tilldelats nämnden inklusive riktade medel för temporära bostäder samt att vi budgeterar med att få del av centralt avsatta medel för stärkt klimatanpassning/högvattenskydd.

Intäkter från tomträtter och reavinster vid försäljningar om totalt 1 153 miljoner kronor redovisas direkt till staden.

Personalkostnaderna och framför allt sociala avgifter genom personalomkostnadspåslag, PO-pålägg ökar även för 2024. Det är i skrivande stund oklart vilken procentsats som beslutas för året. I budgetförutsättningar så räknades det med 45,85% och det är vad som har inarbetats i budgeten. PKV, Prisindex för kommunal verksamhet är enligt SKR oktober 4,3%

I budgeten har medel avsatts bland annat för trygghetslägenheter, planprogramsavgifter, utredningar för detaljplanearbete i tidiga skeden samt högvattenskydd. Även intäkter och kostnader som inte utgör någon resultatpåverkan har arbetats in för hantering av projektkostnader mellan förvaltningar i NOS.

Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr			
N200 Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2024	Prognos 2023	Budget 2023
Intäkter	448,6	435,5	515,2
varav Taxor och avgifter	19,4	13,7	20,9
varav hyror och arrendeintäkter	404,2	394	405,6
Kostnader	-584,2	-572,7	-651,4
varav personalkostnader	-322,0	-285,0	-312,0
varav aktivering tid i projekt	97,1	68,3	94,4
varav lokal och markhyror	-170,6	-170,6	-181,0
varav köp av entreprenad och tjänster	-51,9	-48,9	-111,7
Kommunbidrag	119,6	119,2	119,2
Kommuninterna bidrag fördelade	16,0	18,0	17,0
Resultat	0,0	0,0	0,0
N200 Exploateringsnämnden (inkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2024	Prognos 2023	Budget 2023
Intäkter	1 938,9	2103,2	1824,3
Kostnader	-930,3	-923,0	-925,9
Kommunbidrag	128,6	126,5	126,5

Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr			
Kommuninterna bidrag avs reavinster, exploatering och tomträtter	-1 153,2	-1324,7	-1042,0
Kommuninterna bidrag fördelade	16,0	18,0	17,0
Resultat	0,0	0,0	0,0
(Omfördelning mellan intäkts- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)			

Resultatet från övriga reavinster, exploatering och tomträtter

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "Kommuninterna bidrag avs reavinster, expl och tomträtter". Resultatet tillfaller inte nämnden men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen. Resultat av markexploatering är budgeterat till 600 miljoner kronor och reavinster är budgeterat till 100 miljoner kronor. Resultatet av tomträttsverksamheten beräknas uppgå till cirka 453 miljoner kronor.

Budgeterat resultat av markexploatering bedöms som mycket osäker inför 2024. Underlagen för budgetförutsättningarna togs fram i en mer stabil marknad. I princip startar inga nya bostadsprojekt för närvarande och återhållsamheten är stor även för kontorsutbyggnad vilket innebär betydande tidsförskjutningar. *Se vidare även under pkt 9.2 Exploateringsinvesteringar.*

N200 Exploateringsnämnden (Kommuninterna bidrag avs reavinster, exploatering och tomträtter)	Budget 2024	Prognos 2023	Budget 2023
Rearesultat övrig investering	-100,0	-120,0	-100,0
Resultat försäljning exploateringsfastighet	-600,0	-331,7	-500,0
Resultat övrig exploateringsverksamhet	0,0	-430,0	0,0
Resultat av tomträtter	-453,2	-443,0	-442,0
Totalt avräknas till kommuncentrala poster	-1 153,2	-1 324,7	-1 042,0

Nämndens verksamhet exklusive resultat av övriga reavinster, exploatering och tomträtter

För nämndens verksamhet exklusive tomträtter och rearesultat visas den procentuella fördelningen av intäkter och kostnader i diagrammen nedan. Cirka 75 % av verksamheten finansieras av andra intäkter än kommunbidrag. Den största finansieringskällan är hyror och arrenden som utgör ca 70% intäkterna.

Kostnaden för temporära bostäder uppgår till cirka 11 % av nämndens kostnader och nettokostnaden beräknas uppgå till 19,2 miljoner. I budget 2024 har det kommuncentralt avsatts medel om 16 miljoner för exploateringsnämnden att avropa avseende nettokostnader för temporära bostäder vilket är 3,2 miljoner mindre än nämndens riktade kommunbidrag. Underskottet beror främst på att hyran för de tillfälliga modulhusen i Askimsviken har ökat med 9% till följd av indexreglering. Andrahandshyresgäster betalar en förhandlad hyra vilket gör att nämnden får ta kostnaden för den del av hyran som inte kan debiteras vidare.

Göteborgs anvisningstal för nyanlända är fastställt till 59 personer för 2024, jämfört med 84 föregående år och tidigare omkring 300 senaste åren dessförinnan. Minskningen beror på regeringens beslut om minskat mottagande av

kvotflyktingar. För kommunen/nämnden innebär det att behovet av mellanboendeplatser minskar samt att antalet förvaldade hyresavtal på sikt går ner.

Ökningen av stadens internränta från 1 % till 2,25 % ökar kapitalkostnaderna med ca 16 mnkr. Kostnadsökningen kompenseras inte fullt ut genom ökade arrendeintäkter.

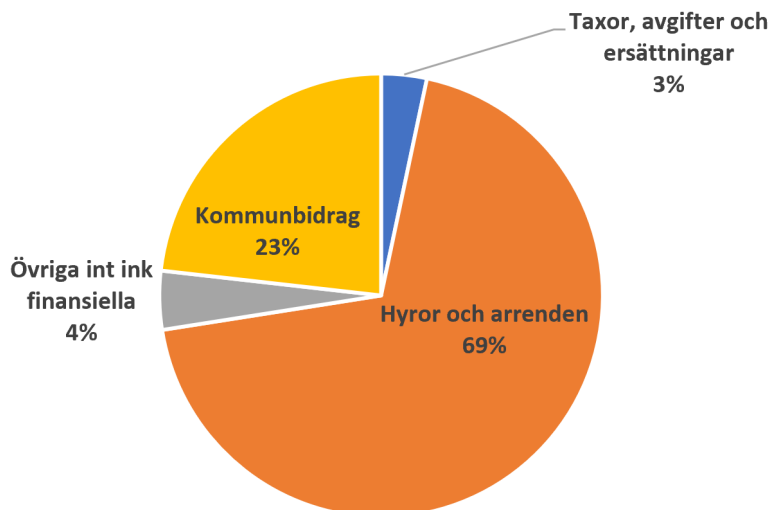
Personalkostnaderna ökar, förutom genom ökade sociala kostnader och löneökning, jämfört med prognosen efter genomförda rekryteringar under innevarande år. Rekrytering har bland annat skett av specialister och projektledare inom främst planering och utbyggnad av allmän plats.

Möjlighet till avrop av kommuncentrala medel om 3,6 miljoner avseende högvattenskydd är inarbetade i budgeten.

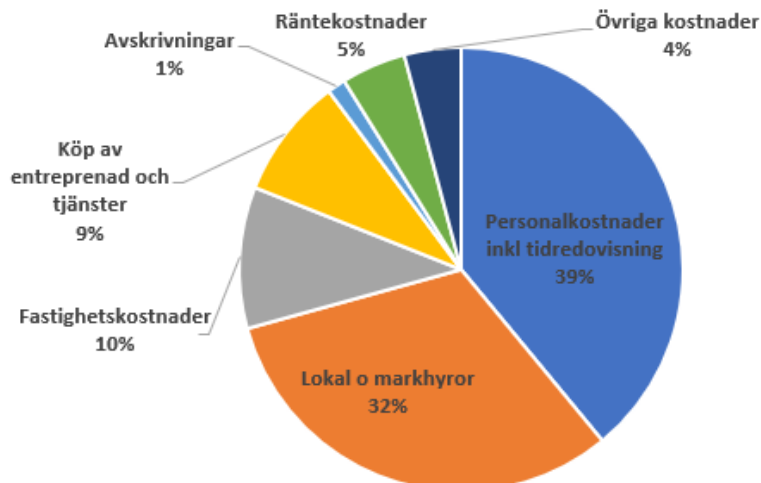
I nedanstående cirkeldiagram redovisas budgetfördelning av intäkter och kostnader.

** diagrammen visar budget exklusive resultat av övriga reavinster, exploatering och tomträtter (Omfördelning mellan intäkts- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)*

Intäkter 2024 (exkl TR & REA)



Kostnader 2024 (exkl TR & REA)



Budget utifrån osäkerheter, risk och väsentlighet

Konjunkturedgången och kostnadsökningarna i samhället påverkar framför allt bostadsmarknaden vilket minskar exploatörernas förutsättningar för byggstartar.

Bostadsmarknaden för nyproducerade lägenheter fortsätter utvecklas negativt och exploatörerna har stora svårigheter att sälja lägenheter och problem med finansiering. Kontorsmarknaden har under 2023 varit relativt opåverkad men en försämring även på denna marknad kommer ge ytterligare negativ påverkan.

Detta förväntas påverka resultaten av reavinster och markexploatering negativt alternativt innebära stora tidsförskjutningar. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2024.

En betydande del av nämndens verksamhet finansieras genom hyror och avgifter från mark som kommunen arrenderar ut. För att underlätta och möjliggöra den stadsutveckling som staden står inför uppstår ibland behov av inlösen av fastigheter och tomträtter samt uppsägning av vissa arrenden vilket kan påverka nämndens intäkter. Förvärv kan, utöver utgiften för själva investeringen, medföra driftkostnader i form av ökade kapitaltjänstkostnader och i vissa fall även kostnader för drift. I dagsläget är det svårt att uppskatta konsekvenserna av detta. Reavinsterna levereras in till stadskassan men de minskade driftöverskotten kan

komma att påverka finansieringen av nämndens verksamhet som idag till stor del finansieras av detta.

Exploateringsförvaltningen vill uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt, saneringskostnader i mark samt tidsförskjutningar vilket bland annat påverkar årsfördelningen av kostnader för detaljplaner och rivning.

7.2 Investerings- och exploateringsbudget

Exploateringsnämndens investering- och exploateringsbudget för 2024 och perioden 2021-2025

Exploateringsnämndens nettobudget för 2024 uppgår till 602 miljoner kronor. Den är indelad i tre investeringsområden *Förvärv- och markberedning*, *Övriga investeringar* och *Namngivna projekt*.

Investeringarnas nettobudget för åren 2021-2025 uppgår till 2 361 miljoner kronor. (3 069 mnkr i 2023 års budget)

Därtill har nämnden en nettobudget för exploateringsprojekt som uppgår till 575 miljoner kronor för 2024 och 3 280 miljoner kronor för planperioden 2021-2025. (3 247 mnkr i 2023 års budget)

Investering - Förvärv och markberedning

mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Förvärv och markberedning	328	1 102
- varav Nyinvesteringar	324	1 089
- varav Reinvesteringar	4	13

Budgeten för *förvärv och markberedning* uppgår till 328 miljoner kronor för 2024 och 1 102 miljoner för perioden 2021-2025. Investeringsbudgeten avser främst nyinvesteringar i form av strategiska fastighetsförvärv för framtida exploateringar, övriga förvärv samt markberedningar. En liten del är avsatt till reinvesteringar för att rusta upp våra arrendefastigheter som exempelvis boskapsstall och ekonomibygnader.

Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen ska vara huvudman. En del av budgeten är därför avsatt till eventuell inlösen av allmän plats.

Med anledning av framtida förvärv kommer nämnden att äska om att få föra över ej utnyttjade medel under 2023 till perioden 2024-2025 i årsrapporten för 2023. Om förvärvet av mark i Gullbergsvass från Älvstranden blir av, den gemensamma målsättningen för genomförande av överlåtelsen är beslut i Exploateringsnämnden samt i Älvstrandens utvecklingsstyrelse i april 2024, bedömer förvaltningen att nuvarande budget för förvärv under planperioden inte kommer att räcka.

Investering - Övriga investeringar

mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Övriga investeringar	40	153
- varav Nyinvesteringar	40	153

Nettobudgeten för *övriga investeringar* uppgår till 153 miljoner kronor för 2024. Till denna kategori hör övrig infrastruktur, bland annat Pustervikslänken, Kvarnberget, Brunnbo station, konstnärlig utsmyckning samt övrigt, tex Fiskebäcks hamn.

Projektet Olof Palmes plats flyttas från Stadsmijöförvaltningen till Exploateringsförvaltningen. För att kunna genomföra projektet på ett mer effektivt sätt med avseende på kvalitet, tid och ekonomi så bör genomförandet integreras inom samma entreprenad som omgivande projekt för utbyggnaden av allmän platsmark i Masthuggskajen. Projektbudgeten för 2024 bedöms rymmas inom ramen för 2024 då det redan flaggats för tidsförskjutningar i andra projekt.

Investering - Namngivna projekt

mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Exploateringsnämnden	112	627
Koll2035		
Sverigeförhandlingen	189	455
Västsvenska paketet	11	59
Jubileumsparken	-	244
Budgetregleringspost	-78	-279
Summa	234	1 106

De åtgärder som är av större karaktär med en budget över 250 miljoner kronor och/eller är åtgärder av principiell karaktär benämns *namngivna projekt*. De är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Varje åtgärd inom området namngivna projekt har en tilldelad budgetram. Namngivna projekt sorteras under fem rubriker: Exploateringsnämnden, Koll2035, Sverigeförhandlingen, Västsvenska paketet samt Jubileumsparken. Ett schablonmässigt avdrag med -25 procent av den totala investeringsvolymen för de namngivna projekten inkluderas i budgeten. Syftet med detta avdrag är att hantera de förväntade förseningar som ännu inte har identifierats och som sannolikt kommer att uppstå inom den omfattande investeringsplanen.

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Skeppsbron etapp 2

Skeppsbron ingår i Södra Älvstranden, som är ett av sju delområden i Älvstaden. ”Detaljplan för Skeppsbron m.m inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg” beslutades av kommunfullmäktige 2014 och vann laga kraft 2015. Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2023 att ge Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Stadsbyggnadsnämnden fick även i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron utifrån den inriktning som antas för Södra älvstranden. Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, fick i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av

andra detaljplaner.

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

Beslutet innebär också att hittills upparbetade åtgärder och kostnader behöver värderas utifrån om åtgärderna har ett bestående värde för en ny detaljplan. De åtgärder och kostnader som inte bedöms ha ett bestående värde behöver utrangeras och kostnaden kommer att belasta driftsekonomi för förvaltningen. Utrangeringskostnaden kommer sannolikt att redovisas i samband med årsbokslutet 2023-12-31.

I avvaktan på slutlig bedömning har förvaltningen valt att inte justera investeringsbudget jämfört med senaste prognos.

Gång och cykelbro mellan Packhusplatsen och Hugo Hammars kaj

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder expanderande delar av Hisingen med centrala staden på fastlandssidan. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebär en utpekad placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj och en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Genomförandestudie pågår för en mer precis bild av åtgärdens tid, kostnad och innehåll. Förvaltningen meddelande under hösten 2023 att åtgärden kan färdigställas någon gång mellan 2031–2033. Medfinansiering till genomförandestudien sker från Västsvenska paketet med maximalt 24 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Stadsrum Haga

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

Exploateringsnämnden hemställde 2023-09-25 till kommunfullmäktige att få i uppdrag säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Efter avslutad utförhandling ska förvaltningen återkomma till nämnden med förutsättningar för en uppsägning samt en beslutspunkt om att gå vidare med en uppsägning. Arbetet med uppdraget från exploateringsnämnden pågår.

Namngivna projekt - Koll2035

Spårväg Alléstråket; Haga–Nordstan

Åtgärden omfattar en två kilometer lång spåranläggning i gata samt följdinvesteringar. Preliminära hållplatser är Avenyn och Polhemsplatsen. Åtgärden syftar till att avlasta Brunnsparken och möjliggöra att kollektivtrafik tas bort på delar av Norra Hamngatan. Åtgärden ökar också robustheten i spårvägsnätet. Spårväg i Alléstråket är ett utpekat objekt i Handlingsplan för Målbild Koll2035 och just nu så pågår arbete med förstudier för att se över bland annat kostnad, innehåll samt tidplan för möjlig utbyggnad. Medfinansiering har erhållits från Västsvenska paketet för genomförandestudie och del av projektering om maximalt 60 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Arbete med åtgärden sker av stadsbyggnadsförvaltningen och beslut om

inriktningsbeslut i stadsbyggnadsnämnden planeras under 2024. Om stadsbyggnadsnämnden föreslår inriktningsbeslut för åtgärden behandlas detta i nästa steg av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

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

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen

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

Spårvägs- och citybusstråk Brunnsbo - Linné via Lindholmen

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

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Bangårdsförbindelsen

Projektet innebär en ny gatuförbindelse med bro över bangården öster om Centralstationen i Göteborg. Förbindelsen ska vara en koppling mellan stadsdelarna Stampen och Gullbergsvass för kollektivtrafik, gång, cykel och biltrafik samt frigöra Drottningtorget – Nils Ericsonsplatsen från genomgående trafik. Bangårdsförbindelsen är en del i arbetet att få till en stark regionkärna i Göteborg genom att bidra till en sammanhållen stadskärna. Förbindelsen ska utformas och placeras för att klara av morgondagens kollektivtrafik och bidra till att skapa ett tillgängligt, attraktivt och tryggt område kring Göteborgs Centralstation. Förslag till exakt läge och utformning planeras att tas upp i Stadsbyggnadsnämnden i början på 2024.

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse.

Projektering pågår. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 603

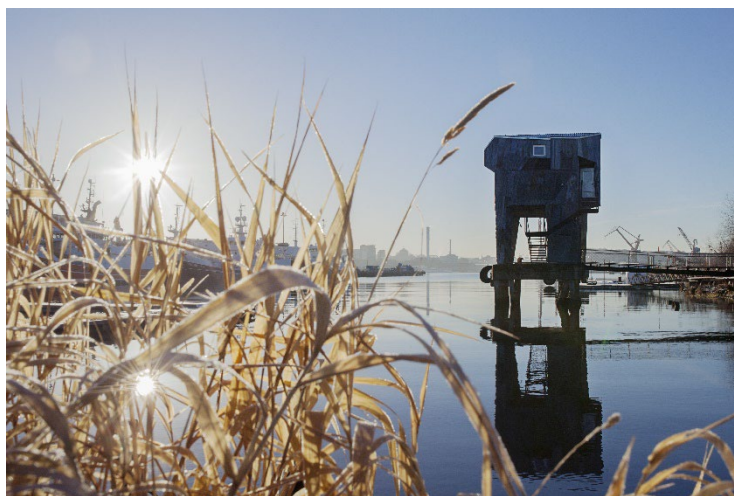
miljoner i 2009 års prisnivå. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019.

Kvilleleden

Projektet omfattar planering, projektering samt utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande kommunal infrastruktur som behöver modifieras med anledning av ombyggnation av Lundbyleden samt utveckling av Backaplan och Brunnsbo. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Skede projektering pågår för närvarande i projektet. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 295 miljoner kronor i 2009 års prisnivå och beräknas vara färdigställd kring år 2028. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2017.

Namngivna projekt - **Jubileumsparken**

Första delen av utbyggnaden av Jubileumsparken blev klar under 2022. Resterande parkytor som färdigställer Jubileumsparken i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsbeslut kan byggas ut framöver i takt med att planeringen och exploateringen av Frihamnen tar fart och exploateringsbidrag finns tillgängliga. Det nya hamnbadet invigdes i juni 2023 och byggnationen av bastun beräknas vara klar under våren 2024.



Exploateringsinvesteringar

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

Inom stadsutvecklingen i Älvstaden agerar Älvstranden Utveckling AB som stor fastighetsägare. Ansvar för bolagets ekonomi inom Älvstaden ligger på bolaget.

I kommunfullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning finns ett tydligt uttalat fokus på ekonomin för kommande stadsutveckling. Kommunens exploateringsverksamhet ska under en rullande tioårsperiod vara i balans. Om målet för god ekonomisk hushållning för exploateringsverksamheten uppnås, som innebär att självfinansieringsgraden ska vara minst 100 procent över en rullande 10-årsperiod, medför detta att verksamheten (investeringarna) inte belastar skattekollektivet.

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

konsekvenserna vara baserade på övervägda och aktiva val både för enskilda projekts ekonomi och för hela projektportföljens struktur. Planer som enbart innehåller investeringar för kommunal service och planer där kvartersmarken inte säljs utan upplåtes med tomträtt ger inget bidrag till kassaflödet i exploateringsverksamheten och påverkar således målet om självfinansieringsgraden.

Kommunens exploateringsinvesteringar i pågående detaljplaner

Exploateringsinvesteringar Mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Inkomster	2 785	10 672
Utgifter	-2 210	-7 392
Netto	575	3 280

Utbyggnad VA Mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Utgifter utbyggnad	-120	-538

I den, av KF, beslutade exploateringsbudget för perioden 2021–2025 uppgår investeringsinkomsterna för exploateringsverksamheten (markförsäljning, exploateringsbidrag och ev övriga inkomster) exklusive VA till ca 10,7 miljarder kronor och utgifterna till ca 7,4 miljarder kronor för de projekt som är under planering eller genomförande. Det innebär ett nettoöverskott på ca 3,3 miljarder kronor. I budgeten för 2024 är inkomsterna 2,8 miljarder kronor, utgifterna 2,2 miljarder kronor och nettot 0,6 miljarder kronor. I budgeten ingår projekt som är i detaljplaneskedet eller i genomförandeskedet.

Underlaget till den av KF beslutade budgeten togs fram för ca ett år sedan och mycket har hänt på fastighetsmarknaden sedan dess. Nya byggnationer av bostäder har i princip stoppats helt. Förvaltningen märker av att markanvisade parter antingen vill skjuta fram tillträdet till senare, som i projekten Ny Älvförbindelse, Smålandsgatan, Distansgatan och Skra Bro, eller i vissa fall lämna tillbaka tilldelad markanvisning, som i Fixfabriken, Gamlestads torg etapp1 och Masthuggskajen. Osäkerheten kring budgeten för nästa år är mycket stor och att vi ska komma upp i de volymer, både på inkomst och utgiftssidan, som tabellen ovan visar är inte realistiskt.

Under 2024 förväntas försäljningar ske bland annat inom Säterigatan, Ringöns spårvagnsdepå samt Stenebyvägen.

Självfinansieringsgraden är fortsatt över 100 % över en rullande 10 års period för de projekt där detaljplanearbetet har startat. (I budgetunderlaget ingår kommunens del av inkomster och utgifter för utbyggnad av Älvstaden men inte Älvstrandens utveckling AB's inkomster för markförsäljning inom exploateringsprojekten i Älvstaden.) Förvaltningen bedömer att nämnden, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat.

Kretslopp - och vatten

2024 års utgiftsbudget för exploateringsinvesteringar är 120 miljoner kronor, vilket är samma nivå som prognosen för 2023. Sannolikt kommer stundande lågkonjunktur medföra en något lägre exploateringstakt för 2024 än tidigare väntat.

Exploateringsnämndens tid- och arbetsplan 2024

Inledning

Stadens nämnder ska varje år besluta om en tid- och arbetsplan enligt stadens *Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll*. Planen ska följa riktlinjerna och utgå från gemensamma anvisningar, *Struktur och tidplan för uppföljning 2024*, som kommunstyrelsen beslutat för stadens samtliga verksamheter.

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

Uppföljning under 2024

Nämndens uppföljning till kommunledningen

Rapportering från nämnden till kommunledningen sker enligt *Struktur och tidplan för uppföljning 2024*, vilken beslutades i kommunstyrelsen 2023-11-29.

Nämnden ska under året rapportera till kommunstyrelsen vid tre tillfällen; delårsrapport mars och augusti samt årsrapport. Rapporteringen fokuseras på viktig styrinformation så som det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppdragen samt frågor av uppsiktskaraktär. Kommunfullmäktiges mål kommer att följas upp i delårsrapport augusti samt i årsrapporten. Med anledning av den ansträngda ekonomiska situationen får kompletteras den ordinarie uppföljningen med skriftlig information om det ekonomiska läget. Rapportering från förvaltningen ska ske till stadsledningskontoret månadsvis, med undantag för januari, juni och juli. Denna rapportering ersätter och kompletterar de obligatoriska prognostillfällen (två stycken) som nämnden tidigare år ansvarat för att lämna. Nämnden ska informeras om förvaltningens rapportering.

I kommunfullmäktigesbudget för 2024 beskrivs att stadens ska inleda en avveckling av det nuvarande uppföljningssystemet och ersätta detta med en mer ändamålsenlig modell. Från och med 2024 ska ett nytt och mer effektivt uppföljningssystem införas löpande. Uppföljningen ska i större utsträckning spegla inriktningen om att minska administrationen och öka den tillitsbaserade styrningen. Det kommande utvecklingsarbetet kan påverka nämndens uppföljningsarbete och förvaltningen behöver återkomma till nämnden med förtydliganden när förutsättningarna förändrats.

Förvaltningens uppföljning till nämnden

Förvaltningen kommer i årsrapporten följa upp riskerna i samlad riskbild och intern kontrollplanen. I årsrapporten ingår även en utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll. Dessutom kommer nämnden få ytterligare information om leverans och resultat på sammanträdena för att säkerställa att nämnden ska kunna ta ansvar för verksamheten.

Förvaltningens metoder för uppföljning

Göteborgs Stads nämnder och styrelser ska enligt stadens *Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll* arbeta med intern styrning och kontroll integrerat i planerings- och uppföljningsprocessen. Därför sker uppföljningen i förvaltningen löpande under året utifrån nämndens budget och verksamhetsplan, den samlade riskbilden och interna kontrollplanen, förvaltningens och avdelningarnas verksamhetsplaner samt andra styrande dokument som program och planer. För att få uppföljningen så kvalitativ som möjligt arbetar förvaltningen utifrån flera metoder. De olika metoderna ska säkerställa att förvaltningen har koll på verksamhetens ekonomi, leveranser och resultat med fokus på att vi gör skillnad för de vi är till för. Dessutom ska uppföljningen bidra till utveckling och förbättring av verksamheten. Uppföljningen som sker genom de olika metoderna är också grunden till förvaltningens uppföljning till nämnd och nämndens rapportering till kommunledningen.

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

Nämnddatum	Ärende
25:e mars	• Info ekonomisk rapport per februari
22:e april	• Delårsrapport mars 2024
20:e maj	• Info ekonomisk rapport per april
17:e juni	• Info ekonomisk rapport per maj
23:e sep	• Delårsrapport augusti 2024
21:e okt	• Info ekonomisk rapport per september
18:e nov	• Info ekonomisk rapport per oktober
16:e dec	• Info ekonomisk rapport per november
Ej fastställt	• Årsrapport 2024

Planering inför 2025

Nämndens planering utifrån kommunfullmäktiges budget och styrande dokument

Kommunfullmäktige beslutar om stadens budget för 2025 i november nästa år. Efter beslutet i kommunfullmäktige kommer förvaltningen ta fram förslag till nämndens budget med utgångspunkt från fullmäktiges budgetbeslut, reglementet samt andra relevanta styrande dokument. Nämnden ska, enligt riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll, besluta om sin budget för kommande år senast 31 december. Enligt nuvarande riktlinje ska nämnden årligen upprätta en verksamhetsplan som beskriver hur nämnden tar sig an målen och uppdragen i kommunfullmäktiges budget. Kommunstyrelsen ska vid tre tillfällen under 2024 besluta om kompletteringsbudget.

Enligt riktlinjen ska alla nämnder säkerställa att riskhantering är en integrerad del i nämndens styrning. Riskhantering betyder att nämnden har samordnade aktiviteter för att styra och leda organisation utifrån ett riskperspektiv. Att identifiera, analysera och utvärdera risker och därefter besluta om hur riskerna ska behandlas och följas upp är en del av riskhanteringen. Alla nämnder ska därför årligen ta fram en samlad riskbild för nämndens verksamhetsområde. Den samlade riskbilden ska beskriva åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas. Utifrån den samlade riskbilden ska nämnden upprätta en intern kontrollplan. Den ska innehålla de områden och processer som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår. Risken för förekomst av oegentligheter ska alltid vara en del av riskhanteringen. Enligt riktlinjen ska nämnden besluta om den samlade riskbilden och intern kontrollplan senast i februari månad.

I kommunfullmäktiges budget för 2024 beskrivs att stadens planeringsarbete ska utvecklas. Bland annat ska genomförandeplan ersätta nämndens nuvarande verksamhetsplan och verksamhetsnomineringar utgår. Det kommande utvecklingsarbetet kommer påverka nämndens planeringsarbete och förvaltningen behöver återkomma till nämnden med förtydliganden när förutsättningarna förändrats.

Förvaltningens metoder för planering

Nämnden har ansvar enligt stadens *Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll* att integrera riskarbetet även i planeringen av verksamheten. Därför sker planeringen utifrån olika analyser och riskbedömningar. För att få planeringen så kvalitativ och effektiv som möjligt arbetar förvaltningen utifrån flera metoder. Bland annat genomför samtliga avdelningar en nulägesanalys som innehåller metod för omvärlds-, risk- och digitaliseringsanalys utifrån uppdrag och målgrupp, ekonomiska och personella förutsättningar. Avdelningarnas analyser ligger sedan till grund för förvaltningens övergripande nulägesanalys som ligger till grund för budgetarbetet och den fortsatta riskhanteringen. I riskhanteringen tar förvaltningen fram förslag på nämndens samlade riskbild och intern kontrollplan. Beslut om internkontrollplan tas i samband med beslut om budget.

Utifrån den beslutade budgeten tar förvaltningen fram verksamhetsplaner för exploateringsnämnden, förvaltningen och för respektive avdelning.

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

Nämnddatum	Ärende	Kommentar
16:e dec	- Budget 2025 - Tid- och arbetsplan 2025	
25:e mars	Investeringsnomineringar	

Tid och arbetsplanen utgår från nedan dokument

- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Struktur och tidplan för uppföljning 2024