

Resultaträkning N200 (belopp i tkr) (exklusive förvaltningsinterna intäkter/kostnader)	Utfall 2023	Utfall 2024	Budget 2024	Avv utf-budget ack
Taxor och avgifter	15 080	20 324	19 405	919
Hyror och arrenden	843 876	874 624	868 371	6 253
Bidrag	13 984	16 997	24 891	-7 894
Försäljning av verksamhet och konsulttjänster	420 765	266 160	126 175	139 985
Försäljningsintäkter	0	0	0	0
Övriga intäkter	52			
Försäljning av omsättningstillgångar	1 050 477	1 014 127	800 000	214 127
Försäljning av anläggningstillgångar	117 874	335 193	100 000	235 193
Summa Verksamhetens intäkter (not 1)	2 462 108	2 527 426	1 938 842	588 584
Personalkostnader	-202 063	-223 308	-225 673	2 366
Lämnade bidrag	-35 360	-156 488	-16 160	-140 328
Köp av huvudverksamhet	0	0	0	0
Lokal- och markhyror	-173 676	-162 977	-166 704	3 728
Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader	-463 753	-318 678	-188 787	-129 892
Bränsle, energi och vatten	-955	-813	-820	7
Kostnader för transportmedel	-561	-680	-745	65
Köp av entreprenad och tjänster	-71 292	-107 436	-61 738	-45 698
Övriga verksamhetskostnader diverse	-57 217	-7 449	-22 779	15 330
Kostnader exploatering	-223 373	-79 774	-200 000	120 226
Förlust anläggningstillgångar	-76 530	10 567		10 567
Summa Verksamhetens kostnader (not 2)	-1 304 780	-1 047 036	-883 406	-163 630
Avskrivningar	-7 571	-7 849	-7 808	-42
Summa Avskrivningar (not 3)	-7 571	-7 849	-7 808	-42
Summa Verksamhetens nettokostnader	1 149 758	1 472 540	1 047 628	424 912
Kommunbidrag	-1 224 889	-1 361 350	-1 003 550	-357 800
Summa Generella statsbidrag och utjämning (not 4)	-1 224 889	-1 361 350	-1 003 550	-357 800
Summa Verksamhetens resultat	-75 131	111 191	44 078	67 112
Finansiella intäkter	8 906	8 574	65	8 509
Summa Finansiella intäkter (not 5)	8 906	8 574	65	8 509
Finansiella kostnader	-18 915	-45 640	-44 143	-1 497
Summa Finansiella kostnader (not 6)	-18 915	-45 640	-44 143	-1 497
Summa Resultat efter finansiella poster	-85 140	74 125	0	74 125
Summa Resultat (not 7)	-85 140	74 125	0	74 125

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med lagen om Kommunal Redovisning och god redovisningssed.

Noter resultaträkning och balansräkning

Resultaträkning

Not 1 Verksamhetens intäkter

Verksamhetens intäkter ökar med 65,3 mnkr jämfört med 2023. Jämfört med budget 2024 är utfallet på intäkterna 558,6 mnkr högre.

Taxor och avgifter ökar 5,2 mnkr jämfört mot 2023 och visar positiv avvikelse mot budget 2024 om 0,9 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på -5 mnkr för plantaxa för tid i detaljplanarbetet tidiga skeden budgeterat men ingen ersättning medgavs för det under året. Dock har oförutsedda intäkter ökat i form av ersättning från Göta Lejon om +3,3 mnkr, ökade ersättningar för ledningsrätter servitut +2,1 mnkr ökade vidarefaktureringar skadeståndshyror och skadeståndsansättningar +0,5 mnkr.

Hyres- och arrendeintäkter ökar med 30,7 mnkr jämfört med 2023 och ökar mot budget 2024 med 6,2 mnkr. Orsaken till det högre utfallet jämfört med 2023 beror främst på minskade anvisningstal och volymminskning av boenden inom uppdraget för bosättningslagen -8,8 mnkr samt ökning av friköp av tomträtter +14 mnkr och arrende +26,7 mnkr. Intäkterna för arrenden ökar med 13 mnkr jämfört med budget 2024 dock minskar tomträttsavgälder med 2,7 mnkr samt volymminskning av kommunala kontrakt -3,6 mnkr jämfört med budget 2024.

Bidragen ökar med 3 mnkr jämfört med 2023 och beror på ökning av upparbetade kostnader som vidarefaktureras för driftprojekt. Jämfört med budget 2024 minskar intäkterna med 7,9 mnkr. Avvikelsen är kostnader i driftprojekt inte fått så högt utfall som budgeterat vilket även får motsvarande effekt på de budgeterade intäkterna som ska täcka hela eller delar av kostnader i projekten exempelvis Sverigeförhandlingen. Gåva om 400 tkr där exploatör bygger ut allmän plats har erhållits i övrigt har vi fått ersättning i form av lönebidrag samt statsbidrag för projekt Bostad först.

Försäljning av verksamhet och konsulttjänster minskar med 154,6 mnkr jämfört med 2023 men ökar mot budget 2024 med 140 mnkr. Budgetavvikelsen beror främst på vidarefaktureringar av driftprojektkostnader, utlånad personal samt egen arbetad tid i projekt. Motsvarande kostnadsavvikelse finns under fastighetskostnader.

Försäljning av omsättningstillgångar avser försäljningsinkomster vid markexploatering samt exploateringsbidrag. Försäljningsinkomsterna är 36,4 mnkr lägre än 2023 och 214,1 mnkr högre än budgeterat. Avvikelsen beror på exploateringsbidrag som inte var budgeterade inför året enligt ny redovisningsmodell samt lägre försäljningsintäkter på grund av framflyttad markförsäljning i projekt.

Försäljning av anläggningstillgångar avser försäljningsinkomster för reasultat övriga investeringar. Försäljning av anläggningstillgångar är 217,3 mnkr högre än föregående år. Budgetavvikelsen 2024 är +235,2 mnkr. Avvikelsen beror på att flera tomträttshavare till flerbostadshus har valt att friköpa. Dessa försäljningar sker på initiativ av köparna och är svåra att prognostisera. Detta reflekterar en mindre minskning av våra anläggningstillgångar i balansräkningen.

Not 2 Verksamhetens kostnader

Verksamhetskostnaderna minskar jämfört med föregående år med 257,7 mnkr. Kostnaderna är 163,6 mnkr högre än budget.

Personalkostnaderna ökar med 21,2 mnkr jämfört med 2023 varav lönekostnader utgör 27,6 mnkr samt ökad redovisning av tid i projekt som minskar kostnaderna med 6,3 mnkr jämfört med föregående år. Avvikelserna beror på att rekrytering av vakanser från förra året gjorts under året samt förstärkningar för uppdrag. Personalkostnaderna för 2024 är 2,4 mnkr lägre än budget, lönekostnaderna är 13,3 lägre samt redovisad tid i projekt är 10,9 mnkr lägre än budget vilket beror på vakanser och glapp i rekryteringarna.

Antalet anställda (arbetad tid) är 376,1 årsarbetare och har ökat med 18,2 årsarbetare jämfört med 2023. Personalomsättningen uppgår till 8,4 % jämfört med 7,1% föregående år, sjukfrånvaron har minskat med 1% sedan föregående år till 3,7 % för 2024.

Kostnader för lämnade bidrag ökar med 121,1 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på ökad medfinansiering i pågående exploateringsprojekt totalt 119,5 mnkr. Kostnaderna för året är 140,3 mnkr högre än budgeterat. Största orsaken för årets avvikelse är kostnader för medfinansiering +140,1 samt något högre bidrag för trygghetsbostäder än budgeterat -0,3 mnkr.

Kostnader för lokal- och markhyror, ökar med 10,7 mnkr i jämförelse med föregående år volymminskning av boenden inom uppdraget för bostättningslagen. Jämfört med budget 2024 är utfallet 3,7 mnkr lägre. Minskningen beror på färre genomgångsbostäder +2 mnkr samt volymminskning avseende kommunala kontrakt +3 mnkr samt högre hyreskostnader för projektkontor för större projekt -1,3 mnkr.

Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader för året är 145,1 mnkr lägre än 2023 men 129,9 mnkr högre än budgeterat. Avvikelse mot budget beror på främst på upparbetade kostnader i driftprojekt som vidarefaktureras. Motsvarande intäktsavvikelse finns under försäljning av verksamhet och konsulttjänster. I utfallen inkluderas avsättning om 8,4 mnkr för att återställa mark för projekt cykelgarage i Haga efter KF beslut om projektavbrott. I övrigt finns det exempelvis kostnader som vidarefaktureras till ledningsägare samt kostnader för fastighetskatt som redovisas tillsammans exploateringsbidragen.

Kostnaden för köp av entreprenad och tjänster är 36,2 mnkr högre än föregående år samt 45,7 mnkr högre jämfört med budgeterat. Den största avvikelsen -40,8 mnkr kan hänföras till ny hantering av projekt för kommunal service i välfärdsområden i staden där hantering av kostnader för utredningar i exploateringsprojekt bokförs mot exploateringsersättningar. I övrigt har vi utfall för konsultkostnader som tillkommit för att täcka vakanser men även utredningskostnader som ej budgeterats.

Kostnader för övriga verksamhetskostnader är 49,8 mnkr lägre än 2023 samt 15,3 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på förgäveskostnader på grund avbeställt uppdrag Skeppsbron. I övrigt har vi haft lägre kostnader än budgeterat avseende personalrepresentation kurs och konferens samt planansöknings- och planprogramsavgifter.

Kostnader för exploatering är 120,2 mnkr lägre än budgeterat samt 143,6 mnkr lägre utfall än 2023 och orsaken är lägre försäljningsbelopp och färre försäljningar av mark vid exploatering än budgeterat vilket innebär motsvarande lägre kostnader.

Nettot av kostnaden för förlust anläggningstillgångar avser utrangering av inkomsttransaktionerna för Skeppsbron om +53,2 mnkr, Haga Cykelgarage -24,8 mnkr samt försäljning Brämaregården 50:19 -17,9 mnkr. Dessa minskar vårt anläggningstillgångar och beskrivs i noterna för balansräkningen.

Not 3 Avskrivningar

Kostnaderna för avskrivningar är i nivå med budget då våra tillgångar skrivs av enligt plan. Avskrivningarna jämfört med föregående år minskar med 0,3 mnkr.

Not 4 Kommunbidrag / Generella statsbidrag och utjämningar

I raden för kommunbidrag redovisas erhållna kommunbidrag, erhållna kommuncentralt avsatta medel, kommuninterna bidrag samt till kommuncentrala poster överfört resultat av markexploatering, rearesultat och tomträttsverksamhet. Kommunbidraget för 2024 uppgår till 133,7 mnkr och är 7,2 mnkr högre än föregående år. Avropade kommuncentralt avsatta medel för uppdraget med "Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder" uppgår till 16 mnkr jämfört med 17 mnkr avsatt år 2023. Under år 2024 har tilläggsbudget erhållits för högvattenskydd +3,6 mnkr samt resande utveckling 1,5 mnkr.

Totalt har 1511 miljoner levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Nämnden har under perioden levererat in 320,9 avseende reavinster, 487,2 avseende resultat av markexploatering, 253,3 avseende exploateringsbidrag samt 449,5 avseende tomträttsavgälden. Det är +357,8 miljoner jämfört med budget och beror på större friköp av tomträtter än budgeterat samt exploateringsbidrag som inte var budgeterade inför året enligt ny redovisningsmodell, R2, samt framflyttad markförsäljning i projekt. Resultatet av försäljningar, tomträtter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

Not 5 Finansiella intäkter

Årets finansiella intäkter uppgår till 8,6 mnkr och avser främst försäljning av bostadsrätter samt ersättning för anstånd med betalning vid försäljningar. Dessa intäkter redovisas med reavinster till stadskassan men syns i resultaträkningen.

Not 6 Finansiella kostnader

Räntekostnaderna jämfört med föregående år är 26,7 mnkr högre. Internräntan har höjts med 1,25% från föregående år till 2,25%. Utfallet för år 2024 är i 1,5 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på förvärvet av Gullbergsvass 703:17 på 680 mnkr resulterade i en ränta på 0,8 mnkr 202412 samt förvärv av Tolered 731:274 0,4 mnkr. Dessa förvärv var ej budgeterade.

Not 7 Årets resultat

Årets resultat uppgår till 74,1 mnkr. Överskottet beror främst på betalning om 73 mnkr från Södra Älvstranden Utveckling AB avseende tidigare nedskriven fordran.

Balansräkning N200 (belopp i tkr)	Bokslut 2023-12-31	Förändring 2024	Bokslut 2024-12-31
Markreserv	458 726	490 757	949 483
Verksamhetsfastigheter	576 597	214 792	791 388
Fastigheter för affärsverksamhet	28 805	-718	28 086
Publika fastigheter	389 078	73 053	462 131
Fastigheter för annan verksamhet	855 708	7 825	863 532
Övriga fastigheter	0		0
Pågående ny- till- och ombyggnad	3 902 289	916 432	4 818 721
Summa Mark, byggnader och tekniska anläggning	6 211 202	1 702 140	7 913 342
Långfristiga fordringar	20 181	-18 004	2 178
Bostadsrätter	12 817	-127	12 690
Summa Finansiella anläggningstillgångar	32 999	-18 131	14 868
Summa Anläggningstillgångar (not 1)	6 244 201	1 684 009	7 928 210
Exploateringsfastigheter	1 304 583	23 282	1 327 865
Kundfordringar	236 269	-61 944	174 325
Icke räntebärande kortfristiga fordringar	-7 138 354	-1 309 278	-8 447 632
Förutbet kostn o uppl intäkter	222 616	-37 034	185 582
Kassa och bank	240 094	-10 304	229 790
Summa Omsättningstillgångar (not 2)	-5 134 791	-1 395 279	-6 530 069
Summa Tillgångar	1 109 410	288 731	1 398 141
Årets resultat		-74 125	-74 125
Eget kapital, ingående värde	60 140	-85 140	-25 000
Summa Eget kapital	60 140	-159 265	-99 125
Andra avsättningar	-96 485	36 450	-60 035
Summa Avsättningar (not 3)	-96 485	36 450	-60 035
Räntebärande långfristiga skulder	-582 971	-311 024	-893 995
Summa Långfristiga skulder (not 4)	-582 971	-311 024	-893 995
Summa Kortfristiga skulder (not 5)	-490 094	145 107	-344 986
Summa Skulder	-1 073 065	-165 916	-1 238 981
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 109 410	-288 731	-1 398 141
Summa Balansräkning	0	0	0

Noter Balansräkning

Not 1 Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgår netto till 7 928 mnkr (inkl finansiella tillgångar) och nettot har ökat med 1 684 mnkr under året.

Förändringen fördelar sig enligt följande (belopp i mnkr):	2024	2023
Bokförda kapitalutg (köp & investeringar) anskaffning	2 461,93	1404,01
Planenlig avskr av fast o inv	- 7,85	-7,57
Bokfört värde försäljningar	- 93,49	-3,54
Överfört mellan nämnder	- 677,59	-209,02
Omklassat till lager expl fastigheter	- 9,32	-64,00
Nedskrivningar/utrangeringar	28,47	-76,59
Förändring LF fordr Bostadsrätter	- 0,12	-0,2
Förändring LF fordr Gatulån		
Förändring LF fordr moms Marconihallen		
Förändring LF fordr övr	- 18,04	-31,8
Summa	1 684,00	1011,3

Våra anskaffningar har ökat under året på grund av förvärv av Gullbergsvass 680 mnkr samt den ökade volymen av pågående investeringar där bland annat stora projekt som spårväg Frihamnen-Lindholmen, Centralstationen och Masthuggskajen ingår.

De planenliga avskrivningarna har ingen större differens jämfört med tidigare år och avser byggnader på vår mark för stall och lantbruk samt markanläggningar i vårt markbestånd för exempelvis avloppsanläggning.

Under året har vi haft många försäljningar därav har våra tillgångar minskat. Försäljningar har varit bland annat fastigheten Brämaregården 50:19 34 mnkr och tomträtten Majorna 721:85 39 mnkr.

Överföringar av anläggningstillgångar mellan oss och andra nämnder uppgår till 677 mnkr där 415 mnkr är färdigställda park- och gatuanläggningar samt större infrastrukturprojekt överförda till Stadsmiljö för förvaltning. Övriga avser förvärvade byggnader som förts över till Stadsfastigheter varav förvärv av Gullbergsvass om 170 mnkr.

Långfristiga fordringar uppgår till 2 mnkr då vi erhållit föregående års fordran från Skatteverket på 18 mnkr som avsåg moms mot exploatör för Munspelsgatan.

Utrangerings beloppet uppgår till ett positivt saldo på 28,5 mnkr som är ett netto för utrangering av pågående inkomsttransaktionerna tillhörande projekt Skeppsbrons om 53,2 mnkr samt utrangering av kostnader för Hagas Cykelgarage om 24,8 mnkr. Detta efter KF beslut 202403 om att ÄUAB ska reglera sin skuld mot förvaltningen samt nytt beslut 202410 om att avbryta projekt Cykelgarage.

Not 2 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna uppgår till -6 530 mnkr.

Exploateringsprojekt avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar under exploateringsfastigheter. En ökning under året uppgår till 23,3 mnkr som är netto för arbeten att iordningställa kvartersmark inför försäljning och försäljningarna har förskjutits framåt i tiden.

Kundfordringar för perioden har minskat med 62 mnkr då vi inte hade lika mycket fakturerade exploateringsersättningar som föregående år samt att Stadsfastigheter har tagit över debitering av hyror för kommersiella fastigheter om 11 mnkr.

Till följd av likvidregleringsmodell inom staden regleras inte fakturor och övriga interna transaktioner med likvider mellan nämnder på kassa/bank utan detta regleras under icke räntebärande kortfristiga fordringar.

Icke räntebärande fordringar och kassa och bank har minskat med 1 319 mnkr. 895 mnkr avser skillnad på tömning av bank föregående år som vi inte utförde i år med tanke på det stora förvärvet av Gullbergsvass på 850 mnkr 202412. Leverantörskostnaderna har ökat med 500 mnkr vilket ökar våra anläggningstillgångar samt ökning av faktureringsintäkter med -300 mnkr (netto 200 mnkr). Ökning med 135 mnkr avser avräkning rea mot stadsledningskontoret.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter har minskat med 37 mnkr jämfört med föregående år. Detta avser främst reglering av upplupen intäkt på 73 mnkr mot Älvstranden gällande Skeppsbron. Motkontering av denna fordran redovisas även under utrangering av inkomstintäkter (53,2) samt övriga kortfristiga skulder (19,6 mnkr). Fordran mot ledningsägare har minskat med 51 mnkr då vi fakturerat löpande under året. Däremot är tillkommande fordran bland annat mot Vasakronan på 87,5 mnkr för fastighet Gullbergsvass 1:16 samt exploateringsbidrag från ÄUAB på 19,7 mnkr.

Not 3 Avsättningar

Avsättningarna har minskat med 36,5 mnkr då vi upparbetat kostnader för bland annat Per Dubbs gata om 20 mnkr samt återfört 9,2 mnkr för miljöåtgärder i Lärjeholm efter nytt avtal med exploatör Trafikverket.

Not 4 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder har ökat med 311 mnkr och avser främst offentliga bidrag på pågående investeringsprojekt, 288 mnkr, där vi får bidrag för bland annat Sverige förhandlingen för våra stora infrastrukturprojekt exempelvis spårväg Frihamnen-Lindholmen. Vi har även erhållit en deposition för säkerhet från vår exploatör för Hornsgatan Blandstad på 21,9 mnkr.

Not 5 Kortfristiga skulder

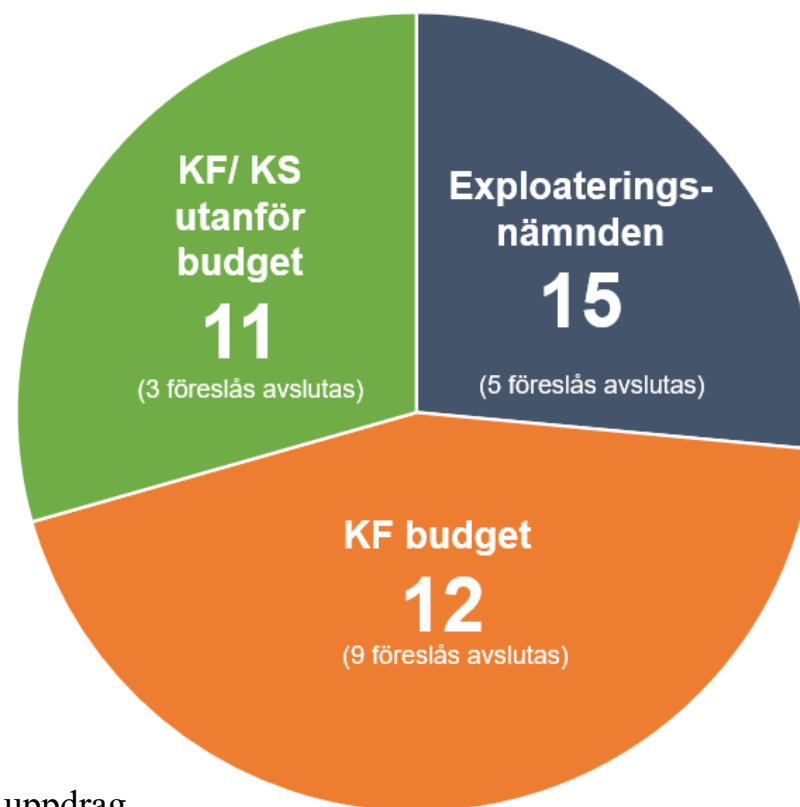
Kortfristiga skulder uppgår till 345 mnkr och har minskat med 145 mnkr. Minskningen avser främst leverantörsskulder med 88 mnkr och beror på färre fakturerat vid årsskiftet än föregående år. Mycket har fakturerats under året vilket vi ser har minskat våra "icke räntebärande fordringar" på stadens fiktiva bankkonto samt ökat våra anläggningstillgångar. Det har tillkommit ett statsbidrag från staten för stabilitetsåtgärder på -20 mnkr som ökat skulderna.

Den osäkra fordran mot Södra Älvstrandens Utveckling AB avseende Skeppsbron på 19,6 mnkr regleras här och motkonteringen är under upplupna intäkter samt utrangering av anläggningstillgångar.

Våra förutbetalda övriga intäkter har minskat 58 mnkr avseende trädkompensation från Trafikverket då vi fört över intäkten till Stadsmiljö som ska ansvara över det.

Uppföljning av uppdrag

Exploateringsnämnden



Totalt 38 uppdrag
17 föreslås avslutas

1 Exploateringsnämndens egna uppdrag

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Friköp av tomträtten till fastigheten Majorna 721:85 samt Masthugget 712:39, och hörande i samband med flytt av färjeverksamhet längs södra älvstranden avseende försäljning av fastigheten Masthugget 712:30 (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024	Friköpen är klara och beslutade av exploateringsnämnden, kommunstyrelsen och av kommunfullmäktige. Samtliga avtal är undertecknade. Stena tillträdde den 1 oktober 2024. Försäljningen är villkorad av etablering av nya terminaler. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Redovisa antalet friköp av jordbruksmark som upplåts med arrende (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024	Förvaltningen har under hösten 2023 återkommit till exploateringsnämnden med en redovisning av antalet intressenter som efterfrågat friköp samt en redovisning av vad som försvårar friköp. Förvaltningen har informerat nämnden om hur man via hemsidan kan visa vilka områden som kan vara möjliga att sälja. Antal förfrågningar redovisas löpande i årsrapport och delårsrapport.
 Pågående Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024	Uppdraget består av tre deluppdrag 1. Förvaltningen redovisar i den löpande redovisningen av årets markanvisningar de markanvisningar som är inom utsatta områden. I år har inga markanvisningar genomförts inom utsatta områden. 2. Det finns inga pågående exploateringsprojekt i sammanställningen där det bedöms möjligt att ändra upplåtelseform. 3. På grund av konjunkturläget har under året intresset för att bygga bostadsrätter i utsatta områden varit lågt. Via Byggsamverkan kommer under 2025 kontakt tas med byggaktörer för att upplysa om möjligheten att överväga att ändra upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt vid planering av byggandet av bostäder i utsatta områden. Detta gäller när kommunen inte har rådighet över upplåtelseform genom markanvisningar.
 Pågående Mark för en ny curlinghall (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024	Exploateringsförvaltningen har arbetat tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen för att hitta mark för en ny curlinghall. Uppdraget är delredovisat i exploateringsnämnden och en fördjupning påbörjad. Mark för curlinghall är framtagen. Ansökan om planbesked är inskickad till Stadsbyggnadsförvaltningen. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Ytterligare åtgärder under våren 2024 för att genomföra uppdraget "Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering. (EXN 20240226)	Uppdragsår 2024	Ett ärende förbereds till exploateringsnämnden i februari med redovisning av åtgärder och förslag om att sedan avsluta uppdraget.
 Pågående Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)	Uppdragsår 2023	Dialog pågår med Novum om lämplig aktör och plats för skola.
 Pågående Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att i markanvisningen även ställa krav som säkerställer varierande och uttrycksfulla fasader. (EXN20230925)	Uppdragsår 2023	Förvaltningen har under 2023 genomfört en markanvisning med krav på uttrycksfulla fasader i Tuve Torg. Förvaltningen kommer ta med erfarenheterna från denna markanvisning med i det kommande arbetet med en markanvisning som kommer genomföras i en planerad markanvisning i början av 2025.
 Pågående I ett tidigt skede säkerställa att frågor som rör erforderliga miljötillstånd samt gång- och cykelbrons påverkan beträffande öppettider för Hisingsbron ska vara utredda, och att dessa redovisas för nämnden. (EXN 20231023)	Uppdragsår 2023	Förutsättningarna avseende miljötillstånd, verksamhetsansvar mm redovisades till exploateringsnämnden 2024-05-21 och i stadsbyggnadsnämnden 2024-04-23. I denna information beskrevs även bedömd påverkan på öppningstiderna för Hisingsbron. Dialog fortsätter med Sjöfartsverket, Trafikverket och länsstyrelsen om förutsättningar för samverkan mellan sjöfarten och öppningar för gång- och cykelbron. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (EXN 20231023)	Uppdragsår 2023	Uppdraget delredovisades i exploateringsnämnden i oktober 2023. Den andra delen av uppdraget att redovisades i februari 2024 och en slutredovisning av uppdraget genomfördes i september 2024. Ytterligare fördjupad uppföljning utifrån avvikelser skedde i dec. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående med avvikelse Åtgärder för att minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor i Delsjöområdet (EXN 20231023)	Uppdragsår 2023	Befintliga skjutbanor har upplåtelseform arrende. Arrendatorn ansvarar för anläggningen på platsen och så även åtgärder för att minska bullerstörningar. Förvaltningen har redovisat ärendet i exploateringsnämnden 2024-03-25. Ärendet är återremitterat. Förvaltningen ska återkomma med fördjupning av kostnader och effekter av bullerdämpande åtgärder vid skjutbanorna vid Delsjön. Återkoppling kommer att ske till nämnden under början 2025.
 Pågående Markanvisning permanenta husbåtsplatser på Lindholmshamnen (EXN 240422)	Uppdragsår 2024	Förvaltningen planerar att under 2025 markanvisa permanenta husbåtsplatser på Lindholmshamnen. Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen arbetar tillsammans för att ta fram ett stadsutvecklingsförslag. Först därefter är det möjligt att genomföra markanvisningen.
 Pågående Detaljutförning av pendlingscykelbana Norra Älvstranden etapp 1 (EXN 240422)	Uppdragsår 2024	Alternativa utformningsförslag har tagits fram och information om dessa har hållits i exploateringsnämnden 2024-11-18. Därefter har ett dialogmöte hållits med boende i Eriksberg. Förslag till beslut att återgå till trafikförslag 1 enligt genomförandestudie GFS (innebärande mindre upprustning av befintlig cykelbana samt trafiksäkerhetsåtgärder) kommer att läggas fram till exploateringsnämnden i januari 2025.
 Pågående Trafik- och resandeutveckling (EXN 240829)	Uppdragsår 2024	För att omhänderta uppdraget har förvaltningen genomfört en rekrytering för att öka resurserna inom hållbar mobilitet. Förvaltningen ser även att det finns möjlighet att förstärka arbetet kring gröna transportplaner i den pågående planeringen för Backaplansområdet och Arenaområdet, där arbetet inom det sistnämnda projektet redan är igång. Uppdragets inriktning är beskriven i förvaltningens tjänsteutlåtande; <i>"Återredovisning av uppdrag angående åtgärder med anledning av rapporten om trafik- och resandeutveckling 2023 samt inriktningsbeslut"</i> (ärendenummer EXF-2024-00620), som innehåller förslag på åtgärder inom hållbar mobilitet som kan genomföras på kort och lång sikt kring resandeutvecklingen. Ärendet var uppe på exploateringsnämndens sammanträde i december och bordlades då.
 Pågående Ansökan om planbesked och friköp för del av fastigheten Göteborg Backa 866:342 (EXN241118)	Uppdragsår 2024	Ansökan om planbesked är inskickad till stadsbyggnadsförvaltningen.
 Pågående I dialog med Fiskhamnens aktörer ta fram förslag på enkla, tillfälliga och kostnadseffektiva åtgärder som kan implementeras för att förhindra översvämningar av Fiskhamnen under de närmaste åren. (EXN20241216)	Uppdragsår 2024	Uppdraget påbörjat och dialog ska tas med aktuella parter på platsen för att finna tillfälliga och kostnadseffektiva åtgärder.

2 KF budgetuppdrag

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.	2023	Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt bostättningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Exploateringsnämnden beslutade i december 2024 att inrätta tidsbegränsade kommunala kontrakt som är riktade till barnfamiljer som riskerar akut hemlöshet men som inte har rätt till bistånd till boende enligt socialtjänstlagen. Arbetet kommer att verkställas under förutsättning att anskaffning av lägenheter från fastighetsägare är möjlig. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.	2023	Förvaltningen arbetar i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen med att ta fram en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus. Arbetet pågår och leds av stadsbyggnadsförvaltningen. I uppdatering och utvidgning av Göteborgs utvidgade innerstad (GUI) så har utvidgningen färdigställts i Frölunda/Tynnered. Nästa steg är att fortsätta utvidgningen i Kortedala/västra Bergsjön. Uppdraget i sin helhet beräknas pågå till kvartal 4 2026.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att tillskapa nya platser för kommersiell odling.	2023	Förvaltningen har tillsammans med BRG etablerat ett arbete med en producentorganisation för lokala matproducenter samt anordnat workshops för kommersiella odlare. Förvaltningen har även tillsammans med Göteborgs Energi anlagt ett växthus uppvärmt med spillvärme från en av stadens dataserverhallar. Ett test för att utforska hur staden i framtiden kan producera mat genom industriell symbios. Växthuset hyrs ut till småskalig kommersiell odlare. Arbetet är nu en del av ordinarie verksamhet och en stadsbonde är anställd. Mål och aktiviteter för <i>“mat 2035, färdplan för ökad försörjningsgrad som bidrar till fler arbetstillfällen kring matproduktion”</i> kommer att arbetas in i handlingsplan för det näringslivsstrategiska programmet. Uppdraget föreslås avslutas.

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.	2023	Våra medarbetare kommer ifrån olika organisationer och det pågår nu ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare. Det är en förutsättning för att skapa goda organisatoriska förutsättningar. Alla chefer på exploateringsförvaltningen ska ha genomgått utbildningen <i>"utvecklande ledarskap"</i> som en grund för att kunna bedriva ett tillitsbaserat ledarskap. På förvaltningens chefsmöten pågår en kontinuerlig utbildning och dialog om arbetssätt och verktyg för ledare att kunna agera som tillitsbaserade ledare. Förvaltningen genomför kontinuerligt fördjupningsutbildningar i syfte att stärka ledarskapet. Chefers arbetsmiljö följs kontinuerligt genom arbetsplatsträffar och arbetsmiljödialoger för chefer. Under 2024 alt i början av 2025 kommer förvaltningen att arbeta med chefers organisatoriska förutsättningar genom stadens verktyg chefioskopet.
 Pågående Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.	2023	Andelen timavlönade ligger på strax under 1,5% för exploateringsförvaltningen. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.	2023	Exploateringsförvaltningen utgår i genomförandet av nämndens grunduppdrag och kommunfullmäktiges budget från att detta ska ske med särskild hänsyn till hållbarhetsperspektiven, så som de tar sig uttryck i programmet för jämlik stad, miljö- och klimatprogrammet samt det näringslivsstrategiska programmet. Prioriteringsgrunder och bedömningar utifrån hållbarhetsdimensionerna för investerings- och exploateringsprojekt tas om hand och hanteras exempelvis inom Stadsbyggnadsförvaltningens detaljplaneprocess. För framtida ospecificerade markförvärv hanteras bedömning av hållbarhetsdimensionerna vid framskrivande av TU för respektive förvärv. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	2024	Exploateringsförvaltningen har godkänt att Postgatan 10 används som vallokal vid EU valet 2024 enligt valnämndens önskemål. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering.	2024	Ett ärende förbereds till exploateringsnämnden i februari 2025 med redovisning av åtgärder och förslag om att sedan avsluta uppdraget.

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa miljökrav, exempelvis på klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet vid markanvisningar för både bostäder och andra verksamheter.	2024	Förvaltningen har tagit fram miljökrav som ska ställas i markanvisningar. Kravet kommer att ställas i markanvisningar under 2025. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.	2024	Under 2024 har förvaltningarna kommit igång med att fördjupa kunskapen kring hållbart och cirkulärt byggande. Med stöd i strategin 'Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande' har förvaltningarna, i arbetsgrupper, delat med sig av erfarenheter, utmaningar och kunskaper. Fokus har under året legat på att öka kompetens om varandras uppdrag. Fokus i det fortsatta samarbetet är att gemensamt identifiera hur och var mest påverkan kan ske inom respektive skede i stadsplaneringsprocessen samt hur förvaltningarna kan organiseras internt för att möta utvecklingen inom hållbart byggande. Uppdraget betraktas som avslutat eftersom förvaltningarna både fått igång ett arbete internt samt att samarbete sker över förvaltningarna. Klimatkrav vid upphandling av entreprenader är införda i AF-mallar och teknisk handbok för säkerställande av kravställning vid upphandlingar av entreprenader. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till "Bostad först". Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.	2024	Efter dialog mellan AB Framtiden och exploateringsförvaltningen senhösten 2023 så godkände AB Framtiden att äskandet gällande lägenheter till "Bostad Först" ökade från 70 lägenheter 2023 till 100 lägenheter 2024. Det finns sedan tidigare en inriktning i samverkan mellan AB Framtiden och exploateringsförvaltningen som innebär att lägenheterna i spåret "Bostad Först" huvudsakligen inte ligger i utsatta områden, riskområden eller i särskilt utsatta områden. AB Framtiden och exploateringsförvaltningen har samsyn i att fortsatt kvalitetsarbete måste bedrivas för att minimera risker för störningar för fastighetsägarnas ordinarie hyresgäster. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden underlätta för exploatörer att byta upplåtelseform till hyresrätter för att i rådande konjunkturläge främja bostadsbyggande.	2024	Förvaltningen har inte fått in några konkreta förfrågningar om byte av upplåtelseform under 2024. Vid bedömningen av eventuella förfrågningar kommer förvaltningen särskilt beakta om förslaget bidrar till att främja ett bostadsbyggande i närtid. Förvaltningen behöver även belysa hur en föreslagen förändring påverkar ekonomin inom exploateringsprojektet. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024.

3 KF/KS uppdrag (utanför budget)

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående med avvikelse Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.	2022	Befintliga skjutbanor har upplåtelseform arrende. Arrendatorn ansvarar för anläggningen på platsen och så även åtgärder för att minska bullerstörningar. Förvaltningen har redovisat ärendet i exploateringsnämnden 2024-03-25. Ärendet är återremitterat. Förvaltningen ska återkomma med fördjupning av kostnader och effekter av bullerdämpande åtgärder vid skjutbanorna vid Delsjön. Ärendet kommer att behandlas i exploateringsnämnden under 2025.
 Pågående med avvikelse Exploateringsnämnden, i ny organisation för stadsutveckling, i samverkan med stadsmiljönämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av den samlade ekonomiska bilden till kommunstyrelsen, senast 2024.	2022	Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvalterskap av Göteborgs kajer. Stadsbyggnadsförvaltningen har uppdraget att ta fram en strategi som behöver ligga till grund för ställningstaganden i övrigas delansvar. Exploateringsförvaltningen har påbörjat en inventering av berörda kajer samt påbörjat en avstämning med berörda projekt och Göteborgs Hamn. Förvaltningen har inlett dialog med Älvstranden AB om deras kajer och intäkter/kostnader kopplade till dessa samt påbörjat en utredning om förutsättningarna/möjligheten till förvärv av Göteborgs hamns och Älvstranden AB:s kajer. Ärendet kommer redovisas till exploateringsnämnden efter beslut i stadsbyggnadsnämnden. Redovisning kommer att ske till kommunstyrelsen under 2025.
 Pågående Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse.	2023	Förvaltningen har hittills kunnat erbjuda två praktikplatser till personer med funktionsnedsättning. Arbete pågår med att skapa fler möjligheter.
 Pågående Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.	2024	Förvaltningen har bidragit till att ta fram riktlinjer för styrande nyckeltal samt riktlinjer för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler och deltar fortsatt i samverkan med relevanta nämnder inom ramen för uppdraget.

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa att kommunen i arbetet med Munkebäcksmotet inte tar på sig kostnader som faller under det statliga ansvaret.	2024	Förvaltningen arbetar med trafikanalyser och kostnader kring bedömda erforderliga åtgärder i Munkebäcksmotet. Förhandling med Trafikverket pågår. Uppdraget bedöms avslutas sommaren 2025.
 Pågående Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter.	2024	Syftet med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, som sjösattes 2023, är ökad samverkan och effektivitet för att uppnå en ännu mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Det gäller givetvis även den gemensamma kommunikationen om stadsutvecklingen i Göteborg. Arbetet med att effektivisera de stadsutvecklande förvaltningarnas kommunikationsverksamhet, genom att samnyttja, prioritera och samordna kommunikationsarbetet, har lett till minskade kostnader och överlappning på både kort och lång sikt. De stadsutvecklande förvaltningarna har gemensamt arbetat fram en kommunikationsplattform som syftar till att ytterligare stärka en enhetlig röst från stadsutvecklingen för att öka förståelse och förtroende, både externt och internt. Den stramare och mer strategiska användningen av bland annat digitala kanaler, resurser och utrustning kommer även framåt att säkerställa att kommunikationen blir än mer kostnadseffektiv och når rätt målgrupp och dem vi är till för. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut.	2024	Uppdraget pågår och kommer vara klart i mars 2025. Uppdraget omhändertas av förvaltningens säkerhetsfunktion tillsammans med HR.
 Pågående Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU.	2024	Exploateringsförvaltningen genomför inga inköpsstopp som inte är beslutade av FN eller EU. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att omförhandla nyttjanderätten på fastigheten Göteborg Änggården 35:1, som upplåtits vederlagsfritt till Göteborgs Sjukhem.	2024	Uppdraget är pågående och förvaltningen har beställt en värdering avseende byggnaden.

Uppdrag	Uppdragsår	Kommentar
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i dialog med Grefab och Göteborgs Stads Parkerings AB undersöka möjligheten till att avsluta Grefabs arrendeavtal för parkeringsplatser i Saltholmens inre hamn och erbjuda Göteborgs Stads Parkerings AB att arrendera parkeringsytan året om.	2024	Förvaltningen har påbörjat en utredning med berörda parter för att undersöka möjligheten att avsluta Grefabs arrendeavtal.
Kommunstyrelsen hemställer till samtliga nämnder och bolag att sammanställa vilka verksamhetsmässiga eller affärsmässiga konsekvenser som kriget i Ukraina och tillhörande effekter har inneburit för verksamheterna. Samtliga nämnder och bolag ska även redovisa verksamheternas prognoser på kostnadsutvecklingen för direkta kostnader som är kopplade till flyktningmottagandet. Uppföljningen ska redovisas i samband med delårsrapport per mars för Staden.	2022	Hemställan redovisades i delårsrapport per mars 2022 i Fastighetsnämnden. Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2024



Barnbokslut 2024

Exploateringsnämnden

1 Barnbokslut

1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Exploateringsförvaltningen har nu funnits i två år. Inom arbetet för bostadsanskaffning så finns ett systematiskt arbete i barnrätt men förvaltningen som helhet har ännu inte skapat sig en bild kring hur barnrättsperspektivet behöver utvecklas.

Exploateringsnämnden ansvarar för bostadsanskaffning för hushåll med särskilda behov och inom ramen för det uppdraget fattade nämnden 230227 beslut om att barnfamiljer boende inom projekt barnfamiljer med korttidsavtal, under vissa förutsättningar, kan ges möjlighet att överta sitt hyresavtal under förutsättning att fastighetsägaren godkänner det. Under 2024 så har fastighetsägarna godkänt överlåtelse för 67 lägenheter inom projekt barnfamiljer med korttidsavtal. Genom detta har cirka 200 barn slutat vara hemlösa enligt socialstyrelsens definition.

Nya nomineringar i projekt barnfamiljer med korttidskontrakt kunde bara inkomma fram till och med december 2024, och för inkomna nomineringar kommer lägenhetsanvisningar att ske under våren 2025.

Exploateringsnämnden fattade beslut 241216 om att permanent inrätta tidsbegränsade kommunala kontrakt som är riktade till barnfamiljer som riskerar akut hemlöshet men som inte har rätt till bistånd till boende enligt socialtjänstlagen 4:1. Det nya spåret gäller alltså strukturellt hemlösa barnfamiljer.

Exploateringsförvaltningen fick beviljat från AB Framtidens förvaltande bolag att dessa lämnar lägenheter i detta nya spår strax innan nyår 2024.

Exploateringsförvaltningen arbetar nu, i samverkan med socialtjänsterna, för att nomineringar i det nya spåret ska kunna emottas under kvartal 2 2025.

Utifrån beslut i EU-rådet och i Sveriges riksdag så har ukrainska hushåll som flytt till Sverige på grund av Rysslands krig mot Ukraina fått rätt att folkbokföra sig i Sverige under 2024. Cirka en tredjedel av dessa hushåll är barnfamiljer. Under 2024 har drygt 200 lägenheter anvisats för flyktingar i den ukrainska gruppen, vilket innebär att många barn i denna flyktinggrupp flyttat från anvisningsboenden till insprängda lägenheter där barnfamiljerna har rätt att bo kvar i fem år, om de är kvar i Sverige.

1.2 Analys

1.2.1 Summering av föregående års utvecklingsområden och insatser

I förra årets barnbokslut lyftes två utvecklingsområden med en insats kopplat till respektive område. Ingen av insatserna har genomförts. Specifik orsak beskrivs i utfall i tabell nedan.

Prioriterade utvecklings-områden	Insatser	Förväntade resultat	Koppling till barnrätts-planens insatser	Utfall 2024
Kompetenshöjning	Öka den grundläggande kompetensen om barns rättigheter. Insatsen kopplas till behovet av ökad kompetens kring hållbarhet i nämndens verksamhetsplan	Stärkt kunskap om barnrätt och vad barnrättsarbetet innebär i förvaltningens uppdrag.	1:1	Under 2024 planerades för en kompetenshöjande insats med syfte att öka förvaltningens grundläggande kompetens kring hållbarhet i stort. Idén var att inkludera delar kring vad barnkonventionen innebär utifrån förvaltningens verksamhet i det materialet. På grund av resursbrist har dock insatsen skjutits på framtiden.
Styrning och ledning	Genomför en genomlysning av verksamheten utifrån ett barnrättsperspektiv	Förvaltningen behöver skapa sig en bild av verksamhetens direkta och indirekta påverkan på barns rättigheter enligt barnkonventionen. En genomlysning blir sedan ett stöd för att identifiera insatser som kan bidra till att förvaltningen gör förflyttningar.	2:1, 2:2, 2:3	Det har inte genomförts någon genomlysning av exploateringsförvaltningens verksamhet utifrån ett barnrättsperspektiv under 2024. Detta på grund av resursbrist. Behovet kvarstår för 2025.

1.2.2 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

1.2.2.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

Arbetet med ett barnrättsperspektiv syftar till att bevaka barns rättigheter. Barn är olika och olika diskrimineringsgrunder behöver beaktas, exempelvis socioekonomiska, språkmässiga, psykosociala och geografiska.

Stadsplanering utifrån artikeln

I samtliga planprogram och detaljplaner ska en barnkonsekvensanalys genomföras där diskrimineringsgrunderna ska beaktas. Resultatet ska bland annat omhändertas i detaljplan genom att barns friyta ska tillgodoses men också i utformning och gestaltning av allmän plats. Se även analys artikel 3 – barnets bästa.

Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln

Anvisning av lägenheter för hushåll som utifrån sin medicinska och eller sociala situation inte på egen hand kan lösa sin boendesituation sker efter remiss från socialtjänsterna. Det är också socialtjänsten som nominerar in familjer med behov inom projekt barnfamiljer med korttidskontrakt. Vid prövning av både remisser och nomineringar förutsätts att alla aspekter av betydelse för individen, däribland icke diskriminering, har beaktats. Bostadsenheten har inte någon systematisk uppföljning av besluten om bostadsanskaffning och säkring av icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. En sådan uppföljning vore heller inte möjlig då uppgifter om barnens situation utifrån de sju diskrimineringsgrunderna

inte registreras.

Anvisning av lägenheter utifrån Bosättningslagen baserar sig på underlag från Migrationsverket.

1.2.2.2 Artikel 3 – barnets bästa

Allt arbete med miljöer som påverkar barn ska utgå från barnperspektivet, vilket innebär att samtliga projekt behöver utgå från barns bästa och analysera hur de påverkas. För att kunna bedöma barns bästa utifrån ett vuxenperspektiv krävs en utarbetad metodik för att inte fastna i vuxnas föreställning av vad som är bäst för barn. Här är barnens egna perspektiv viktigt.

Stadsplanering utifrån artikeln

I alla detaljplaner och planprogram genomförs en barnkonsekvensanalys men hur resultatet omhändertas i utveckling av exempelvis allmän plats varierar. Det beror på att det saknas rutiner för hur frågan ska integreras vilket leder till att hur barnets bästa beaktas blir upp till respektive projektledare och/eller utformare. För att öka kvaliteten i det som utvecklas och byggs behöver behovet av analys av barnets bästa lyftas tidigt. På så vis kan rätt resurser i form av tid och kompetens tillsättas i projektet.

Ytterligare behöver de metoder och rutiner som idag finns kring barnkonsekvensanalys utvecklas så att perspektiven omhändertas i projektering och genomförande. Under 2024 har en mappning som beskriver vilka förvaltningseigna processer inom ramen för plan- och exploateringsprocessen som behöver utvecklas utifrån sociala perspektiv genomförts. Där identifieras bland annat att perspektivet behöver stärkas i exploateringsförvaltningens processteg som handlar om att ta fram förslagshandling för allmän plats och kvartermark, samordna utbyggnadsordning samt genomföra projektering. Detta gäller även utifrån ett barnperspektiv.

Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln

För att ta fram en lämplig och funktionell boendelösning samverkar handläggarna på exploateringsförvaltningens bostadsenhet vanligtvis med socialtjänsten och/eller sjukvården samt kollegor med erfarenhet av bostadsanvisningar till familjer med barn med funktionsnedsättning. Anvisningen ska bland annat främja barnets säkerhet och möjlighet till delaktighet i samhället. Exploateringsförvaltningen inhämtar även kompletterande information för att få fram så bra, lämplig (säker) och funktionell boendelösning som möjligt från andra externa aktörer. Till exempel från kunskapscentrum mot organiserad brottslighet/polisen

1.2.2.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

Alla projekt ska syfta till att stärka barns möjligheter till liv på egna villkor och ge alla barn möjligheter att utvecklas. Barn ska ges förutsättningar och utrymme i staden för att kunna utvecklas, vara fysiskt aktiva, kunna umgås, leka och vara trygga. Den här artikeln samlar också rätten till självständighet och rörelsefrihet kring hemmet och alla andra platser där barn befinner sig.

Stadsplanering utifrån artikeln

En viktig del i stadsplaneringens bidrag till artikeln om barns rätt till liv, överlevnad och utveckling är barns rörelsefrihet. Exploateringsförvaltningen har under året varit engagerad i arbetet med att ta fram handlingsplan för barns skolresor tillsammans med bland annat stadsmiljöförvaltningen. Handlingsplanen syftar till att öka det aktiva resandet hos barn, med särskilt fokus på åtgärder

rörande säkra skolvägar. Förutsättningar för det ska skapas genom att upprätta ett långsiktigt, systematiskt arbete med säkra skolvägar och påverkansarbete i samtliga berörda förvaltningar i Göteborgs Stad. Handlingsplanen samlar därför förslag på åtgärdsområden och aktiviteter som ska bidra till ett systematiskt och gemensamt arbete. Handlingsplanen är inte beslutad eller implementerad.

Handlingsplanen pekar ut flera åtgärder. Bland annat efterfrågas planeringsprinciper för barns skolvägar. Planeringsprinciperna bör gälla både ny och befintlig stad och förslagsvis innehålla principer för infrastruktur för gång och cykel, lämna och hämta zon för bil, bilfri zon, bil- och cykelparkering med mera. Att ta fram planeringsprinciper kräver samverkan mellan samtliga stadsutvecklande förvaltningar samt grundskoleförvaltningen.

I samtliga detaljplaner och planprogram genomförs en grönstrukturutredning. I utredningen analyseras grönstruktur, inklusive lekvärden i ett geografiskt område och belyser bland annat närhet till lekplatser enligt mål och riktvärden som anges i Översiktsplan, Göteborgs grönplan samt riktlinje för lekplatser. Styrdokumentet anger att alla barn ska nå en bostadsnära park inom 300 meter samt en mindre områdeslekplats inom 500 meters gångavstånd utan att behöva korsa en större barriär. Dessa mindre lekplatser ska ha lekvärden som framför allt tilltalar yngre barn (0–6 år). Utöver detta ska alla invånare nå en större stadsdelslekplats inom 1000 meters gångavstånd, som erbjuder lekaktiviteter för både yngre och äldre barn. Om grönstrukturutredning visar på att det saknas närhet till lek enligt ovan riktvärden, eller om de nya bostäderna i ett planprojekt medför ett ökat behov av lekplatser, föreslås åtgärder.

Ansaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln

Grundförutsättning för barns liv, överlevnad och utveckling är tillgång till en trygg bostad.

För att minska och motverka barn i akut hemlöshet startade projekt ”Barnfamiljer med korttidsavtal” i juni 2021 av exploateringsförvaltningen, socialförvaltningarna och AB Framtiden. Projektet innebar att socialtjänsten fick möjlighet att nominera barnfamiljer till exploateringsförvaltningen. Familjerna kunde från början maximalt bo i 18 månader i lägenheterna. En målgrupp är föräldrar med barn som ska avflytta från genomgångsbostaden men som inte har ordnat annan bostad och riskerar därmed att hamna i akut hemlöshet. En annan målgrupp är barnfamilj som befinner sig i akut hemlöshet, i så kallade nödbiståndsboende. Projektet förlängdes och nomineringar var möjliga fram till utgången av 2024.

1.2.2.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Barnets eget perspektiv ska finnas med i planering och utförande av projekt som påverkar dem. För att det ska vara möjligt behöver det finnas metoder, stöd och rutiner för när och hur barn ska involveras i stadsutvecklingen. Barn kan bidra med sitt perspektiv som individ men även med perspektiv på barn som grupp.

Stadsplanering utifrån artikeln

Barn och ungas perspektiv har ett begränsat utrymme i exploateringsförvaltningens arbete. Det saknas styrning, kompetens och rutiner som säkerställer att barn görs delaktiga där det har betydelse. 2023 genomfördes en kartläggning med syfte att få en bild om hur de stadsutvecklande förvaltningarna arbetar med delaktighet och inflytande. Kartläggningen visar att barn sällan görs delaktiga i processerna. I de fall det sker så är det inom ramen för barnkonsekvensanalys i detaljplanearbetet samt i några fåtal fall i projekteringsfasen.

Under 2024 har de stadsutvecklande förvaltningarna gemensamt arbetat fram en

vägledning för delaktighet och inflytande som ska gälla samtliga fyra förvaltningar. Vägledningen lyfter ingen specifik grupp men är en förutsättning för att kunna utveckla arbetet med att stärka barns rätt till delaktighet.

Ansvaret kring bostadsanskaffning utifrån artikeln

Det är socialtjänstens uppgift att inhämta barns åsikter inför ansökan om kommunalt kontrakt eller om hushåll med barn måste avflytta från lägenhet med kommunalt kontrakt utifrån hyreslagen, till exempel på grund misskötsamhet genom störande beteende eller obetalda hyror. Bostadsenheten förlitar sig på och utgår från de uppgifter om familjen som framkommer i remissen samt i underlag från Migrationsverket.

1.2.2.5 Övriga artiklar i barnkonventionen – kopplat till barnrättsplanens fyra fokusområden

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Idag är det inte självklart att barnrättsperspektivet omhändertas i förvaltningens projekt och processer kopplat till stadsutveckling. Inom ramen för bostadsanskaffning finns en tydligare systematik framför allt kring hur barns bästa omhändertas.

Det finns ett fortsatt behov av en genomlysning med syfte att identifiera hur förvaltningens verksamhet påverkar barns rättigheter samt hur verksamheten kan stärka arbetet utifrån ett barnrättsperspektiv. Genomlysningen bör identifiera vilka av barnkonventionens artiklar som primärt berör verksamheten, vad förvaltningen gör idag och vad förvaltningen kan utveckla utifrån ett barnrättsperspektiv. Utöver det behöver förvaltningen öka den grundläggande kunskapen kring ett barnrättsperspektiv. Idag finns specifika medarbetare med god kunskap men den generella kunskapen behöver bli bättre.

Prioriterade utvecklings-områden	Insatser	Förväntade resultat	Koppling till barnrättsplanens insatser
Kompetenshöjning	Öka den grundläggande kompetensen om barns rättigheter. Förslagsvis kopplas insatsen till behovet av ökad kompetens kring social hållbarhet på förvaltningen	Stärkt kunskap om barnrätt och vad barnrättsarbetet innebär i förvaltningens uppdrag.	1:1
Styrning och ledning	Genomför en genomlysning av verksamheten utifrån ett barnrättsperspektiv	Förvaltningen behöver skapa sig en bild av verksamhetens direkta och indirekta påverkan på barns rättigheter enligt barnkonventionen. En genomlysning blir sedan ett stöd för att identifiera insatser som kan bidra till att förvaltningen gör förflyttningar.	2:1, 2:2, 2:3



Förändringar i fastighetsbeståndet 2023 till oktober 2024

Tillträden genomförda 2023 - oktober 2024

Förvärv	9	123 879
ARENDAL 12:49	1	496
GULLBERGSVASS 20:1	1	409
LUNDBYVASSEN 736:175	1	36411
MAJORNA 223:10	1	3181
MAJORNA 223:7	1	4776
MAJORNA 223:9	1	4956
SÖRRED 7:36	1	61463
SÖRRED 7:37	1	9431
ÄLVSBORG 315:2	1	2756

Förvärv som medför bl.a. möjlighet till framtida utveckling av Hagenskolan, industrimark i anslutning till batterifabriken och förvärv till kommande utveckling på Södra Älvstranden.

Frånträden genomförda 2023 - oktober 2024

Ej kommunalt behov	2	4 302
BRÄMAREGÅRDEN 50:19	1	1172
OLOFSTORP 3:6	1	3130
Extern utveckling	5	48 670
HAGA 715:36	1	738
HEDEN 705:37	1	925
JÄRNBROTT 168:2	1	34844
JÄRNBROTT 168:3	1	12144
LORENSBERG 706:44	1	19
Flerbostadshus	11	38 331
GÅRDSTEN 12:16	1	2707
GÅRDSTEN 12:17	1	5261
GÅRDSTEN 123:4	1	3039
HÖGSBO 55:12	1	5160
JÄRNBROTT 219:2	2	5731
KVISLJUNGBY 3:143	1	4319

KVISLJUNGE 3:165	1	5209
LUNDEN 10:40	1	1187
MASTHUGGET 4:13	1	955
TYNNERED 34:6	1	4763

Frånträden av fastigheter där exempelvis kommunalt behov upphört eller där utveckling sker av annan part, t.ex. försäljning till Egnahemsbolaget för bostadsändamål med hyrköpskoncept och försäljning till Västra Götalandsregionen för byggnation av bussdepå.

Industri	23	213 918
ANGERED 33:14	1	11401
BERGSJÖN 49:3	1	4529
BERGUMS-HÖGEN 1:18	1	829
BISKOPSGÅRDEN 48:23	1	3268
BISKOPSGÅRDEN 48:24	1	2055
FISKEBÄCK 756:465	1	2009
GAMLESTADEN 39:9	1	1680
GAMLESTADEN 63:3	1	10469
LÅSSBY 3:142	1	64791
LÅSSBY 3:143	1	57183
OLOFSTORP 2:133	1	6299
OLSKROKEN 35:10	1	3953
OLSKROKEN 35:11	1	3434
OLSKROKEN 35:12	1	1852
OLSKROKEN 35:13	1	4061
OLSKROKEN 35:14	1	6219
OLSKROKEN 35:16	1	1218
OLSKROKEN 35:17	1	2365
OLSKROKEN 35:18	1	5773
OLSKROKEN 35:3	1	957
OLSKROKEN 35:6	1	6689
OLSKROKEN 35:7	1	3760
OLSKROKEN 35:9	1	9124
Parkering	1	806
BRÄMAREGÅRDEN 15:23	1	806

Frånträden av fastigheter för renodlandet av ägande, t.ex. partihandelsområdet som ska förvaltas av HIGAB.

Frånträden genomförda 2023 - oktober 2024

Småhus	27	266 494
ANGERED 123:2	1	782
ANGERED 123:3	1	764
ANGERED 123:4	1	951
ANGERED 123:5	1	789
ANGERED 123:6	1	751
ANGERED 19:1	1	1657
ANGERED 40:5	1	1640
ASKESBY 2:28	1	1799
BACKA 966:10	1	658
BACKA 966:6	1	1090
BACKA 966:7	1	757
BACKA 966:8	1	658
BACKA 966:9	1	653
BILLDAL 38:3	1	1428
HJÄLLBO 177:18	1	657
HÄSTEVIK 2:21	1	23 6072
KALLHED 1:129	1	538
KYRKBYN 24:3	1	532
KYRKBYN 24:6	1	600
KYRKBYN 53:20	1	890
LILLEBY 22:3	1	3506
RÅGÅRDEN 14:1	1	2088
SKOGOME 13:3	1	2063
SKOGOME 13:5	1	2033
SKOGOME 13:9	1	1948
STYRSÖ 1:425	1	640
ÄLVSBORG 555:583	1	550

Frånträden av fastigheter för tillskapande av småhus i enlighet med KF-beslut handling 2015 nr 199 samt bostadsarrenden.

Friköpta tomträtter 2023-2024

Fastighet	Frånträde	Ändamål
Tuve 86:9	2023-03-15	Industriändamål
Önnered 4:3	2023-04-01	Småhus
Önnered 62:16	2023-06-01	Småhus
Rud 51:19	2023-06-30	Industriändamål
Rud 52:8	2023-06-30	Industriändamål
Tolered 142:6	2023-11-15	Småhus
Kvillebäcken 64:1	2023-12-01	Småhus
Skår 28:6	2023-12-01	Småhus
Kortedala 36:5	2023-12-15	Industriändamål
Lindholmen 7:4	2023-12-15	Småhus
Bur 134:3	2024-02-01	Småhus
Bur 134:5	2024-02-01	Småhus
Hjällbo 42:29	2024-02-01	Småhus
Torp 20:2	2024-02-01	Småhus
Sävenäs 170:1	2024-03-01	Industriändamål
Skår 20:1	2024-03-01	Småhus
Bräcke 40:4	2024-06-27	Övriga ändamål
Torp 24:6	2024-10-01	Flerbostadshus
Majorna 721:85	2024-10-01	För hamnbolaget
Masthugget 712:39	2024-10-01	För hamnbolaget
Rud 51:7	2024-10-30	Industriändamål
Tolered 29:16	2024-12-10	Industriändamål

För småhus medges alltid friköp. Friköpspriset är 65% av marktaxeringsvärdet.

För flerbostadshus, industri och övriga ändamål är huvudregeln att medge friköp. Förvaltningen prövar om friköp kan medges eller om fastigheten kan bli föremål för stadsutveckling inom snar framtid. Fastigheten värderas och friköp erbjuds till marknadspris

Test av internkontrollaktiviteter 2024

Exploateringsnämnden

I nedanstående tabell redovisas de tester som genomförts 2024. Kontrollaktiviteterna är delvis framtagna utifrån förvaltningens riskanalys. Syftet är att kvalitetssäkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga och brister. Testerna genomförs av gruppen för intern styrning och kontroll och består av intervjuer, enkäter och/eller stickprov för att undersöka om rutiner är kända och efterlevs.

Internkontrollaktivitet	Iakttagelse/ åtgärd
Risk för bristande avtalsuppföljning* Konsekvensbeskrivning Att man inte följer upp de krav som ställts i upphandlingen. Om förvaltningen som beställare inte påvisar för leverantören att uppföljning sker kan leverantörerna använda det vid anbudslämning och vinna upphandlingen på felaktiga grunder. Risk för att leverantören inte levererar det som har avtalats under avtalsperioden gällande ställda krav i upphandlingsdokumenten avseende kvantitet, kvalitet, pris, tid och plats. Existerande kontrollaktiviteter Projektledarna gör löpande uppföljningar och eventuella korrigeringar i de projekt som de ansvarar för. En seriositetskontroll sker vid tecknande av nya ramavtal samt direktupphandlingar. Kontrollmetod Som en del i ett examensarbete har en student granskat förvaltningens avtalsuppföljning. Underlaget baseras på granskning av befintliga rutiner samt fem intervjuer med två upphandlare samt tre projektledare på förvaltningen. Ansvariga för kontrollen Per Forsström (genom studenten Martin Jonason)	Iakttagelser Undersökningen visar att det ur upphandlarnas perspektiv inte finns någon systematisk avtalsuppföljning. Uppföljning görs dock när man får indikationer på att något missköts. Projektledarna anser att det sker en löpande uppföljning i projekten, främst av tid, kostnad och innehåll. Skillnaden i bedömningen mellan upphandlare och projektledare beror sannolikt på att de är aktiva i olika delar i processen. Lokala rutiner som fastställer vad som ska följas upp, när det ska göras samt vem som ansvarar saknas. Bedömning Resultatet visar att avtalsuppföljning är ett förbättringsområde för förvaltningen. Upphandlarna respektive projektledarna som intervjuats har olika syn på hur väl avtalsuppföljningen fungerar. Det som främst framkommit som förbättringsområden i intervjuerna med upphandlarna är att man behöver ökade resurser samt utforma lokala rutiner. Inom förvaltningen bör man prioritera avtalsuppföljningen. Detta bör man göra inte minst med tanke på de långtgående krav som ställs i miljö- och klimatfrågor. Förvaltningen har inte konkretiserat hur detta ska gå till. Detta är ett förbättringsområde. Projektledarna som intervjuats efterfrågar tydliga och gemensamma kriterier för avtalsuppföljningen för att kunna jobba enhetligt. De efterfrågar dessutom entreprenadjuridisk kompetens i upphandlingsskedet. Projektledarna framhåller att de skulle behöva stöd av en jurist och en upphandlare som jobbar operativt i projektet och hjälper till med uppföljning av olika avtalsvillkor. De olika yrkeskategorierna är inblandade i olika skeden av upphandlingsprocessen. Till exempel har projektledarna löpande avstämningar som byggmöten då de har goda möjligheter att snabbt korrigera eventuella avvikelser.
Risk för att staden inte klarar att av att planera stadsutveckling i den takt som beslutas i staden Konsekvensbeskrivning Stadens höga ambitioner för stadsutveckling är fortsatt högre än vad stadens organisation och marknaden för tillfället kan möta och i dagsläget har förvaltningen svårt att resurssätta projekten i planeringsskedet. Existerande kontrollaktiviteter	Iakttagelser Stickprov och informationsinsamling har avgränsats till att avse projekt i planeringsfasen. Vad gäller startade exploateringsprojekt under 2024 har ett stickprov genomförts där svar inkommit från samtliga tre tillfrågade projekten. Dessa tre projekten svarar att de har nödvändiga kompetenser i projektet för att kunna starta planeringen av stadsutvecklingen. Två av projekten svarar också att de har ett gemensamt framtaget förenklat stadsutvecklingsförslag som innehåller gemensamma mål för projektet, det tredje framför att det inte finns då det är en plan initierad av privat aktör. Det är stadsbyggnadsförvaltningen som beslutar om start av detaljplaneprojekt, och behov av resurssättning av projekt lyfts i ett gemensamt forum för berörda förvaltningar. Vid slutet av 2024 har information samlats in från forumet om

Dokumenterade möten för synkronisering av portföljer för gemensamma prioriteringar, gemensamma målsättningar och gemensam resurssättning för att säkerställa att SBF och EXF startar upp resurssatta projekt med gemensamma målsättningar. Kontrollmetod Stickprov för att undersöka om de exploateringsprojekt som startas upp har överenskomna mål och resurstillsättningar vid möten mellan portföljägare Detaljplaner, SBF samt portföljägare. Ansvariga för kontrollen Amalia Johnsén	antal projekt där behov av resurser fortfarande finns för projekt som ska eller nyligen har startat. Av denna information framgår att det att, av de 11 projekt där resurser från någon berörd förvaltning saknas eller inväntas, var det ca 5 projekt som Exploateringsförvaltningen inte har haft möjlighet att resurssätta ännu. Utöver dessa var det också 3 projekt där resurser är beslutade från exploateringsförvaltningen, men inväntas av anledningar som exempelvis att avrop av konsult pågår, att resurs nyligen har beslutats eller att resurs är tillgänglig från ett visst datum längre fram i tiden. De resurser som saknas, där behovet inte har kunnat resurssättas från Exploateringsförvaltningen ännu, gäller främst trafik- och landskapskompetens för planeringen av allmän plats. Bedömning Det genomförda stickprovet visar att för de tillfrågade projekten är nödvändig resurssättning säkerställd för att påbörja projektet utan hinder, samt att det finns gemensamma mål för projektet. Dock finns det alltså ett antal projekt som fortfarande har behov av resurser där, bland annat, Exploateringsförvaltningen inte ännu har haft möjlighet att resurssätta projekten i enlighet med behovet. De kompetenser som främst har saknats för resurssättning av projekten är trafik- och landskapskompetens.
Risk vid implementering av miljöledningssystem. Konsekvensbeskrivning Att miljöledningssystemet inte blir implementerat och känt på förvaltningen Existerande kontrollaktiviteter Anvisningar och rollbeskrivningar för miljöledningssystem Kontrollmetod Stickprov i verksamheten om kännedom om miljöledningssystemets innehåll och tillämpning Stickprov av ställda krav enligt stadens gemensamma miljökrav för entreprenader. Ansvariga för kontrollen Amanda Fröberg	Iakttagelser Kännedom kring det systematiska miljöarbetet En betydande del för det systematiska miljöarbetet är att berörda medarbetare har kännedom om förvaltningens miljömål och även stadens miljömål och hur de kan bidra till ökad måluppfyllelse. För att mäta kunskapen kring detta har en enkät skickats ut till alla medarbetare på förvaltningen. Enkäten hade hög svarsfrekvens och sammanfattningsvis visar att relativt låg andel anser ha god kunskap om innehållet i miljö- och klimatprogrammet samt målen i nämndens verksamhetsplan. Det visar på att förvaltningen behöver höja kunskapen kring det systematiska miljöarbetet på förvaltningen. Därför är nu ansvariga för det systematiska miljöarbetet i samverkan med förvaltningens hållbarhetsforum i gång med att ta fram en utbildningsplan/material för miljöområdet som kommer lanseras under 2025. Implementering av det systematiska miljöarbetet Miljöförvaltningen utför varje år miljörevisioner hos stadens förvaltningar. Revisionen ger en lägesbild av förvaltningens miljöarbete samt beskriver och analyserar utmaningar och möjligheter. Exploateringsförvaltningen bedömdes utifrån revisionen i dagsläget (oktober 2024) delvis ha ett systematiskt miljöarbete enligt stadens anvisnings bestämmelser men förväntas ha det integrerat fullt ut vid årsskiftet. Utifrån de rekommendationer förvaltningen fick utifrån revisionen kommer fokus kring förbättring av det systematiska miljöarbetet ligga inom följande områden framöver: • Utveckla stöd kring miljömål för projektledare • Utveckla arbetet med internrevisioner • Systematik för kompetensutveckling • Samverka med övriga SUV-förvaltningar

	Gemensamma miljökrav för entreprenader Förvaltningens upphandlingar av entreprenader görs alltid genom teknisk handbok där stadens gemensamma miljökrav för entreprenader är inkluderade.
Risk hänförlig till implementering av nya arbetssätt inom stadsutvecklingen Konsekvensbeskrivning De nya förvaltningarna har under det senaste året format nya arbetssätt som varit en direkt konsekvens av omorganisationen. Utöver detta har en stor arbetsinsats gjorts för att ta fram förvaltningsgemensamma processer. Stadsutvecklingen har långa planeringscykler vilket gör att det tar längre tid än förväntat innan resultatet och implementeringen av förändrade arbetssätt slår igenom. Existerande kontrollaktiviteter Beskrivningar av processer och arbetssätt Kontrollmetod Stickprov för att kontrollera att beslutade förvaltningsövergripande processer är kända och tillämpas. Ansvariga för kontrollen Malin Hagenklev	Iakttagelser Från och med april till 30 augusti så skulle alla pågående detaljplane- och exploateringsprojekt börja följa PLEX genom att ta fram ett förenklat stadsutvecklingsförslag. Alla pågående projekt skulle då tagit fram ett förenklat stadsutvecklingsförslag och fått det godkänt av projektets projektägare. För pågående projekt tog projektledaren tillsammans med projektgruppen fram ett förenklat stadsutvecklingsförslag. För projekt i planerfasen ansvarar projektledaren för detaljplaneprojektet för att ett stadsutvecklingsförslag tas fram. För projekt i genomförandefasen ansvarar projektledaren för exploateringsprojektet för att ett stadsutvecklingsförslag tas fram. Kontrollen av hur många pågående projekt som har tagit fram ett förenklat stadsutvecklingsförslag genomfördes under hösten 2024. Samtliga projektägare fick i uppdrag att skicka den ifyllda mallen för stadsutvecklingsförslag till en intern e.post inkorg. Bedömning Av uppskattat 150 pågående projekt i planerfasen hade då 50 förenklade stadsutvecklingsförslag tagits fram. En viss andel av projekten bedöms inte behöva ta fram förenklade stadsutvecklingsförslag, t.ex. på grund av att stadsutvecklingen sker på endast privat mark. Av uppskattat 150 pågående projekt i genomförandefasen har det i 70 fall beslutas att projekten är så långt fram i processen att det inte behövs tas fram något stadsutvecklingsförslag. Av de 80 som skulle ta fram ett stadsutvecklingsförslag hade då 50 tagits fram. Den genomförda kontrollen visar att det behövs ett fortsatt arbete med att säkerställa att det tas fram förenklade stadutvecklingsförslag för berörda projekt.
Risker hänförliga till tillfällig flytt till andra lokaler i samband med ombyggnation. Risk att rutiner kring säkerhet och brandskydd inte är kända av medarbetare Konsekvensbeskrivning Säkerhetsfrågor kopplade till behörighet och information om brandskydd kommer att bli mer komplext då fler medarbetare rör sig mellan tillfälliga lokaler. Existerande kontrollaktiviteter Rutiner för brandskydd och säkerhet	Iakttagelser En enkätundersökning om fysisk säkerhet på arbetsplatsen genomfördes i december 2024. Medarbetare från alla avdelningar besvarade enkäten mellan den 5 och 12 december, med 30 av 45 medarbetare som deltog. Majoriteten av de svarande hade sin arbetsplats på Postgatan och Skeppsbron. Resultat av enkät Systematiskt brandskyddsarbete (SBA): 60% av medarbetarna känner inte till att SBA-dokumentet finns på Digitala Navet. Detta indikerar ett behov av bättre kommunikation och utbildning kring var dessa viktiga dokument finns tillgängliga. Agerande vid utrymning: 90% vet hur de ska agera vid en utrymning, vilket är mycket positivt. Det visar att de flesta medarbetare är väl förberedda på att hantera en nödsituation. Återsamlingsplats vid utrymning: 70% vet var återsamlingsplatsen är, men det finns fortfarande en betydande

Kontrollmetod

Stickprov för att kontrollera om rutiner för utrymning, brandskydd och säkerhet är kända för de lokaler medarbetarna vistas i.

Ansvariga för kontrollen

Mikael Chrona

andel (30%) som behöver mer information om detta.

4. **Hjärtstartare:** 56% vet var hjärtstartarna finns, vilket innebär att nästan hälften av medarbetarna inte är medvetna om var hjärtstartare finns. Här finns ett tydligt behov av ökad synlighet och information.
5. **Säkerhetsrutiner vid besök:** 63% känner till säkerhetsrutinerna vid besök, vilket är bra men kan förbättras ytterligare för att säkerställa att alla medarbetare är medvetna om dessa rutiner.
6. **Säkerhetsrutiner vid in- och utpassering:** 83% känner till dessa rutiner, vilket är ett starkt resultat. Det visar att de flesta medarbetare är medvetna om hur de ska hantera in- och utpassering på arbetsplatsen.

Bedömning

För att förbättra medvetenheten och säkerheten ytterligare kan följande åtgärder övervägas:

1. **Informationskampanjer:** Öka synligheten av SBA-dokument och hjärtstartare genom informationskampanjer och påminnelser.
2. **Utbildning och övning:** Regelbundna utbildningar och övningar för att säkerställa att alla medarbetare vet hur de ska agera i nödsituationer.
3. **Kommunikation:** Förbättra intern kommunikation om säkerhetsrutiner och var viktig information finns tillgänglig.



För att möjliggöra större kliv för att möta hållbarhetsutmaningarna och nå stadens mål är samverkan och innovation väsentligt. Vi arbetar tillsammans i de stadsutvecklande förvaltningarna med gemensamt arbetssätt och en gemensam plattform för forskning och innovation för att öka våra förutsättningar att tillsammans nå Göteborgs stads mål, ett arbete som är under utveckling.

Under 2024 har Exploateringsförvaltningen deltagit/deltar i 13 innovationsprojekt med extern finansiering tillsammans med andra aktörer för att utforska nya områden.

Projekt	Om projektet	Pågår	Koppling till KF-mål
Cirkulär ekonomi och resursanvändning inom planetens gränser	Syftar till att skapa en hållbar modell för jordförbättring genom återanvändning av restprodukter såsom hästgödsel och livsmedelsavfall.	2024-2027	
ELEVATE – Electric Vehicles for Advanced Transportation Efficiency	Förstudie för att strukturera planeringsproblematiken vid elektrifiering av byggtransporter genom att ta ett systemperspektiv av aktörernas roller, relationer och beroende.	2024-2024	
PlanGeoSmart, strategisk planering för klimatsmarta ekonstruktioner	Utreda möjligheter och hinder för att integrera klimathänsyn kopplat till geokonstruktioner redan i den kommunala fysiska planeringen.	2024-2026	
Utveckling av ett webbaserat EPD-verktyg för bergmaterialproduktion	Avser att förenkla framtagningen av EPD (Environmental Product Declaration) för ergmaterial, så kallad ballast. Syftet med projektet är att i förlängningen minska utsläpp av växthusgaser vid entreprenader.	2024-2026	
STORMSAFE – Software reliability for critical infrastructures Co-Development	Att förbättra och arbeta med risker inom "pålitligheten hos mjukvaror för (samhälls-)kritisk infrastruktur". Fallstudie genomförs i syfte att fastställa randvilkor och förutsättningar så att regleringen av Mölndalsån, tillsammans med högvattenportarna vid Rosenlund och Packhusplatsen, kan bidra till att stormsäkra Göteborg.	2024-2027	
U-GARDEN	Främja kapacitetssupplyggnad och kunskap för utbyggnad av stadsträdgårdar i europeiska städer	2022-2025	
UNDER, Geosystemtjänster under mark för hållbara samhällen och förbättrade planeringsprocesser	Utveckla ett ramverk som kan vägleda och stötta planerare att systematiskt och strategisk hantera geosystemtjänster och deras samhällsvärden i praktiken inom planeringsprocessen och därmed stötta en omvandlingsprocess till hållbara städer och samhällen.	2021-2025	
GotPark - Utvärdering av mobilitetsavtal och effekter av minskad parkeringsutveckling och mobilitetsåtgärder i Göteborgs Stad	Projektet syftar till att bidra till kunskapsupplyggnad inom mobilitet och parkering genom att följa upp och undersöka effekterna av de mobilitetsavtal som tecknats mellan Göteborgs Stad och fastighetsägare vid nybyggnation av bostäder.	2023-2024	
Störningsfri stad 2.0	Målet med projektet, är att stötta stadsutvecklingen genom att ta fram ett verktyg som länkar samman stads- och trafikplanering i staden med bygg- och logistikplanering för byggprojekten i en gemensam visualisering som används i en kollaborativ planeringsprocess.	2022-2024	
Kraftsamling för cirkulärt byggande 2030	Ett storstadssamarbete för cirkulärt byggande 2030 kan beskrivas som en kraftsamling mellan storstäderna, i nära samarbete med branschen. En gemensam strategi för att stimulera och successivt skala upp cirkulärt byggande från nisch till mainstream i praktiken, där kostnaderna för omställningen kan hållas nere för både beställare och utförare.	2023-2025	

Spatial Planning And Design with Soil (SPADES)	SPADES uppdrag är att utveckla, testa och implementera praxis som integrerar och inkluderar mark och jord inom fysisk planering och design, genom att sammanföra EUs Soil Missions mål att förbättra markkvaliteten och – kvantitet (mål. 1-6), minska det globala fotavtrycket (7) och förbättra markkunskapen (8) med territoriella koncept, tillvägagångssätt och lösningar som syftar till hälsosamma, motståndskraftiga, naturbaserade lösningar för städer, stadsnära områden och landsbygdsområden.	2024-2028	
Car-goNE City – Cargo Bikes and Neighbourhood Engagement in the 15-Minute City: Resident-Based Participatory Approaches to Implementing Effective Shared Bike Mobility for Increasing Accessibility and Reducing Car Use	Projektet syftar till att undersöka i vilken utsträckning som eldrivna lastcykelpooler kan skapa ökad tillgänglighet, lägre transportkostnader, minskad bilanvändning samt lägre bilinnehav och därigenom bidra till 15-minutersstaden.	2024-2026	
MASTODONT - Hållbara massstransporter med HCT-fordon i städer	Syftet med projektet är att bana väg för fler kommuner i Sverige att ta ett snabbt kliv framåt i effektiviseringen och elektrifieringen av tunga massstransporter (HCT) genom färre lastbilar och ett bättre utnyttjande av både existerande vägnät men även en möjlighet att transportera schaktmassor på vattenvägar med målet att sänka utsläppen med upp till 80%.	2024-2024	

Koppling till KF-mål:



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

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



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

Exploateringsförvaltningen är även medlem eller part i flera olika plattformar och arenor för forskning och innovation.

Uppföljning av implementeringen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Exploateringsnämnden

1 Implementering

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Beskriv kortfattat hur förvaltningen/bolaget följer planens riktning i de fem fokusområdena och utifrån den tar aktivt ägarskap.	Exploateringsförvaltningen har valt att implementera stadens plan i förvaltningens kompetensförsörjningsplan. Konkreta aktiviteter har skapats utifrån de fyra fokusområden som berör förvaltningen.

2 På vilket sätt har aktiviteterna i Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning omhändertagits i förvaltningen?

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet	Beräknas vara genomförd	Kommentar
1:1 Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder.	 Påbörjad	 2025	Utifrån förvaltningens "plan för digitalisering" har nedan två utvecklingsområden identifierats: •Öka vår digitala mognad och medarbetarnas kompetens för att uppnå de effekter som är möjliga genom digitalisering. Ett flertal mindre utvecklingsinsatser har skett, tex visualisering av verksamhetsinformaton i PowerBI, projektsynk etc •Säkerställa att våra medarbetare i övrigt har ändamålsenliga digitala verktyg och tjänster som främjar effektiva arbetsprocesser och en säker informationshantering.
1:4 Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt.	 Påbörjad	 2025	Förvaltningen tar tillvara på idéer från arbetsmiljöronder och medarbetarundersökningar genom att sammanställa och redovisa dessa på olika samverkans- och ledningsgruppsnivåer. Även genom fastställd agenda och årshjul för APT såväl som arbete med Chefoskopet, identifieras medarbetarnas respektive chefers idéer kontinuerligt. Förvaltningen har identifierat ett behov att utveckla arbetet med att kontinuerligt säkerställa att medarbetares idéer hanteras och värderas på bästa möjliga sätt. Arbetet med detta pågår.
2:4 Erbjud platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt	 Påbörjad	 2025	En systematiskt process för att erbjuda praktik, arbetsplatsförlagt lärande samt praoplatser ses över i dialog med verksamheten.

Aktivitet som berör verksamheten	Status på genomförandet	Beräknas vara genomförd	Kommentar
praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov.			
3:4 Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter.	 Påbörjad	 2025	I samarbete med övriga stadsutvecklande förvaltningar (SUV) är utvecklingsarbetet kring processen för Morgondagens chef snart färdigt och implementerat (Q1 2025). Syftet är att öka möjligheterna för de som gått programmet att erbjudas chefsuppdrag antingen inom den egna förvaltningen eller inom någon av de andra SUV-förvaltningarna.
5:1 Ta fram fördjupad analys av stadens lönebild samt tydliggöra behovet av strategiska lönerelationsförändringar.	 Genomförd	 2024	Årligen genomförs grundliga lönekartläggningar vid löneöversynen för att vid behov göra strategiska satsningar.

3 Eventuella förändrade och/eller ytterligare behov

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Ange eventuella förändringar och förslag på nya aktiviteter (se anvisning).	



Åtgärdsplan till Stadsrevisionens rekommendationer för verksamhetsåret 2023

[Underrubrik]

2024-12-31

1 Inledning

Av tabellen nedan framgår vilka åtgärder nämnden har gjort, påbörjat eller kommer vidta för att hantera de lämnade rekommendationerna.

Två av rekommendationerna redovisades som egna ärenden i nämnden den 17:e juni 2024. Övriga fyra rekommendationerna berör mer förvaltningsintern utveckling, implementering och framtagande av styrande dokument för att säkerställa arbetssätt. Dessa har inte gått upp som enskilda ärenden i nämnden.

En samlad uppföljning av samtliga rekommendationer kommer att ske i samband med årsrapporteringen för 2024.

Ambitionen är att samtliga rekommendationer ska implementeras snarast möjligt.

2 Åtgärdsplan

Område	Stadsrevisionens rekommendation	Åtgärder
Styrning och kontroll av exploateringsekonomi	Nämnden rekommenderas att tydliggöra nämndens beslutsfattande för exploateringsprojektens ekonomiska ramar samt för nämndens hantering av avvikelser.	Införande av inriktnings- och genomförandebeslut till nämnden för exploateringsprojekten. Förslag upp till nämnd den 17 juni. Nämnden beslutade om införande av inriktnings- och genomförandebeslut den 17 juni. Förändringen är implementerad och aktuella inriktnings- och genomförandebeslut är tagna under hösten 2024.
	Nämnden rekommenderas att stärka följsamheten gentemot stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning gällande hantering och effekter av budgetavvikelser i exploaterings- och investeringsprojekten.	Införande av inriktnings- och genomförandebeslut till nämnden för exploateringsprojekten vilket även inkluderar avvikelshantering. Förslag upp till nämnd den 17 juni. Avvikelser gällande investeringsprojekt hanteras genom nämnd och KF-beslut samt redovisas som stående punkt, komplexa projekt, till nämnden varje månad. Från 17 juni gäller separata inriktnings- och genomförandebeslut till nämnden eller enligt vidaredelegation. Avvikelser från dessa beslut tas av nämnd eller enligt delegationsordningen och anmäls till nämnden.
	Nämnden rekommenderas att stärka följsamheten gentemot stadens riktlinjer för intern styrning, uppföljning och kontroll genom att se till att kontrollrutinerna i exploateringsprojekten utvecklas.	Förvaltningen kommer att se över och utveckla kontrollrutinerna under året. Åtgärden följs upp i nämndens årsrapport Interna dokument och besluts- och prognosflöden har uppdaterats i systemstödet Antura för att hantera den nya beslutsordningen och utveckla kontrollen i exploateringsprojekten.

	Nämnden rekommenderas att implementera framtagna rutiner för kalkylering och riskbedömning i tidiga skeden av exploateringsprocessen.	Förvaltningen arbetar med implementering av framtagna rutiner för kalkylering och riskbedömning. Ett antal piloter har genomförts under hösten med gott resultat. Arbetet fortsätter nu med implementering i större skala.
Hantering av delegationsbeslut	Nämnden rekommenderas att se till att de beslut som nämnden delegerat, anmäls så snart som möjligt, i enlighet med delegationsordningen.	Förvaltningen kommer att ta fram en instruktion för anmälan av delegationsbeslut. Nödvändiga lathundar kommer att tas fram för att stödja efterlevnaden av instruktionen. En instruktion fastställdes 2024-10-17 och från och med 20 november har exploateringsförvaltningen ett gemensamt sätt att anmäla delegationsbeslut till nämnden. Det nya arbetssättet gäller inför första nämndsammanträdet 2025.
	Nämnden rekommenderas att stärka styrningen och kontrollen av hanteringen av delegationsbeslut, exempelvis genom rutiner och uppföljning av processen.	Förvaltningen kommer att stärka styrningen och kontrollen av delegationsbeslut genom ovan nämnda instruktion. Detta då den kommer innehålla ett förvaltningsgemensamt arbetssätt och vara mer likartad oavsett system. Vidaredelegationerna kommer också omarbetas till att vara ett dokument för att underlätta såväl efterlevnad och uppföljning som revidering. Nya arbetssätten innehåller en kontroll. Det nya arbetssättet tydliggör att det är handläggaren av delegationsbeslutet som ansvar för anmälan. Arbetssättet innehåller också en kontroll i och med att besluten redovisas utifrån beslutfattarens organisatoriska placering och sammanställningen godkänns av avdelningschef.

Exploateringsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se





Sammanställning av friköpsförfrågningar av jordbruksarrenden 2019-2024

Friköpsförfrågningar förvaltningen har sagt nej till alternativt
i avvaktan om politiska beslut eller kommande detaljplan:

Arrendator: Privat, Björlanda 2:5, ca 16 000 kvm

Ändamål: Foderproduktion

Vårt skäl till att säga nej: Betesmark utan byggnad säljs inte av princip

Arrendator: Bolag, Bulycke 1:3, ca 39 000 kvm

Ändamål: Ridskola

Vårt skäl till att säga nej: Betesmark utan byggnad säljs inte av princip

Arrendator: Privat, 5:2, ca 3 000 kvm

Ändamål: Hästhållning

Vårt skäl till att säga nej: Utvidgning av Bohusbanan till två spår, i dagsläget svårt
att bedöma hur mycket utbyggnaden påverkar arrendestället

Arrendator: Privat, Hästebäck 1:15, ca 50 000 kvm

Ändamål: Sommarbete för två, tre hästar

Vårt skäl till att säga nej: Betesmark utan byggnad säljs inte av princip. Vi har
erbjudit längre arrende.

Arrendator: Privat, Lexby 1:3, ca 2 000 kvm

Ändamål: Bostad, men ingen verksamhet

Avvaktar med besked

Arrendator: Privat, Nordslätt 1:3, ca 250 000 kvm (önskemålet är att köpa del av
arrendestället)

Ändamål: Grisuppfödning

Vårt skäl till att säga nej: Del av området ligger i översiktsplanen inom
utredningsområde för blandad stadsbebyggelse för Säve.

Arrendator: Privat, Skogome 1:11, ca 12 000 kvm

Ändamål: Bostad, bedriver ingen verksamhet själv

Vårt skäl till att säga nej: Avvaktar med definitivt besked

Arrendator: Privat, Skogome 1:12, ca 6 000 kvm

Ändamål: Odling

Vårt skäl till att säga nej: Marken ingår i ett nytt planområde

Arrendator: Privat, Storegården 1:7, ca 11 000 kvm

Ändamål: Fritidsodling

Vårt skäl till att säga nej: Sidoarrende utan byggnad – mark som inte säljs

Arrendator: Privat, Tuve 3:32, ca 13 000 kvm

Ändamål: Fårfarmare

Vårt skäl till att säga nej: Ev ny dp för bostadsändamål- Om detta genomförs
behöver en del av arrendestället användas för ny väg.

Arrendator: Privat, Tuve 37:1, ca 160 000 kvm

Ändamål: Nötproduktion, hästhållning

Vårt skäl till att säga nej: Eventuell stadsomvandling som kan beröra arrendestället.

Arrendator: Privat, Österhög 1:14, ca 392 000 kvm

Ändamål: Odling, köttproduktion m m

Vårt skäl till att säga nej: Avvaktar med definitivt beslut

Arrendator: Privat, Tumlehed 2:3, 91 000 kvm

Ändamål: Djurhållning (får)

Vårt skäl till att säga nej: Stora delar av arrendestället är inom strandskydd.

Friköpsförfrågningar där förvaltningen accepterat friköp av delar av arrendestället

Arrendator: Privat, Angered 4:32, ca 1 000 kvm

Ändamål: Nötköttproduktion

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Utredningsområde för bostäder samt planering av naturreservat

Arrendator: Privat, Göddered 1:7,

Ändamål: Nötköttproduktion

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Vi har erbjudit försäljning av gårdsbilden (bostadshuset). Arrendatorn har inte accepterat offerten.

Arrendator: Privat, Kalshed 1:3, 330 000 kvm

Ändamål: Ridskola

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Av markstrategiska skäl vill vi inte sälja all mark. Vi har erbjudit försäljning av gårdsbilden (bostadshuset).

Arrendator: Privat, Kalshed 2:6, 40 000 kvm

Ändamål: Odling

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Av markstrategiska skäl vill vi inte sälja all mark. Vi har erbjudit försäljning av ladugården.

Arrendator: Privat, BERGUMS-HÖGEN 1:4, 281 000 kvm

Ändamål: Odling

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Stora delar av arrendestället planeras för naturreservat. Vi har erbjudit en mindre del där bl a växthusen är uppförda.

Arrendator: Privat, Öxnäs 4:2, 300 000 kvm

Ändamål: Nötköttproduktion

Vårt skäl till att inte sälja hela arrendestället: Marken omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Vi har erbjudit försäljning av gårdsbilden (bostadshuset).

Arrendator: Privat, Kärre 18:12, 22 000 kvm

Ändamål: Hästbete, gårdsarrende med bostadshus. Ett par hästar

Arrendatorn har återtagit sin förfrågan om friköp



Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling

Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling

Bilagan är en sammanställning över ett antal mått för sammanhållen stadsutveckling. Indelningen utgår från de fyra olika skedena i stadsutvecklingen. Tonvikten på måtten är olika typer av leveranser. Måtten utgår från befintliga mått och avser endast utfall 2023 och 2024.

Gemensam
prioritering



Analysera och planera
stadsutveckling

Överens om
utbyggnad



Planera
utbyggnad

Genomföra
utbyggnad

Återkoppling
vilja/behov



Underhålla, förvalta och
utveckla utbyggd stad



Överlämning
förvaltning

Stadsutvecklingens fyra skeden

Skedena kan förstås som fyra faser som en specifik idé/ett projekt flödar genom. Det är samtidigt fyra ständigt pågående skeden som sker parallellt med varandra: från vilja och behov till förvaltning och utveckling av vår byggda stad.

Analysera och planera stadsutveckling

Analysera och planera stadsutveckling handlar om att skapa en långsiktig inriktning för stadens markanvändning baserat på politisk vilja och stadens behov.

Under året har uppföljningen av stadens översiktsplan lett fram till planeringsstrategi för hur staden ska arbeta för att säkerställa en aktuell översiktlig planering genom tematiska och geografiska ändringar. Kommunfullmäktige antog strategin i juni och i december fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om gemensamt samråd för samtliga förslag till ändringar av översiktsplanen.

Kommunen äger totalt 25 000 hektar mark, av dessa är 250 hektar mark sådan där den slutliga användningen inte är fastställd inom översiktsplanenens utredningsområde. Under 2024 ökade stadens markägande med 30 hektar inom området.

Stadens översiktsplan delas upp i geografisk indelning; inner-, mellan- och ytterstaden. Drygt hälften av antalet av de lagakraftvunna detaljplanerna är med bostadsinnehåll där majoriteten, knappt tusen bostäder, ligger i området innerstaden.

Utfallets relation till stadens intentioner i översiktsplanen följs upp separat och delges stadsbyggnadsnämnden i april.

Markinnehav (hektar)	2023	2024
Stadens totala markinnehav	25 000	25 000
Kommunägd mark där slutlig användning inte är fastställd inom översiktsplanen utredningsområde	220	250

Lagakraftvunna detaljplaner (antal)	2023	2024
Innerstaden	5	5
Mellanstaden	7	7
Ytterstaden	6	2

Planera utbyggnad

Planera utbyggnad syftar till att driva projektutveckling utifrån stadens långsiktig inriktning, styrande dokument och taktiska beslut samt att säkerställa ekonomi och genomförbarhet. I detta skede provas också markanvändning och bygglov.

Markanvisningar

Under 2024 har sex markanvisningar genomförts vilket är historiskt sett få. Markanvisningarna har innehållit 550 bostäder med fördelningen 190 hyresrätter, 260 bostadsrätter och 100 småhus. I hyresrätterna ingår 150 studentbostäder.

Detaljplanering

Totalt startade staden 30 detaljplaner under året. Av dessa kommer merparten från startplanen 2024, endast ett fåtal andra planer har startat under året. Bedömningen är att antalet startade detaljplaner är rätt utifrån vad stadens som helhet har resurser att hantera.

Bygglov

Trenden under de senaste åren är att antalet ansökningar om bygglov minskar, så även mellan 2023 och 2024. Detta beror på konjunkturläget där färre byggprojekt startas.

Exploateringsekonomi i balans

Kommunfullmäktiges resultatmål om att exploateringsekonomin ska var i balans under en rullande 10-årsperiod är uppfyllt. På sikt kan hög kostnadsutveckling, marknadsläget samt framskjutna försäljningar påverkar målet.

Mått inom planerad utbyggnad (antal)	2023	2024
Markanvisningar	10	6
Startade detaljplaner	24	30
Inkomna bygglov	3 424	3 287

Exploateringsekonomi i balans rullande 10 års period (procent)	2023	2024
Mål om 100 procent	114	112

Exploateringsprojekt i genomförandeskedet (antal)	2023	2024
Projekt	ca 180	ca 160
Bostäder	23 100	19 400
Förskoleavdelningar	280	285
Elevplatser i skolan	8 800	9 540
Näringsliv i lagakraftvunna DP exkl industri & logistik (kvm BTA)	877 000	1 071 000

Färdigställda projekt - kommunal service Antal nya samt ersättningsplatser i egenproduktion	2023	2024
Förskola	738	288
Grundskola	2 140	791
Gymnasium	0	0
Funktionsstöd inkl. BmSS	12	0
Äldre- samt vård och omsorg	46	0

Färdigställd nyinvestering (antal)	2023	2024
Gång- och cykeltrafik	9	25
Bil- och godstrafik	5	5
Kollektivtrafik	9	6
Utemiljöer	8	13
Namngivna projekt	0	2
Pågående nyinvesteringsprojekt* (antal)	2023	2024
Gång- och cykeltrafik	30	28
Bil- och godstrafik	10	8
Kollektivtrafik	11	21
Utemiljöer	7	12
Namngivna projekt	4	3

*Projekt inom område stadsmiljö

Genomföra utbyggnad

Genomföra utbyggnad syftar till att bygga ut staden så att det sker enligt beslutad plan vad gäller kvalitet, tid och ekonomi. Erfarenheter från genomförandet tas tillvara och påverkar planeringsstadiet.

Exploateringsprojekt i genomförandeskedet

Närmare 160 stycken exploateringsprojekt har lagakraftvunna detaljplaner och är i genomförandeskede. Under året har 33 stycken exploateringsprojekt avslutats. Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska. Nettobudgeten för exploateringsportföljen (inklusive projekt i planeringsskedet) är 3 280 miljoner kronor för perioden 2021–2025.

Investering

Stora komplexa infrastrukturprojekt

Under året pågick åtta stora och komplexa infrastrukturprojekt/-program. Projekten är av varierande storlek, från cirka 700 miljoner kronor till 5,5 miljarder i investeringskostnad. Inga projekt har tillkommit under året och inga har heller färdigställts. Totalt sett sker en förskjutning till större andel projekt i projektering och produktion än planering.

Kommunal service

Nyinvestering i fastighetsbeståndet uppgick till cirka 1 200 miljoner kronor vilket ligger knapp 700 miljoner kronor under beslutad budget. Anledning till att utfallet är under budget beror till exempel framflyttade tidsplaner på grund av förändringar i omfattning, bygglov, upphandling, längre beslutsprocess samt förvaltningens arbete med att sänka produktionskostnader.

Totalt pågår 148 projekt inom kommunal service. Utfallet där merparten av projekten avser grundskola, förskola och funktionsstöd. Under året har 1 079 nya platser levererats. Detta är en minskning mot tidigare år. Beroende på hur projekten ligger i tid är det naturligt med större variationer. Lokalförsörjningen bedöms motsvara stadens verksamheters behov med undantag för boende med särskild service (BmSS) där det föreligger en avvikelse. Under 2024 levererades 40 nya platser för BmSS genom inhyrning.

Nyinvesteringar inom stadsmiljö

Under året färdigställdes ett femtiotal projekt inom nyinvestering stadsmiljö, med flertalet för gång- och cykeltrafik. Utfallet på 333 miljoner kronor innebär en minskning (-32,8 procent) mot tilldelad budgetram, främst beroende på att förstudier tagit längre tid än beräknat samt långa handläggningstider för nödvändiga myndighetsbeslut. Årets investeringstakt innebär ändå en ökning med 9,6 procent jämfört med föregående år. Pågående projekt är också fler än tidigare år med ett sjuttital under produktion 2024.

Underhålla, förvalta och utveckla staden

Underhålla, förvalta och utveckla den utbyggda staden syftar till att säkra och utveckla stadens kvaliteter över tid. I detta skede ingår att förvalta mark och byggnader samt genomföra den dagliga driften av staden. Skedet omfattar även den reinvestering som sker i befintlig stad.

Göteborgs Stad är en av de största offentliga fastighetsägarna i Sverige. Enligt Göteborgs stads riktlinjer är ambitionen att äga framför att hyra. Utvecklingen från 2023 till 2024 visar att andelen egenägd yta ökat med 2 procent i förhållande till det inhyrda beståndet.

För att säkra lokalförsörjningen för staden förvaltas närmare 2,5 miljoner kvadratmeter bruksarea (BRA) med tillhörande utemiljö. Skötsel av utemiljöer har under flera år samordnats inom staden. Ett aktivt arbete med att utveckla den samordnade skötseln avseende kostnadseffektivitet och kvalitet har genomförts under året för att möjliggöra en högre service och nytta för göteborgarna och stadens besökare.

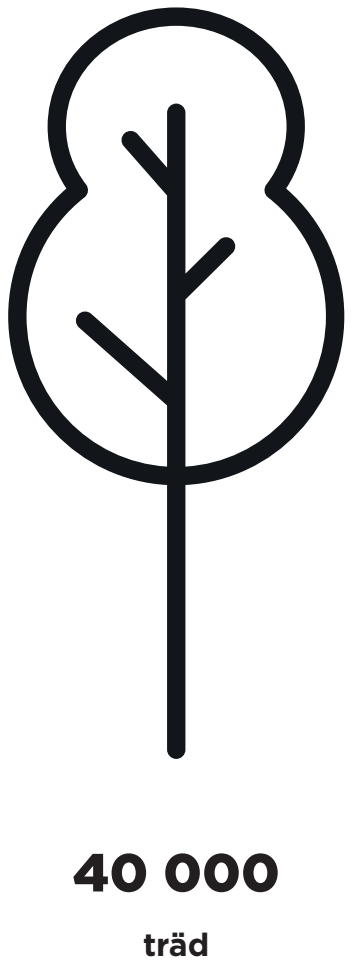
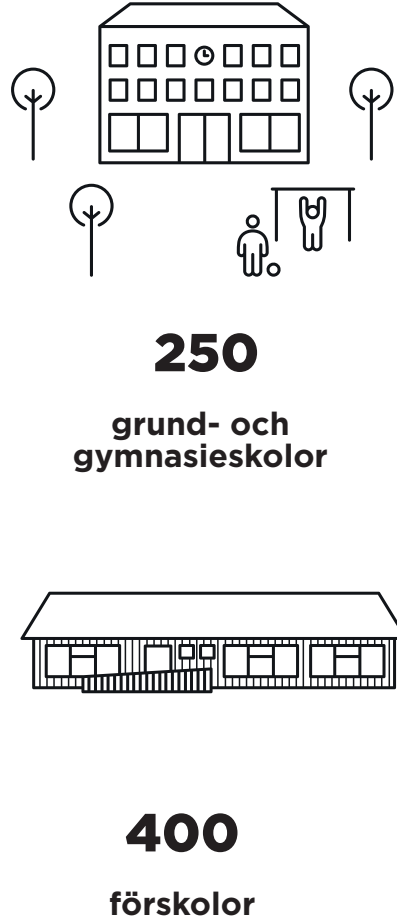
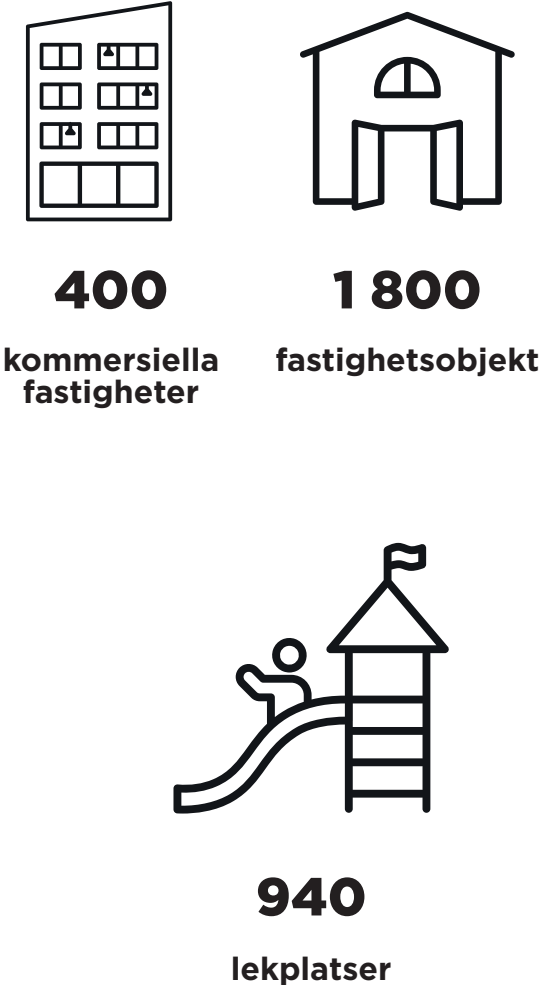
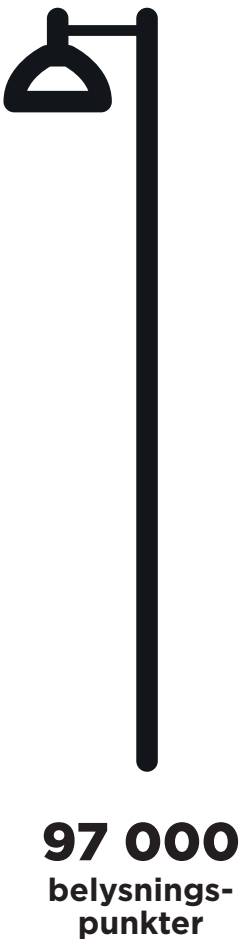
Av stadens totala markinnehav upplåts cirka 46 procent i huvudsak genom arrende eller tomträttsavtal. Intäkterna av upplåtelseerna har ökat under 2024.

Den höga investeringstakten i staden kommer på sikt kräva ökade medel för underhåll och reinvestering.

Lokalförsörjning (kvm BRA)	2023	2024
Förvaltad egenägd yta	1 781 960	1 907 635
Inhyrd yta	578 733	572 621
Total yta	2 360 693	2 480 256

Markupplåtelser	2023	2024
Arrende- och tomträttsavtal (antal)	13 574	13 508
Intäkter av arrende och tomträttsupplåtelser (mnkr)	695 000	729 000

**Drift och förvaltning inom
sammanhållen stadsutveckling**



Tematiska rapporter

Fördjupade rapporter inom särskilt valda områden.

Temarapporter	Datum 2025
Planering och byggande av bostäder	mars/september
Trafik- och resandeutveckling	xmars
Uppföljning av översiktsplan	mars

