

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-11-17

Ärendenummer EXF-2025-00057

EXN 2025-12-15

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Exploateringsnämndens budget 2026 inklusive tid- och arbetsplan för planerings- och uppföljningsarbetet, samlad riskbild och intern kontrollplan

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Exploateringsnämnden fastställer budget för exploateringsnämnden 2026
2. Exploateringsnämnden fastställer samlad riskbild inklusive intern kontrollplan för 2026
3. Exploateringsnämnden begär centralt avsatta medel från kommuncentrala poster avseende Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder om 17,0 miljoner kronor
4. Exploateringsnämnden fastställer tid och arbetsplan för planerings- och uppföljningsarbetet 2026
5. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

I ärendet beskrivs exploateringsförvaltningens förslag till budget, samlad riskbild och intern kontrollplan för 2026. I budget för 2026 beskrivs ekonomiska ramar resursfördelning av drift och investeringar. I enlighet med Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, styrning, uppföljning och kontroll ingår även en tid och arbetsplan för 2026.

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Exploateringsnämndens budget för 2026 utgår från kommunfullmäktiges budget som beslutades den 6 november 2025. Budgeten redogör för nämndens resursfördelning för det kommande verksamhetsåret. Den innehåller även de mål och uppdrag som riktats från kommunfullmäktige till nämnden.

Nämnden fattade den 17 november 2025 beslut om en genomförandeplan som ska förverkliga målen och uppdragen samt förtydliga, komplettera och anpassa inriktningstexterna i Göteborgs Stads budget. Genomförandeplanen är inarbetad i budgetförslaget. Nämndens beslut om budget utgör grund för den fortsatta planeringen inom exploateringsförvaltningen.

Utvecklingen av arbetet följs upp i delårs- samt årsrapport under året.

Exploateringsnämnden har fått 155 miljoner kronor i kommunbidrag 2026.

Förvaltningens förslag innebär ett budgeterat nollresultat för 2026, det vill säga att nettokostnaderna är lika stora som kommunbidraget. Förvaltningen bedömer att det finns förutsättningar för en budget i balans år 2026.

I fullmäktiges budget är nio uppdrag riktade till exploateringsnämnden. I nämndens genomförandeplan ges ytterligare sju uppdrag.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Det ekonomiska perspektivet berörs i stora delar i dokumentet.

Förvaltningens budget visar på en ekonomi i balans.

De ekonomiska förutsättningarna är fortsatt utmanande. Trots historiskt starka resultat bedöms målet om balans i exploateringsekonomin inte kunna upprätthållas från 2026, till följd av lågkonjunktur, ökade byggkostnader och minskad efterfrågan på markexploatering. Detta ökar risken för att nämnden på sikt inte klarar självfinansieringsmålet. I den samlade riskbilden anges att det finns en risk för att kapaciteten och resurserna inte räcker till för att genomföra och leverera samtliga delar som förväntas. Både exploaterings- och investeringsprojekten behöver förutom beslutade investeringsmedel även driftsmedel för att kunna genomföra projekten. I samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen behöver förvaltningen under 2026 bidra med ekonomiska analyser i projekt i tidiga skeden, i pågående planerings- och exploateringsportföljen för prioritering med avseende på ekonomiska dimension av inval, i planerings och genomförandeskede.

Några åtgärder planeras och föreslås ske i samverkan med Stadsbyggnadsförvaltning under kommande år:

- *Ekonomisk analys av projekt innan uppstart*, inklusive detaljplaner med gamla planbesked och detaljplaner som legat pausade en längre tid
- *Genomgång av pågående projekt med stora negativa netton*, där åtgärder eller avbrutna projekt kan behöva övervägas när kostnaderna inte står i rimlig proportion till ekologisk och social nytta.
- *Tydligare avvägning av skattefinansierade åtgärder inom allmän plats*, i syfte att säkerställa att exploateringsekonomin inte belastas av skattefinansierade åtgärder som behöver prioriteras inom ramen för stadsmiljöförvaltningens ansvarsområde
- *Prioritera projekt i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen*. Obalansen mellan drifts- och investeringsmedel är idag så stor så att det kommer att bli nödvändigt att senarelägga start av nya projekt eller förskjuta pågående projekt i tid.

En fortsatt ekonomisk obalans skulle påverka stadens samlade ekonomi negativt på längre sikt. Den övergripande inriktningen för samordnad stadsutveckling (ÖISS) blir därför ett viktigt styrinstrument för att styra projektportföljen mot ekonomiskt hållbara prioriteringar.

Samtidigt ställs staden inför nya utmaningar som behovet av anpassningar för att möta klimatutmaningen, civil beredskap och anpassningar utifrån den demografiska

utvecklingen. Investeringar i klimatomställning och infrastruktur är avgörande för Göteborgs långsiktiga utveckling.

Bedömning ur ekologisk dimension

Budgeten visar att den ekologiska dimensionen får en allt större betydelse för exploateringsverksamhetens långsiktiga genomförbarhet. Anpassningar till grön omställning, klimatanpassningar och ökade säkerhetskrav påverkar både projektens kostnadsbild och möjligheten att uppnå ekonomisk balans i exploateringsekonomin. Förvaltningen bedömer att ökade krav kopplat till klimatutmaningen innebär att fler projekt riskerar negativa projektnetton, särskilt där omfattande insatser inom allmän plats krävs för att nå ekologiska mål.

Detta ställer krav på en tydligare avvägning mellan ekologisk nytta och ekonomisk påverkan. Förvaltningen ser behov av att ekologiska värden integreras tidigt, i kombination med fördjupade ekonomiska analyser, för att säkerställa att åtgärder med hög miljönytta kan genomföras utan att äventyra nämndens mål om självfinansiering. Samtidigt kan ökade kostnader i vissa projekt behöva balanseras med positiva netton i andra, för att portföljen som helhet ska bidra till stadens klimatomställning.

Bedömning ur social dimension

Budgeten tydliggör stadens ambition att utveckla en nära, sammanhållen och socialt hållbar stad. Den pågående nedgången i byggandet riskerar dock att försvåra detta, då minskat bostadsbyggande kan leda till ökade bostadspriser, ökat utanförskap och större segregation.

Förvaltningen arbetar för att säkerställa att den sociala dimensionen integreras genom hela plan- och exploateringsprocessen. Detta inkluderar att utveckla offentliga platser som främjar trygghet, trivsel och god folkhälsa samt att utforma projekt med utgångspunkt i lokal kunskap och sociala behov.

Samtidigt kräver social hållbarhet ofta investeringar i områden där exploateringsekonomin är svag. För att upprätthålla ambitionen om jämlika livsvillkor behöver ekonomin hanteras med en helhetssyn, där projekt med svagare ekonomi men hög social nytta fortsatt kan genomföras i balans med mer ekonomiskt starka projekt.

Samverkan

Förvaltningen samverkansgrupp (FSG) har fått ta del av budget 2026.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Budget exploateringsnämnden 2026
2. Tid och arbetsplan 2026
3. Intern kontrollplan 2026

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Den 17 november 2025 fattade exploateringsnämnden beslut om en genomförandeplan som ska förverkliga målen och uppdragen samt förtydliga, komplettera och anpassa inriktningstexterna i Göteborgs Stads budget. Utifrån den politiska viljan tar förvaltningen fram ett förslag till budget.

Förvaltningens bedömning

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

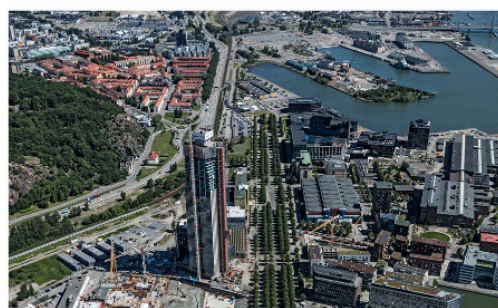
Peter Kim

Kristina Lindfors

Avdelningschef utveckling och styrning Exploateringsdirektör

Budget 2026

Exploateringsnämnden



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

Innehåll

1	Inledning	3
2	Förutsättningar.....	4
2.1	Styrning och ledning.....	4
2.2	Personal	4
2.3	Ekonomi	5
2.4	Strategisk utveckling av förvaltningen	7
2.5	Omvärldsanalys	9
2.6	Risikanalys.....	11
2.7	Sammanhållen stadsutveckling.....	14
3	Kommunfullmäktiges mål	16
3.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet	16
3.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.....	17
3.3	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	17
3.4	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.	19
3.5	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov	20
3.6	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	20
3.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	21
4	Politiska uppdrag	23
4.1	Kommunfullmäktiges uppdrag.....	23
4.2	Exploateringsnämndens uppdrag (via genomförandeplanen)	26
5	Resursfördelning	27
5.1	Driftbudget.....	27
5.2	Investerings- och exploateringsbudget	31
6	Mål och riktning utifrån grunduppdraget.....	37
6.1	Markförsörja	38
6.2	Stadsutveckla	40
6.3	Anskaffa bostäder	41

1 Inledning

Göteborg har stora utvecklingsmöjligheter men står samtidigt inför betydande utmaningar. Stadsutvecklingen påverkas av ekonomiska förutsättningar, demografiska förändringar, klimatpåverkan och ett skärpt säkerhetspolitiskt läge. Det försämrade säkerhetspolitiska läget gör stadens mark till en viktig strategisk resurs för både samhällsviktig infrastruktur och långsiktig beredskap.

Budget 2026 tar sin utgångspunkt i kommunfullmäktiges mål och inriktningar och nämndens genomförandeplan. Den visar hur Exploateringsförvaltningen bidrar till en nära, sammanhållen och robust stad genom att hushålla med markresurser, skapa förutsättningar för bostadsbyggande, samhällsservice, företag att etableras och utvecklas, värna ekologiska värden och utveckla stadsmiljön med fokus på kvalitet och jämlikhet.

Förvaltningen ser att målet om en exploateringsekonomi i balans är utmanande att nå de närmaste åren. För att uppnå självfinansiering på sikt behöver portföljen fyllas på med projekt med positiva projektnetton, samtidigt som alla större stadsutvecklingsprojekt prioriteras utifrån risk, genomförbarhet och ekonomisk påverkan. Den övergripande inriktningen för samordnad stadsutveckling blir ett centralt styrinstrument i denna process. Här krävs en nära samverkan mellan förvaltningar och nämnder inom stadsutvecklingen.

Våra medarbetare är förvaltningens viktigaste resurs, och förmågan att vara en attraktiv arbetsgivare är central. Vi ser fram emot att under året flytta in i ändamålsenliga lokaler tillsammans med våra systerförvaltningar vilket stärker samverkan och effektiva arbetssätt i en sammanhållen stadsutveckling.

Kristina Lindfors

Förvaltningsdirektör

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

Stadens styrsystem

Göteborgs Stads styrsystem består av tre delar: *utgångspunkter för styrningen, förutsättningar och systematik*.

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



Planeringsprocessen

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder. Budgetens roll är att ange fullmäktiges mål, inriktningar och ekonomiska ramar för det kommande året. Program, planer, uppdrag och andra styrdokument som fullmäktige och nämnder har beslutat ska följas och genomföras men är underordnade budgeten. Det är nämndens ansvar att göra verklighet av mål, inriktningar och uppdrag i fullmäktiges budget.

Enligt stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska förvaltningen ta fram ett förslag till nämndens budget. Förslaget ska utgå från fullmäktiges budget, nämndens reglemente och genomförandeplan samt andra relevanta styrande dokument. I planeringsarbetet ska nämndens risker vara en integrerad del vilket betyder att nämndens riskhantering för 2026 är en kompletterande del till nämndens budget.

Uppföljningsprocessen

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för uppföljningen av fullmäktiges budget. Uppföljningen består av delårsrapporter/årsrapport, enskilda ärenden och ämnesspecifika fördjupningar. Uppföljningen fokuserar på genomförandet av nämndens grunduppdrag och fullmäktiges budget. Utöver detta kompletterar förvaltningen med ytterligare uppföljning till nämnden utifrån behov.

2.2 Personal

Bemanning och kompetensförsörjning

Det är ett fokus på att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att genomföra verksamhetens uppdrag i nutid men även rusta verksamheten för framtida utmaningar. Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i god tid identifiera, föra dialog och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. En angelägen fråga är att gå igenom organisationens behov av bemanning med konsulter och att vara överens om 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.

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. Samarbetet med universitet, högskola och övriga utbildningsanordnare i syfte att säkra nyckelkompetenser behöver fördjupas, som ett exempel kan nämnas en kompetens som trafikplanerare.

Det är angeläget att anställda medarbetare får en kontinuerlig kompetensutveckling och goda villkor för att även på så sätt behålla och attrahera redan anställda medarbetare men även möta rekryteringsbehoven.

Attraktivitet

Förvaltningen ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla befintlig personal och att attrahera och rekrytera nya medarbetare. 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.

Förvaltningen kommer fortsatt att arbeta med både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön i syfte att vara en attraktiv arbetsplats. Särskild omsorg måste även tas till att göra ombyggnationen av Traktören så bra ur ett medarbetarperspektiv som möjligt.

Arbetsmiljö och samverkan

Ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor och då i synnerhet kopplat till den organisatoriska, sociala och digitala arbetsmiljön för medarbetarna inom stadsutveckling då många funktioner har en hög arbetsbelastning. Att stärka chefer i dessa arbetslednings- och arbetsmiljöfrågor är avgörande för såväl chefers som medarbetares hälsa och arbetsprestation.

Ledarskap och organisation

Förvaltningen 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

Arbetet med verktyget chefoskopet kommer att vara till stor nytta i att identifiera och skapa goda organisatoriska förutsättningar för organisationens chefer vilket kommer att bidra till bättre organisatoriska förutsättningar.

Förvaltningen behöver arbeta vidare med att tydliggöra gränssnitten mellan de olika stadsutvecklande förvaltningarnas områden vad gäller arbetsuppgifter.

Värdegrund utifrån förhållningssätten

Ambitionen är att skapa en förvaltning som genomsyras av stadens fyra förhållningssätt och att etablera en kultur som bidrar till att gå ifrån delar till helhet i staden. Det ger ett gemensamt ramverk för hur chefer och medarbetare ska förhålla sig gentemot dem vi är till för och mot varandra.



2.3 Ekonomi

Enligt kommunfullmäktiges budget uppgår nämndens kommunbidrag till 155 miljoner kronor. Budgeten för 2026 är stram men i balans.

I kommunbidragsramen på 155 miljoner finns riktade medel avseende trygghetsbostäder, kommunala hyresgarantier, högvattenskydd, stärkt kompetens inom miljöstrategiskt arbete, resandeutveckling, företagskoordinator, fler byggemenskaper, projektering av stadsdelsväxthus samt utveckla och expandera konceptet inom stadsnära odling.

Förvaltningen ser utmaningar i att kunna expandera med personal och övriga resurser i takt med att beslutad projektvolym ökar samt att fler investeringsprojekt övergår från skedet planering till projektering och bygg. Förvaltningen erhöll inte de medel som nominerades i uppföljningsrapporten i mars för denna expansion. Det innebär att prioritering av vilka investeringsprojekt som är mest kritiska kommer att krävas tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen för att kunna genomföra projektering och byggnation av pågående projekt.

Under 2025 har ett antal rekryteringar genomförts för att täcka vakanser och säkerställa kompetenser inom ramen för nuvarande omfattning av verksamheten. I budgeten 2026 ökar personalkostnaderna då sociala avgifter i enlighet med preliminär information från Stadsledningskontoret beräknats till 40,76 % jämfört med 40,34% för år 2025. Slutligt personalomkostnadspåslag fastställs från Sveriges Kommuner och regioner i mitten av december.

Internräntan i staden är ökad i enlighet med stadens förutsättningar för 2026 och har ökat med 0,25 procentenheter till 2,5 %. Tidigare år har nämnden fått kompensation för räntekostnader för tomträtter genom kommunbidragsramen. Detta är från 2025 ändrat till att även denna del hanteras likt övriga kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader genom den centrala avsättningen i staden.

En del av ökade hyreskostnader i budgeten kan härledas till att förvaltningen nästa år flyttar in i Traktören tillsammans med tre av de andra stadsutvecklande förvaltningarna (SUV). Det innebär för budgetåret en ökad kostnad för hyra samt flyttkostnader samtidigt som det är temporära kostnader för hyra av befintliga lokaler, möbler samt IT-utrustning.

I budgeten har inarbetats 19,2 miljoner kronor i kommunbidrag avseende kostnader för trygghetsbostäder jämfört med 18,3 miljoner år 2025.

I budgeten har riktade medel i kommunbidraget för Stadsnära odling arbetats in för att utveckla och expandera konceptet samt projektera ett stadsdelsväxthus. Även högvattenskydd är en prioriterad fråga för förvaltningen. I budgeten har cirka 6 miljoner kronor inarbetats ur ordinarie budgetram för stärkt klimatskydd.

Investeringsrelaterade driftskostnader ökar kraftigt till cirka 30 miljoner kronor från cirka 22 miljoner kronor i prognos vilket speglar en ökad projektvolym och ökade detaljplanekostnader. Därutöver är risknivån för förvaltningen hög med saneringskostnader för Kvilleleden och andra projekt.

Konjunkturedgången och ökade byggkostnader påverkar framför allt bostadsmarknaden. Det minskar exploatörernas förutsättningar för att starta projekt samtidigt som även marknadsförutsättningarna för utbyggnad av kontor försvagats. Detta förväntas påverka resultaten av reavinster, markexploatering och exploateringsbidrag negativt alternativt innebära tidsförskjutningar vilket senarelägger resultat till kommande år. I båda fallen innebär det en utmaning för förvaltningen att nå de budgeterade resultaten under 2026.

Förvaltningen ser även att det blir svårt att uppfylla målet om en exploateringsekonomi i balans inom de närmaste åren. För att målet om självfinansiering ska uppnås på sikt behöver portföljen fyllas på med projekt med positiva projektnetton. Planerade större stadsutvecklingsprojekt behöver också värderas utifrån risk, genomförbarhet och dess påverkan på exploateringsekonomin. ÖISS, Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling, blir ett viktigt styrinstrument i denna planering. Ovissheten är fortsatt stor vad gäller omvärldsläge, ekonomi, räntor och exploatörers möjligheter till genomförande av projekt vilket kommer att påverka exploateringsportföljens utveckling de kommande åren.

Exploateringsbidrag budgeteras inte, i likhet med senaste åren, för 2026 enligt instruktion från Stadsledningskontoret.

Nämnden har enligt kända förutsättningar, och med hänsyn till vad som här beskrivs ett budgetförslag i balans för 2026. Ingen reserv finns avsatt och förvaltningen vill särskilt framhålla och uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt samt saneringskostnader i mark.

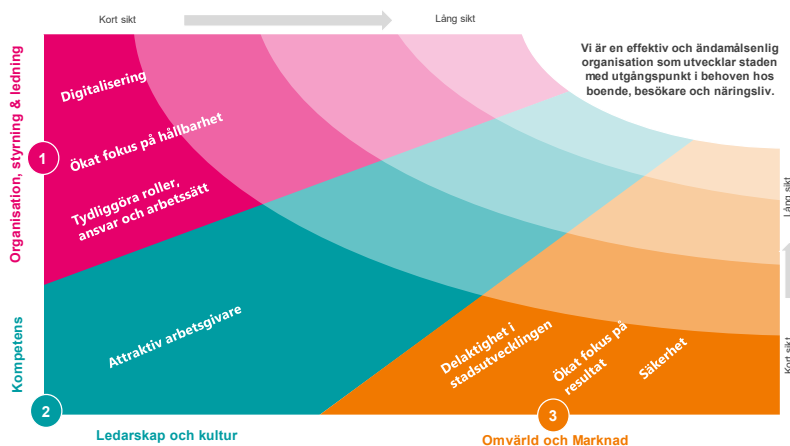
Överskott av reavinster, resultat av markexploatering samt tomträtter levereras löpande in till stadskassan. Reavinster är budgeterade till 100 miljoner kronor, resultat av markexploatering till 650 miljoner och tomträttsverksamheten är budgeterad till 491 miljoner efter att kapitalkostnaderna avräknats. Totalt uppgår detta till 1 241 miljoner kronor.

2.4 Strategisk utveckling av förvaltningen

Den strategiska utvecklingsplanen beskriver hur förvaltningen ska utveckla sin organisation för att vara effektiv och ändamålsenlig. Planen tydliggör vilka områden som prioriteras i utvecklingsarbetet för att skapa en välfungerande, sammanhållen och hållbar organisation.

Målet är att utveckla ledning, styrning och samarbete mellan avdelningar, förbättra processer för planering, uppföljning och kommunikation samt säkerställa att organisationens resurser används effektivt och med hög kvalitet.

I den strategiska utvecklingsplanen för 2026 har *säkerhet* tillkommit för att säkerställa att förvaltningen arbetar med ett helhetsperspektiv på säkerhetsfrågorna.



Digitalisering

Förvaltningen kommer att fortsätta utveckla arbetet med att digitalt koppla samman information mellan de stadsutvecklande förvaltningarna. Flera åtgärder har redan genomförts för att förbättra informationsutbytet i syfte att höja effektivitet och kvalitetssäkra beslutsunderlag och styrning. En plan för att utveckla arbetet med AI-tillämpningar kommer att tas fram för att kunna nyttja tekniken i stadsutvecklingen. För att tillförlitligt kunna använda de automatiserade uppföljningsrapporter vi tar fram med hjälp av analys- och visualiseringsverktyget Power BI behöver vi arbeta mer fokuserat med att löpande kvalitetssäkra data – så kallad *data governance*.

Ökat fokus på hållbarhet

För att bidra till stadens hållbarhetsmål är fokus under 2026 att fortsatt stärka och utveckla hållbarhetsarbetet. Detta sker genom att stärka interna arbetssätt, exempelvis förvaltningens hållbarhetsforum, styrning av ekologisk hållbarhet och miljöledningssystem. Det innebär även medverkan i förvaltningsöverskridande utvecklingssamarbeten för långsiktig utveckling och förbättrad samverkan.

Enligt lanserad PLEX-process ska hållbarhet genomsyras i hela stadsutvecklingsprocessen, inklusive de sociala perspektiven. Under 2026 behöver förvaltningen utveckla förståelsen och arbetssätt för att synliggöra hållbarhet i PLEX-processen för att förverkliga ambitionen.

Tydliggöra roller och mandat

Under 2026 kommer fokus vara på rollerna mellan Stadsbyggnads- och Exploateringsförvaltningen och då särskilt mellan detaljplan- och projektavdelningarna. Här pågår ett intensivt arbete som nu nått både enhets- och handläggarnivå för att tydliggöra roller och ansvar som ska underlätta samarbete över gränser och därmed ge en mer sammanhållen stadsutveckling.

Detta gäller även arbetet mellan stadsmiljö- och Exploateringsförvaltningen där roller har förtydligats inom områden som överlämnande av anläggningar, ansvarsfördelning mellan markägare och förvaltare samt tydliggörande av ansvarsområden i planering av allmän plats.

Attraktiv arbetsgivare

Fortsatt fokus ligger på områden som kompetensförsörjning, ett tydligt ledarskap, engagerade medarbetare och effektiva förenklade arbetssätt. Utvecklade rutiner, digitalt stöd och tydliga roller bidrar till en modern och attraktiv arbetsgivare med ordning, struktur och framtidsfokus.

Delaktighet i stadsutvecklingen

En förvaltningsövergripande vägledning för delaktighet och inflytande har arbetats fram och antagits i samverkan mellan alla fyra stadsutvecklingsförvaltningar. Fokus under 2026 är att sprida kunskap om och nyttja vägledningen som stöd i projekt.

Förvaltningen och övriga stadsutvecklande förvaltningar har en arbetsgrupp som arbetar med att öka delaktigheten i stadsutvecklingen. En metodbank som förväntas färdigställas i slutet av 2025 kommer att spridas och börja nyttjas som stöd i projekt 2026.

Ett fortsatt fokus för arbetsgruppen för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys kommer även vara hur de fyra socialförvaltningarnas lokalkännedom kan tillgängliggöras för de stadsutvecklande förvaltningarna.

Ökat fokus på resultat

Utifrån medarbetarenkäten ser förvaltningen ett utvecklingsområde inom styrning och ledning. En svag koppling mellan mål och operativt arbete gör det svårt att styra mot gemensam riktning. Utifrån detta har förvaltningen utarbetat en modell för tydligare målstyrning utifrån grunduppdraget. En del av detta redovisas i kapitel 6 *mål och riktning utifrån grunduppdraget*

Säkerhet

Säkerhet, civil beredskap och totalförsvar

Stadsutvecklingen ska i större utsträckning ta hänsyn till skyddet av samhällsviktig infrastruktur. IT- och informationssäkerheten behöver höjas för att minska risken för cyberangrepp. Under året kommer övningar i kris- och krigsscenarier genomföras. Totalförsvarsperspektivet kommer i högre grad integreras i verksamheternas planering. Vid marktilldelning kommer totalförsvarets och den civila beredskapens intressen beaktas.

Kommunens lagstadgade ansvar för brottsförebyggande arbete kräver att kompetensen inom organisationen stärks för att motverka organiserad brottslighet och öka tryggheten. Strategiska förvärv av viktiga fastigheter kan bli aktuella för att förhindra att de används eller kontrolleras av kriminella aktörer.

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.

Ombyggnationen av Traktören fortlöper enligt plan och inflyttning kommer att ske under september 2026.

2.5 Omvärldsanalys

Förändringar i vår omvärld sker i en stor och snabb omfattning. Utmaningarna blir mer sammankopplade och komplexa. Olika utvecklingstendenser vävs samman, förändringar inom ett område påverkar ofta andra och skapar nya förutsättningar som kräver en ökad grad av helhetssyn¹.

Färre barn, fler äldre och lägre migration

Befolkningen fortsätter att öka men i betydligt lägre takt än tidigare. Långvarigt lågt barnafödande, ökad utvandring och nedjusterade nationella prognoser innebär att tillväxten framöver förväntas bli lägre än de senaste 20 åren. Färre födda barn påverkar stadens framtida behov av förskolor och grundskolor. Samtidigt ökar andelen äldre snabbt, särskilt gruppen 85+, vilket kommer att ställa högre krav på äldreboenden och tillgängliga bostäder.

Ekonomisk osäkerhet

Det råder fortsatt stor osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Utöver den konjunkturella återhämtningen pågår samtidigt en mer varaktig omställning. Priser, löneökningar samt räntor väntas stabilisera sig på högre nivåer jämfört med åren före 2020. Samtliga aktörer i ekonomin behöver anpassa sig till dessa nya ekonomiska förutsättningar. På kort sikt bidrar dessa skiften till en långsammare konjunkturåterhämtning då konsumtion och investeringar har blivit dyrare än tidigare.

Göteborgs ekonomiska situation är ansträngd på grund av lågkonjunktur, ökade investeringar, stigande pensionskostnader och förändrad demografi. Samtidigt ställs staden inför nya utmaningar som behovet av anpassningar för att möta klimatutmaningen, civil beredskap och anpassningar utifrån den demografiska utvecklingen. Investeringar i klimatomställning och infrastruktur är avgörande för Göteborgs långsiktiga utveckling. Staden måste dock prioritera sina investeringar för att säkerställa ekonomisk hållbarhet och undvika en alltför hög skuldsättning.

Anpassningar till grön omställning, klimatanpassningar och säkerhetsaspekter kan också leda till att det kan bli svårare att få exploateringsprojekten att gå ihop och ha en exploateringsekonomi i balans.

Bostadsbyggande och bostadsbyggandebehov

Det försämrade konjunktur- och kostnadsläget har under en längre tid avspeglats i ett minskat antal byggstartar och kan nu också avläsas i ett minskat antal färdigställda bostäder. Efter de senaste årens stora bostadsbyggande, i genomsnitt 5 100 bostäder per år under åren 2019-2023, backade antalet färdigställda bostäder under 2024 till 3 696 bostäder. Under 2024 byggstartades 1 384 bostäder vilket är det lägsta antalet sedan 2009, efter finanskrisen.

Göteborgs beräknade årliga bostadsbyggnadsbehov uppgår till mellan 4 000 – 5 000 bostäder per år 2025 – 2034 för att kunna möta framtida behov, minska dagens brist på bostäder och skapa en bättre fungerande bostadsmarknad.

Bostadsbyggnadsbehovet kan jämföras med den bedömning av antal färdigställda bostäder som enligt den senaste prognosen bedöms till 2 200 färdigställda bostäder under 2025, 2 500 under 2026 och 2 800 under 2027. Under de här tre närmaste åren bedöms alltså inte bostadsbyggandet nå upp till ökningen av antalet hushåll och bostadsbristen bedöms därför öka.

¹ Sammanställningen är gjort utifrån följande rapporter:
Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025, En gemensam förståelse för trenderns betydelse för framtidens Göteborg, SBF
Förutsättningar för budget 2026 – 2028, SLK
Ekonomirapporten, oktober 2025, Sveriges kommuner och regioner
Beräkning av bostadsbrist och bostadsbyggnadsbehov i Göteborg, SBF 2025-09-03
Prognos bostadsbyggande i Göteborg 2025, SBF 2025-09-19
Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025-2030
Uppföljning av miljö- och klimatprogrammet 2025
Vägval för framtiden - en spaning mot år 2035, Sveriges kommuner och regioner
Trendrapport 2023: Nästa station: Innovation, Demokrati och medborgarservice, Göteborgs stad

Nedgången i byggandet påverkar stadens mål att vara en nära och sammanhållen stad, eftersom bostadsbristen riskerar att leda till ökade bostadspriser, ökat utanförskap på bostadsmarknaden och ökad segregation.

De senaste 20 åren har de ekonomiska faktorerna förklarat i princip all förändring av bostadsbyggandet över tid, vilket gör det rimligt att tro att ekonomin också kommer att diktera byggandets utveckling framåt. Ekonomiska parametrar är således mer avgörande än demografiska.

Försämrat säkerhetsläge

Det globala säkerhetspolitiska läget har försämrats de senaste åren. För förvaltningen innebär detta nya krav då stadsutvecklingen måste ta större hänsyn till skyddet av samhällsviktig infrastruktur, robusthet i försörjningskedjor samt tillgång till säker transport, vatten, el och digital kommunikation. Säkerhet och beredskapsperspektiven behöver tydligare integreras i stadens planerings- och beslutsprocesser i samtliga skeden av stadsutvecklingen, vilket också medför en ökad säkerhetskultur.

Omvärldsläget har medfört förslag till ny lagstiftning som berör fastighetsägare såsom *Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv*, *Vem äger fastigheten - Förslag till hyresförvärvslag*, *Digitala fastighetsköp* och *Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner* – bl. a. förslag om kommunal förköpsrätt för att förhindra organiserad brottslighet och statlig förköpsrätt för försvarsmaktens behov.

Omställning mot grönare samhälle och klimatanpassningar

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

Staden arbetar med att integrera de globala målen för hållbar utveckling i sina styrmodeller. Trots stora framsteg går omställningen till hållbarhet för långsamt, och det finns ett behov av att öka takten i detta arbete. 2025 års uppföljning av *miljö- och klimatprogrammet* visar att Göteborgs Stad och andra aktörer i samhället genomför många åtgärder som leder mot målen, men takten behöver öka och stora utmaningar kvarstår.

Klimatförändringar drabbar olika stadsdelar på olika sätt där lågt belägna områden är mer sårbara för översvämningar och där tätbebyggda områden med mycket hårda ytor som tak och asfalt blir känsligare för värmeböljor.

Hållbar stadsutveckling är viktigt men kan samtidigt bidra till ökade klyftor då till exempel investeringar i gröna bostadsområden och energieffektiva byggnader kan göra vissa områden dyrare och svårare att bo i för låginkomsttagare.

Invånare med alltmer ojämlika livsvillkor

Försämringen av den ekonomiska situationen i Sverige har drabbat de mest utsatta grupperna hårdast, vilket förvärrar den ekonomiska ojämlikheten på både kort och lång sikt. Det finns stora skillnader i inkomster, förmögenhet och hälsa och skillnaderna ökar. Även den etniska boendesegregationen har ökat. Göteborg har en historisk geografisk uppdelning där vissa stadsdelar präglas av hög arbetslöshet och låga inkomster. Denna segregation förstärks av bostadsbristen och det faktum att många nyproducerade bostäder är för dyra för låg- och medelinkomsttagare. Fördelningen av olika typer av bostäder i olika delar av staden och regionen leder till en rumslig uppdelning mellan människor med olika socioekonomiska förutsättningar. Tillgången till stadens resurser och väl gestaltade livsmiljöer är också ojämnt fördelat i staden.

2.6 Riskanalys

Enligt stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska varje nämnd, i samband med framtagandet av budget, sammanställa sin riskhantering i en samlad riskbild. Sammanställningen ska omfatta nämndens mest väsentliga risker samt beskriva vilka åtgärder som redan införts och vilka som planeras för att minska dessa. Med utgångspunkt i den samlade riskbilden ska nämnden upprätta en internkontrollplan som syftar till att granska utvalda områden och säkerställa att vidtagna åtgärder fått avsedd effekt.

Förvaltningens avdelningar har genomfört egna riskanalyser som legat till grund för nämndens samlade riskbild. Sammanställningen bygger på 2025 års samlade riskbild, med revideringar av riskernas benämningar i vissa fall, såväl som av risk- och konsekvensbeskrivningarna.

I riskanalysen har de långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala riskerna inarbetats i enlighet med uppdraget i fullmäktiges budget 2026.

Risk	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås	Riskbeskrivning Nämnden har ett mål om att exploateringsekonomin ska vara i balans över en rullande tioårsperiod som syftar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. Målet har under lång tid uppnåtts, men flera samverkande faktorer gör att balansen inte bedöms kunna bibehållas under 2026. En fortsatt lågkonjunktur, ökade byggkostnader och en ökad ekonomisk osäkerhet hos byggaktörer och privatpersoner påverkar efterfrågan negativt och leder till minskade intäkter från markexploatering. Sammantaget ökar detta risken för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. Konsekvensbeskrivning Om självfinansieringsmålet inte uppnås påverkas stadens samlade ekonomi negativt. Exploateringsverksamheten bidrar normalt till stadens finanser genom överskott från markexploatering. Minskade intäkter innebär att förvaltningens möjlighet att bidra ekonomiskt till stadens gemensamma verksamheter begränsas, vilket i förlängningen kan få konsekvenser för välfärden, exempelvis inom skola, socialtjänst och äldreomsorg.	• <i>Ekonomisk analys av projekt innan uppstart</i>, inklusive detaljplaner med gamla planbesked och detaljplaner som legat pausade en längre tid • <i>Genomgång av pågående projekt med stora negativa netton</i>, där åtgärder eller avbrutna projekt kan behöva övervägas när kostnaderna inte står i rimlig proportion till ekologisk och social nytta. • <i>Tydligare avvägning av skattefinansierade åtgärder inom allmän plats</i>, i syfte att säkerställa att exploateringsekonomin inte belastas av skattefinansierade åtgärder som behöver prioriteras inom ramen för stadsmiljöförvaltningens ansvarsområde	Ja
Bristande kapacitet/resurser för att möta stadens ambitioner inom stadsutveckling	Riskbeskrivning Risk för att kapaciteten och resurserna inte räcker till för att genomföra och leverera samtliga delar som förväntas. Både exploaterings- och investeringsprojekten behöver förutom beslutade investeringsmedel även driftsmedel för att kunna genomföra projekten. Driftsmedel behövs för att täcka kostnader som uppstår i planeringsskedet av projekten som t ex personalkostnader och kostnader för utredningar, sanering, rivning mm. Driftsmedlen ökar inte i samma takt som investeringsvolymerna och blir därmed begränsande för hur stor investeringsvolym som kan omsättas, även om driftsandelen i respektive projekt är låg. Det finns även risk för kompetensbrist då vissa specialistområden är svårrekryterade och att vi konkurrerar med den privata marknaden vid rekrytering. Konsekvensbeskrivning Kan leda till lägre kvalitet i projekten, att leveranser försenas och inte sker i önskad takt.	• <i>Prioritera projekt i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen</i>. Obalansen mellan drifts- och investeringsmedel är idag så stor så att det kommer att bli nödvändigt att senarelägga start av nya projekt eller förskjuta pågående projekt i tid. • Utveckla arbetet med en aktiv bemanningsplanering, prioriteringar och portföljstyrning där resurser prioriteras i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen.	Ja

Risk	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk att det säkerhetspolitiska läget påverkar stadens säkerhet, markanvändning och stadsutvecklingsmöjligheter	Riskbeskrivning Det säkerhetspolitiska läget medför att staden kan behöva prioritera om inom områden som markanvändning, planering, upplåtelser och överlåtelse, hantering av infrastruktur och förhållandet till hamnverksamhet. Det finns en risk att frågor kopplade till säkerhet, civil beredskap och totalförsvaret inte är tillräckligt integrerade i förvaltningens huvudprocesser. Konsekvens Bristande kunskap, erfarenhet och rutiner medför risk för att förvaltningen har relationer eller samverkar med aktörer som kan medföra säkerhetsrisker för staden/regionen/landet. Detta kan omfatta kopplingar till främmande makt, organiserad brottslighet eller risk för möjliggörande av kriminell verksamhet eller sårbarheter för skyddsobjekt. Kan leda till att staden inte är utformad för att vara resiliant vid kris, krig eller terrorhot.	• Utveckla och implementera rutiner för bakgrundskontroller av företag och ägare vid överlåtelse och upplåtelse av mark • Säkerställ att frågor kopplade till civil beredskap och totalförsvaret integreras i relevanta planerings- och beslutsprocesser. • Etablera samverkansforum mellan stadens olika förvaltningar och relevanta bolag, säkerhetsfunktioner och externa myndigheter. • Genomföra kompetenshöjande insatser inom säkerhet, riskanalys och juridik kopplat till ägandestrukturer och utländska investeringar. • Utveckla rutiner för informationsdelning mellan förvaltningar kring pågående och planerade etableringar.	
Risk för minskat byggande i allmänhet och bostadsbyggande i synnerhet	Riskbeskrivning Byggekostnaderna har ökat samtidigt som köparens betalvilja har minskat, vilket försvårar för byggbranschen att genomföra affärer. Den ihållande lågkonjunkturen har inneburit att invånarnas privatekonomi har försämrats. Detta påverkar produktionen av bostäder till den ordinarie bostadsmarknaden, såväl som byggandet av bostäder för kommunal service och som boenden med särskild service. Kostnaderna för nyproducerade bostäder är höga, vilket gör det dyrare att bo i nyproduktion. Tillgång till bra bostäder som passar invånarnas behov är viktiga för en socialt hållbar stad. Konsekvensbeskrivning En lägre takt i byggandet riskerar att förvärra bostadsbristen. Tänka flyttkedjor kan minska eller utebli när nyproducerade bostäder anses för dyra av potentiella köpare. Minskad produktion av bostäder för kommunal service och boenden med särskild service kan försvåra stadens möjlighet att möta sociala behov. Detta kan även leda till obalanser i upplåtelseformer och påverka stadens långsiktiga planering av bostäder och näringslivsmark.	• Förvaltningen minimerar risken genom att följa konjunktur-utvecklingen och vara lyhörd för den situation som många byggföretag befinner sig och i den mån det är möjligt inom gällande lagar, policys etc. göra anpassningar av villkor vid avtalsskrivning mm.	

Risk	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk att vi inte når våra miljömål	Riskbeskrivning: Risk att hållbarhetsfrågorna inte prioriteras tillräckligt i verksamheten och att kunskapsnivån inom miljöområdet inte är tillräcklig. Det finns risk att styrdokument och rutiner för miljöarbete inte är fullt ut förankrade eller implementerade, vilket kan försvåra arbetet med att nå stadens långsiktiga mål för ekologisk hållbarhet. Laglighet kan saknas i projekt genom brister i tillstånd, dispenser eller efterlevnad av krav från myndigheter. Konsekvensbeskrivning: Kan leda till att miljö- och hållbarhetsmålen inte uppnås och att avvikelser inte identifieras eller hanteras. Bristande efterlevnad kan medföra miljöbrott och skada stadens anseende. På längre sikt riskerar den ekologiska hållbarheten att försämrats, exempelvis genom negativ påverkan på klimat, biologisk mångfald och resursanvändning. Det kan även innebära att miljöaspekter inte integreras i processer, projektmodeller och beslut, vilket ökar risken för omedvetna överträdelser.	• I förvaltningens arbete med processutveckling kommer miljö- och hållbarhetsperspektivet förstärkas. • Förstärkning av kompetens inom miljöområdet • Ett utvecklingsarbete har startats för att utveckla styrning och implementering av ekologisk hållbarhet i verksamheten.	Ja
Risk för otillbörlig påverkan	Riskbeskrivning: Det finns risk för oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadliga bisysslor. Det kan även förekomma inköp av konsulttjänster utan tillräcklig behovsanalys. Medarbetare möter regelbundet entreprenörer, leverantörer och fastighetsägare i sitt arbete, vilket kan medföra risk för att de påverkas att agera på ett oönskat sätt eller fatta beslut som inte är sakligt grundade. Otydliga ansvarsförhållanden och bristande kontrollsystem kan ytterligare öka risken. Konsekvensbeskrivning: Otillbörlig påverkan kan leda till förtroendeskada för staden, bristande rättssäkerhet och minskad tillit till verksamheten. Det kan medföra ekonomisk skada, rättsliga konsekvenser och förseningar i projekt om beslut behöver omprövas. Risken att stadens anseende skadas kan försvåra samverkan med externa aktörer.	• Rusta chefer i hanteringen av risker för otillbörlig påverkan genom att på chefsmöte informera om förvaltningens rutin för hantering av misstanke om oegentligheter och ha en dialog kring hur cheferna ska agera och vilket stöd de kan få. • Säkerställa att rutinen stödjer både chefer och medarbetare så att det är tydligt vem som gör vad vid misstanke om eller inträffade oegentligheter.	Ja

Risk	Risk och konsekvensbeskrivning	Åtgärd för att minimera risk	Till intern kontrollplan
Risk för påverkan på arbetsmiljö och leveranser i samband med arbetsplatsrotation, tillfälliga lokaler och inflyttning i nya gemensamma lokaler	Riskbeskrivning: Nuvarande placering i tillfälliga lokaler med varierande standard och tillgång påverkar arbetsmiljön och kan innebära praktiska svårigheter. Medarbetare kan uppleva stress till följd av förändrad restid, ökad tidsåtgång för förflyttning mellan arbetsplatser och mötesplatser samt minskad förutsägbarhet i arbetet. Under 2026 flyttar förvaltningen in i nya gemensamma lokaler tillsammans med de tre andra stadsutvecklande förvaltningarna. En utmaning blir att ett stort antal medarbetare samlas i samma hus, med ny lokalutformning och placering utifrån den skedesindelade organisationen. Nya arbetssätt kommer sannolikt att ta tid att etablera och ge effekt, och vissa medarbetare kan känna oro inför en större aktivitetsbaserad arbetsplats. Det finns även risk för tillfälligt lägre produktivitet under inflyttningsperioden. Konsekvensbeskrivning: Förändringarna kan leda till ökad stress, lägre trivsel och risk för sjukfrånvaro eller uppsägningar, vilket påverkar kontinuitet, samarbete och leveransförmåga. Under inflyttningsperioden kan effektiviteten minska tillfälligt tills nya arbetssätt och rutiner stabiliseras. På längre sikt kan bristande anpassning till den nya arbetsformen påverka både arbetsmiljö, kvalitet och effektivitet i verksamheten.	Fortsatt omhändertagande av risker för arbetsmiljön inom ramen för FÖS (Förvaltnings- Övergripande Samverkansgrupp) centrala adresser och FÖS Lillhagsparken. Dessa samverkansforum har inrättats för att arbetsgivar- och arbetstagar-representanter ska komma överens om lämpliga åtgärder för att minimera risker för arbetsmiljön under perioden med tillfälliga lokaler.	

2.7 Sammanhållen stadsutveckling

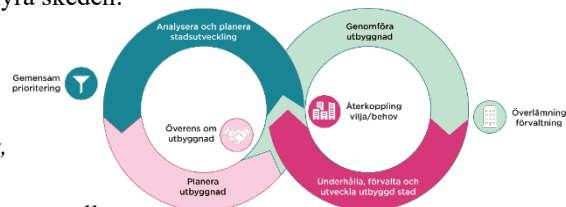
Det är många nämnder, som direkt eller indirekt, påverkats av nya ansvar och arbetssätt i och med nämndorganisationen som trädde i kraft januari 2023. Framför allt gäller detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnads-, exploaterings-, stadsmiljö- och stadsfasighetsnämnden. För att nå syftet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

Organiseringen inom stadsutvecklingen utgår från följande fyra skeden:

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

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

För att organisationsförändringen ska få önskad effekt och målbilden nås har några områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med. Dessa har formulerats i sju bärande principer. Utifrån principerna har SUV-förvaltningarna identifierat gemensamma



utvecklingsinsatser som tydligt verkar mot målbilden.

Inom SUV-förvaltningarna pågår kartläggning och vidareutveckling av gemensamma processer. Ett arbete som kommer fortsätta även under 2026. Syftet med arbetet är att skapa tydlighet i roller och ansvar samt effektivisera handläggningen av ärenden för att möjliggöra goda leveranser utifrån tid, kostnad och kvalitet. Processerna som ingår i arbetet är; taktisk planering, plan- och exploateringsprocessen och lokalförsörjning. Utöver processutvecklingen pågår arbete med att etablera ökad samverkan inom flera områden och på olika nivåer inom förvaltningarna.

Under 2024 implementerade SUV-nämnderna en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Den gemensamma modellen skapar en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna utifrån den politiska styrningen. Modellen utgår från de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk i vilken målen i Agenda 2030 har arbetats in. Gemensamma arbetssätt utifrån modellen kommer vidareutvecklas och fortsätta förfinas under 2026.

Arbetet med att renovera och anpassa gemensamma lokaler på Köpmansgatan 20 kommer fortgå under 2026 med en planerad inflyttning efter sommaren. Syftet med lokalanpassningen är att skapa goda förutsättningar för en sammanhållen stadsutveckling.



3 Kommunfullmäktiges mål

Fullmäktiges budget anger ett antal övergripande inriktningar som ska beaktas.

- En fortsatt minskning av administrativa arbetsuppgifter ska genomföras under året.
- Nämnder ska bidra till arbetet med civil beredskap, både utifrån sina ansvarsområden och ett helhetsperspektiv.
- Samtliga nämnder ska ha ett systematiskt miljöarbete i enlighet med Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning.

Nedan de sju målen från fullmäktiges budget med en beskrivning om hur förvaltningen ska omhänderta målet.

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

I fullmäktiges budget anges att:

Människors ekonomiska och sociala trygghet, jämlika livsvillkor och aktiva deltagande i samhällslivet ska främjas. Barnrättsperspektivet ska genomsyra det sociala arbetet. Medborgardialoger ska genomföras så att grupper som sällan kommer till tals blir inkluderade.

Stadsutvecklingens syfte är att skapa en levande, blandad, grön, vacker och trygg stad för alla, med fokus på hållbar utveckling och där invånare inkluderas. Göteborg ska vara en inkluderande stad där alla kan delta på lika villkor oavsett funktionalitet och alla ska kunna känna sig trygga.

Exploateringsnämndens inriktning:

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

Så omhändertar vi målet:

Utgångspunkten för att omhänderta målet vägleds genom programmet Göteborgs Stads program för *jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030*.

Förvaltningen bidrar till målen genom att skapa goda, väl gestaltade och omhändertagna offentliga platser som möter människors behov av exempelvis god hälsa, trivsel och ett socialt liv. För att lyckas med det behöver projekten ha god lokal kunskap om sociala perspektiv och integrera detta genom hela plan- och exploateringsprocessen. En ekonomisk helhetssyn av exploateringsportföljen behöver tillämpas för att kunna utveckla allmän plats med god kvalitet även i socialt utsatta områden där exploateringsekonomin är svagare.

Under det senaste året har förvaltningen tillsammans med stadsbyggnads- och socialförvaltningarna utvecklat hur det sociala perspektivet i större utsträckning kan integreras i Plan- och exploateringsprocessen (PLEX). För att bidra till målet kommer förvaltningen följa och utveckla stegen i PLEX-processen som berör det sociala perspektivet, samt fortsätta använda och utveckla stadens verktyg för social- och barnkonsekvensanalys.

Bostäder till alla är en viktig utgångspunkt för att uppnå ett jämlikt samhälle. Förvaltningen

bidrar till att bostäder kan färdigställas samt utför det bostadssociala uppdraget att tillhandahålla boende till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna det på egen hand.

3.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborg är en mycket segregerad stad där invånarnas livsvillkor skiljer sig mycket mellan olika områden.

Stadsutvecklingens syfte och roll är att skapa en levande, blandad, grön, vacker och trygg stad för alla. Göteborgs Stad behöver därför arbeta för hög produktion och planering av bostäder. Blandade bostadsområden ska uppnås genom nyproduktion där fokus ska ligga på den upplåtelseform som saknas i respektive område.

Exploateringsnämndens inriktning:

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

Så omhändertar vi målet:

Stadens rådighet för att bryta segregationen består bland annat av planering för olika typer av bostäder, trafiksystem och service av olika slag och hur staden hänger ihop och skapar en helhet. Boendesegregationen kan minska genom att komplettera med de bostäder som saknas i områdena, verka för en jämlik tillgång till stadens resurser och länka samman staden. En god gestaltning av den byggda miljön kan bidra till att knyta ihop områden men också minska segregationens negativa effekter.

Utgångspunkten för att omhänderta målet vägleds genom programmet *Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025–2030*. Förvaltningen omhändertar målet genom att aktivt verka för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå och god gestaltning av den byggda miljön, samt medverka i stadens samverkansinsatser som synkroniserar insatser för en ökad samlad effekt.

Markägandet är ett viktigt verktyg som förvaltningen kan använda för att bidra till att bryta segregationen. Idag ligger ett stort fokus i dialogen och styrningen på markanvisningar, men störst möjligheter att nå effekt bedöms finnas i det strategiska och taktiska arbetet med stadsutvecklingen, exempelvis i översiktsplanen, ÖISS och områdesplanering. En ekonomisk helhetssyn av exploateringsportföljen behöver tillämpas för att kunna utveckla bostäder, verksamheter och allmän platsmark även i socialt utsatta områden där exploateringsekonomin är svagare.

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

I fullmäktiges budget anges att:

Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden. Värdefulla naturområden ska värnas och inriktningen är att jordbruksmark inte ska bebyggas. För att minska de negativa effekterna av nybyggnation ska Göteborgs Stad ställa höga krav på miljöanpassat byggande.

Inriktningen är att mark och fastigheter ska säljas för marknadspris och att exploateringsekonomin ska ge ett överskott. Därigenom kan även planer och projekt som inte kan generera överskott finansieras. Göteborgs Stad ska fortsatt säkerställa att det finns tillräckligt med lämplig mark för industriell produktion och logistikverksamhet i huvudsak genom förtätning av befintliga områden. Markanvisningar för hyresrätter ska öka i områden med en majoritet bostadsrätter och markanvisningar till småhus ska öka. Göteborgs Stad ska verka för att öka byggandet av kategoriboenden såsom studentbostäder,

trygghetsbostäder och seniorbostäder.

Hemlösheten ska minska och barnfamiljer ska inte vräkas. Modellen ”Bostad först” ska utökas och Göteborgs Stad ska bli ledande i arbetet. Arbetet med att möta strukturell hemlöshet ska utvecklas.

Exploateringsnämndens inriktning:

Nämnden ska i samverkan med berörda nämnder, bolag och exploatörer bidra till arbetet med att öka produktionen av bostäder och att träd och grönska blir ett naturligt inslag i stadsmiljön. Mark ska göras tillgänglig för bostadsförsörjning, och den sociala och strukturella hemlösheten skall arbetas bort. AB Framtiden har en nyckelroll när det gäller att säkra bostadsförsörjningen och att bekämpa segregationen. Det är därför av stor vikt att nämnden tillgängliggör mark för AB Framtidens bostadsproduktion.

Så omhändertar vi målet:

Förvaltningen driver, i samverkan med övriga berörda förvaltningar, markutvecklingsuppdraget utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Exempel på tillvägagångssätt för att frigöra mark för stadsutveckling är långsiktiga strategiska markförvärv och att aktivt arbeta med markåtkomstfrågor inför planläggning.

Det är i arbetet med områdesplaneringen som de konkreta förutsättningarna styrs för vad och vart ny utveckling ska startas inom staden. Fokuset och stadens beställning av stadsutveckling för områdesplaneringen styrs i sin tur av behovstal som staden tar fram utifrån vilka framtida behov som finns för bland annat bostadsförsörjning. Detta arbete leds av stadsbyggnadsförvaltningen.

Exploateringsportföljen innehåller förvaltningens samtliga exploateringsprojekt. Portföljen innehåller cirka 300 exploateringsprojekt innehållande cirka 43 600 bostäder vilket innebär att staden har goda planeringsmässiga förutsättningar när det gäller byggrätter för bostäder.

Genom markanvisning säkerställer förvaltningen en styrning mot olika typer av prioriterade bostäder som småhus, studentbostäder, trygghetsbostäder, BmSS samt olika typer av upplåtelseformer. Förvaltningen har i uppdrag att markanvisa för minst 1 000 hyresrätter årligen och andelen hyresrätter ska öka i områden med en majoritet bostadsrätter.

Stadens åtagande i *Sverigeförhandlingen* är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035 inom det influensområde som definieras i avtalet. I dagsläget har staden inte tillräckligt med potentiella bostäder inom influensområdet i pågående eller lagakraftvunna detaljplaner. För närvarande pågår dock arbete tillsammans med staten för att utöka influensområdet och därmed klara bostadsåtagandet.

Förvaltningen har ett särskilt ansvar kring planering och utbyggnad av allmän plats där de allmänna ytorna och anläggningarna utformas med god gestaltning och bidrar till trygga och attraktiva livsmiljöer. Planeringen och utformningen av gator, torg, parker, lekplatser och naturområden utgör förutsättningar för den tillkommande bebyggelsen och utvecklingen av staden. Parkytor och träd har även en stor betydelse för att göra staden mer robust inför ett förändrat klimat med högre temperaturer och ökad nederbörd.

Målet gällande exploateringsekonomin, att vara i balans under en rullande 10-årsperiod, uppfylls 2025. På några års sikt ökar risken för bristande måluppfyllelse vilket kan innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet om inte portföljen fylls på med projekt med positiva netton. Utifrån analys av exploateringsportföljen föreslås några åtgärder inför kommande år för att uppnå balans: Ekonomisk analys behöver ske av projekt innan beslut om att de ska startas upp. Genomgång av pågående projekt med stora negativa netton där åtgärder eller avbrutna projekt kan behöva övervägas när kostnaderna inte står i rimlig proportion till ekologisk och social nytta. Tydligare avvägning av skattefinansierade åtgärder inom allmän plats, i syfte att säkerställa att exploateringsekonomin inte belastas av skattefinansierade åtgärder som behöver prioriteras inom ramen för stadsmiljöförvaltningens ansvarsområde.

Olika former för kategoribostäder ska öka. Mål om 600 nya trygghetsbostäder i staden 2023-2026 med ett underlättande för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets- eller seniorbostäder. Framtiden har eget mål om tillskapande av 150 trygghetsbostäder för 2026.

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

Exploateringsnämnden har ett samordningsansvar för genomförandet av *Göteborgs Stads plan mot hemlöshet*. Det innebär att vara ett stöd för ansvariga förvaltningar, bolag och organisationer i genomförandet och uppföljningen av planen.

Fokusområdenas insatser beskriver arbetet med att minska hemlösheten. Detta genom förebyggande och uppsökande arbete, att inga barnfamiljer ska vräkas samt att modellen "*Bostad först*" ska utökas. Därtill ska samverkan med socialförvaltningarna stärkas i utvecklingen av den befintliga staden och nya områden.

Under året kommer uppföljningar ske med utsedda ansvariga parter i planen. Efter årsskiftet kommer hela planperiodens omhändertagande beskrivas i en slutrapport.

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

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet och bli en av EU:s första klimatneutrala städer till 2030. För att uppnå tydliga utsläppsminskningar under mandatperioden krävs stora systemförändringar och ett långsiktigt nytänkande. Göteborg ska samtidigt utvecklas som en grön stad där naturens värden tas tillvara och ekosystemen fungerar över tid. Staden ska aktivt värna och stärka biologisk mångfald och ekosystemtjänster så att de bidrar till livskvalitet och hållbar stadsutveckling.

Exploateringsnämndens inriktning

Förvaltningen ska ha god kunskap om naturvärdena i stadens markinnehav för att på bästa sätt kunna värna den biologiska mångfalden. Nämnden ska verka för att stadens mål om reducerade utsläpp från byggnation med 90% till 2030 uppnås vid egen exploatering, infrastrukturinvesteringar men även byggnation på anvisad mark.

Så omhändertar vi målet:

Utgångspunkten för att omhänderta målet vägleds genom *Göteborgs stads miljö- och klimatprogram*

Förvaltningen har i uppdrag att utveckla en gemensam modell för hur förvaltningen ska styra och följa upp arbetet inom den ekologiska hållbarheten. Uppdraget syftar till att tydliggöra hur krav ska ställas, prioriteras och integreras i verksamheten för att på ett systematiskt sätt bidra till minskade utsläpp, hållbart byggande och starkt biologisk mångfald.

Genom att samla styrning, uppföljning och stöd i en gemensam modell skapas förutsättningar för mer effektiva arbetssätt, enhetlig kravställning och ökad förmåga att nå stadens miljö- och klimatmål. Genom uppdraget stärker förvaltningen sin roll att driva på omställningen mot minskade utsläpp, resurseffektiva processer och en stadsutveckling som värnar natur och biologisk mångfald.

För att minska klimatpåverkan från stadens anläggningsprojekt införs ett nytt arbetssätt för klimatkalkyler. Arbetssättet används för att beräkna och följa upp utsläpp under hela projektprocessen samt identifiera åtgärder och val för minskning. Beroende på projektets omfattning tillämpas antingen en förenklad eller en fullständig klimatkalkyl. Genom detta får förvaltningen ett enhetligt sätt att analysera klimatpåverkan och styra mot minskade utsläpp i stadens exploaterings- och investeringsprojekt.

Förvaltningen samarbetar även med miljöförvaltningen, som tar fram en utsläppsbudget för staden. Förvaltningen kommer att bidra med sin del genom att utveckla en klimatbudget kopplad till förvaltningens utsläppsutrymme. Det nya arbetssättet är ett viktigt steg för att

systematiskt följa upp och minska utsläppen från exploateringsprojekt.

Parallellt med klimatarbetet driver förvaltningen i samverkan med stadsbyggnads- och stadsmiljöförvaltning, arbetet med att ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald i exploateringsprojekt. Uppdraget syftar till att skapa gemensamma arbetssätt som stärker naturvärden och integrerar biologisk mångfald som en självklar del i stadsutvecklingen.

Arbetet omfattar bland annat en översiktlig naturvärdesinventering för att stärka kunskapsunderlaget i planering och genomförande av projekt samt utifrån stadens markägande. Samtidigt pågår ett arbete för att utvärdera effekterna av tidigare kompensationsåtgärder och vidareutveckla metoder för att säkerställa att dessa ger verklig nytta för den biologiska mångfalden.

Förvaltningen arbetar också med ett uppdrag för mer cirkulär masshantering utifrån mål i *Stadens avfallsplan*. Mer cirkulär hantering av massor innebär bland annat minskad klimatpåverkan och materialanvändning samt möjlighet till kostnadsbesparing.

3.5 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborgs Stad ska verka för att öka byggandet av kategoriboenden såsom studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder. De demografiska förändringarna påverkar behovet av välfärdslokaler, idrottslokaler och andra kommunala lokaler. För en del sektorer kommer behovet av lokaler fortsatt vara stort men i andra kommer behovet av nya lokaler att minska.

Idrotts-, förenings- och folkhälsoperspektiven ska inkluderas i all stadsplanering. Det gemensamma åtagandet för idrottslig infrastruktur i form av idrottsplatser, idrottshallar och områden för spontanidrott och utevistelse ska tillgodoses.

Exploateringsnämndens inriktning

Nämnden ska fortsätta bidra till stadens behov av mark för byggnation av välfärdslokaler till rimlig kostnad. När det gäller idrottens och föreningslivets behov är det särskilt viktigt att tillsammans med idrotts- och föreningsnämnden arbeta för att tillgängliggöra mark i de delar av staden som traditionellt är underförsörjda med idrottsanläggningar. Detta gäller särskilt Majorna.

Så omhändertar vi målet:

Förvaltningen medverkar i stadsplaneringen både på en övergripande taktisk nivå via områdesplanering och på en detaljerad nivå i olika detaljplaner. Arbetet leds av stadsbyggnadsförvaltningen, som har ansvaret att göra avvägningar vilka markanspråk som är möjliga att tillgodose i olika delar av staden. Förvaltningen bidrar i detta arbete med kompetens kring markägarfrågor och allmän plats. Det är angeläget att planeringen och behovsbeskrivningen av välfärdslokaler och idrottsanläggningar utgår från uppdaterade lokalbehovsplaner från välfärdsförvaltningarna som belyser aktuella demografiska behov.

3.6 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

I fullmäktiges budget anges att:

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

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

Exploateringsnämndens inriktning:

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

Så omhändertar vi målet:

Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen är det angeläget för förvaltningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla och utveckla befintlig personal och att attrahera och rekrytera nya medarbetare. Det är framför allt olika befattningar med teknisk inriktning och erfarna projektledare som är svåra att rekrytera men även vissa specialister är svårrekryterade. Orsaken är bland annat en tuff konkurrenssituationen på arbetsmarknaden gällande vissa kompetenser, ett högt löneläge på marknaden samt få kvalificerade sökande, detta trots rådande konjunktur. Samarbetet med universitet, högskola och övriga utbildningsanordnare i syfte att säkra nyckelkompetenser behöver fördjupas. Men även en kontinuerlig kompetensutveckling av våra egna medarbetare.

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

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

I fullmäktiges budget anges att:

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

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

Exploateringsnämndens inriktning:

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

Så omhändertar vi målet:

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete för att kunna erbjuda *"ett hållbart arbetsliv"*. Genom medarbetarenkäten fångar vi många medarbetares syn på sin arbetsmiljö och kan tillsammans verka för en bra arbetsmiljö tillsammans. Stadens medarbetarenkät används som ett av underlagen i det systematiska arbetsmiljöarbetet. På så sätt kan chefer

och medarbetare aktivt verka för att i dialog skapa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Engagerade medarbetare och ett tillitsfullt ledarskap är en målbild.

Då förvaltningen arbetar i en förändring och är del i att utveckla en “sammanhållen stadsutveckling” vilket innebär nya roller och arbetssätt krävs en god dialog mellan chef och medarbetare för att kunna genomföra utvecklingen på ett bra sätt.

Flytten till Traktören sker under 2026 och kommer att innebära nya sätt att arbeta. Tiden fram till inflytt kommer att användas till att rusta såväl chefer som medarbetare inför det nya.

4 Politiska uppdrag

Kommunfullmäktiges budget innehåller nio uppdrag till nämnden. I nämndens genomförandeplan ges ytterligare sju uppdrag. Utöver de nio uppdragen från fullmäktige finns även fyra uppdrag där andra nämnder är ansvarig men uppdragen ska ske i samverkan med exploateringsnämnden. Sex uppdrag är även riktade till samtliga nämnder.

Uppdragen redovisas nedan tillsammans med en beskrivande text för hur förvaltningen ska omhänderta och genomföra uppdragen.

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

Uppdragen är fördelade mot de tre hållbarhetsdimensionerna.

4.1 Kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag		Åter-rapportering	Så tar vi oss an uppdraget
Exploateringsnämnden	Ekologiska	Stadsbyggnad-, Exploatering-, Stadsmiljö- stadsfastigheter, kretslopp- och vattennämnden, Higab, Göteborg Energi AB, Göteborgs hamn AB och Liseberg AB får i uppdrag att redovisa hur de kan uppnå 90 procent minskad klimatpåverkan från byggnationer.	De viktigaste stegen för minskad klimatpåverkan med 90 % är elektrifiering av transporter och arbetsmaskiner, användning av ”grön betong” och ”grönt stål” samt återvinning och återbruk. Utvecklingsansvar för dessa områden har fördelats inom de olika investerings- och stadsutvecklingsprojekten på förvaltningen. Metoden för att beräkna och prognosticera klimatpåverkan är klimatkalkyler.
	Ekologiska	Tillägg från inriktningsdokumentet: Exploateringsförvaltningen ska särskilt fokusera på minskad klimatpåverkan från byggnation av allmän platsmark, stora investeringsprojekt och byggnation på anvisad mark.	
	Ekologiska	Miljö och klimat-, Stadsmiljö-, Exploatering- och Kretslopp och vattennämnden får i uppdrag att påskynda genomförandet av åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för god vattenstatus.	Exploateringsförvaltningen kommer att bidra till genomförandet av uppdraget genom de åtgärder som förvaltningen själv ansvarar för samt de som genomförs i samverkan med andra aktörer inom staden.
	Sociala	Tillägg från inriktningsdokumentet: Exploateringsförvaltningen ska utreda vilka krav som kan ställas i stadens markavtal för att bidra till förbättrad vattenkvalitet. I samband med arbete med detaljplaner och exploateringsprojekt ska i förekommande fall undersökas hur man kan skapa och utveckla mer ekologiska funktioner i strandzonerna.	Förvaltningen deltar aktivt i stadens övergripande planeringsarbete och i detaljplanearbetet samt i den förvaltningsgemensamma organisation som finns för vattenfrågor.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna och civilsamhällets aktörer initiera en samverkansmodell för barns bostad först.	Åter-rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utesluts från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder och tillvarata det statliga bidraget per utställd garanti.	Förvaltningen tolkar uppdraget som att fokusera strukturellt hemlösa barnfamiljer, enligt ” <i>barns bostad först</i> ” i Malmö (modell som tagits fram av Rädda barnen och Skåne stadsmission). Förvaltningen kommer att initiera en dialog som inkluderar dessa båda idéburna organisationer samt socialförvaltningar för att återkomma till exploateringsnämnden med förslag på upplägg i Göteborg.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utesluts från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder och tillvarata det statliga bidraget per utställd garanti.	Åter-rapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa kommunala hyresgarantier för hushåll som utesluts från hyresmarknaden på grund av ekonomiska hinder och tillvarata det statliga bidraget per utställd garanti.	Förvaltningen bedömer att hyresgarantier i första hand kommer att bli aktuella i fråga om hyresavtal hos privata fastighetsägare, då AB Framtidens uthyrningspolicy generellt inte har krav på viss inkomst för ett hyresavtal. Förvaltningen återkommer, efter dialog med socialförvaltningarna, med förslag till exploateringsnämnden på hur hyresgaranti kan administreras i Göteborg.

Uppdrag		Äter-rapportering	Så tar vi oss an uppdraget
	Ekonomiska	Stadsbyggnads- och exploateringsnämnden får i uppdrag att stödja etablering av byggemaskaper. Tillägg från inriktningsdokumentet: Exploateringsnämnden ska verka för att utforma markanvisningsprocesser där byggemaskapsgrupper kan delta. Aktivt arbeta med markanvisningar för byggemaskaper genom att markanvisa mindre fastigheter.	Förvaltningen kommer att utreda förutsättningarna för hur vi kan jobba vidare med denna fråga tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen.
	Ekonomiska	AB Framtiden, Higab och Exploateringsnämnden får i uppdrag att förvärva strategiskt viktiga fastigheter för att förhindra att de missbrukas eller kontrolleras av kriminella aktörer.	Förvaltningen ska ta fram en strategi för att definiera och identifiera strategiskt viktiga fastigheter. Förvaltningen bevakar därefter berörda fastigheter och ifall de kommer ut till försäljning försöker förvaltningen att prioritera förvärv.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 1 000 hyresrätter årligen. Tillägg från inriktningsdokumentet: Förvaltningen får i uppdrag att redovisa hur målet att markanvisa för minst 1 000 hyresrätter årligen skall över tid uppnås.	Analys kommer att genomföras av potentiella projekt att markanvisa för hyresrätter samt studentbostäder där det är lämpligt utifrån såväl ekonomi, genomförbarhet och blandade upplåtelseformer.
	Sociala	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i markanvisning till privata hyresvärdar ställa likvärdiga inkomstkrav som i AB Framtiden.	Förvaltningen kommer uppdatera kravställning och avtal för markanvisning utifrån uppdraget.
	Ekologiska	Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, stadsfastighetsnämnden, stadsmiljönämnden samt miljö- och klimatinämnden återkomma med förslag på hur arbetet med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt även kan inkludera investerings- och reinvesteringsprojekt	Exploateringsförvaltningen kommer tillsammans med Stadsmiljö-, Stadsbyggnads-, Stadsfastighets- och Miljöförvaltningen ta fram förslag på hur arbetet med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt även kan tillämpas på investerings- och reinvesteringsprojekt. Arbetet kommer att kopplas ihop med pågående arbete att utvärdera och utveckla befintlig modell för kompensationsåtgärder.
Uppdrag till alla nämnder	Ekonomiska	Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.	I nämndens riskbild för 2026 har de långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala riskerna beaktats.
	Ekologiska	Alla nämnder får i uppdrag att i samverkan med Stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet.	Förvaltningen kommer i nära samarbete med lokalprojektet för nya Traktören se över nödvändiga åtgärder för att möjliggöra för fler medarbetare att välja cykel för att pendla till arbetet. I lokalprojektet planeras för flertalet cykelparkeringar både inom- och utomhus. I arbetet säkerställer förvaltningen även att lokala arbetstagarrepresentanter är involverade när det kommer till utformning och genomförande.

Uppdrag		Åter-rapportering	Så tar vi oss an uppdraget
	Ekologiska	Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Gbg Leasing AB ska i samverkan med Stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.	Vid ombyggnaden av Traktören beslutades om ett återbruksprogram med ett övergripande mål om 90% minskat CO2e genom att 100% av alla möbler ska vara återbrukade och 50% av gardiner, skyltning och inredningsbelysning ska vara återbrukade. Lokalprojektet använda exempelvis i första hand Göteborgs stads materialbank av möbler och köper i andra hand in upcyklingstjänster och begagnade möbler.
	Sociala	Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att upplåta de förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	Förvaltningen har tidigare tillgängliggjort lokaler på Postgatan och Kronhusgatan och avser att göra så även för valen 2026, under förutsättning att lokalprojektet inte omöjliggör tillgängligheten till nämnda lokaler. Om hinder uppstår kommer förvaltningen att vidta alla rimliga åtgärder för att lokalerna ska kunna användas av valnämnden under 2026.
	Sociala	Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.	Förvaltningen kommer att aktivt verka i berörda utvecklingsområden och där bidra till en hållbar stadsutveckling genom såväl markanvisningar som utveckling av allmän plats.
	Ekonomiska	Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete. Tillägg från inriktningsdokumentet: För Exploateringsförvaltningen är det viktigt att förbättringarna gäller alla typer av inköp, inklusive entreprenadupphandlingar. Uppföljning av ställda krav på hållbarhet och arbetsmiljö i framtida upphandlingar ska följas upp	Inköpen på förvaltningen består till stor del i entreprenadupphandlingar samt konsulttjänster. Villkor och krav för dessa styrs i Administrativa Föreskrifter vilka systematiskt uppdateras varje år. Resultaten från Spend-rapporten är en källa till input för uppdatering av kravställningar.
Uppdrag i samverkan	Ekologiska	Stadsmiljönämnden och stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden och i dialog med Göteborgs Spårvägar AB, Västtrafik AB samt andra relevanta aktörer utreda och samordna konkreta åtgärder som minskar trafiken i centrala Göteborg och samtidigt förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken samt andra hållbara trafikslag och samtidigt åstadkommer bättre förutsättningar för stadsliv i gatumiljön. Åtgärderna kan vara inspirerade av cirkulationsplansmetodiken med minskad genomfartstrafik mellan stadsdelar och ska tas fram på ett sådant sätt att de kan införas och få effekt år 2028.	
	Sociala	Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med Exploateringsnämnden säkerställa socialt blandat boende och social infrastruktur på Norra Älvstranden. Tillägg från inriktningsdokumentet: Förvaltningen skall särskilt bistå Älvstranden Utveckling AB med att inkludera hyresrätter med lägre hyra och bostäder med sociala ändamål, samt lokaler för välfärd, kultur och civilsamhälle.	
		AB Framtiden och SBN får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa snabb framdrift av de detaljplaner som krävs för att genomföra AB Framtidens torgstrategi i enlighet med prioriteringsordningen.	
		Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploaterings- och stadsmiljönämnden ta fram investeringar och åtgärder för att prioritera framkomligheten för spårbunden kollektivtrafik i centrala stråk, med fokus på planskildhet.	

4.2 Exploateringsnämndens uppdrag (via genomförandeplanen)

	Uppdrag	Så tar vi oss an uppdraget
Exploateringsnämnden	Sociala Stadsbyggnads- och exploateringsnämnden får i uppdrag att utöka planeringen av vård- och omsorgsboenden samt trygghetsbostäder. Förvaltningarna ska underlätta för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets- eller seniorbostäder.	Fokuset och stadens beställning av stadsutveckling för områdesplaneringen styrs av behovstal som staden tar fram utifrån vilka framtida behov som finns för bland annat bostadsförsörjning och kommunal service. Detta arbete leds av stadsbyggnadsförvaltningen. Exploateringsförvaltningen bidrar aktivt i detta arbete tillsammans med övriga SUV-förvaltningar. Om vi ska utöka planeringen för vård- och omsorgsboenden så behöver detta komma in i arbetet med behovstal för 2026. Förvaltningen är i tät dialog med bostadsbolag och äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen för att fler trygghetsbostäder ska kunna möjliggöras inom staden för att på så vis möjliggöra så att äldre göteborgare får fler boendelalternativ inom ordinarie bostadsbestånd
	Ekologiska Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och stadsmiljönämnden ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald i exploateringsprojekt.	Exploateringsförvaltningen har ett pågående arbete med att ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald i projekt. Uppdraget kommer bland annat att utgå från pågående arbete med att ta fram en översiktlig naturvärdesinventering som ska samla information om naturvärdesklasser samt uppföljning och utvärdering av arbetet med kompensationsåtgärder.
	Ekologiska Exploateringsnämnden får i uppdrag att revidera styrande dokument för arrenden på jordbruksmark för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling.	Förvaltningen har under 2025 arbetat med ett liknande uppdrag och kommer under 2026 fortsätta utreda juridiska och strategiska förutsättningar för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling.
	Ekologiska Exploateringsnämnden får i uppdrag att utveckla och expandera konceptet stadsnära odling, exempelvis genom att sprida kunskaperna från Angereds gård och utveckla samverkan med AB Framtiden.	För att vidareutveckla modellodlingen på Angereds Gård och förstärka dess roll som en ledande plattform för utbildning och samverkan pågår ett samarbete mellan Stadsnära Odling och Naturbruk VGR under åren 2025-2027. En viktig övergripande del av samverkan omfattar omvärldsbevakning men även kunskapsspridning till andra relevanta aktörer samt identifiera utvecklingsområden och söka gemensamma projekt. Eftarenheter från Angereds Gård och tidigare arbete på Lilla Änggården har resulterat i ett samverkansavtal med syfte att utveckla Lilla Änggården till en pedagogisk modellodling. Samverkande parter är AB Framtiden, Göteborgs stadsmuseum, Stadsmiljöförvaltningen och Exploateringsförvaltningen.
	Ekologiska Exploateringsnämnden får i uppdrag att projektera ett stadsdelsväxthus centralt beläget i Majorna.	Exploateringsförvaltningen projekterar stadsdelsväxthus i Majorna. Under 2025 ändrades förvaltningens inriktning från att projektera och hitta lämpliga platser för ett innovativt stadsdelsväxthus som kan använda spillvärme för uppvärmning till ett enklare växthus geografiskt placerat i Majorna. Exploateringsförvaltningen uppfattar att nämndens uppdrag sträcker sig längre än projektering och planerar nu även för uppförande och drift av växthus under våren/ sommaren 2026. Stadsnära Odling samverkar med ideella organisationer och AB Framtiden.
	Ekologiska Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att se över hur ändringen av markanvisningen i ärende EXF-2023-00730; "Förlängning och förändring av markanvisning till AB Tornstaden och Nordr Sverige AB samt ny direktanvisning till Framtiden Byggutveckling AB inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom stadsdelarna Gamlestaden, Bagaregården och Olskroken", påverkar hela projektets genomförbarhet.	Förvaltningen avser att återkomma till exploateringsnämnden våren 2026.

	Ekologiska	Exploateringsförvaltningen ska omhänderta de rekommendationer som nämnden fått i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet.	Exploateringsförvaltningen kommer att arbeta med berörda förvaltningar och bolag för att omhänderta de rekommendationer som nämnden fått i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet. Detta kommer att göras både som en del i förvaltningens systematiska miljöarbete och också genom arbete inom relevanta strategiområden. Flera rekommendationer finns redan planerat för eller påbörjat omhändertagande.
Uppdrag i samverkan	Ekologiska	Stadsmiljönämnden och stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden och i dialog med Göteborgs Spårvägar AB, Västtrafik AB samt andra relevanta aktörer utreda och samordna konkreta åtgärder som minskar trafiken i centrala Göteborg och samtidigt förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken samt andra hållbara trafikslag och samtidigt åstadkommer bättre förutsättningar för stadsliv i gatumiljön. Åtgärderna kan vara inspirerade av cirkulationsplansmetodiken med minskad genomfartstrafik mellan stadsdelar och ska tas fram på ett sådant sätt att de kan införas och få effekt år 2028. - I arbetet har exploateringsnämnden ansvar för att genomföra åtgärder i linje med budgetuppdraget vid iordningsställande av kvartermark och utbyggnad av allmän plats, i de fall exploateringsprojekt har en påverkan på planeringen av åtgärderna. - I arbetet har stadsmiljönämnden ansvar för att samordna framtagandet av åtgärder i linje med uppdraget utifrån sitt helhetsansvar för den samlade framkomlighet i staden, nämnden ska även föra dialog med relevanta offentliga och privata aktörer samt medborgare inom planeringsarbetet, de har också ansvar för att initiera och utföra åtgärder i den befintliga staden. Utförandet av åtgärder ska föregås av en dialog med stadsbyggnadsförvaltningen. Bedöms åtgärderna ha en påverkan på den samlade strategiska stadsplaneringen ska beslut tas både i stadsmiljönämnden och stadsbyggnadsnämnden. - I arbetet har stadsbyggnadsnämnden ansvar för att planera åtgärder i linje med budgetuppdraget utifrån sitt uppdrag att ansvara för den samlade strategiska stadsplaneringen.	

5 Resursfördelning

5.1 Driftbudget

Driftbudgeten visar en budget i balans.

Intäkterna inklusive tomträtter, rearesultat, hyror och arrenden för 2026 uppgår till cirka 2,3 miljarder kronor. Budgeterade kostnader 2026 för nämnden beräknas till cirka 1,3 miljarder kronor. Kommunbidrag om 155 miljoner kronor samt riktade medel för temporära bostäder om 17 miljoner kronor har tilldelats nämnden.

Intäkter från tomträtter och reavinster vid försäljningar om totalt 1241 miljoner redovisas direkt till staden.

Kostnaderna för sociala avgifter genom personalomkostnadspåslag, PO-pålägg ökar för 2026 från 40,34% till 40,76% vilket beror på den prognosticerade inflationen som ligger till grund KPI. Det innebär en mindre ökning av prisbasbeloppet för 2026, vilket påverkar pensionskostnader. Det är i skrivande stund oklart vilken procentsats som beslutas för året. I budgetförutsättningar så räknades det med 40,76% och det är vad som har inarbetats i budgeten. PKV, Prisindex för kommunal verksamhet 2026 är enligt SKR oktober 2,8 %.

Viss rekrytering planeras under året för att täcka vissa vakanser samt omhänderta de utökade politiska uppdragen.

I kommunbidragsramen på 155 miljoner finns riktade medel avseende trygghetsbostäder, kommunala hyresgarantier, högvattenskydd, stärkt kompetens inom miljöstrategiskt arbete,

resandeutveckling, företagskoordinator, fler byggemenskaper, projektering av stadsdelsväxthus samt utveckla och expandera konceptet inom stadsnära odling.

Investeringsrelaterade driftskostnader budgeteras till cirka 30 miljoner kronor jämfört med innevarande års prognos om cirka 22 miljoner kronor vilket speglar en ökad projektvolym och ökade detaljplanekostnader. Investeringsrelaterade driftskostnader består bland annat av kostnader för detaljplaner, rivning och sanering och är mycket svårbedömda. Risknivån är hög och beroende på hur exempelvis saneringskostnader för Kvilleleden samt detaljplanekostnader utvecklas kan det bli aktuellt att efterfråga kompensation i kommande tilläggsbudgetar.

Förvaltningen ser utmaningar i att kunna expandera med personal och övriga resurser i takt med att beslutad projektvolym ökar samt att fler investeringsprojekt övergår från skedet planering till projektering och bygg. Förvaltningen erhöll inte de medel som nominerades i uppföljningsrapporten i mars för denna expansion. Det innebär att prioritering av vilka investeringsprojekt som är mest kritiska kommer att krävas tillsammans med SBF för att kunna genomföra projektering och byggnation av pågående projekt.

Resultaträkning i sammandrag, belopp i mnkr			
N200 Exploateringsnämnden (exkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2026	Prognos 2025	Budget 2025
Intäkter	744	757	733
varav Taxor och avgifter	22	23	19
varav hyror och arrendeintäkter	451	441	428
Kostnader	-916	-901	-887
varav personalkostnader	-342	-317	-332
varav aktivering tid i projekt	87	82	95
varav lokal och markhyror	-185	-177	-166
varav köp av entreprenad och tjänster	-59	-53	-56
Kommunbidrag	155	137	137
Kommuninterna bidrag fördelade	17	17	17
Resultat	0	10	0
N200 Exploateringsnämnden (inkl. resultat av tomträtter, reavinster och exploatering)	Budget 2026	Prognos 2025	Budget 2025
Intäkter	2 356	2 560	2 136
Kostnader	-1 287	-1 380	-1 157
Kommunbidrag	155	137	137
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	20	17	18
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 261	-1 341	-1151
Kommuninterna bidrag fördelade	17	17	17
Resultat	0	10	0
(Om fördelning mellan intäkt- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)			

Resultat 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 reavinster och tomträtter". Resultatet tillfaller inte nämnden men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen. Resultat av markexploatering är budgeterad till 650 miljoner kronor och reavinster är budgeterat till 100 miljoner kronor. Resultatet av tomträttsverksamheten beräknas uppgå till cirka 491 miljoner kronor efter avräkning av ersättning för kapitalkostnader.

Resultatet av markexploatering bedöms som mycket osäkert inför 2026. Tidplaner och byggstartar är förskjutna jämfört med bedömningen i investeringsnomineringen som ligger till grund för budgeten. Antalet byggstartar är fortsatt lågt och osäkerheten är stor även för kontorsutbyggnad. Det råder stor osäkerhet kring planerade försäljningar och i budgeten ingår två större försäljningar som är svårbedömda i tid och belopp.

Ett antal avtal om tomträttsavgälder är tvistiga om förändrat belopp vid avtalsförlängning. För närvarande handläggs ca 125 mål rörande omreglering av tomträttsavgäld i domstol. Högsta domstolen (HD) meddelade i slutet av april i år en dom gällande omprövning av tomträttsavgäld rörande en flerbostadshustomrätt i Stockholm där Statens fastighetsverk är fastighetsägare. Förvaltningens bedömning är att eftersom Göteborgs kommunfullmäktiges avgäldsmodeller för bostadsändamål utgår ifrån en lägre eller motsvarande avgäldsrenta mot den HD nu beslutat om så behöver modellerna och våra yrkanden i målen inte justeras med hänsyn till domen (i några enstaka fall leder kommunfullmäktiges modell till något högre renta men det ryms inom domstolens bedömning av vad som är skälig avgäld). I processerna rörande kommersiella tomträtter måste kommunen genom att åberopa bevisning om förräntningskrav på markinvesteringar och företagsobligationsräntan lyckas visa att avgäldsrentan uppgår till 3 %, vilket är vad som yrkas i dessa mål.

Många av processerna inleddes för ett antal år sedan och domstolen vill sannolikt komma till avgörande i dessa så snart som möjligt. Det är svårt att bedöma när dom i målen kan komma att meddelas, men tidigast under våren 2026 kan domar i en del mål meddelas. Det är också sannolikt att målen, oavsett utgång, kommer att överklagas.

N200 Exploateringsnämnden (Kommuninterna bidrag av reavinster, exploatering och tomträtter)	Budget 2026	Prognos 2025	Budget 2025
Rearesultat övrig investering	-100	-65	-100
Resultat försäljning exploateringsfastighet	-650	-260	-550
Resultat övrig exploateringsverksamhet	0,0	-535	0,0
Resultat av tomträtter	-491	-464	-483
Totalt avräknas till kommuncentrala poster	-1 241	-1 324	-1 133

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 81% av verksamheten finansieras av andra intäkter än kommunbidrag. Den största finansieringskällan är hyror och arrenden som utgör ca 49 % intäkterna.

Kostnaden för temporära bostäder budgeteras till cirka 9 % av nämndens kostnader. Nettokostnaden för temporära bostäder beräknas uppgå till ca 16,4 miljoner kronor. I budget 2026 har det kommuncentralt avsatts medel om 17 miljoner för exploateringsnämnden att avropa avseende nettokostnader för temporära bostäder.

Göteborgs anvisningstal för nyanlända är fastställt till cirka 300 personer för 2026. Anvisningstalet inkluderar även Ukrainska hushåll som fått rätt att folkbokföra sig och rätt att anvisas genomgångslägenhet utifrån bostättningslagen. Bedömningen är att det kommer att behövas ca 150 lägenheter till de anvisade personerna, baserat på tidigare erfarenheter gällande hushållskonstellationer. Under 2026 beräknas samtidigt ca 160 hushåll som omfattas av bostättningslagen flytta från genomgångslägenheter utifrån att hushållen bött sin fulla boendetid om fyra år (för vuxenhushåll) respektive fem år (för barnfamiljer) och därmed blir de lägenheterna tillgängliga.

Under hösten 2025 handlägger stadsbyggnadsförvaltningen en ansökan om förlängt tillfälligt bygglov för Askimsvikens 57 temporära lägenheter. Ansökan är inskickad av Bostadsbolaget inom Framtidskoncernen. I dagsläget är ännu inget beslut fattat i bygglovsärendet. Skulle stadsbyggnadsnämnden avslå ansökan om förlängt tillfälligt bygglov till 2031 så måste Askimsvikens temporära bostäder avvecklas under första halvåret 2026. Som avtalet är formulerat innebär en avslagen ansökan att Exploateringsförvaltningen blir ansvarig att ersätta Bostadsbolaget för större delen av den återstående hyra som förvaltningen skulle ha betalt om hyresförhållandet varat i 13,5 år. Kostnaden för återstående hyra uppgår till 11 miljoner kronor per år fram till 2031.

Uppdraget gällande kommunal hyresgaranti respektive barns bostad först kommer att utredas under 2026 och beräknas inte få någon ökad ekonomisk konsekvens för förvaltningen förrän tidigast budgetåret 2027.

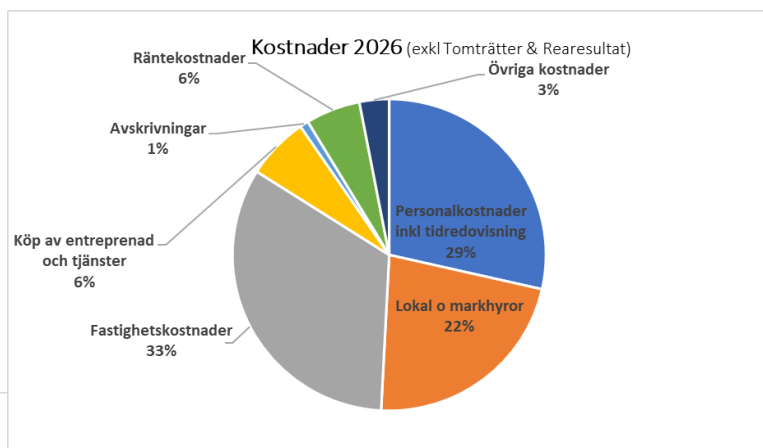
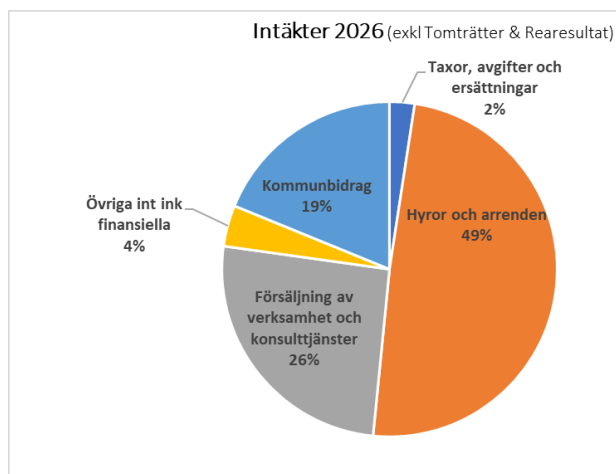
I budgeten har inarbetats 19,2 miljoner kronor i kommunbidrag avseende kostnader för trygghetsbostäder jämfört med 18,3 miljoner år 2025.

Stadens internränta är höjd till 2,5 %. Kapitalkostnaderna för tomträtterna kompenseras från år 2025 genom den centrala avsättningen i staden som även andra stadsutvecklande förvaltningar tar del av som kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader.

En del av ökade hyreskostnader i budgeten kan härledas till att förvaltningen nästa år flyttar in i Traktören tillsammans med de andra SUV-förvaltningarna. Det innebär en ökad kostnad för hyra och flyttkostnader samtidigt som vi temporärt har hyra och kostnader för befintliga lokaler, möbler samt IT-utrustning. På kort sikt kan det innebära vissa dubbla kostnader en tid men på längre sikt kommer det att leda till att vi delar på fler kostnader utöver hyra som var och en har idag exempelvis reception och gemensam kontorsservice.

Personalkostnaderna inklusive tid i projekt ökar med 2,5% jämfört med föregående år. Personalkostnadspåslaget ökar något till följd av inflation men rekrytering och förstärkning har bland annat skett av specialister och projektledare inom främst planering och utbyggnad av allmän plats, förstärkning till verksamheten för hemlöshetsfrågor, hållbarhetsfrågor genom miljöstrateg samt för byggherrens arbetsmiljö. I budgeten finns fortsatt rekryteringar planerade av specialister för att förstärka kompetens och konsultväxla i viss mån.

I nedanstående diagram redovisas budgetfördelning av intäkter och kostnader.



5.2 Investerings- och exploateringsbudget

Exploateringsnämndens investering- och exploateringsbudget för 2026

mnkr	2026	2027–2028	2029–2030
Investeringar, netto	-550	-1 721	-2 970
-utgifter	-900	-2 470	-4 020
-inkomster	350	749	1 050
Exploateringsinvesteringar, netto	150	425	250
-utgifter	-1 350	-3 275	-2 450
-inkomster	1 500	3 700	2 700

Exploateringsnämndens nettobudget för investeringar 2026 uppgår till - 550 miljoner kronor.

Därtill har nämnden en nettobudget för exploateringsprojekt som uppgår till 150 miljoner kronor för 2026, inkomster 1 500 miljoner och utgifter 1 350 miljoner kronor.

Investering

Nämndens investeringar är indelade i sju investeringsområden.

Investeringsområde, mnkr	Budget helår 2026		
	Inkomster	Utgifter	Netto
Förvärv och markberedning	-	-220	-220
Övriga investeringar	10	-120	-110
Namngivna projekt - Exploateringsnämnden	-	-35	-35
Namngivna projekt - Koll2035	25	-25	0
Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen	275	-450	-175
Namngivna projekt - Västsvenska paketet	150	-245	-95
Namngivna projekt - Högvattenskydd	-	-20	-20
Justeringspost	-110	205	100
Summa	350	-900	-550

Förvärv och markberedning

Nettobudgeten för förvärv och markberedning uppgår till drygt 200 miljoner kronor för 2026. Budgeten avser främst nyinvesteringar i form av strategiska fastighetsförvärv för framtida stadsutveckling, övriga förvärv och medel för underhåll av våra jordbruksfastigheter och diverse markåtgärder.

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

En del av budgeten för övriga förvärv är avsedd för inlösen av allmän plats vilket kommunen är skyldig att göra enligt plan- och bygglagen om fastighetsägaren begär det. Budgeten är även avsedd för förvärv för annan förvaltnings räkning.

En mindre del av budgeten, ca 13 miljoner kronor, avser upprustning av våra jordbruksarrenden och markåtgärder som tex stabilitetsåtgärder eller iordningställande av mark för arrende. Investeringsmedel för ett stadsväxthus finns också med i underlaget.

Övriga investeringar

Nettobudgeten för övriga investeringar uppgår till 110 miljoner kronor för 2026 och omfattar en rad olika projekt. Här ingår *övrig infrastruktur, investeringar i samband med exploatering, konstgestaltning* samt *övrigt*.

Projekten inom *övrig infrastruktur*, Pustervikslänken, Pendelcykelbana Norra Älvstranden, Kvarnberget och Påseglingsskydd har alla en koppling till de namngivna projekten.

En *investering i samband med exploatering* avser en investering som inte är nödvändig för exploateringen och som inte kan finansieras av exploatör enligt plan- och bygglagen men där stadsmiljöförvaltningen, som generellt ansvarar för de skattefinansierade investeringarna, anser att investeringen är prioriterad. I budgeten för 2026 finns ett utrymme på 5 miljoner kronor för dessa åtgärder.

Investeringar inom *Konstgestaltning* avser konst enligt enprocentregeln i samband med genomförandet av exploateringsprojekten.

Budgeten för *Övrigt*, ca 3 miljoner kronor, avser olika utredningar kring Fiskebäcks hamn där fiskerinäringen står för en del av kostnaderna.

Investering - Namngivna projekt

De åtgärder som är av större karaktär och/eller är åtgärder av principiell karaktär beslutas

av kommunfullmäktige och benämns *namngivna projekt*. De är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Varje projekt inom området namngivna projekt har en tilldelad budgetram. 2026 års budget för namngivna projekt sorteras under: Exploateringsnämnden, Sverigeförhandlingen, Västsvenska paketet. Högvattenskydd samt Koll 2035.

Ett schablonmässigt avdrag om ca 30 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

Gång och cykelbro över Göta älv

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebär en utpekad placering samt en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att utöka den maximala projektramen till 1 200 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Den samhällsekonomiska analysen för bron visar att den är samhällsekonomiskt lönsam upp till en investeringskostnad om 1 700 miljoner kronor. En ny gång- och cykelbro kan, om inga överklaganden sker av miljödom eller detaljplan, öppna för användning någon gång under perioden 2031–2033. Åtgärden har avtalat 24 miljoner i 2009 års prisnivå i medfinansiering från Västsvenska paketet till arbetet med genomförandestudien.

Stadsutveckling Station Haga

I anslutning till Västlänkens station i Haga planeras en utbyggnad av allmän plats och stadens anläggningar runt kollektivtrafikknutpunkten station Haga. Projektet omfattar infrastruktur för buss- och spårvagnstrafik, gångtrafik, cykeltrafik och biltrafik samt stadsmiljöåtgärder. Projekt Stadsutveckling Station Haga ska bidra till att uppfylla Göteborgs Stads övergripande mål i trafikstrategin, grönstrategin och cykelprogrammet. Samtidigt krävs särskild hänsyn för att säkerställa stadsbyggnadskvaliteter samt kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Kommunfullmäktige fattade under 2019 genomförandebeslut om en projektram om 660 miljoner kronor i 2017 års prisnivå.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ett citybusstråk mellan Brunnsbo och Backa. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan Brunnsbo och Linnéplatsen. Delar av stråket är färdigbyggd och öppnat för trafik. Byggnation av delen mellan Balladgatan och Sagogången pågår. Delen av åtgärden som är planerad att byggas ut inom ramen för detaljplan Gåsagången har dock förskjutits i tid vilket senarelägger projektets totala färdigställandetid. Kommunfullmäktige fattade under 2021 genomförandebeslut för åtgärden år med en projektbudget om 400 miljoner i 2016 års prisnivå. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana

Projektet innefattar, efter beslut i kommunfullmäktige 2025, att planera för spårväg längs med sträckan Lindholmen – Eriksberg samt att planera för att förbättra infrastrukturen för buss på sträckan Lindholmen – Bräcke – Vårvåderstorget. Projektet bestod innan kommunfullmäktiges beslut av byggnation av citybussträcka Lindholmen – Vårvåderstorget. Innehållsförändringen bedöms inte få någon större påverkan på cykelstråket längs med Norra Älvstranden. Hela projektet bedöms rymmas inom en budget om 680 miljoner i 2016 års prisnivå. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linnéplatsen via Lindholmen inklusive en ny förbindelse under Göta älv. Sträckningen byggs i tre

etapper; Frihamnen – Lindholmen (med planerad trafikstart under 2025), Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029–2030) samt Linnéplatsen – Lindholmen via Stigbergstorget (endast spårväg och med planerad trafikstart 2039). Kommunfullmäktige 2021 fattat genomförandebeslut för etapp Frihamnen – Lindholmen samt Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Etapp Frihamnen-Lindholmen är i slutfasen och planeras öppna för trafik i december 2025.

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

Etappen Lindholmen-Linnéplatsen hanteras genom en järnvägsplan i kombination med detaljplan för tunneln samt en rad olika detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete för att nå det planerade trafikpåsläppet år 2039.

Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen.

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Det tidiga planeringsarbetet med Knutpunkt Korsvägen har präglats av en strävan mot att uppnå effektmålen samt stadens övergripande mål i Trafikstrategi och Cykelprogram. Samtidigt har det varit viktigt att skapa förutsättningar runt Korsvägen som stödjer Göteborgs Stadsutveckling till en livskraftig, långsiktigt hållbar stad, med en balans mellan sociala, ekonomiska och miljömässiga värden.

Osäkerheterna 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, DP0. I området kring Backaplan pågår arbete med flera olika detaljplaner. Området ska utvecklas med bostäder, handel och offentlig verksamhet med mera. Kvilleleden, gator vid Backaplan, DP0 är den första lagakraftvunna detaljplanen i området och hanterar infrastrukturutbyggnad för att möjliggöra övrig utveckling i området. Utöver det som innefattas av detaljplanen ska det även utföras arbeten vilka ryms inom befintliga detaljplaner och inom befintliga planer och arbeten på statlig infrastruktur. Projektet genomförs tillsammans med Trafikverket. Innehållet i det gemensamma projektet innefattar bland annat dubbelspår på Bohusbanan, en ny tågstation i Brunnsbo, nytt Kvillemot, ombyggnation av Leråkersmotet, planskildheter i Backavägen och Minelundsvägen

Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2017. Projektet beräknas vara klart kring år 2030.

Bangårdsförbindelsen

Bangårdsförbindelsen är en ny gatuförbindelse med bro över bangården öster om Centralstationen. Förbindelsen ska vara en koppling mellan stadsdelarna Stampen (placering vid Odinsplatsen) och Gullbergsvass och stärka regionkärnan i Göteborg.

Kommunfullmäktige fattade under 2025 planeringsbeslut för åtgärden som beräknas rymmas inom en budget om 1 000 miljoner i 2009 års prisnivå och vara klart senast 2040. Finansieringen är tänkt att ske inom ramen för Västsvenska paketet. Ytterligare projektavtal behöver tecknas innan full finansiering av projektet från Västsvenska paketet är säkrad.

Namngivna projekt – Koll 2035

Spårväg i Alléstråket

Spårväg i Alléstråket är en ny spårvägslink från station Haga till Åkareplatsen med möjlig anslutning till hållplats Ullevi Norra via Ullevigatan och är ett av de utpekade objekten i Målbild Koll2035. Länken bidrar till att skapa ett robust spårvägssystem där Brunnsparken och Drottningtorget avlastas och kapaciteten i spårvägssystemet ökar.

Kommunfullmäktige beslutade under 2025 om planeringsbeslut för åtgärden. Beslutet innebar att planeringen kan fortsätta med en genomförandestudie och detaljplan för en första etapp till mellan Haga och Gamla Ullevi. Arbete pågår kring hur spårvägen ska ansluta till befintligt spår pågår. Projektet har avtalad medfinansiering om totalt 60 miljoner i 2009 års prisnivå från Västsvenska paketet för planering och projektering.

Högvatten

Högvattenskyddsprogrammet (HVSP)

Högvattenskydd i form av älvkantskydd är en klimatanpassningsåtgärd som kan byggas som del i stadsomvandling, i samband med en reinvestering av en kajanläggning och som en investering inom Högvattenskyddsprogrammet.

Förutom högvattenskydd längs med Göta älv, planeras även portar/luckor som stänger ute älven för de inre vattenvägarna. Portar planeras i Stora hamnkanalen, Rosenlundskanalen samt Kvillebäcken. Porten i Stora Hamnkanalen finns med i Kanalmursprogrammets inriktningsbeslut.

Högvattenskydd förväntas behöva vara på plats till år 2040 för att hantera högt vatten i havet och höga flöden.

Planeringsbeslut för högvattenskydd för delar av Lindholmen, Gullbergsstrand, Partihallsområdet, Slakthusområdet/Marieholm och Rosenlundskanalen samt skyddsportar i Kvillebäcken och Rosenlundskanalen till en maximal kostnad om 2 miljarder i 2025 års prisnivå inväntar beslut i kommunfullmäktige.

Exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden har ett budget- och samordningsansvar för kommunens samlade exploateringsekonomi. Budgetansvaret innefattar dock inte kretslopp- och vattens taxefinansierade delar. Utöver investeringsekonomi har exploaterings-verksamheten 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.

Exploateringsinvesteringar i pågående detaljplaner

I budgeten avseende exploateringsinvesteringarna beräknas inkomsterna från markförsäljning, exploateringsbidrag och eventuella övriga inkomster uppgå till cirka 1,5 miljarder medan utgifterna förväntas bli cirka 1,35 miljarder, exkl. VA. Detta innebär ett nettoöverskott på cirka 0,15 miljarder.

På grund av stora osäkerheter kring framdriften i exploateringsprojekten har budgeten för utgifterna med tillhörande exploateringsbidrag dragits ner med ett schablonmässigt avdrag om 30 procent. För markförsäljningen har budgeten dragits ner med 40 procent.

De största budgeterade försäljningarna under 2026 finns inom projekten Norr om Nordstan och Smålandsgatan. Dock råder det stor osäkerhet om prisnivå samt om de är möjliga under 2026. I Smålandsgatan kommer ett domstolsbeslut påverka när försäljning kan ske och inom projektet Norr om Nordstan kan ett planerat stopp i spårvagnstrafiken påverka tidpunkten för försäljningen.

Det råder också stor osäkerhet om övriga mindre försäljningarna blir av under 2026 eller om de skjuts framåt i tiden till följd av konjunkturläget. De största exploateringsbidragen kommer fortsatt från utbyggnaden av Norra Masthugget.

Exploateringsinvesteringar mnkr	Budget 2026
Inkomster	1 500
Utgifter	-1 350
Netto	150
Kretslopp- och vatten mnkr	Budget 2026
Utgifter utbyggnad	-150

Utbyggnad av allmän plats pågår för fullt inom Masthuggskajen och Centralenområdet. Halvöns underbyggnad i Masthuggskajen närmar sig ett färdigställande och byggnationen av ledningar, gator, planteringar, bryggdäck och färjeläge planeras att starta.

Inom centralenområdet pågår utbyggnad av allmän plats i flera detaljplaner samtidigt, till exempel i Norr om Nordstan. I Västlänken centralen kommer förvaltningen att påbörja byggnationen av gator, torg och park i takt med att Jernhusen minskar sitt behov av arbetsytor. En intensiv samordning mellan exploateringsförvaltningen och Jernhusen krävs för att både kvartersbyggnation och allmän plats ska kunna genomföras utan förseningar och fördyringar. Området är komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis ledningsutbyggnader och angöringstrafik.

Inom projektet Gullbergsvass pågår projektering av allmän plats och tidplanen är att upphandling och utbyggnad av ledningar och uppbyggnad av gator ska starta under 2026.

Även inom Gamlestan, i projekt Hornsgatans förlängning, pågår utbyggnad av allmän plats i stor skala.

Exploateringsportföljens ekonomi har försämrats de senaste åren. Flera projekt visar på negativa projektnetton, särskilt de som endast innefattar kommunal service utan försäljning av mark. Framskjutna försäljningar, lägre försäljningsinkomster och ökade byggkostnader påverkar också portföljens ekonomi negativt.

Förvaltningen ser att det blir svårt att uppfylla målet om en exploateringsekonomi i balans inom de närmaste åren. För att målet om självfinansiering ska uppnås på sikt behöver portföljen fyllas på med projekt med positiva projektnetton. Planerade större stadsutvecklingsprojekt behöver också värderas utifrån risk, genomförbarhet och dess påverkan på exploateringsekonomin. ÖISS, Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling, blir ett viktigt styrinstrument i denna planering. Ovissheten är fortsatt stor vad gäller omvärldsläge, ekonomi, räntor och exploatörers möjligheter till genomförande av projekt vilket kommer att påverka exploateringsportföljens utveckling de kommande åren.

Kretslopp - och vatten

Kretslopp- och vattennämndens utgiftsbudget inom exploateringsverksamheten uppgår till 150 miljoner för 2026.

6 Mål och riktning utifrån grunduppdraget

Ett tydliggörande av riktningen

För att skapa kraft och fokus utifrån nämndens grunduppdrag har förvaltningen utarbetat en målbild. Målbilden tar sin utgångspunkt i den långsiktiga styrningen. Målbilden är avgränsad utifrån nämndens uppdrag inom den sammanhållna stadsutvecklingen.

En målbild och vilka värderingar och förhållningssätt som ska präglade förvaltningen är en viktig utgångspunkt för att skapa engagemang och drivkraft för att nå målen. Det är ett arbete som involverat både chefer och medarbetare, och som ska leda till bättre styrning och uppföljning av verksamheten.

- Kommunfullmäktiges budget
- Nämndens genomförandeplan
- Program
- Planer
- Reglemente
- Lagstiftning



Utgångspunkt- Göteborgs stads vision samt översiktsplanen

Styrningen tar sin utgångspunkt utifrån en vision om *en hållbar stad- öppen för världen* samt *en nära, sammanhållen och robust stad*.

"En hållbar stad – öppen för världen" betyder att Göteborg ska utvecklas på ett sätt som förenar klimatansvar och social rättvisa med öppenhet, samarbete och internationell orientering.

Översiktsplanen är visionen om hur kommunens mark ska användas på lång sikt. Utgångspunkten är **en nära, sammanhållen och robust stad** som en beskrivning av hur den fysiska staden ska utvecklas för att möta framtidens behov.

Det är en konkretisering av visionen *"En hållbar stad – öppen för världen"* och handlar om hur staden ska byggas, kopplas ihop och fungera långsiktigt.

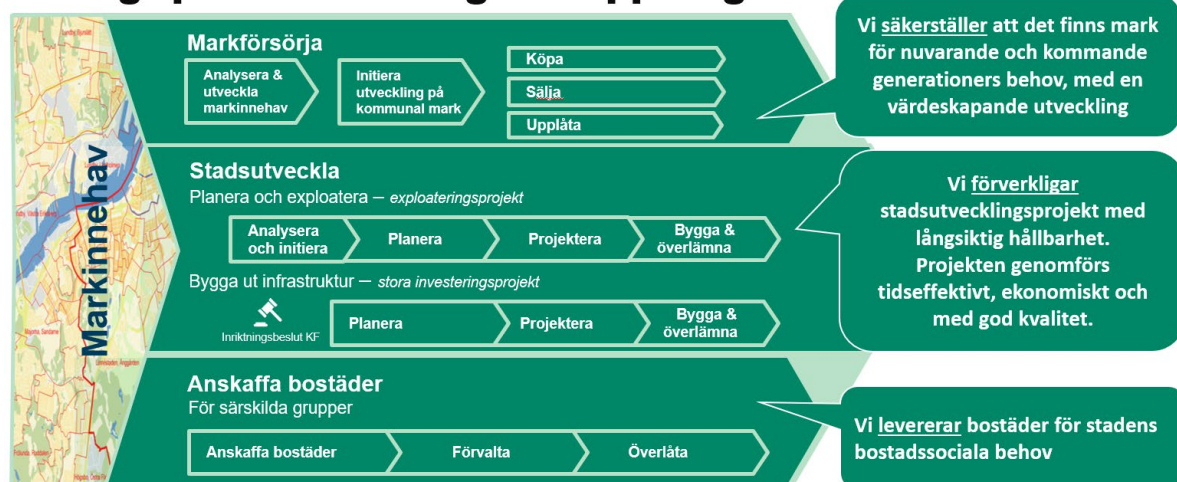
Reglementet- anger uppdraget

Bilden beskriver övergripande hur förvaltningen arbetar för att uppfylla uppdraget som beskrivs i reglementet.

Tillsammans bildar de övergripande processerna ett system som utgör grunden för verksamheten.

Utifrån markinnehavet delas förvaltningens uppdrag in i tre huvudprocesser. De övergripande målen utgår från de tre huvudprocesserna.

Övergripande mål för grunduppdraget



Fullmäktiges budget samt planer och program

Vid framtagandet av målbilden har samtliga av stadens cirka 40 planer och program analyserats och relevanta delar inkluderats. Särskilt fokus har varit på de tre prioriterade programmen: *jämlika livsvillkor och jämlik hälsa, näringslivsstrategiska programmet* samt *Göteborgs stads miljö- och klimatprogram*.

Göteborgs Stads budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för nämnder. Målen och inriktningstexternas intentionerna i fullmäktiges budget ligger väl i linje om vad som anges i stadens planer och program och därmed är med i målbilden.

Målbilden är kompletterad med vissa specifika inriktningar från fullmäktiges budget som till exempel målet om en exploateringsekonomi i balans.



Övergripande mål- ringar in den långsiktiga styrningen

Utifrån grunduppdraget och de långsiktiga planer och program som finns i staden har förvaltningen formulerat tre övergripande mål. Dessa mål är långsiktiga och är en utgångspunkt för den fortsatta nedbrytningen och omhändertagandet.

6.1 Markförsörja

Beskrivning av det övergripande målet

Förvaltningen har ett långsiktigt ansvar för stadens markinnehav. Genom aktiv, markutveckling strategiska markförvärv och ändamålsenlig markanvändning skapar vi förutsättningar för en hållbar tillväxt av Göteborg. Arbetet ska bidra till att stadens markportfölj används effektivt och långsiktigt, med balans mellan sociala, ekonomiska och ekologiska värden.

Markförsörjningen är en grundförutsättning för stadens utveckling – från bostadsförsörjning och näringslivsetableringar till infrastruktur, kommunal service och grönområden. Genom tidig planering, strategiska markinnehav och aktiv samverkan med andra förvaltningar och bolag säkerställer vi att mark finns tillgänglig för framtidens behov.

Hur vi kan påverka:

- Analysera och planera markinnehavet utifrån stadens långsiktiga behov och prioriterade

Vi säkerställer att det finns mark för nuvarande och kommande generationers behov, med en värdeskapande utveckling.

utvecklingsområden.

- Säkerställa att stadens mark utvecklas, belastas och upplåts genom arrenden och tomträtter på ett sätt som bidrar till hållbar stadsutveckling i enlighet med Göteborgs Stads politiska styrning.
- Genomföra markförvärv, markförsäljning, markutveckling och markanvisningar.

Mål 2026

För 2026 kommer förvaltningen att fokusera på tre mål för att uppnå det övergripande målet.



Bevara och skapa långsiktiga värden genom ett proaktivt markägarskap

Stadens fastighetsinnehav är grunden som vi stadsutvecklar Göteborg på. Genom ett proaktivt och strategiskt fastighetsägarskap tar vi ansvar för att forma en stad där varje beslut bidrar till stadens ekologiska, ekonomiska och sociala dimensioner för nuvarande och kommande generationer.

För att bidra till en hållbar, robust och sammanhållen stadsutveckling ska stadens fastighetsägarskap präglas av ett långsiktigt perspektiv i alla beslut som rör förvärv, försäljning och upplåtelser av mark. Genom att agera strategiskt, samordnat och med helhetssyn tillsammans med berörda förvaltningar och kommunala bolag som verkar inom stadsutveckling säkerställs att marken planeras och upplåts och att framtida behov inte begränsas.

Oavsett om besluten är små eller stora, kortsiktiga eller långsiktiga, så har vi alltid stadsutvecklingsperspektivet i fokus. Vi skyddar och stärker vårt markägarande med bland annat säkerhetsperspektivet i fokus – för att trygga stadens framtida handlingsutrymme i en värld i förändring.



Öka stadens förmåga till självförsörjning

Vi vill bygga en stad som står stark – oavsett vad framtiden för med sig. Målet är att skapa långsiktigt hållbara strukturer som möjliggör en högre grad av lokal försörjningskapacitet. Genom att skapa möjligheter för lokal matproduktion, energiförsörjning, cirkulära flöden och hållbara system, bygger vi en robust grund för självförsörjning.

Staden ska aktivt driva och medverka i utvecklingsprojekt som bidrar till kunskapsutveckling, teknisk innovation och samverkan med relevanta aktörer. Detta arbete syftar till att öka den lokala kapaciteten, minska beroendet av externa system och därigenom bidra till en mer robust och framtidssäker stadsutveckling.



Aktivt bidra till arbetet med utvecklingsidéer för att möta stadens årliga behovsplan

För att möta stadens årliga behovsplan ska vi aktivt bidra med utvecklingsidéer som skapar förutsättningar att genomföra den stadsutveckling som staden vill uppnå. Fokus ligger på att öka antalet projektidéer med hög kvalitet och genomförbarhet som både svarar mot stadens behov och som kan realiseras på ett hållbart sätt. Med blicken på helheten utvecklar vi projekt som både ger stadens invånare mer värde och har potential att generera positivt ekonomiskt resultat och bidra till en totalekonomi i balans för staden.

6.2 Stadsutveckla

Beskrivning av det övergripande målet

Vi projektleder exploaterings- och infrastrukturprojekt som formar framtidens Göteborg. Genom att projektutveckla kommunens mark samt bygga ut allmän plats och infrastruktur skapar vi förutsättningar för nya stadsdelar, fungerande vardagsliv, bra kollektivtrafik och en hållbar stad i balans. Vårt arbete bidrar till att utbyggnaden av nödvändig infrastruktur sker i takt med stadsutvecklingen och med ett helhetsperspektiv utifrån stadens sociala, ekologiska och ekonomiska hållbarhet. Vi ska vara en effektiv genomförandeorganisation som omsätter stadens planer till konkreta resultat med hög kvalitet, långsiktigt värde och utifrån en exploateringsekonomi i balans.

Hur vi kan påverka

- Delta i stadens arbete med att ta fram nya stadsutvecklingsförslag
- Genom aktiv projektstyrning bidra till att uppnå hållbarhetsmålen samt mål om tid, kostnad och innehåll
- Säkerställa att projekten bidrar till hållbara, attraktiva och välfungerande stadsmiljöer.
- Använda kravställningar i markanvisningar för att uppnå stadens långsiktiga mål.
- Bidra till hållbara mobilitetslösningar i våra projekt

Den långsiktiga styrningen av målområdet

Våra projekt har sin utgångspunkt från inriktningsbeslut beslutade i KF eller när det gäller exploateringsprojekten stadsutvecklingsförslag som beslutas av stadsbyggnadsnämnden. Inför genomförandet av projekten fattar KF eller exploateringsnämnden genomförandebeslut som fastlägger ramarna för projekten. Projekten är därmed hårt styrda av politiska målsättningar och prioriteringar.



Uppnå mål om tid, kostnad och innehåll samt mål inom hållbarhet i projekten.

Vi ska leverera stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt som håller vad de lovar – i tid, inom budget och med det innehåll och den kvalitet som beslutats. Vårt arbetssätt ska präglas av tydlig styrning, transparens och en helhetssyn på hållbarhet. Genom att tidigt formulera tydliga och mätbara mål för tid, kostnad, innehåll och hållbarhet i varje projekt skapar vi en gemensam målbild och styrning mot konkreta resultat. Projektstyrningen ska vara proaktiv och lärande – vi följer upp, analyserar och utvecklar våra metoder för att kontinuerligt förbättra projektens genomförande. Hållbarhetsmålen integreras i varje fas av projektet – från tidig planering till genomförande – så att ekologiska, sociala och ekonomiska värden vägs in i besluten. Genom samarbete och tydliga roller i organisationen skapar vi förutsättningar för att våra projekt inte bara ska bli färdiga i tid, utan också bidra till en attraktiv, hållbar och välfungerande stad.

Fokus framåt:

- Förbättra prognossäkerhet för tid och kostnad
- Säkerställa systematiska hållbarhetsbedömningar
- Utveckla lärande mellan projekt för att öka precisionen i styrning



Utveckla kommunalt ägda byggrätter och allmän plats utifrån stadsutvecklingsförslag och de tre hållbarhetsperspektiven

Vi utvecklar kommunens mark och den allmänna platsen så att den stärker Göteborgs långsiktiga stadsutveckling. Utvecklingen av byggrätter sker utifrån värdeskapande stadsutveckling – där marken används för att uppnå stadens övergripande mål om jämlikhet, klimatneutralitet och attraktivitet.

Vi förverkligar stadsutvecklingsprojekt med långsiktig hållbarhet. Projekten genomförs tidseffektivt, ekonomiskt och med god kvalitet

Vi arbetar tillsammans med andra förvaltningar, bolag och byggaktörer för att säkerställa att våra projekt bidrar till en helhet där människor trivs, företag kan växa och där natur och stad samspelar.

I utvecklingen av allmän plats prioriteras kvaliteter som bidrar till hälsa, trygghet och tillgänglighet. Gröna och blå strukturer ska vara sammanhängande och bidra till biologisk mångfald, ekosystemtjänster och klimatesiliens.

Utformningen av gator, torg, parker och stråk ska stödja ett hållbart resande och göra det enkelt att välja gång, cykel och kollektivtrafik framför bil.

Genom markanvisningar och tydliga kravställningar säkerställer vi att nya kvarter utvecklas med höga ambitioner inom energi, arkitektur, social sammanhållning och livsmiljö.

Fokus framåt:

- Öka den värdeskapande potentialen i kommunens markinnehav
- Stärka kopplingen mellan markanvisningar och hållbarhetsmål
- Säkerställa att allmän plats utformas för klimat, hälsa och rörelse



Uppnå en exploateringsekonomi i balans

En långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för en hållbar stadsutveckling. Vår målsättning är att över en tioårsperiod ha en exploateringsekonomi i balans – där utgifterna inte överstiger inkomsterna.

För att uppnå detta behöver vi arbeta strategiskt med både projekt och portfölj. Vissa projekt bidrar med stora samhällsvärden men har svag ekonomi, andra genererar överskott – tillsammans ska de skapa balans över tid.

Vi behöver därför aktivt arbeta med att sammansätta en projektportfölj som väger samman sociala, ekologiska och ekonomiska värden.

En balanserad ekonomi bygger också på kompetens. Genom tidiga ekonomiska analyser, tydliga beslutsunderlag och kontinuerlig uppföljning kan vi bidra till kloka vägval i projekten.

Vi ska vara en trovärdig och professionell part som säkerställer att stadens investeringar genomförs effektivt och med långsiktigt värde för göteborgarna.

Fokus framåt:

- Stärka den strategiska styrningen av projektportföljen
- Utveckla verktyg för tidiga ekonomiska konsekvensbedömningar
- Bygga ekonomisk kompetens i hela organisationen

6.3 Anskaffa bostäder

Beskrivning av övergripande målet

Göteborgs Stads bostadspolitik syftar till att alla ska ha tillgång till ett tryggt och hållbart boende.

Exploateringsförvaltningen har ett särskilt ansvar för att säkerställa att stadens bostadssociala åtaganden kan uppfyllas – genom att tillhandahålla lägenheter som möjliggör bostäder för särskilda grupper som står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Målet är att hushållen helt ska lämna hemlösheten eller åtminstone ska slippa befinna sig i akut hemlöshet.

Arbetet innebär att vi, i nära samverkan med socialförvaltningar och bostadsbolag, anskaffar och förvaltar bostäder för hushåll med särskilda svårigheter på bostadsmarknaden

Vi levererar bostäder för stadens bostadssociala behov

– till exempel bostäder för nyanlända, hushåll med social problematik eller personer med funktionsnedsättning. Vårt arbete bidrar till stadens mål om social hållbarhet och jämlikhet, enligt Program för en jämlik stad och Göteborgs Stads budget.

Hur vi kan påverka:

- Samverka med relevanta aktörer för att skapa långsiktiga lösningar och effektiva processer.
- Följa upp och utveckla arbetssätt för att säkerställa stadens bostadssociala ansvar.



Tillgången till bostäder till hushåll med rätt till förtur ska matcha behovet

Staden ska ha kapacitet att kontinuerligt möta behovet av bostäder för hushåll med rätt till förtur. Det omfattar bland annat hushåll med remiss från socialförvaltning eller hälso- och sjukvård utifrån sociala eller medicinska skäl, barnfamiljer i utsatta situationer, samt hushåll som anvisats Göteborg enligt bostättningslagen.

Vi ska aldrig stå utan möjlighet att erbjuda en bostad när behov finns. Ytterst ska det finnas en direkt och träffsäker matchning – en bostad för varje godkänt förtursärende. För att nå dit krävs framförhållning, samverkan och en tillräcklig tillgång på ändamålsenliga bostäder i olika delar av staden.



Tillgången till bostäder för akut hemlösa ska matcha behovet

Akut hemlöshet är den mest utsatta och osäkra formen. Därför är det stadens mål att tillgången till bostäder för akut hemlösa alltid ska matcha det faktiska behovet, samtidigt som fokus ligger på att bryta den akuta situationen med varaktiga, långsiktiga boendelösningar.

Som mellanhyresvärd ska staden skapa vägar till tryggt och hållbart boende. Hushållen ska ges möjlighet att ta sig vidare till ett förstahandsavtal eller långsiktigt hållbara andrahandsavtal för en mer stabil livssituation. Genom ökad tillgång till rätt typer av bostäder och tydligt stöd i boendeprocessen ska den akuta hemlösheten minska.



Öka andelen överlåtelser av förstahandsavtal

Stadens mål är att så många hushåll som möjligt, med rätt till förtur enligt socialtjänstlagen, ska kunna ta steget fullt ut från ett kommunalt kontrakt till ett eget förstahandsavtal. När överlåtelse är möjlig ska den genomföras.

Genom att arbeta aktivt med stöd, uppföljning och matchning skapar vi förutsättningar för självständigt boende. I förlängningen handlar det om att minska behovet av stadens egen roll som mellanhyresvärd – och möjliggöra att fler hushåll etablerar sig långsiktigt på den ordinarie bostadsmarknaden.

Exploateringsnämndens tid- och arbetsplan 2026

Inledning

Stadens nämnder ska varje år besluta om en tid- och arbetsplan enligt stadens *Riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll*. Planen ska följa riktlinjerna och utgår från gemensamma anvisningar, *Struktur och tidplan för uppföljning 2026*, som kommunstyrelsen beslutade om 2025-10-08

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 2026

Nämndens uppföljning

Rapportering från nämnden till kommunledningen sker enligt *Struktur och tidplan för uppföljning 2026*.

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

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

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

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

Nämnddatum	Ärende
2:e feb	Årsrapport 2025 inkl uppföljning av internkontroll
23:e mars	Info ekonomisk rapport per februari
20:e april	Delårsrapport mars
15:e juni	Info ekonomisk rapport per maj
21:e sep	Delårsrapport augusti
16:e nov	Info ekonomisk rapport per oktober
2027 feb	Årsrapport 2026

Planering inför 2027

Nämndens planering utifrån kommunfullmäktiges budget och styrande dokument

Kommunfullmäktige beslutar om stadens budget för 2027 i november nästa år. Nämnden ska senast den siste november fatta beslut om genomförandeplan för fullmäktiges budget. Framtagande av denna plan kan inte delegeras. Framtagande och beslut om genomförandeplan sker innan budgeten beslutas. Efter beslutet i fullmäktige samt nämndens genomförandeplan kommer förvaltningen ta fram förslag till budget med utgångspunkt från fullmäktiges budgetbeslut, genomförandeplan, reglementet samt andra relevanta styrande dokument. Nämnden ska, enligt riktlinjen för styrning, uppföljning och kontroll, besluta om sin budget för kommande år senast 31 december.

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

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

Nämnddatum	Ärende
23:mars	Investeringsnomineringar
16:e nov	Genomförandeplan
14:e dec	Budget 2027, Samlad riskbild inkl internkontrollaktiviteter Tid- och arbetsplan 2027

Tid och arbetsplanen utgår från nedan dokument

- Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll
- Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning
- Struktur och tidplan och uppföljning 2026.

Intern kontrollplan 2026

Enligt riktlinjer för ”styrning, uppföljning och kontroll” ska varje nämnd, i samband med budget, fastställa en riskhantering för olika verksamhetsområde som ska fastställas till en samlad riskbild. Arbetet med riskhantering handlar om att, med rimlig grad av säkerhet, säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt, följer lagstiftning och riktlinjer samt att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och tillräcklig. Utifrån den samlade riskbilden ska sedan en *intern kontrollplan* upprättas. Den ska innehålla områden som särskilt ska granskas under 2026.

Riskområde	Risk	Kontrollbeskrivning
Hållbarhet	Risk för att exploateringsverksamhetens självförsörjningsmål inte uppnås <i>Riskbeskrivning</i> Nämnden har ett mål om att exploateringsekonomin ska vara i balans över en rullande tioårsperiod som syftar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. Målet har under lång tid uppnåtts, men flera samverkande faktorer gör att balansen inte bedöms kunna bibehållas under 2026. En fortsatt lågkonjunktur, ökade byggkostnader och en ökad ekonomisk osäkerhet hos byggaktörer och privatpersoner påverkar efterfrågan negativt och leder till minskade intäkter från markexploatering. Sammantaget ökar detta risken för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. <i>Konsekvensbeskrivning</i> Om självfinansieringsmålet inte uppnås påverkas stadens samlade ekonomi negativt. Exploateringsverksamheten bidrar normalt till stadens finanser genom överskott från markexploatering. Minskade intäkter innebär att förvaltningens möjlighet att bidra ekonomiskt till stadens gemensamma verksamheter begränsas, vilket i förlängningen kan få konsekvenser för välfärden, exempelvis inom skola, socialtjänst och äldreomsorg.	Uppföljning av det systematiska arbetet med projekt och portföljstyrning.
Hållbarhet	Risk att vi inte når våra miljömål <i>Riskbeskrivning</i> Risk att hållbarhetsfrågorna inte prioriteras tillräckligt i verksamheten och att kunskapsnivån inom miljöområdet inte är tillräcklig. Det finns risk att styrdokument och rutiner för miljöarbete inte är fullt ut förankrade eller implementerade, vilket kan försvåra arbetet med att nå stadens långsiktiga mål för ekologisk hållbarhet. Laglighet kan saknas i projekt genom brister i tillstånd, dispenser eller efterlevnad av krav från myndigheter.	Uppföljning av följsamhet till Exploateringsförvaltningens anvisning för systematiskt miljöarbete

Riskområde	Risk	Kontrollbeskrivning
	<i>Konsekvensbeskrivning</i> Kan leda till att miljö- och hållbarhetsmålen inte uppnås och att avvikelser inte identifieras eller hanteras. Bristande efterlevnad kan medföra miljöbrott och skada stadens anseende. På längre sikt riskerar den ekologiska hållbarheten att försämrars, exempelvis genom negativ påverkan på klimat, biologisk mångfald och resursanvändning. Det kan även innebära att miljöaspekter inte integreras i processer, projektmodeller och beslut, vilket ökar risken för omedvetna överträdelser.	
Oegentligheter inklusive otillåten påverkan	Risk för otillbörlig påverkan <i>Riskbeskrivning</i> Det finns risk för oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendskadliga bisysslor. Det kan även förekomma inköp av konsulttjänster utan tillräcklig behovsanalys. Medarbetare möter regelbundet entreprenörer, leverantörer och fastighetsägare i sitt arbete, vilket kan medföra risk för att de påverkas att agera på ett oönskat sätt eller fatta beslut som inte är sakligt grundade. Otydliga ansvarsförhållanden och bristande kontrollsystem kan ytterligare öka risken. <i>Konsekvensbeskrivning</i> Otillbörlig påverkan kan leda till förtroendskada för staden, bristande rättssäkerhet och minskad tillit till verksamheten. Det kan medföra ekonomisk skada, rättsliga konsekvenser och förseningar i projekt om beslut behöver omprövas. Risken att stadens anseende skadas kan försvåra samverkan med externa aktörer.	Uppföljning av kännedom och följsamhet till Exploateringsförvaltningens rutin för hantering av misstanke om oegentligheter
Huvudprocesser	Bristande kapacitet/resurser för att möta stadens ambitioner inom stadsutveckling <i>Riskbeskrivning</i> Risk för att kapaciteten och resurserna inte räcker till för att genomföra och leverera samtliga delar som förväntas. Både exploateringsprojekten och investeringsprojekten behöver förutom beslutade investeringsmedel även driftsmedel för att kunna genomföra projekten. Driftsmedel behövs för att täcka kostnader som uppstår i planeringsskedet av projekten som t ex personalkostnader och kostnader för utredningar, sanering, rivning mm. Projektverksamheten präglas idag av hög arbetsbelastning med många pågående projekt, komplexa frågeställningar i projekten samt till viss del en otydlighet avseende roller och mandat. Det finns även risk för kompetensbrist då vissa specialist-områden är svårrekryterade och att vi konkurrerar med den privata marknaden vid rekrytering. <i>Konsekvensbeskrivning</i> Kan leda till lägre kvalitet i projekten, att leveranser försenas och inte sker i önskad takt.	Uppföljning av det systematiska arbetet med projekt och portföljstyrning.