



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-24

SBN 2026-05-19

Ärendenummer SBF-2023-01379

Handläggare

Christian Bergman

Telefon: 031-368 17 90

E-post: christian.bergman@stadsbyggnad.goteborg.se

Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Föreslå kommunfullmäktige att godkänna *Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg*, enligt bilaga 1.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har i sitt reglemente ansvar för att ta fram underlag till kommunfullmäktige för prioriteringar om hur staden ska utvecklas över tid. Underlaget ska inkludera överväganden kring ekonomi och genomförbarhet avseende stadens samlade åtagande för utveckling och förvaltning av staden. *Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg* utgör en del i detta arbete.

I mars 2025 återremitterade stadsbyggnadsnämnden ärendet om *Övergripande inriktning för sammanhållens stadsutveckling* (ÖISS). Handlingen har nu kompletterats enligt nämndens beslut. Samtidigt har det skett en bearbetning, från att vara mer av en övergripande inriktning till att få ett tydligare fokus mot en prioriterad utbyggnadsordning. Prioriteringen baseras på stadens övergripande målbild, kommunens ekonomiska förutsättningar, de bedömda stadsutvecklingsinitiativens mognadsgrad samt utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Ekonomins dimensionerande förutsättning innebär att ett större antal stadsutvecklingsinitiativ måste avvakta och att utvecklingen kommer behöva genomföras över en längre tid för att kommunen ska kunna upprätthålla god ekonomisk hushållning. Föreslagen utbyggnadsordning stärker kommunens möjlighet att klara sina åtaganden resursmässig, men säkerställer inte i sig en god ekonomisk hushållning. Det behöver tillkomma en gemensam styrning av de stadsutvecklande nämndernas investeringsnominering. Denna behöver även omfatta de investeringar som hanteras på nämndnivå.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslag till prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg utgör inget investeringsbeslut, likt ett inriktningsbeslut. Beslut om enskilda investeringar eller exploateringsprojekt hanteras i separata beslutsprocesser där specifika projektramar fastställs. Beslut om att godkänna Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg har dock ekonomiska konsekvenser då den på sikt, fem år och framåt, bedöms ha positiva effekter på den kommunala ekonomin genom bland annat lägre upplåning och ökad självfinansieringsgrad för exploateringar.

Utbyggnadsordningen hanterar främst större initiativ där kommunfullmäktige beslutar om en övergripande ekonomisk ram och inte de investeringar som hanteras på nämndnivå. De investeringar som planeras och genomförs av de kommunala bolagen ingår inte i det ekonomiska kunskapsunderlaget men hänsyn tas till de kommunala bolagens investeringar i de enskilda initiativen i de fall det är relevant.

Den nuvarande samlade planeringen som pågår i olika skeden bedöms överstiga kommunens finansiella förmåga utifrån kommunfullmäktiges mål för god ekonomisk hushållning. Om samtliga investeringar i de stadsutvecklande nämndernas nomineringsunderlag genomförs, skulle det i ett finansieringsperspektiv leda till att kommunens låneskuld ökar kraftigt, vilket bland annat innebär att kommunens räntekänslighet ökar. Detta kommer bland annat medföra att kapitalkostnadernas andel av skatter och bidrag ökar kraftigt, vilket riskerar att budgetmässigt tränga undan behov inom andra kommunala grunduppdrag.

Kommunfullmäktige får med den prioriterade utbyggnadsordningen större möjlighet att påverka inriktningen för stadsutvecklingen och därmed styra volymutvecklingen av investeringsmedel i ett tidigt skede. Genom den prioriterade utbyggnadsordningen bedöms möjligheterna till god ekonomisk hushållning därmed att stärkas.

Bedömningen är dock att den prioriterade utbyggnadsordningen i närtid har begränsad effekt på investeringsutvecklingen och kommunens åtaganden och risktaganden inom exploateringsverksamheten. Det beror bland annat på att investeringsutvecklingen de närmast kommande åren i stor utsträckning baseras på långt gången planering och redan fattade beslut. Utbyggnadsordningen bedöms däremot ha en dämpande effekt på investeringsutvecklingen på längre sikt. Det innebär att effekten på investeringsutvecklingen bedöms uppstå främst i slutet av och bortom den nuvarande nomineringshorisonten, omkring 2035.

Flertalet av de initiativ som föreslås inom prioriteringsgrupp 1 är förenade med stora investeringskostnader. Utbyggnadsordningens rekommendationer om ett etappvis genomförande, i kombination med säkerställande av medfinansiering för projekt där det är relevant/möjligt, beräknas plana ut investeringsnivåerna över tid samtidigt som nettoinvesteringskostnaden för staden minskar. Initiativ med omfattande, och till viss del ännu oklara, investeringskostnader är företrädesvis föreslagna i prioriteringsgrupp 3. Detta innebär att de föreslås genomföras längre fram i tid vilket minskar investeringsbehovet på kort sikt jämfört med ett genomförande i relativ närtid.

Utbyggnadsordningen bedöms även ha en effekt på förutsättningarna för exploateringsverksamhetens självfinansiering. Detta genom att prioriteringen bedöms minska förväntningarna på kommunens åtaganden samt begränsar de skyldigheter som

uppstår inom exploateringsverksamheten till följd av planeringen. Den prioriterade utbyggnadsordningen bedöms även minska kommunens samlade riskexponering genom att över tid fördela utbudet av kommunal mark och därigenom minska effekterna som naturliga markprisvariationer har på kommunens markförsäljning.

Bedömning ur ekologisk dimension

I arbetet med den prioriterade utbyggnadsordningen har stadsutvecklingsinitiativen bedömts i förhållande till huvudmål och delmål i miljö- och klimatprogrammet om en ekologiskt hållbar stad till nytta för naturen, människan och klimatomställningen.

Förvaltningens samlade bedömning är att mest positiv ekologisk påverkan sker i centrala lägen på redan ianspråktagen mark, som Frihamnen eller Gullbergsvass. De kan antas vara effektiva ur en transportsynpunkt och riskerar inte att ta befintlig naturmark i anspråk, utan har snarare möjlighet att tillföra värden för biologisk mångfald och ekosystemtjänster lokalt.

För de stadsutvecklingsinitiativ där förvaltningen ser en negativ påverkan är det viktigt att i det fortsatta arbetet minimera den påverkan. En viktig faktor i det kommer att vara att, i så hög utsträckning som möjligt, undvika att ta naturmark i anspråk i den fortsatta utvecklingen. Vidare bör hänsyn till möjligheten att styra mot ett mer hållbart resande prioriteras avseende exempelvis placering av bebyggelse.

För att säkra en positiv utveckling av staden med hänsyn till den ekologiska dimensionen krävs en kontinuerlig analys och styrning av de i förslaget till utbyggnadsordning ingående initiativen från tidigt skede till genomförande och drift.

Bedömning ur social dimension

Den generella bedömningen om att kraftsamla för en mer sammanhållen stad utgör ramverket för bedömningen av den sociala dimensionen i den prioriterade utbyggnadsordningen.

Förvaltningen har bedömt de aktuella stadsutvecklingsinitiativen för att belysa hur dessa bidrar till social hållbarhet för hela staden. Bedömningen har behandlat om de ingående initiativen minskar skillnader i livsvillkor och hälsa, bidrar till en jämlik tillgång till stadens resurser, överbryggar barriärer och länkar samman staden, stärker identitet och gestaltade livs- och närmiljöer, bidrar till att öka tillgången till bostäder som svarar mot verkliga behov samt minskar boendesegregationen.

Förvaltningens samlade bedömning är att tio av stadsutvecklingsinitiativen i hög grad bidrar till social hållbarhet. Av de initiativ som ingår i utbyggnadsordningen har stadsutveckling i Angered, Hjällbo och Hammarkullen, Bergsjön, Almanacksvägen, Biskopsgården, Tynnered och Gullbergsvass bedömts bidra i högst grad till utbyggnaden av en socialt hållbar stad. Gemensamt för dessa initiativ är att de återfinns geografiskt i områden med socioekonomiska utmaningar. Gullbergsvass är ett undantag. Där finns idag få bostäder, men initiativet bedöms kunna bidra till en mer sammanhållen stad.

Dessa initiativ har fördelats till olika prioriteringsgrupper tillsammans med andra initiativ som i lägre grad har bedömts bidra till social hållbarhet för hela staden. Initiativets mognadsgrad har i stor utsträckning fått styra prioriteringen. Biskopsgården, Hjällbo, Hammarkullen och Tynnered finns i prioriteringsgrupp 1, Angered, och Bergsjön finns i

prioriteringsgrupp 2 och Kortedalastråket och Gullbergsvass finns i prioriteringsgrupp 3. Utfallet avseende social hållbarhet är beroende av i vilken mån de stadsutvecklingsinitiativ som bedöms bidra i hög utsträckning kommer prioriteras i den fortsatta planeringen.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg (april, 2026)
2. Bilaga 1 Förutsättningar för utbyggnad och genomförande (december, 2024)
3. Bilaga 2 Ekonomiska förutsättningar för stadsutvecklingen (mars, 2026)
4. Bilaga 3 Hållbarhetsbedömning (mars, 2026)

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har att ta ställning till underlag för prioritering av hur kommunen ska utvecklas över tid, för beslut i kommunfullmäktige. Underlaget inkluderar överväganden kring ekonomi och genomförbarhet avseende kommunens samlade åtagande för utveckling och förvaltning av staden. Som ett led i detta arbete fick stadsbyggnadsnämnden i oktober 2023 information om arbetet med att ta fram ett förslag till Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling, ÖISS. I samband med det gav nämnden förvaltningen i uppdrag att vidareutveckla underlaget i samarbete med berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen återkom till stadsbyggnadsnämnden i december 2024 med ett förslag till ÖISS. Nämnden beslutade i mars 2025 att återremittera ärendet till stadsbyggnadsförvaltningen med uppdraget att komplettera underlaget med

”[...] en mer utförlig ekonomisk analys av de olika exploateringsförslagens tänkbara konsekvenser för staden, en mer utförlig beskrivning av de olika förslagens måluppfyllelse kopplat till stadens mål för stadsutvecklingen samt en tydligare beskrivning av hur förslagen utifrån detta ska prioriteras i förhållande till varandra. Utgångspunkt ska vara de tre hållbarhetsdimensionerna.”

Som ett förtydligande av förslagets syfte och koppling till stadsbyggnadsnämndens uppdrag enligt reglementet återkommer förvaltningen nu till nämnden under en justerad ärenderubrik: *Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg*.

Den prioriterade utbyggnadsordningen inklusive bilagor har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen i bred samverkan och dialog med övriga stadsutvecklande förvaltningar och genom en förvaltningsövergripande styrgrupp.

Ett beslut om *Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg* utgör inget investeringsbeslut. Beslut om investeringar eller exploateringsprojekt hanteras i separata beslutsprocesser där specifika projektmål fastställs. Ett godkännande av den prioriterade utbyggnadsordningen väntas dock ge ekonomiska konsekvenser genom att ha en styrande effekt. Detta bedöms kunna medföra positiva effekter på den kommunala ekonomin på längre sikt, genom lägre upplåning och ökad självfinansieringsgrad för exploateringar.

Syfte

Enligt 5 kap. 1 § kommunallagen ska kommunfullmäktige besluta i ärenden som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt för kommunen, främst rörande mål och riktlinjer för verksamheten samt budget, skatt och andra viktiga ekonomiska frågor.

Enligt 2 kap. 4 § stadsbyggnadsnämndens reglemente ansvarar nämnden för att till kommunfullmäktige ta fram underlag för prioriteringen av hur staden ska utvecklas över tid. Underlaget ska inkludera överbägganden kring ekonomi och genomförbarhet avseende stadens samlade åtagande för utveckling och förvaltning av staden.

Förslaget till prioriterad utbyggnadsordning avser att möjliggöra en samordnad inriktning för kommunens fysiska utveckling. Fokus ligger på åtaganden inom de kommunala förvaltningarnas ansvarsområden. Förslaget är i linje med kommunfullmäktiges beslut om översiktsplanens utvecklingsinriktning. Kommunfullmäktige har att ta beslut om en prioriterad utbyggnadsordning. Ett sådant beslut bidrar även till långsiktiga planeringsförutsättningar för kommunens investerings- och exploateringsverksamheter.

Utbyggnadsordningen ska stödja kommunen i att klara sina åtaganden resursmässigt och stärka förutsättningarna för god ekonomisk hushållning. Den utgör underlag inför styrande beslut om inriktning och ekonomiska ramar för stadens fysiska utveckling. Kommunfullmäktige får genom beslut om prioriterad utbyggnadsordning och efterföljande planeringsbeslut¹ större möjlighet att påverka inriktningen för stadsutvecklingen och därmed styra volymutvecklingen av investeringsmedel i ett tidigt skede. Sammanfattningsvis är syftet med utbyggnadsordningen att redovisa hur staden ska utvecklas över tid, genom prioritering av större stadsutvecklings- och investeringsbehov.

Förslag till beslutsordning

Den prioriterade utbyggnadsordningen för Göteborg är av principiell beskaffenhet samt av större ekonomisk vikt och föreslås därmed beslutas av kommunfullmäktige i enlighet med kommunallagen. Stadsbyggnadsnämnden föreslås, utifrån sitt uppdrag enligt reglementet, ta fram ett förslag till prioriterad utbyggnadsordning. Den politiska beslutsordningen och löpande hanteringen av utbyggnadsordningen föreslås vara enligt följande:

- Stadsbyggnadsnämnden ansvarar för att ta fram förslag till prioriterad utbyggnadsordning.
- Kommunfullmäktige godkänner utbyggnadsordningen.
- Stadsbyggnadsnämnden aktualitetsprövar utbyggnadsordningen minst en gång per mandatperiod.
- Vid påtagligt förändrade förutsättningar föreslår stadsbyggnadsnämnden kommunfullmäktige att besluta om revidering av utbyggnadsordningen.

Tillgängliga resurser till de prioriterade stadsutvecklingsinitiativen varierar över tid. Därmed ställs krav på att ytterligare prioritering sker i samband med nämndernas årliga verksamhetsplanering och löpande verksamhetsstyrning. Uppföljning av önskade effekter och information om förändrade förutsättningar ska ske löpande och delges ansvarig

¹ Planeringsbeslut utgör ett förberedande beslut av principiell vikt som ska fattas av kommunfullmäktige i det taktiska planeringsskedet, i ett tidigare skede än inriktningsbeslut.

nämnd inom ramen för ordinarie uppföljning. Effekten av utbyggnadsordningen behöver återspeglas i nämndernas bedömning av investeringsutvecklingen och i nämndernas investeringsnomineringar inom ramen för budgetprocessen.

Omfattning och begrepp

Stadsutvecklingsinitiativ

Utbyggnadsordningen prioriterar pågående och planerade större utbyggnadsbehov. Fokus är att synliggöra dels åtgärder som kommer att innebära stort ekonomiskt åtagande för staden, dels åtgärder som ställer särskilda krav på samordning mellan de stadsutvecklande nämnderna. Konkreta åtgärder för kontinuerlig drift och planerat underhåll av kommunens anläggningar behandlas inte. Stadsbyggnadsnämnden har genom sitt reglemente ett bredare ansvar för stadsutvecklingen än vad utbyggnadsordningen omfattar. Detta omhändertas i löpande och årliga processer kopplat till projektstyrning och ordinarie planeringsprocesser.

Det utbyggnadsbehov som prioriteras och namnges i utbyggnadsordningen benämns ”stadsutvecklingsinitiativ”. Ett stadsutvecklingsinitiativ utgörs av ett större geografiskt område där det finns förutsättningar för utveckling av blandad stadsbebyggelse eller utveckling av verksamhetsmark. Ett stadsutvecklingsinitiativ består av flera stora och små projekt och inkluderar stadsmiljöåtgärder, exploateringsprojekt, teknisk försörjning och utvecklingsbehov av kommunal service.

Även stora systemviktiga åtgärder kategoriseras i utbyggnadsordningen som stadsutvecklingsinitiativ, då de utgör en viktig funktion för stadens utveckling. Det handlar om åtgärder som syftar till att säkra kapacitet och funktion för klimatanpassning, teknisk försörjning, grönstruktur inklusive blågröna stråk, trafikinfrastruktur och kollektivtrafik. Systemviktiga åtgärder kan även ingå som en del i ett stadsutvecklingsinitiativ om åtgärden framför allt berör den geografin.

Övergripande målbild och inriktningar

Översiktsplanens utvecklingsinriktning mot en mer nära, sammanhållen och robust stad är central för urvalet av stadsutvecklingsinitiativ. De styrdokument som ligger till grund för bedömningen är:

- Översiktsplan för Göteborg
- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030
- Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030
- Program för bostadsförsörjning i Göteborg 2021–2026
- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2023–2035

Som stöd för urval och prioritering av stadsutvecklingsinitiativen har identifierade utmaningar och behov konkretiserats i nedanstående inriktningar. Dessa speglar de utmaningar och behov som uttrycks i styrdokumentet ovan. Inriktningarna ska också ge vägledning i utformningen av de aktuella initiativen.

- Prioritera åtgärder som skyndar på klimatomställningen
- Kraftsamla för en sammanhållen stad
- Planera för bostäder utifrån behov
- Prioritera systemviktiga åtgärder
- Utveckla parker och blågröna stråk

- Planera för nya jobb på rätt plats
- Värdera fördelningen mellan ny- och reinvesteringar

Hur bedömningen har gjorts

Föreslagen prioritering utgår från en samlad bedömning utifrån följande aspekter:

- Koppling till övergripande målbild och inriktningar

De stadsutvecklingsinitiativ som lyfts fram i utbyggnadsordningen har valts ut då de bedöms svara upp mot den övergripande målbilden och inriktningarna. Målbilden och inriktningarna ger även vägledning i prioriteringen mellan de olika initiativen.

- Dimensionerande ekonomi

Den dimensionerande ekonomin präglar utbyggnadsordningen, både vad gäller takten på genomförandet och i prioriteringen mellan olika initiativ. Ekonomins dimensionerande faktor innebär att ett större antal stadsutvecklingsinitiativ behöver avvaktas och att utvecklingen behöver genomföras över en längre tid för att staden ska kunna upprätthålla god ekonomisk hushållning.

- Mognadsgrad

Vilka förutsättningar ett stadsutvecklingsinitiativ har att realiseras beror till stor del på vilket skede det befinner sig i, vilka beroenden som finns samt hur rådigheten att besluta och genomföra ett visst initiativ ser ut. Sammantaget kan detta beskrivas som ett initiativs mognadsgrad. Hög mognadsgrad innebär större möjligheter att genomföra ett initiativ samt att större utredningsresurser eller investeringar redan har lagts på initiativet.

- De tre hållbarhetsdimensionerna

Stadsutvecklingsinitiativen har bedömts enligt de tre hållbarhetsdimensionerna, ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Det saknas idag en systematisk och enhetlig metodik att bedöma de tre hållbarhetsdimensionerna i tidiga skeden för denna typ av stora stadsutvecklingsinitiativ. Bedömningen har gjorts genom en metod som är under utveckling. Det behöver och kommer att ske en fortsatt utveckling av den metodik som använts, som både breddar bedömningarna och systematiserar metoden.

Stadsutvecklingsinitiativen sorteras i tre prioriteringsgrupper

Innebörden av respektive prioriteringsgrupp beskrivs utförligare i den prioriterade utbyggnadsordningen (bilaga 1, kapitel 4).

Prioriteringsgrupp 1 omfattar de stadsutvecklingsinitiativ som är högst prioriterade för fortsatt planering och/eller genomförande. För dessa initiativ har planering ofta pågått under en längre period. Flera av initiativen befinner sig redan i genomförandeskede. Den dimensionerande ekonomin och målsättningen att upprätthålla god ekonomisk hushållning understryker betydelsen av att prioritera initiativ som är av mer nödvändig karaktär såsom klimatsäkring, teknisk försörjning, säkerhet och beredskap.

Prioriteringsgrupp 2 omfattar initiativ där planering pågår men som antingen bedöms ha en relativt lägre träffbild på den övergripande målbilden och inriktningarna, eller bedöms ha en hög måluppfyllnad, men där mognadsgraden är lägre. De rekommendationer som ges innebär i flera fall reservationer i fortsatt arbete, framför allt gällande stadens finansiella åtaganden. Detta innebär att initiativen i denna grupp kan fortsätta att planeras, men att det ofta finns frågor kopplat till beroenden, rådighet, finansiering eller liknande som behöver lösas ut.

Prioriteringsgrupp 3 inkluderar stadsutvecklingsinitiativ där omfattande planering och/eller genomförande bör avvaktas. Det kan bero på att nyttan bedöms vara låg i relation till andra initiativ, att det ekonomiska åtagandet bedöms vara för stort eller är otillräckligt utrett eller att det saknas tillgängliga planeringsresurser. Det behöver inte innebära att hela området är stängt för all form av planering. Det kan finnas utrymme att starta en utredning eller planering för någon avgränsad del. En förutsättning är då att det ligger i linje med den övergripande målbilden och inriktningarna och inte innebär stora ekonomiska konsekvenser för staden.

Förslag till prioriterad utbyggnadsordning

Förslaget till prioriterad utbyggnadsordning redovisas i ett separat kapitel (4) i den bilagda huvudrapporten (bilaga 1). I rapporten ingår totalt 38 stadsutvecklingsinitiativ som sorterats i de tre prioriteringsgrupperna. Grupperna redovisas på ett uppslag i rapporten, tillsammans med en karta. Därefter följer en sammanställning med beskrivningar, rekommendationer och motiveringar för prioriteringen av respektive stadsutvecklingsinitiativ.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget till prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg motsvarar uppdraget enligt återremissen. Underlaget har kompletterats med ytterligare ekonomisk analys av de stadsutvecklingsinitiativ som omfattas av förslaget. Det har även tillkommit en sammanfattande redovisning av vad som utmärker respektive initiativ i förhållande till stadens mål för stadsutvecklingen. Vidare bedömer förvaltningen att det samlade underlaget motsvarar uppdraget enligt återremissen vad avser beskrivning av de avvägningar som är gjorda utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna. I redovisningen av initiativen ingår en motivering till förvaltningens rekommendation och föreslagna prioritering enligt de tre prioriteringsgrupperna. Motiveringen klargör varför och hur initiativen prioriteras i förhållande till varandra, vilket var ett förtydligande som önskades i återremissen.

Flertalet av initiativen inom prioriteringsgrupp 1 har hög mognadsgrad med stora kostnader nedlagda. Att inte fortsätta arbetet med de initiativen hade inneburit att redan nedlagda kostnader inte skulle ge de nyttor som motiverade tidigare gjorda investeringar. Vissa av initiativen har även ingångna avtal och överenskommelser kopplade till sig. Stadsutvecklingsinitiativ som innefattar systemviktiga åtgärder är i sig bedömda som förutsättningar för en fortsatt framtida utveckling av Göteborg, för stadens boende, besökare och näringsliv.

Den metod för bedömning och prioritering av stadsutvecklingsinitiativen som har utvecklats i samband med arbetet får inte fullt utslag på prioriteringen i denna första version av *Prioriterad utbyggnadsordning för Göteborg*. Metoden för urval och prioritering kommer kunna få större genomslag i samband med kommande revideringar av utbyggnadsordningen.

När det gäller hållbarhetsbedömningen – socialt, ekonomiskt och ekologiskt – är målet för stadsplaneringen att maximera positiva effekter utifrån de tre dimensionerna. Hållbarhetsdimensionerna kommer dock inte alltid att vara helt förenliga. Ett initiativ kan gynna en dimension men också medföra negativa effekter för någon av de andra dimensionerna. Avvägningar och val är en väsentlig del av stadsplaneringen.

Det saknas idag en fullt utvecklad systematisk och enhetlig metodik för att bedöma hållbarhetsdimensionerna i tidiga skeden, för stora stadsutvecklingsinitiativ. Det kommer att ske en fortsatt utveckling av metodiken som använts, vilket innebär att i efterföljande revideringar av utbyggnadsordningen stärks träffsäkerheten och utfallet av hållbarhetsbedömningen får då sannolikt ett tydligare genomslag. Redan i föreliggande förslag får hållbarhetsbedömningen dock visst genomslag. Det handlar då främst om prioriteringen av de initiativ som inte har den högre mognadsgraden, men som bedömts ha positiva effekter utifrån till exempel social hållbarhet. Detta syns genom att flera socioekonomiskt utsatta områden lyfts i prioritering, i syfte att bidra till målsättningarna om en mer socialt sammanhållen stad.

Vad gäller den ekologiska hållbarheten så stärker utbyggnadsordningen förutsättningarna att möta ett förändrat klimat genom att prioritera åtgärder som minskar negativa effekter för både människor, miljö och ekonomiska värden. Utmaningarna är fortsatt stora vad gäller den biologiska mångfalden. Flera initiativ ger stor negativ påverkan avseende biologisk mångfald, eftersom exploatering ianspråktar mark och innebär att fler nyttjar grönstrukturen. Initiativ på tidigare verksamhets- och industrimark samt trafikytor kan emellertid bidra positivt och vissa åtgärder – sådana som avser grönstruktur eller blågröna stråk – stärker den biologiska mångfalden. Det är viktigt att bevaka denna fråga i det fortsatta arbetet.

De demografiska förutsättningarna är under förändring och bedömningen är att planeringen för nya bostäder i Göteborg behöver ligga på en fortsatt hög nivå. Förslaget till utbyggnadsordning ger förutsättningar att klara behoven, men hur väl detta uppnås är även beroende av hur de olika stadsutvecklingsinitiativen utformas och är möjliga att realisera.

Utbyggnadsordningen prioriterar initiativ som tillskapar arbetsplatser inom olika kategorier och som har potential att bidra med ny verksamhetsmark. Det är viktigt att potentialen för nya jobb förverkligas på fler ställen, för att uppnå en bra geografisk balans. Vissa initiativ innebär dock en utträngningseffekt av verksamheter som är svåra att hitta ersättningsmark för, vid omställning från verksamhet till bostäder. Även i detta avseende är det viktigt att fortsatt följa frågan både vad gäller prioriteringen av initiativ och i avvägningar gällande utformningsfrågor i senare planeringsfaser.

Ur ekonomisk dimension kräver pågående och kommande stadsutveckling stora nyinvesteringar och driftsresurser. Samtidigt är behovet av reinvesteringar och underhåll stort för att upprätthålla befintlig kapacitet och funktion. Till detta ska en exploateringsekonomi som möter strukturella utmaningar framöver genom lägre resultatnivåer och ett försämrat kassaflöde läggas till. De nämnda ekonomiska utmaningarna kräver avväganden både när det gäller initiativens investeringskostnader och initiativens möjligheter till att Göteborgs Stad ska nå målet om en exploateringsekonomi i balans. Det kommer sannolikt även bli nödvändigt med en längre genomförandetid för att hålla den samlade investeringsnivån i linje med det långsiktigt hållbara investeringsutrymmet.

Flertalet investeringar inom initiativen kommer att behöva ses över avseende innehåll och avvägningar kommer behöva göras. Stadens kvalitativa ambitionsnivåer kan behöva utmanas.

Ett antal stadsutvecklingsinitiativ som bedömts ha en lägre mognadsgrad och/eller måluppfyllnad, och som riskerar att ge staden betydande kostnader för övergripande investeringar har fått en lägre prioritering. För att denna typ av projekt ska prioriteras upp behöver fastighetsägare och exploatörer bidra till finansieringen av övergripande investeringar, i vissa fall även utanför planområdena. I de fall det finns investeringsvilja från fastighetsägare och exploatörer behöver stadens riktlinjer för exploateringsbidrag uppdateras med aktuella områden och de åtgärder som är aktuella för medfinansiering. Även planprogram kan behöva upprättas för att möjliggöra uttag av exploateringsbidrag vid etappvis utbyggnad.

Kommunfullmäktige får genom utbyggnadsordningen förbättrad möjlighet till en tidig styrning över stadsutvecklingen, genom en tydligare prioritering av resurser. Föreslagen utbyggnadsordning stärker därmed kommunens förutsättningar att klara sina åtaganden resursmässigt, men säkerställer inte i sig en långsiktigt god ekonomisk hushållning. Det behövs en samordning och gemensam styrning av de stadsutvecklande nämndernas investeringsnomineringar för att nå målet om en investeringstakt som ligger i nivå med möjligt investeringsutrymme. Denna behöver även omfatta investeringar som hanteras på nämndnivå, inte enbart ägarstyrda investeringar över 7 800 prisbasbelopp (motsvarande 460 miljoner kr år 2026) eller investeringar av principiell karaktär.

Det finns även utmaningar i genomförandet av exploaterings- och investeringsprojekt på grund av kostnader som behöver hanteras i förvaltningarnas årliga driftbudgetar. Det gäller exempelvis kostnader för detaljplaner, rivningar och saneringar som inte får belasta investeringsekonomi enligt redovisningsprinciperna. Den prioriterade utbyggnadsordningen behöver samspela med förvaltningarnas årliga driftbudgetar.

Jenny Adler

Avdelningschef, strategi och taktik

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör