



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-08-28

Ärendenummer EXF-2025-00054

EXN 2025-09-22

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

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

Delårsrapport per augusti 2025

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti 2025 och översänder den till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden godkänner avslut av nedan uppdrag
 - Uppdrag utanför KF/KS budget**
 - a. Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa att kommunen i arbetet med Munkebäcksmotet inte tar på sig kostnader som faller under det statliga ansvaret.
 - b. 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.
 - Exploateringsnämndens uppdrag**
 - c. Utredda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift (EXN 250224)
 - d. Yrkande angående nämndens tolkning av uppdrag (EXN 250224)
 - e. Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EXN 20240205)
 - KF budgetuppdrag**
 - f. Exploateringsnämnden får i uppdrag att revidera styrande dokument för arrenden på jordbruksmark för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden
3. Exploateringsnämnden antecknar uppföljningen i bilaga 4 civil beredskap.
4. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart.

Sammanfattning

Delårsrapport per augusti 2025 är en redovisning med tyngdpunkt på förvaltningens resultat för ekonomi, personal och verksamhet utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta målen för nämnden.

Till och med augusti månad redovisar förvaltningen ett driftresultat för perioden som uppgår till +22 miljoner kronor jämfört mot budgeterade +10 miljoner. Nämndens helårsprognos bedöms till ett resultat om 15 miljoner kronor.

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

Nämnden lyfter exploateringsnettot som en väsentlig avvikelse. Exploateringsnettot avviker i prognosen med -500 mkr från budget till följd av framskjutna markförsäljningar vilket är en försämring om -250 mkr från prognosen i mars.

Förvaltningens bedömning är att det inte är möjligt att vidta en ekonomisk åtgärdsplan för att återställa avvikelsen i exploateringsnettot.

Som bilagor återfinns uppföljning av nämndens uppdrag samt tre fördjupade uppföljningar inom kompetensförsörjning, civil beredskap samt program och planer inom det brottsförebyggande och trygghetsskapande område.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 3.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen berörs till stor del i kapitel 2 och 3.

Bedömning ur social dimension

Den sociala dimensionen berörs till stor del i kapitel 2.

Samverkan

Information har skett i FSG den 11:e september.

Bilagor

1. Delårsrapport per augusti 2025
2. Uppföljning av nämndens uppdrag
3. Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026
4. Uppföljning av arbetet med civil beredskap
5. Uppföljning av program och planer inom det brottsförebyggande och trygghetsskapande området

Ärendet

Exploateringsnämnden ska fatta beslut om delårsrapport per augusti 2025.

Beskrivning av ärendet

Uppföljning av kommunfullmäktiges budget, uppnådda resultat samt ekonomi sker genom tre uppföljningstillfällen under året, varav delårsrapport augusti är den andra.

Till och med augusti månad redovisar förvaltningen ett driftresultat för perioden som uppgår till +22 miljoner kronor jämfört mot budgeterade +10 miljoner. Nämndens helårsprognos bedöms till ett resultat om 15 miljoner kronor.

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

Nämnden lyfter exploateringsnettot som en väsentlig avvikelse. Exploateringsnettot avviker i prognosen med -500 mkr från budget till följd av framskjutna markförsäljningar vilket är en försämring om -250 mkr från prognosen i mars.

I bilaga 2 redovisas nämndens uppdrag. Totalt har nämnden 21 uppdrag från kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen. Exploateringsnämnden har gett förvaltningen 22 uppdrag. Sammanlagt föreslås sex uppdrag avslutas.

Rapporten översänds till stadsledningskontoret 2025-09-15.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår att exploateringsnämnden godkänner delårsrapport per augusti 2025.

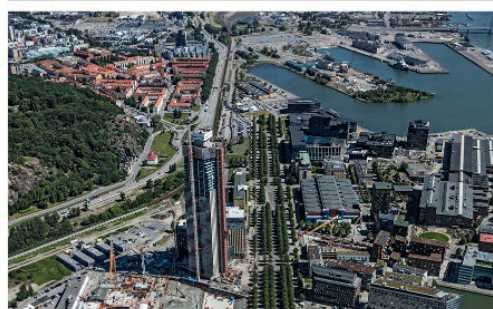
Förvaltningens bedömning är att det inte är möjligt att vidta en ekonomisk åtgärdsplan för att återställa avvikelsen i exploateringsnettot. Bedömningen baseras på att pågående utbyggnad av allmän plats inte kan bromsas utan mycket negativa konsekvenser för projekten. Lägre utgifter för utbyggnad av allmän plats innebär normalt även lägre intäkter av exploateringsbidrag varför nettoeffekten blir mycket begränsad. Fler försäljningar bedöms inte vara möjliga under året då de genomförs i enlighet med avtal och förutsättningar i projekten. Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmän plats vid antagen detaljplan.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim
Avdelningschef utveckling och styrning

Delårsrapport aug 2025- nämnder

Exploateringsnämnden



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

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling ...	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.....	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.....	8
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	9
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	10
2.2.6	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.....	10
3	Uppföljning till kommunstyrelsen	11
3.1	Väsentliga personalförhållanden	11
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv	11
3.1.2	Analys av situationen inom personalområdet.....	11
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024- 2026.....	12
3.2	Ekonomisk uppföljning	13
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag - nämnder	13
3.2.2	Utfall till och med perioden	14
3.2.3	Prognos	14
3.2.4	Investeringsredovisning.....	15
3.2.5	Uppföljning av kapitalkostnader.....	26
3.2.6	Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader.....	26
3.2.7	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	26
3.2.8	Reavinster och tomträtter	27
3.3	Uppföljning av särskilda beslut, uppdrag och annan uppföljning.....	29

3.3.1	Uppföljning avtalssamverkan.....	29
3.3.2	Effektivisering genom minskad administration och digitalisering.....	29
3.3.3	Sammanfattning av uppföljning av arbetet med civil beredskap och krisberedskap.....	30
3.3.4	Uppföljning systematiskt miljöarbete	32
3.3.5	Sammanhållen stadsutveckling	33
4	Styrinformation till nämnden.....	36
4.1	Fördjupad information till exploateringsnämnden	36
4.1.1	Markförsörjning.....	36
4.1.2	Stadsutveckling	38
4.1.3	Boendesociala frågor.....	44

1 Sammanfattning

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstartar är få. I områden med bättre marknadsläge ser förvaltningen en försiktig ökning av antalet byggstartar medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstartar förskjuts framåt i tiden. Några projekt har avbrutits på grund av problem med att få ekonomi i projekten. I områden med sämre förutsättningar så spelar också de planeringsmässiga förutsättningarna som t ex gestaltning och parkeringsfrågor stor roll för projektens genomförandeförmåga.

Det låga antalet byggstartar kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren.

Under de två första kvartalen färdigställdes 892 bostäder och 1 064 byggstartades. Byggstarterna av bostäder har således ökat jämfört med föregående delårsrapport vilket är en positiv signal. Byggstarterna är dock fortfarande lägre än vad de var innan konjunkturedgången.

Hittills under året har tre markanvisningar genomförts. Markanvisningarna har innehållit 772 bostäder med fördelningen 310 hyresrätter, 414 bostadsrätter och 25 småhus. Under året har förvaltningen haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt upplåtelseformer.

Förvaltningen driver 8 stora och komplexa infrastrukturprojekt / - program. Under våren har ytterligare två tillkommit; *Spår i Allén och Bangårdsförbindelsen*. Dessa projekt förbereds och planeras för närvarande. Utöver detta pågår beslutsprocess för ytterligare två projekt *högvattenskydd*, samt *Hjalmar Brantingsplatsen*. Totalt sett sker en förskjutning mot projektering och produktion, vilket kommer att medföra behov av ökad driftsbudget framåt då dessa är mer resurskrävande.

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning av hemlöshet i staden. Totalt sett visar årets kartläggning att antalet personer, vuxna och barn i hemlöshet är 3 019 personer, vilket är en minskning med 181 personer. Även antalet barn i hemlöshet har minskat.

Ekonomi

Utfallet i perioden uppgår till +22 mkr jämfört med budget +10 mkr.

Årsprognosen för driftsbudgeten visar ett överskott om 15 mkr.

Prognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster och resultat av markexploatering uppgår till ca 1,4 miljarder kr vilket är ca 240 mkr högre än budget. Avvikelsen beror på tillkommande ej budgeterade exploateringsbidrag samt lägre resultat av markförsäljning än budgeterat.

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

Exploateringsnettot avviker i prognosen med -500 mkr från budget till följd av framskjutna markförsäljningar vilket är en försämring om -250 mkr från prognosen i mars.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Volym-, intäcts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år
Reavinster	-153	-221
Markexploatering	-321	-159
Exploateringsbidrag	141	227
Tomträtter	20	32
Arbetad tid (årsarbetare)	+12,1	i.u

För reavinster, markexploatering, exploateringsbidrag samt tomträtter är enheten mnkr.

Resultat av reavinster prognosticerar ett väsentligt lägre utfall än föregående år då två mycket stora friköp av tomträtter gjordes under 2024.

Resultat av markexploatering var betydligt högre motsvarande period föregående år beroende på en mycket stor försäljning.

Resultat av tomträtterna beror skillnaden på utfallet för perioden samt prognosen på ny hantering av kapitalkostnaderna i övrigt beror avvikelserna på löpande omreglerade avtal.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall perioden 2025	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024	Utfall helår 2023
Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10 årsperiod vara i balans	107%	107%	112%	114%
Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	17 400		19 400	23 100
Antal markanvisade bostäder	772	1 100	550	1 032
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	279		262	97
Antal beslutade trygghetsbostäder	0		80	0

Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner

Inom exploateringsportföljen finns cirka 43 600 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 26 200 är inom pågående detaljplan samt cirka 17 400 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Portföljen innehåller cirka 300 exploateringsprojekt. Under halvåret har 32 projekt startats samt 11 avslutats.

Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren. Senast Göteborg hade en färdigställandevolym under

2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

På grund av ett högre kostnadsläge vid utbyggnad av allmän plats och lägre bygggrättsvärden vid försäljning av byggrätter så är det många projekt som visar negativa projektnetton. På några års sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten. Det är därmed prioriterat att portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Markanvisningar

Hittills under året har 3 markanvisningar genomförts. Markanvisningarna har innehållit 772 bostäder med fördelningen 310 hyresrätter, 414 bostadsrätter och 25 småhus. Under året har förvaltningen haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt upplåtelseformer.

Trygghetsbostäder

Kommunfullmäktige har beslutat om en särskild målbild om 600 trygghetsbostäder för mandatperioden. Per 30 juni 2025 så hade inga *beslut* om ytterligare trygghetslägenheter tagits, men det pågår handläggning gällande två ansökningar som inkom under maj månad 2025 och dessa omfattar cirka 75 lägenheter i befintligt bestånd. Exploateringsförvaltningen har fått indikationer från AB Framtiden på att ytterligare ansökningar är på gång under hösten 2025.

Genomgångsbostäder

Till följd av beslut 2024 så fick ukrainska hushåll som flytt till Sverige rätt att folkbokföra sig i landet efter viss tid. Under vissa omständigheter fick hushållen då också rätt att anvisas en bostad utifrån Bosättningslagen. Till följd av detta så blev antalet anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen stor under andra halvåret 2024 och har fortsatt varit hög under första halvåret 2025. Från årsskiftet och fram till och med sista juni 2025 så hade 279 hushåll anvisats en lägenhet utifrån Bosättningslagen. Över 90 % av dessa hushåll har sitt ursprung i Ukraina. I och med vårens relativt stora inflytt kommer nu inflyttningstakten sakta in avsevärt under återstoden av 2025 inom genomgångsbostäder utifrån Bosättningslagen.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Årligt exploateringsnetto avviker negativt i prognosen med -500 miljoner kronor från budget
Orsak till att avvikelsen uppstått : Överklagad detaljplan försämrar förväntade intäkter från markförsäljning. I mars var prognosen ett nollresultat att jämföra med budget +250 mkr. Sedan prognosen i mars har den risk som flaggades för om senareläggning av försäljning av mark vid Smålandsgatan infallit på grund av överklagad detaljplan vilket försämrar prognosen med ytterligare 225 mkr. Kostnaderna ökar samtidigt genom högre framdrift än budgeterat i ett större projekt samtidigt som saneringskostnader i ett projekt påverkar negativt.
Konsekvenser för de verksamheten är till för: Konsekvensen är ekonomisk.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer: Konsekvensen är ekonomisk.
Ekonomiska konsekvenser : Exploateringsnettot prognosticeras till ett underskott om -250 mkr i resultat jämfört med budgeterat överskott om 250 mnkr. Försäljningen av Säterigatan till Framtiden är genomförd men till ett lägre netto än tidigare prognosticerat vilket minskat risken för ytterligare försämrat exploateringsnetto i höst.
Vidtagna åtgärder : Dialog och förhandlingar med exploatörer avseende kommande markförsäljningar. Utgifter i pågående utbyggnad av allmän plats bedöms inte kunna påverkas utan mycket negativa konsekvenser för staden då det skulle innebära stora kostnader för omstart av projekt samt att allmän plats inte kommer att vara tillgänglig för medborgarna. Lägre utgifter för utbyggnad av allmän plats innebär normalt även lägre intäkter av exploateringsbidrag från exploatörer som ersätter utgifter enligt exploateringsavtal. Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmän plats vid antagen detaljplan.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

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

Genom arbetet med planering, utformning och utbyggnad av en attraktiv och tillgänglig allmän plats bidrar exploateringsverksamheten till många av stadens mål kring social hållbarhet och en god gestaltad livsmiljö. Förvaltningen bidrar till att skapa attraktiva, trygga och tillgängliga offentliga miljöer i anslutning till exploateringsprojekten i alla delar av staden. Exploateringsprojekt i stadens mer utsatta områden har ofta en svagare exploateringsekonomi vilket kräver en ekonomisk helhetssyn kring exploateringsportföljen för att även kunna utveckla allmän plats i dessa områden.

Förvaltningen har under det senaste året arbetat tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och socialförvaltningarna med att utveckla hur det sociala perspektivet i större utsträckning kan integreras i plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Det handlar bland annat om att bedöma i vilka skeden och i vilken omfattning som socialförvaltningarna bör medverka med sin kompetens i plan- och exploateringsarbetet och hur man kan utveckla arbetet med sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser (SKA/BKA).

Förvaltningen har sedan 2024 arbetat tillsammans med stadsbyggnads-, stadsfastighets- och stadsmiljöförvaltningen för att ta fram en gemensam vägledning för delaktighet och inflytande kopplat till stadsutveckling. Delaktighet och inflytande innebär att berörda målgrupper bjuds in och får påverka det som rör deras vardag. Inom stadsutveckling kan detta ske på olika sätt beroende på syfte, tid och påverkansmöjlighet i ett projekt. Exempel på delaktighet är att ta emot och följa upp synpunkter, att skapa en djupare förståelse för ett område genom enkätstudie eller dialog och utforma en plats i medskapande process. Denna nya vägledning blev färdig under våren 2025 och syftar till att skapa samsyn kring vad delaktighet och inflytande innebär för stadsutvecklingen, ge stöd för att bedöma när och hur en delaktighetsprocess kan vara relevant och hjälpa till att planera en delaktighetsprocess.

Den typ av delaktig som är lämplig vid arbete med markanvisningar är i första hand inte direkt involvering/ kontakt med medborgare/ allmänheten utan genom dialog med socialförvaltningarna. För att skapa transparens så publicerar förvaltningen även nya markanvisningar på LinkedIn och på stadens sida "Göteborg växer". Förvaltningen har även provat en mer direkt delaktighet för markanvisning vid Tunnländsgatan 2024 och Gamlestaden 2025 som avser studentbostäder och där studenter var delaktiga i utvärderingen men effekterna av detta arbetssätt har inte utvärderats ännu.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Inom stadsutvecklingen finns verktyg som i flera fall kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på verktyg är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med god gestaltning av den byggda miljön som kan bidra till att knyta ihop områden men också minska segregationens negativa effekter. Det är angeläget att arbeta med gestaltungsprinciper och planbestämmelser som samtidigt ger exploateringsprojekten förutsättningar att upprätthålla en god projektekonomi.

Förvaltningen deltar i forum för stadengemensam samverkan där ett tjugotal av

stadens förvaltningar möts på stadennivå och stadsområdesnivå. I detta forum kan förvaltningarna skapa en gemensam bild av läget i staden och stadsområdena och gemensamt identifiera och prioritera behov av samverkansinsatser. Aktuella områden för samverkan är trygghetsarbete, folkhälsoarbete, sociala erfarenheter i samhällsplaneringen och samverkan med civilsamhället där förvaltningen har särskilda möjligheter att bidra till att utveckla sociala erfarenheter i samhällsplaneringen.

Markägandet är ett viktigt verktyg som staden kan använda för att bidra till att bryta segregationen. Idag ligger ett stort fokus i dialogen och styrningen på markanvisningar. Risker är då att vi missar det större greppet och de möjligheter som markägandet ger då många förutsättningar sätts i andra delar av processen med utveckling av stadens mark. Största möjligheter att nå effekt bedöms finnas i det strategiska och taktiska arbetet med stadsutvecklingen. Detta är arbete som stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för och där förvaltningen bidrar. Exempelvis sker detta i översiktsplanen, ÖISS, områdesplanering, prioritering av projekt där exploateringsekonomi för staden som helhet blir en viktig del.

Markanvisningarna är ett resultat av vilka projekt som initieras och prioriteras i staden och hur de fylls med innehåll. Något som styrs genom markanvisning idag är upplåtelseformen där en av målsättningarna är att komplettera med den upplåtelseform som saknas på platsen. Tillsammans med andra aspekter som projektets ekonomi och särskilda förutsättningar på platsen ligger det till grund när exploateringsnämnden beslutar om markanvisningen. Även tidpunkten för markanvisningen är viktig att beakta. Historiskt har staden markanvisat tidigt långt innan planarbetet har påbörjats vilket gör det svårare att ställa nya aktuella krav i dessa projekt. I nya projekt idag sker markanvisning först efter att ett stadsutvecklingsförslag har tagits fram inför uppstart av detaljplan, under planarbetet eller på en färdig detaljplan. Genom att markanvisningen sker i rätt skede kan man i större utsträckning ställa rätt krav utifrån projektets förutsättningar.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Förvaltningen befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och har svårt att fullt ut kunna bemanna organisationen med nödvändig och rätt kompetens.

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

I förvaltningen pågår ett arbete med att säkerställa att förvaltningens kompetensförsörjningsplan går i linje med och har beaktat aktiviteter och uppdrag i stadens kompetensförsörjningsplan. Det handlar bland annat om att attrahera och behålla redan anställda medarbetare men att även kunna rekrytera på en konkurrensutsatt marknad.

Förvaltningen har även tagit emot praktikanter samt samarbetat med högskolor som en del i den långsiktiga kompetensförsörjningen.

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

chefskandidater. Ett ytterligare exempel är att mer systematisk utveckla ett mentorskap mellan ny och mer erfaren kompetens.

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

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstarter är få. I områden med bättre marknadsläge så ser vi en försiktig ökning av antalet av byggstarter medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstarter förskjuts framåt i tiden. Några projekt har avbrutits på grund av problem med att få ekonomi i projekten. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren. Senast Göteborg hade en färdigställandevolym under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

På grund av ett högre kostnadsläge vid utbyggnad av allmän plats och lägre bygggrättsvärden vid försäljning av byggrätter så är det många projekt som visar negativa projektnetton. På några års sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten. Det är därmed prioriterat att portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Hittills under året har tre markanvisningar genomförts. Markanvisningarna har innehållit 772 bostäder med fördelningen 310 hyresrätter, 414 bostadsrätter och 25 småhus. Under året har förvaltningen haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt upplåtelseformer.

Arbetet med utbyggnad av allmän plats utvecklas för att bättre integrera miljömässig hållbarhet i genomförandet. Verktyg för att stötta projekten att arbeta mot uppsatta miljömål kommer att tas fram under året.

Minskad hemlöshet

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning av hemlöshet i staden. Totalt sett visar årets kartläggning att antalet personer, vuxna och barn i hemlöshet är 3 019 personer, vilket är en minskning med 181 personer sedan kartläggningen 2024.

I årets mätning har 2 185 hushåll registrerats som hemlösa, vilket innefattade 2 377 vuxna och 642 barn. Kartläggningen visar att de främsta orsakerna till hemlöshet, 89 procent, är skadligt bruk och beroende samt psykisk ohälsa. Majoriteten av dessa är män i ensamhushåll.

Antalet barn i hemlöshet har minskat. En trolig förklaring till minskningen är stadens förebyggande arbete och andra insatser riktade till barnfamiljer som exempelvis kommunala kontrakt.

Indikator	2021	2022	2024	2025
Totalt antal hushåll	2 405	2359	2169	2 185
Totalt antal barn	597	697	800	642
Antal hushåll i akut hemlöshet	451	277	263	225
Antal barn i akut hemlöshet	138	120	130	112

Kommunfullmäktige beslutade den 18:e juni 2025 om en ny hemlöshetsplan
"Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2025- 2026"

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

Förvaltningen har arbetat med att ta fram indikatorer för att följa upp arbetet inom exploateringsprojekten utifrån stadens mål i miljö- och klimatprogrammet, vilket väntas bidra till att synliggöra hur arbetet inom biologisk mångfald, minskad klimatpåverkan och ökad robusthet samt hållbart resande ser ut.

Inom fokusområde att *prioritera ekosystemtjänster i stadsutveckling och markförvaltning* så har olika kunskapshöjande aktiviteter genomförts.

Förvaltningen medverkar i pågående arbete inom strategiområdet *grön och robust stad* samt har startat upp arbetet med uppdrag från budget och genomförandeplan gällande ökad biologisk mångfald i exploateringsprojekt samt uppföljning av kompensationsåtgärder. Därtill pågår arbete kopplat till ökad krontäckningsgrad i staden.

Arbetet med att skapa förutsättningar för hållbar resursanvändning och lokal matproduktion har fortgått.

Inom fokusområdet att *öka förvaltningens arbete med hållbart resande* sker löpande arbete inom mobilitetsavtal, gröna res- och transportplaner, förvaltningen har också utökat en tjänst inom specialistområdet hållbar mobilitet. Handlingsplan 2025 för hållbart resande har tagits fram och arbetet med gröna res- och transportplaner har intensifierats i Evenemangsområdet och Backaplan. Forskningsprojekten GotPark och HoMoSE bidrar med ny kunskap om mobilitetsavtal, parkeringstal och hållbart resande. Förvaltningen har också deltagit i ett brett kunskapsutbyte med andra svenska och europeiska städer.

Förvaltningen har även tagit viktiga steg inom fokusområdet hållbart byggande. Införandet av fossilfritt bränsle i entreprenadupphandlingar samt användning av eldrivna lastbilar och maskiner i stora projekt ger betydande utsläppsminskningar. Förvaltningen har även påbörjat implementering av metodik för klimatkalkyler i projekt. Inom arbete med cirkulär masshantering har bland annat vägledningsmaterial tagits fram och projektet går under andra halvan av 2025 in i ett nytt skede. Förvaltningen har utökat med en tjänst inom hållbart anläggningsbyggande.

Arbetet med utbyggnad av allmän plats utvecklas för att bättre integrera miljömässig hållbarhet i genomförandet. Verktyg för att stötta projekten att arbeta mot uppsatta miljömål kommer att tas fram under året.

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

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

3 Uppföljning till kommunstyrelsen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period fg år	Prognos 2025	Utfall 2024
Årsarbetare	250	237,9	386	376,1
Total sjukfrånvaro (%)	2,8	3,8	3	3,7
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	11	17		
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	26	26		
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			8	8,4

Att bemanna organisationen är ett pågående arbete och det kan ta lång tid att hitta rätt kompetens att rekrytera.

Vad gäller årsarbetare är bedömningen en viss ökning utifrån utökade uppdrag men även en viss konsultväxling.

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

3.1.2 Analys av situationen inom personalområdet

Det övergripande läget inom personalområdet är ur ett organisatoriskt helhetsperspektiv bra. Det pågår fortsatt ett arbete med att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare. En fortsatt utmaning är att etablera nya arbetssätt över förvaltningsgränser utifrån uppdraget en sammanhållen stadsutveckling. Samarbetsprojekt över gränser mellan förvaltningarna har etablerats och nya arbetssätt identifierats. Förvaltningen har bra medarbetarenkätresultat men vi kan konstatera utmaningen när det kommer till att hitta våra nya arbetssätt. Våra chefer kämpar med att förklara, entusiasmera och att leda i förändring.

Ett stort fokus finns på bemanning och kompetensförsörjning. Många rekryteringar genomförs vilket tar en hel del tid för såväl HR som chefer i verksamhet. Det är såväl ersättningsrekryteringar, konsultväxlingar som ett antal utökningar utifrån utökade uppdrag. Vi kan konstatera att organisationen har lyckats att tillsätta majoriteten av de befattningar vi har behov av. Det finns en utmaning i att på ett effektivt sätt introducera nya medarbetare så att man snabbt kommer in i verksamheten. Samtidigt är det angeläget att kompetensutveckla befintliga

medarbetare. Att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare är viktigt.

En angelägen fråga har under året varit utmaningarna i att vi arbetar i tillfälliga lokaler inför att vi ska flytta in i ett renoverat hus 2026. Upplägget innebär att vi roterar mellan olika lokaler några gånger fram t om att de nya lokalerna är färdiga.

Bedömningen är att förutsättningarna för att genomföra grunduppdraget är goda. Men det finns utmaningar som t ex att vi agerar på en konkurrensutsatt marknad och kan se svårigheter i att fullt ut kunna bemanna organisationen med nödvändig och rätt kompetens. Ett systematiskt arbete med kompetensförsörjningen är en förutsättning för att kunna identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens samt bidra till stadens övergripande kompetensförsörjningsarbete. Vi behöver fortsatt arbeta vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som nya medarbetare. Skapa tydlighet i organisationens strukturer men även bevaka arbetsbelastningen. Våra chefer och medarbetares kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska bidra till att lyckas med uppdraget om en ökad sammanhållen stadsutveckling där våra medarbetare fortsatt är motiverade för att utveckla och implementera nya arbetssätt.

Identifierade risker och avvikelser är t ex risken att kunna kompetensförsörja verksamheten fullt ut. Ur ett arbetsmiljöperspektiv har vi arbetat intensivt med kommunikation och dialog med våra medarbetare för att få alla att känna en trygghet inför att byta lokalisering några gånger fram till den permanenta nya lösningen.

För att minimera risken med att inte lyckas med kompetensförsörja verksamheten kommer vi t ex att utveckla våra arbetssätt för kompetensutveckling men även fundera på hur vi kan utveckla te x ett mer målgruppsanpassat employerbranding arbete. Vad gäller lokalerna arbetar vi med att skapa forum att snabbt kunna fånga frågor som är angelägna att lösa och en god kommunikation samt ett nära ledarskap som kan vara inlyssnande men även skapa flexibla arbetslösningar. En styrka är när vi som lag tillsammans med våra fackliga representanter kan hitta bra gemensamma lösningar kring nya arbetssätt och lokalfrågor som exempel.

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

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

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

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

ökade konsultkostnader som följd är också exempel på möjliga konsekvenser.

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

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

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

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag - nämnder

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	1 331	881	450	1 749	2 562	2 725	2 136	2 542
Kostnader	-650	-571	-79	-642	-1 329	-1 310	-1 157	-1 107
Kommunbidrag	91	91	0	89	137	135	137	134
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	11	12	0	0	17	17	18	0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-774	-414	-359	-1 086	-1 390	-1 573	-1 151	-1 511
Kommuninterna bidrag	11	11	0	11	17	17	17	16
Resultat	22	10	12	120	15	10	0	74
(Mnkr) Exkl tomträtter & reareultat	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	439	455	-16	466	758	758	733	722
Kostnader	-520	-548	28	-439	-897	-900	-887	-789
Kommunbidrag	91	91	0	83	137	135	137	125
Kommuninterna bidrag	11	11	0	11	17	17	17	16
Resultat	22	10	12	120	15	10	0	74

3.2.2 Utfall till och med perioden

Driftresultatet för perioden uppgår till 22 miljoner kronor jämfört med budgeterade 10 miljoner.

Intäkterna för perioden är totalt 450 mnkr högre än budgeterat. Merparten av avvikelsen kan hänföras till intäkter från reavinster och exploateringsbidrag som motsvarar totalt 466 mnkr varav 326 mkr är exploateringsbidrag som inte får budgeteras.

Utan resultatpåverkan är intäkter och kostnader ca 34 mnkr lägre avseende ej upparbetade kostnader som ska vidarefaktureras till ledningsägare mfl.

Periodens överskott uppgår till 12 mnkr jämför med budget och består främst av högre intäkter än budgeterat för plantaxa, lägre personalkostnader och diverse övriga poster. Personalkostnaderna är lägre än budgeterat på grund av att rekryteringar inte tillsatts i budgeterad takt samt vissa vakanser. Förvaltningen har även för perioden lägre upparbetade kostnader för de riktade uppdragen avseende trygghetsbostäder, resandeutveckling samt stadsnära odling.

Totalt har 773 mnkr levererats in till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 414 mnkr. Dessa utgörs av 59 mnkr avseende reavinster, 70 mnkr avseende resultat av markexploatering, 326 mnkr avseende exploateringsbidrag samt 318 mnkr avseende tomträtter. Den positiva avvikelsen mot budget beror på att exploateringsbidrag inte budgeterats i enlighet med stadens instruktioner.

3.2.3 Prognos

I årsprognosen för nämnden bedöms ett resultat om +15 miljoner kronor.

Överskottet av nämndens verksamhet beror på lägre personalkostnader cirka + 8 mnkr på grund av glapp i rekryteringar samt vakanser som inte bedöms ersättas i år. Indexuppräknings på + 2 mnkr av ett nytt arrende för året som inte budgeterades utgör också en väsentlig avvikelse som medför överskott.

Prognostiserade kostnader för trygghetsbostäder har sänkts 1 mnkr jämfört med budget. Den sänks dels på grund av återtagna redan beviljade ansökningar men även att få ansökningar inkommit i år. Prognosen är försiktig då det är osäkert om Framtiden kan tillhandahålla bostäder i planerad omfattning. En stadsbonde har rekryterats och en förstudie är genomförd för det planerade stadsdelsväxthuset. Rekryteringar har även gjorts bland annat inom områdena mobilitet, miljöstrategiskt arbete och högvattenskydd. Även om rekryteringar genomförts har stadsnära odling, högvattenskydd samt mobilitetsuppdraget svårigheter att upparbeta kostnader i nivå med budget.

I prognosen har det tagits höjd för ökade kostnader för förorenade massor i projekt Kvilleleden. Schaktning har påbörjats och Trafikverket aviserar ökade kostnader för saneringen avseende Kvilleleden. Den senaste prognosen för innevarande år för stadens andel är 8,5 mnkr i kostnader jämfört med budgeterat belopp 4 mnkr. Nämnden har inte avropat de centrala medel som avsatts för sanering då bedömningen är att förvaltningen kan hantera kostnaden genom redan tilldelade medel som inte upparbetas till budgeterad nivå. Risker är dock stora att ytterligare kostnader för sanering kan tillkomma under hösten.

Sedan tidigare prognos har även rivnings- och saneringskostnader uppkommit till följd av tidigarelagt arbete gällande projekt Citybuss Backastråket som planerades utföras under 2026.

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt exploateringsbidrag uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor.

Rapporterad prognos per augusti avviker positivt med 239 mnkr jämfört med budget som uppgår till totalt cirka 1,1 miljarder kronor (reavinster 100 mnkr, resultat av markexploatering 550 mnkr och tomträtter 500 mnkr).

Avvikelsen beror på att vi i enlighet med stadens instruktioner inte budgeterat för resultat av övriga exploateringsersättningar som prognosticeras till 480 mnkr samt framflyttade försäljningar som medför att resultat av markexploatering justeras ner 222 mkr.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringar

År 2025

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	18,8	300	300	
Utgifter	-294,0	-800	-1050	+250
varav reinvestering	-0,1			
varav nyinvestering	-293,9			
Investerings-netto	-275,2	-500	-750	+250

Nämnden fick 200 miljoner kronor i utökad investeringsram i kompletteringsbudgeten, som beslutades av kommunfullmäktige i juni, för ett fastighetsförvärv.

Budgetperioden 2025-2029

Belopp i mnkr	2025		2026		2027		2028		2029	
	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog
Inkomster	300	300	300	350	350	300	500	450	550	600
Utgifter	-1050	-800	-950	-900	-1000	-950	-1 300	-1 600	-1 550	-2 250
Investerings-netto	-750	-500	-650	-550	-650	-650	-800	-1 150	-1 000	-1 650

Årets prognosavvikelse jämfört med budget beror huvudsakligen på att förvärvsbudgeten inte utnyttjas fullt ut samt på att projektet Citybuss Backastråket, etapp Gåsagången, har försenats till följd av förseningar i detaljplanearbetet för skola och bostäder vid Gåsagången.

Det låga inkomstutfallet beror på att ersättningen från Sverigeförhandlingen kommer först i december. Vad avser utfallet för utgifterna så sker nämndens stora förvärv på 200 miljoner kronor under september.

Förvaltningens prognos för åren 2026–2029 är oförändrad jämfört med den nominering som nämnden gjorde i mars.

Avvikelser jämfört med nuvarande budget, särskilt för åren 2028 och 2029, beror främst på nya tillkommande projekt samt att kostnadsprognoserna för Fiskebäcks hamn och gång- och cykelbron har justerats uppåt. Inga genomförandebeslut har ännu fattats för dessa två projekt.

Fiskebäcks hamns prognos är oförändrad sedan vårens nominering. Projektet signalerar dock att saneringskostnaderna kan komma att bli avsevärt högre än

tidigare beräknat. Denna förändring och projektets fortsatta utveckling kommer att redovisas i remissvaret till Kommunfullmäktige senare i höst.

För projektet Citybuss Norra Älvstranden – västra och nordvästra delen – kommer en ny betalplan att tas fram, eftersom projektet delvis skiftar inriktning från buss till spårväg. Tills den nya betalplanen är beslutad gäller den tidigare prognosen.

Det råder stor osäkerhet kring förvärvsprognosen från 2026 och framåt, då flera potentiella förvärv är aktuella, bland annat från Älvstranden.

Det blir allt viktigare att prioritera mellan olika projekt, i nära samverkan med Stadsbyggnadsnämnden, för att säkerställa en ekonomi i balans samtidigt som den växande projektportföljen hanteras.

Redovisning per område

År 2025

Investerings-område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förvärv och markberedning	-32,8	-	-306,6	-	-409,4	-
Övriga investeringar	-30,3	0,1	-80,8	2,4	-145,7	1
Exploateringsnämnden	-10,4	1,8	-17,4	1,8	-28,5	9,3
Koll2035	-	-	-0,4	0,4	-	-
Sverigeförhandlingen	-195,2	-	-372,3	267,6	-535,6	339,0
Västsvenska paketet	-24,7	16,9	-97,7	74,4	-130,6	92,8
Jubileumsparken	-0,6	-	-1,7	-	-	-
Högvatten	-	-	0,0	-	-3,0	-
Justeringspost	-	-	76,9	-46,6	202,8	-142,1
Totalt	-294,0	18,8	-800	300	-1 050	300

Avvikelsen inom *övriga investeringar* beror på Trafikverkets förseningar i arbetet vid Kvarnberget.

En stor del av arbetsområdet återlämnades först i slutet av 2024. Stadens återställning av området i sin helhet kommer att genomföras först när ett planarbete är framtaget och Trafikverket har återlämnat den kvarvarande delen. Förseningen påverkar medborgarna negativt genom att begränsa rörligheten i området. För projektet kan dock väntan vara fördelaktig, då det minskar risken för onödiga kostnader om den framtida gatudragningen skulle förändras i planläggningen.

Projekten Citybuss Backastråket och Citybuss Norra Älvstranden – västra och nordvästra delen, som ingår i Sverigeförhandlingen, har skjutits fram.

- *Citybuss Backastråket – etapp Gåsagången:*
Denna etapp har försenats på grund av att detaljplanen för skola och bostäder vid Gåsagången dröjt. För att säkerställa framdriften av projektet har nämnden beslutat om att projektet får förskottera 10 miljoner kronor för projektering av den del av gatan som omfattas av detaljplanen.
- *Citybuss Norra Älvstranden – västra och nordvästra delen etapp 1.1:*
Produktionsstarten har skjutits upp i väntan på beslut om spårväg till Eriksberg. Projekteringen har saktats ner för att minimera eventuella förgäveskostnader.

Ersättningen från Sverigeförhandlingen räknas upp i takt med KPI.
Om entreprenadkostnaderna stiger snabbare än KPI till följd av inflation, kan förseningarna påverka investeringsnettot negativt på sikt.

3.2.4.2 Exploateringsinvesteringar

År 2025

Belopp i mnkr	Årets utfall	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse
Exploatering				
Exploaterings-inkomster	417,7	1 225	1 000	-225
<i>Kvartersmarks-utveckling</i>	-162,6	-360	-500	-140
<i>Exploaterings-finansierad allmän plats</i>	-490,6	-550	-650	-100
<i>Skatte-finansierad allmän plats</i>	-50,8	-65	-100	-35
Exploaterings-utgifter	-704,1	-975	-1 250	-275
Årligt exploaterings-netto	-286,4	250	-250	-500
VA-utbyggnad (exploatering)				
Inkomster anslutnings-avgifter (upplysning)	35		69	69
Utgifter VA-utbyggnad	-62	-168	-168	0

Budgetperiod 2025-2029

Belopp i mnkr	2025		2026		2027		2028		2029	
	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog	Budg	Prog
Exploateringsinkomster	1 225	1 000	1 750	1 400	1 550	2 000	2 220	2 050	1 280	1 350
Exploateringsutgifter	-975	-1 250	-1 235	-1 300	-1 500	-1 750	-1 645	-1 750	-975	-1 350
Exploateringsnetto	250	-250	515	100	50	250	575	300	305	0

Inkomstprognosen visar en avvikelse på -225 mnkr jämfört med årets budget vilket främst beror på den planerade försäljningen inom projekt Smålandsgatan som skjutits upp till 2026. Avvikelsen beror även på utfallet av förhandlingen med Framtiden om byggrättspriset inom Säterigatan, där överenskommelsen blev 50 mnkr lägre än den prognos som projektet tidigare utgått från. Förvaltningen lyfte risken för dessa avvikelser redan i marsprognosen.

Utgiftsprognosen för augusti är högre än budget, men något lägre än prognosen i mars. Främst gäller avvikelsen mot budget utbyggnad av allmän plats inom Västlänken Centralstation och Norr om Nordstan. När det gäller kvartersmark avser avvikelsen främst ökade saneringskostnader i Ringön spårvagnsdepå.

Prognosen för exploateringsnettot framåt är betydligt lägre än budgeterat.

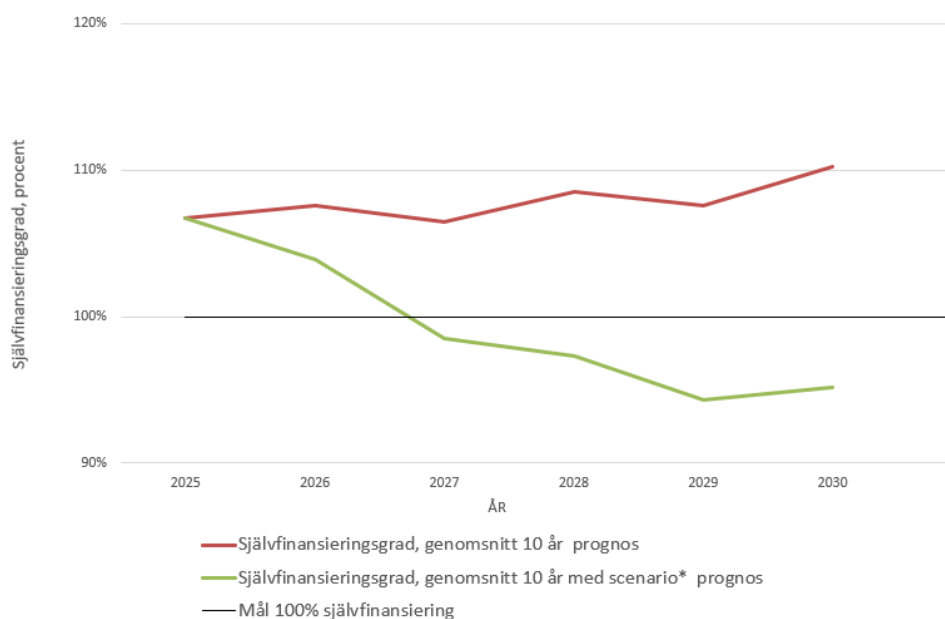
Med anledning av osäkerheter kring framdriften i exploateringsprojekten har prognosen för utgifterna med tillhörande exploateringsbidrag dragits ner med ett schablonmässigt avdrag om -30 % per år för 2026-2029. För markförsäljningsprognosen har ett avdrag om 40 % gjorts för samma period. Trots det ligger prognoserna för inkomster och utgifter över de nivåer som varit de senaste åren.

Stora försäljningar är planerade inom bland annat Centralenområdet de närmaste åren. Utfallet av dessa påverkar portföljens ekonomi väsentligt och marknadsrisken är hög och svårbedömd.

Utbyggnad av allmän plats ökar under åren 2027 och 2028. Stora byggnationer pågår i bland annat Norr om Masthugget och Norr om Nordstan. Även inom Backaplan och Gamlestads torg etapp 2 prognostiseras att utbyggnad av allmän plats ska ske vid den här tiden.

På grund av lägre byggrättsvärden och ökade kostnader för utbyggnad av allmän plats, sanering, skyfalls- och andra klimatrelaterade åtgärder i projekten bedömer förvaltningen att målet om självfinansiering blir svårt att uppnå inom de närmaste åren.

Självfinansieringsgrad rullande 10 år, pågående projekt



*Scenariot avser augustiprognos med en inkomstminskning på 25 % 2026 för att sedan öka med 5 % per år 2027-2031 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år, 2026 och framåt.

Kretslopp-och vatten

Utgiftsprognosen är 168 mkr. Det är god framdrift i många pågående projekt vilket innebär risk att utfallet kan bli högre än budget och prognos.

Flera större projekt pågår där Olof Askunds gata, Masthuggskajen, Gamlestadens fabriker, Västlänken DP och Säterigatan är de projekt som påverkar budgeten mest. Reella kostnadsökningar i hela sektorn kring både material och entreprenader har påverkan.

3.2.4.3 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Exploateringsprojekt								
Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisivå 2025)	N	209	-244	209	-257	209	-257	2026
Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisivå 2025)	N	214	-640	269	-666	269	-666	2028
Norr om Masthugget (IB186) (prisivå 2017)	J	1 130 (varav ÅUAB 922)	-1 140 (varav ÅUAB -673)	1 919	-2 340	1 880	-2 340	2031
Norr om Masthugget Älvstranden (prisivå 2017)	J	1 445	-1 200 (varav ÅUAB -922)	1 600	-1 630	1 607	-1 636	2031
Lilla Bommen kvartersbebyggelse (II218) (prisivå 2025)	N	155	-317	560	-477	560	-477	2032
Per Dubbsgatan (II1007) (prisivå 2019)	J	202	-125	202	-311	202	-311	2037
Olof Asklunds gata (IB1069) (prisivå 2025)	N	47	-93	263	-324	263	-324	2032
Västlänken, Centralstation (II219) (prisivå 2025)	N	93	-66	291	-491	291	-491	2027
Volvo Lundby (II1017) (prisivå 2025)	N	81	-196	103	-262	103	-262	2030
Ringönspårvagnsdepå (II451) (prisivå 2025)	N	17	-249	187	-452	187	-452	2026
Gullbergsvass (IB279) (2025)	N	21	-1403	1 304	-1 603	1 304	-1 603	2035
Norr om Nordstan kontor mm (II1002) (prisivå 2025)	N		-85	868	-532	868	-532	2031
Investeringsprojekt								
Gång och cykelbro över Göta älv (inriktningsbeslut taget) (Prisivå 2020)	N	30	-59,9	30	-900	30	-900	2032
Station Haga (2017 års prisnivå)	J	0,9	-92,8	-	-660	-	-660	2032
Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)	J	53,9	-65,1	300	-400	300	-400	2027
Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå)	N	16,9	-13,6	525	-700	525	-700	2031
Frihamnen -Lindholmen (2020 års prisnivå)	J	204,4	-432,4	525	-700	525	-700	2025
Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)	J	104,3	-222,6	3288	-4549	3288	-4 549	2039
Brunnsbo-HjalmarBrantingsplatsen (2019 årsprisivå)	J	38,2	-32,2	332	-442	332	-442	2029
Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)	J	70,5	-70,5	746	-860	746	-860	2031

Exploateringsprojekt

Selma Lagerlöfs torg

Exploateringsförvaltningen har uppdragit åt Framtiden Byggutveckling AB (FBU) att bygga ut allmän plats på Selma Lagerlöfs torg. Entreprenören Serneke Sverige

AB, som utfört arbeten på torget, gick i konkurs 25-01-07. Konkursen har påverkat tidplanen och det är fortsatt oklart när ett färdigställande kan ske.

Arbetet med erfarenhetsåterföring har dragit ut på tiden och målet om att kunna presentera projektets erfarenheter har skjutits till vintern 25/26 alt. till våren 2026.

Gamlestads Torg etapp 1 – ingår i portfölj Gamlestaden

Det kvarstår en byggrätt inom detaljplanen för studentbostäder. Ansökan om markanvisning gick ut i augusti och beslut om aktör bedöms tas upp i exploateringsnämnden under hösten. Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden bedöms det sannolikt att projektet för både exploateringsprojektet Gamlestads torg etapp 1 och för Gamlestaden i sin helhet påverkas negativt.

Projektet bedöms vara färdigställt 2028 men tidplanen påverkas av när byggnationen av den sista byggrätten kan starta.

Norra Masthugget

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

Nu är projektet halvvägs in i genomförandet;

- 6 år sedan byggstart, 6 år kvar. Ca 25 % är färdigställt, 50 % är påbörjat och 25 % har ej ännu påbörjats. Fyra nya kontorshus med hyresgäster inflyttade, ett hotell i drift och ett bostadshus är inflyttat.
- På allmän plats har
 - första delen av Masthamnsgatan färdigställts med planteringar, återbrukade gatstenar och sittbänkar samt ett lek- och aktivitetsstråk,
 - Första Långgatans spårvagnshållplats flyttats närmare Masthuggstorget och höga träd (plataner) har planterats samt att gång- och cykelbanorna har gjorts bredare och fått nya ytskikt,
 - Olof Palmes plats kommit långt i omvandlingen till ett lummigt och inbjudande torg med nya sittplatser, en scen, mer belysning och fler träd och planteringar.
 - Järntorget nya kollektivtrafiklösning för snabbare och smidigare byten mellan buss och spårvagn börjat ta form. Nya gång- och cykelbanor gör det enklare att ta sig mot Första Långgatan och ner mot halvön och det kommande nya färjeläget.
- Halvöns underbyggnad närmar sig ett färdigställande och byggnationen av ledningar, gator, planteringar, bryggdäck och färjeläge kan starta.

Exploateringsnämnden fattade beslut i juni om att godkänna genomförandebeslut för påseglingsskydd vid Skeppsbron till en investeringskostnad om 157 miljoner kronor i 2025 års prisnivå. Påseglingsskyddet är en förutsättning för utbyggnad av halvön på Masthuggskajen och kommer även att bli en koppling mellan Skeppsbron och den nya halvöns bryggdäck och färjeläge genom att Yttre Järnvågsbron återmonteras mellan påseglingsskyddet och halvön. Projektering pågår och skyddet kommer att stå klart under andra halvåret 2027 då inflyttning i fastigheterna inom Masthuggskajen planeras att påbörjas. I projekteringsarbetet utreds också möjligheten att skapa urbana havsmiljöer som främjar den biologiska mångfalden vid och under vattenytan. Arbetet genomförs i samarbete med Göteborgs universitet.

Masthuggskajens tredje hållbarhetsrapport kommer att publiceras på www.masthuggskajen.se i början av september. Resultatet visar att

Masthugskajen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas till en levande blandstad som stödjer ett hållbart vardagsliv. Samtidigt finns tydliga utmaningar. Dessa är bl.a. klimatpåverkan från byggskedet, samordnad logistik och att sociala samt kulturella åtaganden riskerar att nedprioriteras.

Den största risken just nu är försening av halvöns underbyggnad. Entreprenören Aarsleff har flaggat för sin beställare Älvstranden Utveckling AB att de kommer att bli försenade. Detta kommer i så fall att påverka både byggaktörerna på kvartersmarken och exploateringsförvaltningen som ska bygga ut gatorna ovanpå underbyggnaden.

Lilla Bommen (Ny Älvförbindelse)

Exploateringsprojektet Lilla Bommen omfattar kvarteren runt Hisingsbron på södra Älvstranden, inom detaljplanen Ny bro över Göta Älv. Projektet är i genomförandeskede.

Inga konstaterade avvikelser i tid, kostnad eller innehåll sedan föregående rapportering. Kostnadsökning och tidsförskjutning kan dock behöva hanteras under hösten med anledning av rådande marknadsläge samt tillkommande anläggningar.

Per Dubbsgatan

Västra Götalands Regionen har under 2024 förvärvat projektet från Intea Änggården AB och beslutat att genomföra en ny hyresavtalsupphandling under 2025–2026. Västra Götalands Regionen har under 2024 påbörjat förberedande arbeten inom Sahlgrenska området med rivning av byggnader och uppförande av tillfälliga lokaler som har fortsatt under 2025.

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

Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan

Exploateringsförvaltningen har under hösten 2024 påbörjat projektering av gång- och cykelväg utmed Prästvågen och Gropegårdsgatan samt mindre åtgärder i den norra delen av detaljplanen och kommer att pågå under hela 2025.

Volvo har byggstartat olika delar inom sitt verksamhetsområde som kommer pågå fram till ca 2030.

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

Olof Askunds gata

Genomförande av detaljplanen för stadsutveckling vid Olof Askunds gata pågår och syftar till att omvandla nordöstra Högsbo från ett industri- och verksamhetsområde till en blandstad. Projektet omfattar cirka 1900 nya bostäder,

skolor, förskolor, lokaler, gator och parker.

Utbyggnad allmän plats, norra delen, har förskjutits i tid. Slutfasen av förberedande ledningsarbeten pågår för den norra delen. Övriga delar inväntar byggstart av intilliggande kvartersmark.

För utbyggnad allmän plats, södra delen, pågår diskussioner med entreprenören avseende omfattning och utfall vilket kan komma att leda till tidsförlängning för denna etapp. Färdigställande för södra delen planerades initialt till sommaren 2025, färdigställandet för denna etapp är förskjutet och planeras till vinter 2025/2026.

Start för utbyggnad av stadsdelsparken är fortsatt planerad till 2026.

Flera större komplexa entreprenader, inklusive spontning, byggtrafik, omläggning av trafik och större ledningsutbyggnader, pågår parallellt. Samtidigt är nya och befintliga verksamheter i området i drift. Detta ställer höga krav på detaljerad samordning för att undvika ytterligare tid- och innehållsavvikelser. Kontinuerlig dialog förs med berörda entreprenörer och samarbetsparter för att hantera och diskutera avvikelser, särskilt avseende den södra delen. Projektgruppen arbetar aktivt med att samordna entreprenaderna för att minimera störningar och säkerställa framdrift.

Tre kvarter har pågående byggproduktion. Det finns generellt en stor osäkerhet avseende byggstartar och tidplan för utbyggnad av kvartersmark. Byggstartar har förskjutits på grund av rådande marknadsläge vilket får konsekvenser för den totala projektets omfattning och tidslinje, vilket kan komma att leda till ökade totalkostnader p g a en förlängd genomförandetid för projektet.

Västlänken, Centralstation dp

Arbete med Västlänken pågår inom planområdet men entreprenader på marknivå har i mångt och mycket avetablerats och Trafikverkets arbete sker nu mest under jord. Jernhusens byggnation av Park Central och Grand Central, kommer att pågå till mitten av 2027. Exploateringsförvaltningen gör arbeten i Bergslagsgatan. Efterhand som Jernhusens behov av arbetsytor minskar kommer kommunen att börja bygga ut gator, torg och park. Det kommer under hösten 2025 och hela 2026 att behövas en intensiv samordning mellan exploateringsförvaltningen och Jernhusen för att både kvartersbyggnation och allmän plats ska kunna genomföras utan förseningar och fördröjningar.

Utgifterna för utbyggnad av allmän plats har ökat kraftigt sedan exploateringsavtal skrevs med Jernhusen. Diskussion pågår mellan Staden och Jernhusen om såväl totalkostnad som vem som är kostnadsbärare av vissa hittills upparbetade kostnader. Det kan komma att tecknas ett tilläggsavtal som ändrar delar av exploateringsavtalet mellan exploateringsförvaltningen och Jernhusen, däribland exploateringsbidraget.

Området är komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis ledningsutbyggnader och angöringstrafik.

Ringön Spårvagnsdepå

En muntlig uppgörelse mellan Västfastigheter och kommunen gällande kostnader för marksanering och marköverlåtelse har nåtts och håller på att formaliseras i avtal.

Överdäckningen Gullbergsvass

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

kvarter söder om tunneln inom kommunens fastighet.

Projektering av allmän plats pågår och tidplanen är att upphandling och utbyggnad av ledningar och uppbyggnad av gator ska starta 2026. Avtalsförhandlingar med exploatörerna är också pågående i syfte att underteckna ett genomförandeavtal i början av 2026 som sedan följs upp med separata köpeavtal för respektive kvarter. Staden har för avsikt att genomföra utbyggnaden av allmänplats under åren 2026–2027. Kvartersbyggnationen kan inledas tidigast 2028.

Norr om Nordstan

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Västlänken och dess Västra uppgångar samt möjliggöra utbyggnad av verksamheter och bostäder om cirka 80 000 kvm BTA. Detaljplanen medger även skoländamål (gymnasium).

Byggnation av Västlänken pågår inom planområdet. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2024.

Under 2025 utförs ledningsarbeten i Stadstjänaregatan för att kunna koppla ihop ledningar i Detaljplan för Västlänken Station Centralen. Projektering av allmän plats ska starta hösten 2025 och Nordstan avser påbörja sin tillbyggnad under Q4 2025.

Det västra kvarteret norr om den nya boulevarden är markanvisad till Castellum och byggstart av Castellums ”NOON” avser starta i Q2 2026, när Västlänksprojektet har lämnat området. Allmän platsmark planeras att påbörja arbeten med den nya boulevarden under 2027.

Infrastrukturprojekt

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Gång och cykelbro över Göta älv

Projektet är en gång- och cykelbro över Göta Älv som syftar till att stärka det hållbara resandet i ett sammankopplat Göteborg som växer över älven. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebar en placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj med en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå.

Arbetet efter inriktningsbeslut har visat på behov av en utökad projektram för att kunna genomföra projektet. En stor omfattningsförändring som ligger till grund för den nya kostnadsbedömningen är uppdimensionering av bro och ledverk på grund av nya myndighetskrav avseende framtida godssjöfart på Göta älv. Dessa nya krav leder bland annat till en längre öppningsbar brodel, större ledverk och klaffkammare. Genomförande av projektets innehåll bedöms nu till 1 200 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. En uppdaterad samhällsekonomisk analys visar att bron är samhällsekonomiskt lönsam upp till en investeringskostnad om 1 700 miljoner kronor. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om utökad projektram och ärendet inväntar nu beslut i kommunstyrelsen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade även om ett designkoncept för bron under uppföljningsperioden. Bron planeras att vara klar mellan år 2031–2033 om inga överklagande av miljödom, detaljplan eller upphandling sker samt att projektet kan fortsätta arbeta parallellt med olika processer och att politiska beslut som behövs erhålls som planerat. En medfinansiering från Västsvenska paketet om 24 miljoner kronor i 2009 års prisnivå har funnits till genomförandestudie.

Stadsutveckling Station Haga

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron.

Projektet har under året arbetat med planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Västlänkens försening kommer sannolikt att innebära viss ekonomisk konsekvens. Exempelvis uppstår troligen kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid. Exploateringsförvaltningen ser dock att de eventuellt ökade kostnaderna kan rymmas inom beslutad projektbudget.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnsbo och Backa. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan Brunnsbo och Linnéplatsen. Delar av stråket är färdigbyggd och öppnat för trafik. Under året har förberedande arbete pågått inför att start av byggnation vid Sagovägen. Delen av åtgärden som är planerad att byggas ut inom ramen för detaljplan Gåsagången har dock förskjutits i tid bland annat med anledning av en pågående skyfallsutredning. Exploateringsnämnden beslutade om att förskotta medel för att möjliggöra projektering av sträckan och projekteringen kommer att påbörjas under hösten. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana

Projektet innefattar spårväg från Lindholmen till Eriksberg samt pendelcykelbana Lindholmen - Älvsborgsbron. Kommunfullmäktige fattade under våren genomförandebeslut för citybusstråk mellan Lindholmen och Kvarnpirsgatan. Kommunfullmäktige har efter genomförandebeslutet beslutat att planera för spårväg längs med sträckan Lindholmen – Eriksberg. Beslutet innebar även att infrastrukturen för buss ska förbättras på sträckan Lindholmen – Bräcke – Vårvaderstorget. Beslutet inväntar behandling Sverigeförhandlingens styrelse. De föreslagna åtgärderna bedöms rymmas inom åtgärdens totala budget. Innehållsförändringen bedöms inte få någon större påverkan på cykelstråket.

Projektet har under även justerat utformningen av pendelcykelbanan efter beslut i exploateringsnämnden samt i dialog med boende i området. Del pendelcykelbanan planeras att byggas under 2026.

Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linné via Lindholmen, inklusive en ny förbindelse för spårväg under Göta älv. Sträckningen byggs i tre etapper - Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029), Frihamnen-Lindholmen (med planerad trafikstart vid årsskiftet 2025/2026) samt Lindholmen-Linnéplatsen via Stigbergstorget (med planerad trafikstart 2039).

Kommunfullmäktige fattade 2021 genomförandebeslut för etapp Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen samt Frihamnen-Lindholmen.

Inom delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska ett mittförlagt kollektivtrafikstråk för citybuss och spårväg byggas. Delsträckan är starkt beroende av framdriften i arbetet med detaljplanerna utmed sträckan, både de detaljplaner som pågår inom program för Backaplan och detaljplanen för stadsutveckling i Brunnsbo. Delsträckan är också beroende av framdriften i åtgärden Kvilleleden/Gator vid Backaplan då stråket bland annat ska gå planskilt under Bohusbanan. En kort del av sträckan utmed Backavägen i Backaplan har

färdigställts med citybussfunktion och planering och projektering av resterande sträcka pågår.

Under året har produktionen på delsträckan Frihamnen-Lindholmen fortsatt. Bland annat har spårsträckningen kopplats ihop, hållplatserna är i princip färdigställda liksom en längre sträcka av esplanadstråket i Lindholmsallén. Under hösten ska sträckningen provköras och under december planeras den att öppna för trafik efter en lyckosam produktion.

Delsträckan **Lindholmen-Linnéplatsen** hanteras genom en järnvägsplan i kombination med detaljplan för tunneln samt detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete. Under året har Stena Line aviserat en senareläggning på ca 18 månader av flytten från Danmarksterminalen vilket innebär motsvarande förflyttning i tid för produktionsstarten av Lindholmsförbindelsen. En översyn av tidplanen pågår vad avser planerings- och tillståndsfasen, upphandling samt genomförandet av projektet. Trafikpåsläpp är fortsatt som tidigare planerat till år 2039.

Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Projektet har under året arbetat med projektering och planering inför kommande byggnation. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Västlänkens försening kommer sannolikt att innebära viss ekonomisk konsekvens. Exempelvis uppstår troligen kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid. Exploateringsförvaltningen bedömer dock att de eventuellt ökade kostnaderna kan rymmas inom beslutad projektbudget.

Projektet arbetar nu med antagande att staden får tillgång till ytor för produktionsstart under 2028. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 603 miljoner i 2009 års prisnivå. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019.

Kvilleleden

Projektet omfattar utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande kommunal infrastruktur som behöver modifieras med anledning av Trafikverkets ombyggnation av Lundbyleden samt Stadens utveckling av Backaplan och Brunnsbo. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet drivs i nära samarbete med Trafikverkets projekt Lundbyleden. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 295 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Projektet har under året påbörjat produktionen med arbeten av Stadens delar kring Bohusbanan. Staden och Trafikverket har kommit överens om en viss justering av Lundbyleden för att säkerställa att de önskade kvaliteterna kring kommande exploatering vid Backaplan.

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

3.2.5 Uppföljning av kapitalkostnader

Belopp (tkr)	Nominering 2025	Nämnd-budget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Avskrivningar	8 000	8 112	5 311	8 082	7 849
Ränta	31 700	42 536	28 405	43 148	28 531
Räntekostnader tomträtter	16 400	17 500	11 426	17 397	17 108
Totalt	56 100	68 154	34 521	68 627	53 489

Sedan nominering av kapitalkostnader gjordes har flera förändringar skett som påverkat budget och prognos för år 2025. Under slutet av året gjordes ett större förvärv som inte fanns med i nomineringsunderlaget samt att friköp av tomträtter skett vilket förklarar avvikelserna mot nominerade belopp. Tidigare år har nämnden fått kommunbidrag för räntekostnader avseende tomträtter och vid tidpunkten för nominering fanns ingen kännedom om ny modell för ersättning av tomträtternas kapitalkostnader. I enlighet med Stadsledningskontorets förslag beslutades i budget 2025 en förändring av hanteringen där även denna del hanteras likt övriga kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader genom den centrala avsättningen.

Prognosen för kapitalkostnader är 17,4 mnkr (mot budget 17,5 mnkr). Men en ökning med 700 tkr jämfört med föregående prognos som låg lägre på grund av friköpta tomträtter. Ökningen beror på aktivering av exploateringsprojektet Bergsjöns kulturhus som upplåts med tomträtt.

3.2.6 Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2025	Grundutrymme ram 2025	Nämnd-budget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Investeringsrelaterade driftkostnader	10,3	10,0	17,0	17,4	22,0	10,7

Förändringen mellan budget och prognos beror på ökade detaljplanekostnader för bland annat GC-bron och Brunnsbo-Linné samt ökade saneringskostnader för Kvilleleden som vid tidpunkten för investeringsnominering inte var med i underlaget utan har tillkommit under hösten 2024 efter KF-beslut. Förvaltningen har inte avropat ytterligare kommuncentrala medel för saneringskostnader i Kvilleleden i dagsläget. Sedan tidigare prognos har även rivnings- och saneringskostnader uppkommit till följd av tidigare lagt arbete gällande projekt Citybuss Backastråket som planerades utföras under 2026.

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

Kommuncentral post (Belopp i mnkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Beredskap för temporära bostäder	11 128	17 242	17 000
Trygghetsbostäder	10 610	17 300	18 300
Högvattenskydd	3 308	6 000	4 000

Stadsdelsväxthus och stadsnära odling	460	1 000	3 000
Resandetuveckling	540	1 150	3 000

Nämnden har fått riktade medel för högvattenskydd, resandetuveckling och projektering av ett stadsdelsväxthus. För dessa uppdrag har medarbetare rekryterats men ännu är det inte upparbetat några högre utfall för perioden då det av upphandlingsskäl blir ledtider från beställning till utförande. Ytterligare en utmaning utöver ledtider vid upphandling är att projekten behöver vara i rätt skede för att rätt insatser inom hållbart resande ska kunna genomföras, vilket inte alltid har varit fallet hittills. Prognosen för trygghetsbostäder förutsätter att bolagen i Framtidenkoncernen tillhandahåller bostäder i planerad omfattning. Vår bedömning är att det är osäkert om målet kan nås.

3.2.8 Reavinster och tomträtter

(Mnkr)	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Reavinster	59	40	19	212	100	100	100	321
Resultat av markexploatering	70	56	15	391	328	550	550	487
Exploateringsbidrag	326	0	326	185	480	440	0	253
Resultat av tomträtter	318	319	-1	298	482	482	500	450
Summa reavinster inlevereras kommuncentralt	774	414	359	1 086	1 390	1 573	1 150	1 510

Årsprognosen avseende resultat av tomträtter, reavinster, resultat av markexploatering samt övriga exploateringsersättningar uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Rapporterad prognos per augusti avviker positivt med ca 240 miljoner kronor jämfört med budget som uppgår till totalt cirka 1,1 miljarder kronor (reavinster 100 mnkr, resultat av markexploatering 550 mnkr och tomträtter 500 mnkr). Prognosen är dock sänkt med cirka 180 miljoner kronor jämfört med föregående prognos.

Avvikelsen beror på att vi i enlighet med stadens instruktioner inte budgeterat för resultat av övriga exploateringsersättningar som prognosticeras till 480 mnkr samt framflyttad försäljning som medför att resultat av markexploatering justeras ner med 222 mkr till 328 mkr.

Prognosen för främst resultat av markexploatering innehåller viss osäkerhet på grund av planerade försäljningar under hösten. Tidsförskjutningar kan ske av olika anledningar som exempelvis försenad planprocess, överklaganden och osäkra marknadsförutsättningar.

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

Reavinster

Rearesultatet för perioden uppgår till 59 miljoner, en avvikelse på +19 mnkr som beror på att budgeten är svårperiodiserad främst för friköp av tomträtt då dessa görs på initiativ av tomträttshavaren.

Helårsprognosen för resultat av reavinster är oförändrad mot budget, 100 miljoner kronor, men med risk att utfallet kan bli runt 20–30 mkr lägre då det inte finns några aktuella friköp av tomträtter och det är trög marknad för försäljning av övriga tomter. Det finns flera pågående försäljningar men i dagsläget inga klara avtal.

Resultat av markexploatering

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

Intäkter för perioden är 88 miljoner kronor och kostnader för iordningställande av mark ca 18 miljoner kronor vilket ger ett resultat på +70 miljoner kronor. Avvikelsen i förhållande till budget är liten. Det är mycket svårt att bedöma eventuella tidsförskjutningar och enskilda större försäljningar påverkar väsentligt.

Helårsprognosen för resultat av markexploatering bedöms bli 222 miljoner kronor lägre jämfört mot budget, 550 miljoner kronor. Det beror på framflyttade försäljningar, främst Smålandsgatans försäljning som flyttats fram på grund av överklagad detaljplan. Viss risk kvarstår då ett fåtal försäljningar är prognostiserade att ske i slutet på året och det finns det en risk för tidsförskjutningar till kommande år.

Exploateringsbidrag

I budgeten saknades resultat av årets exploateringsbidrag i enlighet med stadens instruktion. Intäkten från exploateringsbidrag bedöms i år uppgå till ca 480 miljoner kronor. Prognosen är svårbedömd då exploateringsbidragen följer arbetstakten för utbyggnad av allmän plats. Utfallet för perioden är ca 326 miljoner kronor.

Tomträtter

Resultatet av tomträttsverksamheten uppgår för perioden till 318 miljoner kronor, en avvikelse på 1 miljon kronor, och beror på friköpta tomträtter som minskat intäkterna.

Prognosen för tomträttsverksamheten är 482 miljoner kronor, 18 mnkr lägre än budget och beror främst på tillkommande stämda tomträtter under 2024 vilka, av försiktighetsskäl, prognosticeras till oförändrad avgäld i avvaktan på dom (13 mnkr) samt friköpta tomträtter (5 mnkr). Sänkningen av prognosen med 1 mnkr jämfört med majpronosen beror främst på tillkommande friköp.

Per augusti 2025 ligger ca 125 stämda tomträtter i domstol. Det retroaktiva beloppet uppgår till 186 miljoner kronor vid yrkad avgäld. Tills vi har lagakraftvunna domar (tidigast under 2025) ligger den nu löpande årsavgälden i prognosen.

För närvarande handläggs ca 125 mål rörande omreglering av tomträttsavgäld i domstol. Huvuddelen av målen gäller flerbostadshus där kommunens yrkande grundar sig på den av kommunfullmäktige beslutade avgäldsmodellen. Några mål gäller komplement till flerbostadshus såsom parkering och värmecentral och ett antal mål rör småbostadshus. I några mål är upplåtelseändamålen andra, exempelvis sjukhus, skola, hotell och industri.

I 29 av de pågående målen hölls huvudförhandling i mark- och miljödomstolen (MMD) under våren 2023. Dom i målen meddelades den 30 juni. Kommunen vann full framgång i 25 av de 29 målen vilket innebär att domstolen har bestämt att tomträttsavgälden ska uppgå till de belopp som kommunen har begärt. I fyra av målen vann kommunen inte full framgång. Domarna har i samtliga mål överklagats

till mark- och miljööverdomstolen, MÖD, av båda parter. Efter att ha varit vilandeförklarade en tid har MÖD nyligen återupptagit handläggningen av målen.

Högsta domstolen (HD) meddelade i slutet av april i år en dom gällande omprövning av tomträttsavgäld rörande en flerbostadshustomrätt i Stockholm där Statens fastighetsverk är fastighetsägare. I det målet kom HD fram till att avgäldsräntan skulle uppgå till 1,75 %. Eftersom tvistefrågan även i kommunens pågående processer huvudsakligen gäller avgäldsräntans storlek har våra processer varit vilandeförklarade i avvaktan på Högsta domstolens dom. I och med HDs dom har handläggningen i våra mål nu återupptagits.

Förvaltningens bedömning är att eftersom Göteborgs kommunfullmäktiges avgäldsmodeller för bostadsändamål utgår ifrån en lägre eller motsvarande avgäldsränta mot den HD nu beslutat om så behöver modellerna och våra yrkanden i målen inte justeras med hänsyn till domen (i några enstaka fall leder kommunfullmäktiges modell till något högre ränta men det ryms inom domstolens bedömning av vad som är skälig avgäld). I processerna rörande kommersiella tomträtter måste kommunen genom att åberopa bevisning om direktavkastningskravet på mark lyckas visa att avgäldsräntan uppgår till 3 %, vilket är vad som yrkas i dessa mål.

Många av processerna i MMD inleddes för många år sedan och domstolen vill sannolikt komma till avgörande i dessa så snart som möjligt. Det är emellertid svårt att bedöma när dom i målen kan komma att meddelas. Det är också sannolikt att målen, oavsett utgång, kommer att överklagas till MÖD.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut, uppdrag och annan uppföljning

3.3.1 Uppföljning avtalssamverkan

Exploateringsnämnden har ingen känd avtalssamverkan med annan kommun/region

3.3.2 Effektivisering genom minskad administration och digitalisering

Enligt Göteborgs Stads budget 2025 ska en fortsatt minskning av administrativa arbetsuppgifter och kostnader genomföras under året. Exploateringsförvaltningen har i budget 2025 ålagts en riktad besparing på en miljon kronor, vilket förväntas kunna omhändertas. Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att identifiera ytterligare möjligheter till effektiviseringar samt värderar behovet av ersättningsrekryteringar vid vakanser inom ledning, stöd och administration.

Fokus för 2025 är framförallt att fortsätta utvecklingen av nödvändiga processer för att ytterligare effektivisera och digitalisera interna arbetssätt. När det gäller administration har samtidigt kraven ökat på flera sätt. Till exempel inom områden som informationssäkerhet, rapportering och ökad beredskap, vilket behöver omhändertas i förvaltningen. Förvaltningen får även ökade krav och ambitioner inom hållbar utveckling och byggherrens arbetsmiljö som ställer krav på mer administration.

Förvaltningen verkar för att dra nytta av ny stadsutvecklingsorganisation genom att

samverka med övriga förvaltningar i syfte att skapa effektivitet i processer och gemensamma arbetssätt. Initiativen syftar många gånger till att öka effektiviteten och kvaliteten i arbetet och genererar därför inte några direkta besparingar utan snarare en minskning av kvalitetsbristkostnader.

Göteborgs Stad styrsystem är komplext och kräver mycket resurser för planering och uppföljning. Förvaltningen strävar efter att hantera det mer effektivt och undvika onödig administration, men rådigheten är begränsad. Nya krav, riktlinjer, uppdrag med mera tenderar att skapa mer administration, vilket stadsledningskontorets rapport från 2022 beskriver.

Nedan finns en beskrivning över de insatser som exploateringsförvaltningen genomför för att minska administrationen och vilka effekter genomförda och pågående insatser förväntas bidra till.

Genomförda åtgärder	Effekt/resultat (till exempel sparad tid eller kvalitetsökning)	Minskad kostnad helår (tkr)
Digitala utskick (mina meddelanden)	Sparat porto och kostnader för konsultfirma och papper	600
Automatiserad uppföljning i analysverktyget PowerBI	Sparat cirka en halv tjänst, höjer kvaliteten samt effektiviserar sammanställningar	300
Digitalisering och automatisering av omreglering av tomträttsavgifter (kvar)	Minskad administration, kortare kötid på andra frågor och kan istället utveckla stödfunktionen inom förvaltningen.	50
Åtgärder inom anvisning av bostäder till hushåll med sociala/medicinska förtursskäl och hushåll som anvisats enligt bostättningslagen; Infört E-tjänst för hushåll som ska redovisa fortsatt behov av anpassad bostad; digitaliserat underlag gällande Bostad Först; förändrad hantering av REK-brev som kommer i retur.	Dessa åtgärder har såväl minskat tidsåtgång för uppgifterna som att, i flera fall, öka kvaliteten på inkommande information.	50
Pågående/planerade åtgärder	Förväntad effekt	Förväntad minskad kostnad helår
Digital signering	Minskad administration av avtal mm	500
Processutveckling	Genom vår processutveckling av PLEX (exploateringsprocessen) delprocesserna för planering och utbyggnad allmän plats skapar vi ett effektivare arbetsflöde som hjälper oss att hantera en större arbetsvolym inom befintlig personal.	

Inom digitalisering genomför förvaltningen för närvarande effektivisering främst inom tre områden:

Uppföljning med hjälp av automatiserade datauttag ur verksamhetssystem som sedan visualiseras i form av Power BI -rapporter.

Ny applikation för att underlätta och effektivisera processen vid beställning av konton och behörigheter för konsulter och anställda. (Hanko)

Utskick av exempelvis samrådshandlingar genom en gemensam tjänst "Mina meddelanden" i kombination med uttag ur fastighetsregister. Sparar mycket manuell hantering samt portokostnader för cirka en miljon kronor per år.

3.3.3 Sammanfattning av uppföljning av arbetet med civil beredskap och krisberedskap

Förvaltningen har en roll i att bidra till stadens robusthet och motståndskraft. Arbetet omfattar både integrering av totalförsvar, säkerhet och beredskap i stadsplanering, exploaterings- och infrastrukturprojekt, markägandet samt att

utveckla förvaltningens interna förmåga. Samtidigt finns ett behov av att vidareutveckla och stärka säkerhets- och beredskapsarbetet inom förvaltningen. För att ansvar och åtgärder ska få ett större genomslag i det dagliga arbetet krävs en starkare förankring i den operativa verksamheten.

Vi arbetar med:

- att stärka skyddet av samhällsviktig infrastruktur och trygga offentliga miljöer,
- att samverka med andra förvaltningar och bolag för att förebygga och skydda mot spioneri, sabotage och terrorism,
- att öva och utbilda krisledningen, förvaltningsledningen och nyckelpersoner,
- att ta fram kontinuitetsplaner för de mest tidskritiska processerna,
- att delta i resursfunktioner med särskilda ansvar vid höjd beredskap och krig,
- att implementera ett ledningssystem för informationssäkerhet för att förebygga och motverka cyberattacker,
- samt att arbeta med klimatanpassning i projekt och på en övergripande nivå, med fokus på skyfall, värme samt risker för ras och skred.

Vid en kris eller krig har förvaltningen en tjänsteperson i beredskap (TiB) som är gemensam med de övriga stadsutvecklande förvaltningarna. TiB har tillgång till en lista över relevanta personer att kontakta vid behov. Förvaltningen har en utsedd krisledningsorganisation. Enligt förvaltningens anvisning för krisledning och kriskommunikation ska krisledning kunna påbörjas inom två timmar.

Det finns en framtagen och beslutad beredskapsplan på förvaltningsnivå, men planen är ännu inte formellt godkänd av nämnden. Förvaltningen avser att förelägga beredskapsplanen för nämnden för beslut framöver. Förvaltningen bedriver ingen samhällskritisk verksamhet. Framtagen kontinuitetsplan som utgör bilaga till beredskapsplanen innehåller delvis prioriteringar av verksamheter som ska upprätthållas vid allvarliga störningar, kris eller höjd beredskap.

Inför budgetarbetet har de stadsutvecklande förvaltningarna tagit fram *Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025* samt ett metodstöd för implementering på avdelningsnivå. Ett prioriterat område i analysen är det försämrade säkerhetsläget, vilket lyfter behovet av att integrera säkerhet och beredskap i stadens planeringsprocesser.

Analysen pekar på ökade krav kopplade till totalförsvaret, skydd av samhällsviktig infrastruktur, robusthet i försörjningskedjor, tryggare offentliga miljöer, samt integrering av försvars- och krisberedskap i stadsplaneringen. Utmaningar identifieras i form av kompetensbehov, samverkanskrav, ökade kostnader och behovet av att balansera öppenhet med ökad säkerhet. Satsningar föreslås även inom självförsörjning, jämlik stadsutveckling och social hållbarhet. Dessa insikter kommer att ligga till grund för riskanalys, målformulering och verksamhetsplanering i kommande budgetarbete.

Förvaltningen har identifierat att en ny kategori av markförvärv kan komma att behöva definieras. Sedan tidigare hanteras exempelvis inlösen av allmän plats samt operativa, taktiska och strategiska förvärv kopplade till olika skeden i stadsutvecklingen. Förvärv med syfte att öka skyddet för civilbefolkningen eller möjliggöra omfattande beredskapslagring har hittills inte genomförts, men kan bli aktuella i takt med förändrade omvärldskrav och behov inom civil beredskap.

3.3.4 Uppföljning systematiskt miljöarbete

Har nämnden/styrelsen implementerat ett systematiskt miljöarbete enligt Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning? Om inte, beskriv varför och vad som återstår!

Ja

Med utgångspunkt i de iakttagelser och analyser som miljöförvaltningen har gjort i stödjande revision 2024, vilka insatser genomför nämnden och styrelsen inom området under 2025?

Miljöarbetet har fortsatt att utvecklas under första halvåret 2025, med fokus på struktur, genomförande och intern förankring. Arbetet har främst handlat om att stärka interna strukturer, utveckla stödet till verksamheten samt att följa upp och integrera miljöarbetet i relation till mål och krav. Genomförda aktiviteter och prioriteringar har baserats på identifierade behov samt tidigare rekommendationer från miljöförvaltningen. Målet är att säkerställa ett ändamålsenligt och förbättringsdrivande miljöledningssystem.

Under våren 2025 har flera förstärkningar genomförts för att utveckla och förankra miljöarbetet i verksamheten. En miljöstrateg har rekryterats med ansvar för att leda och vidareutveckla miljöledningssystemet, samtidigt som en ny miljöspecialist har anställts för att ge stöd i miljöfrågor inom organisationen.

Därtill har en strateg med fokus på klimat och hållbart-anläggningsbyggande tillkommit i en verksamhetsutvecklande roll. Dessa rekryteringar är en del av den nya organisationsstruktur som infördes under året, och förstärkningarna kommer att fortsätta under 2026.

Som ett led i att stärka miljöarbetet i projekt har gemensamma portföljmål tagits fram i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen, med särskilt fokus på miljö och klimat. Målen utgår från de områden där stadsutvecklingen bedöms ha störst miljöpåverkan.

I linje med rekommendationen om att stärka stödet till projektledare har även ett arbete inletts för att uppdatera tillhörande process och projektdirektiv kopplat till miljösmål i projekt. Syftet är att skapa tydligare vägledning och bättre förutsättningar för att omsätta miljösmål i praktiken.

Exploateringsförvaltningens interna anvisningar för systematiskt miljöarbete och rutin för avvikelserapportering har uppdaterats och konkretiserats. Dessa är anpassade till den nya organisationen och tydliggör kopplingen till ordinarie styrning. Uppdateringarna är ännu inte beslutade, men finns nu i uppdaterad version. Arbetet med att utveckla internrevisioner fortsätter, med målsättning att ta fram en struktur för miljörevisioner i projekt – med planerad implementering från 2026.

För att ytterligare stärka miljöarbetet har fokus även lagts på kompetensutveckling. Under våren har en kraftsamling skett med nya miljöutbildningar riktade till projektledare. Utbildningarna syftar till att öka förståelsen för miljökrav, deras syfte och hur de ska tillämpas. Medarbetare får även kunskap om vilket stöd som finns att tillgå och när det är aktuellt att involvera specialister.

Under våren deltog totalt 79 projektledare i de nya miljöutbildningarna, varav 46 från EXF. Därtill tillkom sex deltagare från förvaltningarnas miljöenheter, varav två från EXF. Utbildning om ekosystemtjänster samlade cirka 60 deltagare under våren och 34 deltagare under hösten.

Fortsatta utbildningsinsatser planeras löpande som en naturlig del av det systematiska miljöarbetet.

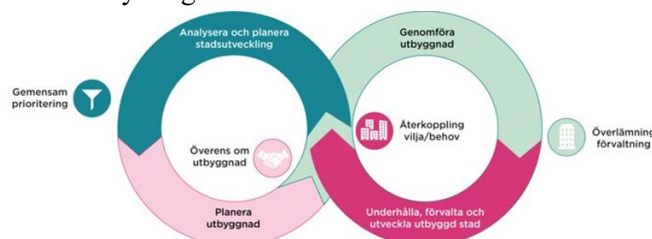
Förvaltningen deltar aktivt i samverkansarbetet med övriga stadsutvecklande förvaltningar, dels genom portföljstyrning, dels genom en kunskapsutvecklande grupp där erfarenhetsutbyte och gemensamma arbetssätt står i fokus. Detta stärker förvaltningarnas gemensamma kapacitet att driva systematiskt miljöarbete framåt.

Miljöledningssystemet har under första halvåret 2025 kommit en bra bit på vägen med stärkt struktur och intern förankring. Det fortsatta arbetet med utveckling och implementering kommer att förbättra systematik och effektivitet i miljöarbetet ytterligare.

3.3.5 Sammanhållen stadsutveckling

Syftet med Göteborgs Stads organisation för stadsutveckling är att skapa en mer sammanhållen stadsutveckling. Det är flera nämnder som direkt eller indirekt påverkades av nya ansvar och arbetssätt i och med den nya organisationen. Framför allt gällde detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnads-, exploaterings-, stadsmiljö- och stadsfastighetsnämnden.

Den sammanhållna stadsutvecklingen genomförs enligt de fyra skedena:



Fem gemensamma utvecklingsinsatser är identifierade för 2025 och pågår för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling:

- **Planera och resurssätta politiska uppdrag där SUV ska samverka**

Syftet med aktiviteten är att skapa arbetssätt där vi tydligare samverkar och samplanerar de politiska uppdrag som kommer från kommunfullmäktige eller nämnd.

Ett arbete pågår med att utveckla arbetet med omhändertagandet av uppdrag eller andra åtaganden som berör flera nämnder. Sammanställningen ger en tydligare överblick över samtliga uppdrag och åtaganden där de stadsutvecklande förvaltningarna behöver samverka.

- **Genomföra kundresa utifrån gemensamma målgrupper**

Syftet med aktiviteten är att utveckla arbetssätt och service för att forma tjänster som våra målgrupper vill ha och behöver. Detta skapar möjligheter till processutveckling med ett ”utifrån och in” perspektiv samt digitalisering utifrån användarens behov.

Aktiviteten har på grund av omprioriteringar inte påbörjats utan planeras att genomföras under 2026.

- **Utbilda chefer i processinriktat arbetssätt**

Syftet med aktiviteten är att utbilda samtliga chefer samt lägga fokus på var det brister i överlämningarna mellan processerna.

Samtliga SUV förvaltningarnas chefer har fått utbildning inom processinriktat arbetssätt. Ett gemensamt SUV processnätverk är uppstartat. Arbetet fortsätter nu även inom ramen för respektive förvaltnings processarbete.

- **”Implementera” målbilden för översiktsplan**

Syftet med aktiviteten är att skapa en gemensam förståelse och kunskap om den hållbara stadsutvecklingen nu och på lång sikt av en nära, sammanhållen och robust stad.

Arbetet med att ta fram kommunikationsmaterial pågår så att implementering av målbilden kan ske under hösten. Det material som produceras kommer att bestå av både filmat material som artiklar och presentationsmaterial.

- **Digitalisera stadsutvecklingsprocessen**

Syftet med aktiviteten är att ta fram en plan för att ge förutsättningar för planering och prioritering av vår gemensamma digitalisering av stadsutvecklingsprocessen.

Ett antal områden är identifierade med syfte att effektivisera den gemensamma stadsutvecklingsprocessen. Arbetet med att digitalisera stadsutvecklingsprocessen kommer att fortgå i linjen i tätt samarbete mellan förvaltningarna. En central del i detta är informationsdelning mellan projekt och förvaltningar.

Övriga väsentliga utvecklingsinsatser att nämna

En övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖISS) har sedan tidigare tagits fram. ÖISS är en del i den taktiska planeringen. Den ska säkra samordning och förutsättningar genom att ange takt, tempo och volym för genomförande, för att ge förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. Stadsbyggnadsnämnden valde på sammanträdet den 25 mars att återremittera förvaltningen förslag ÖISS. Ärendet återremitterades bland annat utifrån komplettering med en mer utförlig ekonomisk analys av de olika exploateringsförslagens tänkbara konsekvenser för staden samt en mer utförlig beskrivning av de olika förslagens målpuppfyllelse kopplat till stadens mål för stadsutvecklingen. Arbete pågår med uppdatering enligt yrkande.

Kalkyl- och riskuppdraget (KORP) startades 2023 som ett svar på ett behov inom stadsutvecklingsprojekt att arbeta mer enhetligt och jämförbart med intäkter, kostnader, osäkerheter och risker för exploatering- och investeringsprojekt (stadsutvecklingsprojekt). Gemensamma rutiner är nu framtaget för projektledare och projektägare som arbetar i eller med stadsutvecklingsprojekt.

Hittills har omkring 150 personer genomfört grundutbildning inom exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen. Inom berörda SUV förvaltningarna och kommunala bolagen uppskattas behovet vara omkring 550 personer, när KORP beräknas vara fullt ut implementerat under våren 2026.

Nästa steg är att till årsskiftet även genomföra den fördjupade utbildningen av KORP-modellen för ekonomiska beräkningar för omkring 150 personer.

Nytt samordningsforum

Under augusti startade exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen ett nytt ledningsforum. Forumet ska fungera som en strategisk funktion för att säkra samsyn i gemensamma processer och samordna ärenden och projekt som berör båda förvaltningarna. Forumet kommer bland annat att hantera avvägningar och riktning för exempelvis markanvisning, planbesked och utvecklingsidé inför beslut i respektive förvaltning eller nämnd.

Gemensam budskapsplattform

Den 18 juni 2025 beslutade direktörerna för våra stadsutvecklade förvaltningar (SUV) att godkänna vår gemensamma budskapsplattform om stadsutveckling.

Detta är en grund och plattform för att arbeta ännu mer sammanhållet med vår kommunikation om stadsutveckling, gemensamma budskap och vara effektiva.

Utifrån övergripande budskap finns nu ett helhetsgrepp för att både beskriva och definiera samtida och framtida staden: hållbar stad - öppen för världen samt nära, sammanhållen och robust stad. Dessutom finns flera budskapsområden med aktuella teman och strategiska frågor som biologisk mångfald och ekosystemtjänster, social hållbarhet och hur vi bidrar för att minska segregationen, hållbar mobilitet, klimatanpassad stad, klimatneutral och cirkulär stadsutveckling.

Budskapsplattformen kommer att publiceras i stadens mediabank i september och implementeras under hösten 2025. Ambitionen är att under våren 2026 lansera version 2.0 av den här budskapsplattformen SUV och vår gemensamma stadsutveckling i Göteborg.

4 Styrinformation till nämnden

4.1 Fördjupad information till exploateringsnämnden

4.1.1 Markförsörjning

Markägande

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

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

Exploateringsförvaltningen ansvarar för den strategiska markförsörjningen och exploateringsverksamheten. Förvaltningen förvärvar, utvecklar, tillhandahåller samt säljer och upplåter mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Förvaltningen driver, i samverkan med övriga berörda förvaltningar, markutvecklingsuppdraget utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Exempel på tillvägagångssätt för att frigöra mark för stadsutveckling är långsiktiga strategiska markförvärv och att aktivt arbeta med markåtkomstfrågor inför planläggning.

Uppföljning av utförda markförsäljningar och markförvärv redovisas i årsrapporten. Älvstrandens avvecklingsplan medför att förvaltningen har startat dialog och förhandling avseende prioriterade förvärv.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-06-18 om att tillstyrka stadsledningskontorets förslag till beslut avseende bidrag till samt översyn av enskilda vägar i Göteborgs Stad. Beslutet medför att exploateringsförvaltningen, i egenskap av den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom, kommer behöva bidra i verkställandet av beslutet.

Upplåtelser

Exploateringsnämndens markinnehav upplåts i olika former genom till exempel tomträtter, arrenden och olika former av kommuninterna upplåtelser. Totalt är cirka 46 % av stadens mark upplåten. I dag är det flera förvaltningar som ansvarar för arrenden. En översyn av alla stadens arrenden har påbörjats för att såväl renodla som att tydliggöra förvaltningarnas olika ansvar och bli än tydligare ut mot kund.

Sex trädgårdskoloniers arrendeavgifter har omförhandlats. Målsättningen är att under 2025 gemensamt med kolonirörelsen utarbeta en transparent och förutsägbart avgiftsmodell.

Det är fortsatt stor efterfrågan på att få arrendera kommunal mark trots att föregående års förändring av KPI innebär att kostnaden för arrendatorn är högre.

Till följd av stadsrevisionens föregående års granskning av arrende- och tomträttsprocesserna har förvaltningen arbetat med omförhandling av de arrendeavtal som tidigare har saknat indexuppräknings.

Friköp av jordbruksmark

Förvaltningen har i uppdrag att i delårs- och årsrapport redovisa antalet genomförda respektive nekade försäljningar av jordbruksarrenden. I årsrapporten 2024 redovisades en sammanställning av samtliga inkomna förfrågningar från 2019.

Under året har fem jordbruksarrenden varit uppe i exploateringsnämnden för beslut. Beslut i nämnden kommer att vara vägledande i vilken information som ska publiceras på stadens hemsida. Ärendet är bordlagt i nämnden.

Ny redovisning av genomförda respektive nekade försäljningar kommer att sammanställas till årsrapport 2025.

Tomträtter

Förvaltningen har tidigare effektiviserat och digitaliserat delar av processen för omreglering av tomträttsavgiften för småhus. Digitaliseringen av delar av processen för omreglering av tomträttsavgiften för flerbostadshus håller på att justeras och testköras. Den nya processen beräknas fungera och kommer att användas fullt ut under 2025.

Under 2025 har flera utredningar om tomträttsavgifter gjorts på uppdrag av nämnden. Exempel på utredningar är att utreda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgift avseende småhus och flerfamiljshus. Förvaltningen har även utvecklat information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift.

Näringsliv

Förvaltningen representeras i näringslivsprogrammens styrgrupper och arbetsgrupper exempelvis med fokus på företagsklimat, markförsörjning och infrastruktur.

Stadsnära odling

Förvaltningen har anställt en Stadsbonde med ansvar för att sprida kunskap om odling, skapa förutsättningar för ökad odlingsverksamhet samt initiera nya grupper av göteborgare i så kallade tillsammansodlingar. Stadsbonden utgår från odlingen på Lilla Änggården. På Modellodlingen utvecklas även ett samarbete med Grundskoleförvaltningen. De grönsaker som skördas levereras till den offentliga måltidsverksamheten och förhoppningen är att platsen även ska kunna användas som resurs inom skolundervisningen.

Under året har även en ny tillsammansodling etablerats vid Londongatan i Bräcke där vi tillsammans med Social Sydväst arbetar med en grupp skyddsbehövande från Ukraina och boende i närområdet.

Tiny houses

Under 2025 har en förstudie som beskriver möjligheten av byggnation av ett antal tinyhouse nära Lilleby Camping tagits fram. Där finns ett outbyggt område som är planlagt för kolonistugor. Arbetet baseras på tidigare förstudie av Fagerdal som

hade liknande förutsättningar men blev pausat eftersom staden eventuellt behöver använda ytan till skolverksamhet. Projektet kom ursprungligen som ett uppdrag från politiken som handlar om att underlätta för fler tillfälliga boendeformer och specifikt att hitta nya lösningar för att möta behoven.

4.1.2 Stadsutveckling

Planera och exploatera

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstarter är få. I områden med bättre marknadsläge så ser vi en försiktig ökning av antalet av byggstarter medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstarter förskjuts framåt i tiden. Några projekt har avbrutits på grund av problem med att få ekonomi i projekten. I områden med sämre förutsättningar så spelar också de planeringsmässiga förutsättningarna som t ex gestaltning och parkeringsfrågor stor roll för projektens genomförandeförmåga.

Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren. Senast Göteborg hade en färdigställandevolym under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

På grund av ett högre kostnadsläge vid utbyggnad av allmän plats och lägre byggrättsvärden vid försäljning av byggrätter så är det många projekt som visar negativa projektnetton. På några års sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten. Det är därmed prioriterat att portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Lägre antal födda barn ger ett mindre behov av utbyggnad av skola och förskola. Det finns därmed färdiga byggrätter för skola och förskola i portföljen där byggstart skjuts på framtiden.

Allmän plats

Förvaltningen ansvarar för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet och medverkar i stadens arbete med allmän plats både på en övergripande nivå genom fördjupade översiktsplaner och planprogram och på en detaljerad nivå genom specifika detaljplaner och exploateringsprojekt.

Genom arbetet med planering, utformning och utbyggnad av en attraktiv och tillgänglig allmän plats bidrar exploateringsverksamheten till många av stadens mål kring ekologisk och social hållbarhet samt en god gestaltad livsmiljö. En hållbar utveckling av allmän plats är en förutsättning för att kunna fortsätta utveckla staden med avseende på fler bostäder och nya verksamhetsytor för kontor och handel. För en hälsosam livsmiljö är tillgången till parker, naturområden och gröna stadsrum viktigt där den gröna och blå strukturen ska locka till utevistelse, fysisk aktivitet och ge plats för vila och återhämtning i den byggda staden. För att nå målen kring ett hållbart resande behövs en utformning av allmän plats med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik som bidrar till en god framkomlighet och en nära storstad.

Förvaltningens enheter för planering och utbyggnad av allmän plats har begränsade resurser och arbetar löpande med sin kompetensförsörjning för att ha en ändamålsenlig bemanning utifrån de behov som finns i pågående detaljplan- och exploateringsprojekt. För att kunna medverka i de nya detaljplaner som Stadsbyggnadsförvaltningen startar så resursförstärker enheterna för planering allmän plats med fler trafikplanerare och landskapsarkitekter och verksamheten har under året växt från två till tre enheter. För att kunna bygga ut allmän plats i den

takt som behövs i pågående exploateringsprojekt så arbetar enheterna för utbyggnad allmän plats med att rekrytera på de vakanta tjänster som finns. Vad gäller möjlighet att genomföra utbyggnad så har konsekvenserna hittills varit hanterbara på grund av lågkonjunkturen som också försenar byggstart på kvartersmark, dock är det viktigt att följa konjunkturläget så att utbyggnadskapaciteten för allmän plats följer samma takt som utbyggnaden av kvartersmark.

Samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen

Det pågår flera initiativ för att förbättra samarbetet med stadsbyggnadsförvaltningen som syftar till en effektiv och kvalitetssäker leverans under detaljplaneskedet. Under hösten 2024 startade bland annat ett arbete med fokus på samarbete mellan enhetschefer vilket har fortsatt under 2025. Flera utvecklingsarbeten har startats som t ex förtydliganden av roller och ansvar, utveckling av ledarskapet för projektledare, utveckling av resurshantering vid start av nya projekt, erfarenhetsåterföring. Även samarbete mellan portföljägare för detaljplaneportföljen och exploateringsportföljen har pågått under året. Samarbetet fokuserar bland annat på gemensam prioritering och resurssättning av projekt, gemensam portföljuppföljning och kvalitetssäkring av gemensamt innehåll i portföljerna.

PLEX (plan- och exploateringsprocess)

Stadens organisation för stadsutveckling utgår från ett processororienterat arbetssätt och en sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Ett viktigt steg i detta arbete har varit att i de stadsutvecklande förvaltningarna införa en plan- och exploateringsprocess (PLEX) där stadsutvecklingsprojekten genomförs i ett tydligt flöde genom hela processen, från idé till iordningställd plats.

Det huvudsakliga utvecklingsarbetet är nu färdigt och under 2025 har PLEX övergått i en förvaltande fas där fokus ligger på ett effektiv användande av processen.

Exploateringsportföljen

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

Portföljens innehåll är projekt på stadens eller privata fastighetsägares mark, avseende bostäder, kommunal service och mark för näringsliv samt stadens utveckling av allmän plats inom exploateringsprojekt. Portföljens sammansättning styrs därmed av vilka detaljplaner som påbörjas.

Portföljen innehåller cirka 300 exploateringsprojekt. Cirka 51 % (45 % i dec) av projekten är under planering med pågående detaljplan och cirka 49 % (55 % i dec) har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under halvåret har 32 projekt startats samt 11 avslutats.

Portföljens samlade nettobudget är 1 700 miljoner kronor för perioden 2025–2029. Den är dock väldigt osäker då flera av projekten har tidsförskjutningar på grund av att byggstarten skjuts fram i tiden. Tidsförskjutning i projekten leder till kostnadsfördyringar. Även försäljningarna skjuts framåt i tiden vilket påverkar portföljens intäkter. Intäkterna minskar även till följd av lägre byggrättsvärden.

Förvaltningens resurser kopplat till exploateringsverksamheten är uppbundna i de cirka 300 pågående exploateringsprojekten och resursläget är fortsatt ansträngt, särskilt med avseende på specialistkompetenser.

Under de två första kvartalen färdigställdes 892 (2 313 Aug. 2024) bostäder i

nybyggnation och 1 064 (690 Aug. 2024) byggstartades. Byggstarterna av bostäder har således ökat jämfört med föregående delårsrapport vilket är en positiv signal. Byggstarterna är dock fortfarande lägre än vad de var innan konjunkturnedgången. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de närmsta åren.

Portföljens sammansättning:

Bostäder: Inom portföljen finns cirka 43 600 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 26 200 är inom pågående detaljplan samt cirka 17 400 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen nedan visar fördelning av hustyp, upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.



Diagram 1. Antal möjliga bostäder i olika skeden inom exploateringsportföljen.

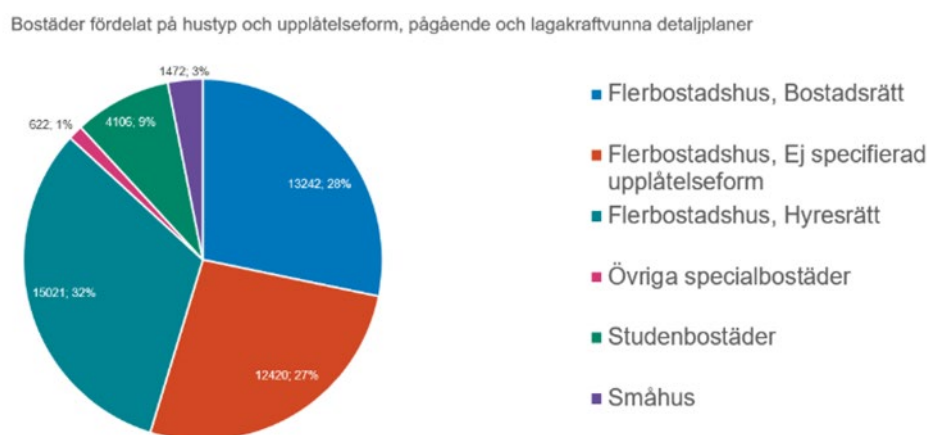


Diagram 2. Möjliga bostäder inom exploateringsportföljen i pågående och lagakraftvunna detaljplaner uppdelat per hustyp, inklusive upplåtelseform för flerbostadshus.

Kommunal service: Bostad med särskild service (BmSS) och äldreboende som bägge ingår i Övriga specialbostäder som redovisas i diagram 2. Utöver detta innehåller exploateringsportföljen byggrätter, framtida och inom lagakraftvunna detaljplaner, för kommunal service så som skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturverksamhet. Vid halvåret finns det i portföljen cirka 300 tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 9500 elevplatser i skola.

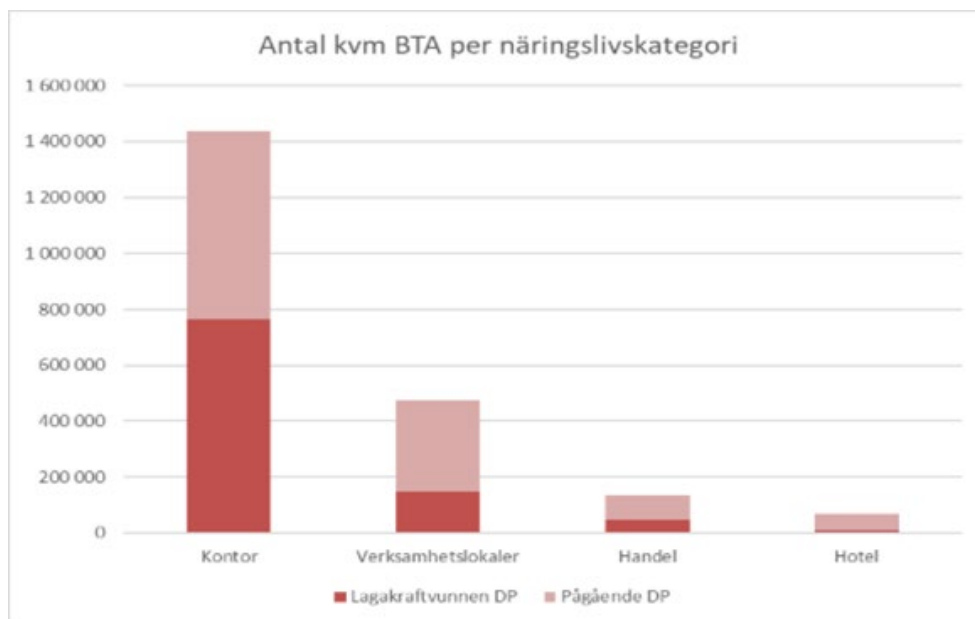


Diagram 3. Antal kvm BTA per kontor, verksamhetslokaler, handel och hotell. *inom kontor ingår bland annat projekten Per Dubb (lokaler för vård och forskning), Volvo Lundby, Gamlestads torg (etapp 2), Smålandsgatan (Polisen) samt programmen inom Älvstaden.

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

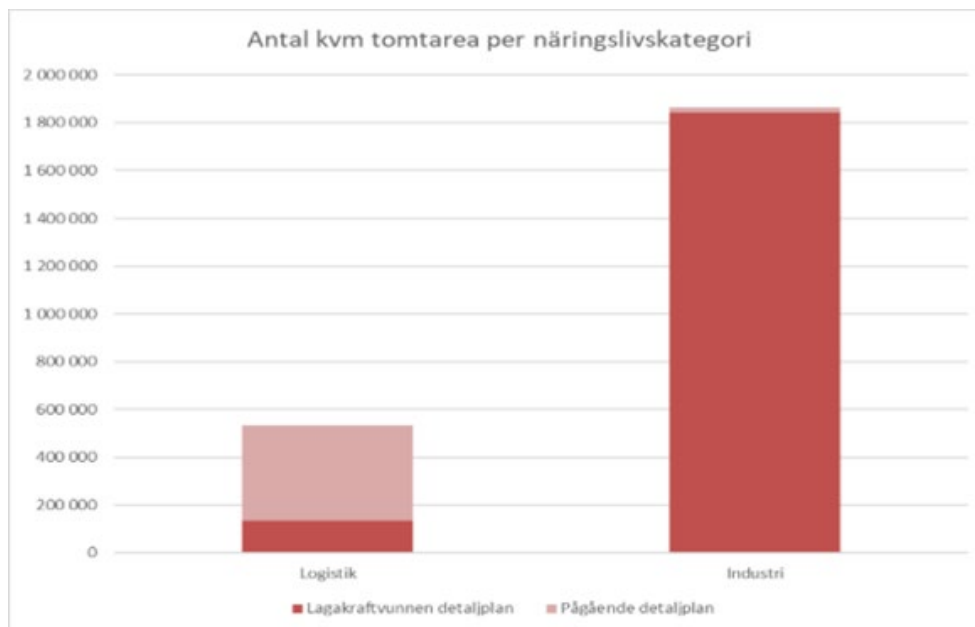


Diagram 4. Antal kvm tomtarea per industri och logistik

Allmän plats: Exploateringsportföljen ansvarar för utbyggnad av all allmän plats inom exploateringsprojekten. Idag har förvaltningen 80 pågående utbyggnadsprojekt, i faserna projektering till projektavslut, som omfattar utbyggnad av allmän plats såsom gator, parker och andra offentliga miljöer. Under 2025 har många projekt avslutats och färre har startats på grund av

konjunkturläget. Ett fåtal utbyggnadsprojekt kopplat till bostadsprojekt har startat under våren vilket är en konsekvens av det låga antalet byggstarter av bostäder. Summerat resulterar detta i ett lägre antal pågående utbyggnadsprojekt än föregående år. Den lägre utbyggnadstakten skapar utrymme för byggprojektledarna att bidra mer med genomförandekompetens i tidigare skeden i syfte att stötta kring frågor om byggbarhet och ekonomi. Under 2025 har utbyggnadsenheterna deltagit i ett tiotal planer men behovet av genomförandekompetens i planskedet är relativt högt och förväntas öka framöver. Det är positivt då en förstärkt genomförandekompetens i planeringsskedet ökar kvaliteten och genomförbarheten av exploateringsprojekten.

Sverigeförhandlingen: Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Till och med 2024 har det färdigställts totalt cirka 17 400 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens möjliga bostäder i pågående eller lagakraftvunnen detaljplan ligger cirka 25 600 inom åtagandets influensområden och med ett bedömt möjligt färdigställande till och med år 2035.

Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med möjliga bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. För att uppfylla åtagandet är det av vikt att dels redan startade projekt fortskrider, dels att starta ytterligare detaljplaner som innefattar bostäder inom åtagandets områden. Förvaltningens bedömning är att utifrån åtagandet så bör ytterligare bostäder inom influensområdet avseende Spårväg och Citybuss Norra Älvstranden (Brunnsbo – Linnéplatsen) prioriteras.

Infrastruktur

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

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

Förvaltningen driver för närvarande 8 stora och komplexa infrastrukturprojekt / -program. under våren har ytterligare två tillkommit, närmare bestämt Spår i Allén och Bangårdsförbindelsen. Dessa projekt förbereds och planeras för närvarande. Inget har färdigställts under perioden. Utöver detta pågår eller förbereds beslutsprocess för ytterligare 3 projekt, närmare bestämt högvattenskydd, Lundbyhamnen samt Hjalmar Brantingsplatsen. Totalt sett sker en förskjutning mot projektering och produktion, vilket kommer att medföra behov av ökad driftsbudget framåt då dessa är mer resurskrävande

Några projekt är i planeringsskede och kan påverkas av tidsförskjutningar även om förskjutningarna generellt har minskat. Fortsatt råder också en viss tidsmässig osäkerhet kring de projekt som har samband med Västlänken. Det finns också en risk kopplad till den statliga medfinansieringen i *Sverigeförhandlingen* som är förknippad med bostadsåtagandet. Full statlig medfinansiering erhålls först efter uppnått bostadsåtagande. Diskussioner om att utöka influensområdet för bostadsåtagandet pågår

Under ekonomiavsnittets rubrik 3.2.2.3 Projektuppföljning finns en redovisning av

de olika namngivna projekten med ekonomi, slutår och en beskrivning av de olika projekten.

Nedan ges en statusuppdatering av tid, kostnad och innehåll per augusti 2025.

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

Grönt - ingen avvikelse

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

Rött - större avvikelse (åtgärder finns för närvarande inte)

Blått - beslutade ramar saknas

Markanvisningar (inklusive utsatta områden)

Förvaltningen har intensifierat arbetet med markanvisningar under 2025 och planerar för ett flertal jämförelseföranden under hösten. Förvaltningen kan fortfarande se att konjunkturläget påverkar arbetet med markanvisningar men att det nu går till det bättre.

Hittills under året har 3 markanvisningar genomförts. Markanvisningarna har innehållit 772 bostäder med fördelningen 310 hyresrätter, 414 bostadsrätter och 25 småhus.

Under året har förvaltningen haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt upplåtelseformer.

Förvaltningen har hittills under året annonserat en markanvisning med jämförelseförfarande för studentbostäder i Gamlestaden med utvärdering på kvalité kopplat till social hållbarhet.

Vidare har exploateringsnämnden fattat beslut om krav och utvärderingskriterier för markanvisningar vid Fixfabriken i Kungsladugård och Fjällbogatan i Utby. Fixfabriken kommer att utvärderas på gestaltning och Fjällbogatan på pris. Dessa markanvisningar avses annonseras under hösten. Exploateringsnämnden har även fattat beslut om tre direktanvisningar under året: Backa 866:726 samt del av Backa 866:723, Hjällboplatsen samt Tunnlandsgatan. Dessa markanvisningar har primärt omfattat bostäder samt integrerat bmss.

Hjällbo definieras som ett särskilt utsatt område. I markanvisningen för Hjällboplatsen har förvaltningen haft särskilt fokuserat på att möjliggöra för en majoritet av bostadsrätter.

Sammanställning av markanvisningar

Beslutade markanvisningar i exploateringsnämnden 2025

Markanvisningar jan-juni 2025	Typ	Skede	Aktör	Bostäder	Särskilt utsatt område
Tunnlandsgatan Järnbrott	Direkt-anvisning	Innan DP	Framtiden Byggtv. AB	Hyresrätter: 60 st Bostadsrätter: 140 st, BMSS: 7 st	Nej
Backa 866:726, del av Backa 866:723 inom stadsdelen Backa	Direkt-anvisning	Under pågående DP	Framtiden Byggtv. AB	Hyresrätter: 75 st Bostadsrätter: 75 st, BMSS: 7 st	Nej
Hjällboplatsen	Direkt-anvisning	Under pågående DP	Framtiden Byggtv. AB	Hyresrätter: 175 st Bostadsrätter: 200 st, BMSS: 8 st, Småhus 25 st	Ja
Totalt				772 st	

4.1.3 Boendesociala frågor

Hemlösheten minskar

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning[1] över antalet hemlösa hushåll i staden. I fjol redovisades det lägsta antalet hushåll sedan staden började mäta enligt Socialstyrelsen definition på hemlöshet[2], år 2015. I år har antalet hushåll visserligen ökat med 16, men antalet vuxna och barn har minskat. Ökningen består av ensamhushåll.

Sammanlagt har 2 185 hushåll registrerats som hemlösa i år, vilket innefattade 2 377 vuxna och 642 barn. En ökning med 16 hushåll, däremot en minskning med 158 barn och 23 vuxna sedan mätningen ifjol. Totalt sett visar kartläggningen att antalet personer, vuxna och barn, i hemlöshet är 3 019 personer vilket är en minskning med 181 personer sedan kartläggningen 2024. Årets mätning visar även en minskning av antalet hushåll i akut hemlöshet, en minskning om 38 hushåll, 26 vuxna samt 18 barn.

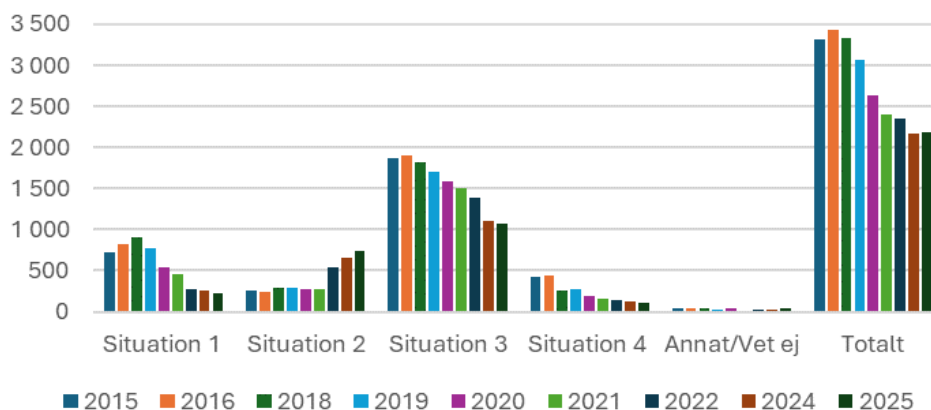
Övergripande jämförelse mellan åren 2021, 2022 och 2024 samt 2025 och i akut hemlöshet

Indikator	2021	2022	2024	2025	Antal (+/-)	Skillnad (%)
Antal hushåll	2 405	2359	2169	2 185	16	1%
Antal vuxna/myndiga	2 564	2524	2400	2 377	-23	-1%
Antal ensamhushåll	2 073	2 030	1 796	1 856	60	3%
Antal barnfamiljer	282	296	346	293	-53	-15%
Antal barn*	597	697	800	642	-158	-20%
Akut hemlöshet	2021	2022	2024	2025	Antal (+/-)	Skillnad (%)
Antal hushåll	451	277	263	225	-38	-14%
Antal vuxna/myndiga	472	301	276	250	-26	-9%
Antal barnfamiljer	56	53	62	56	-6	-10%
Antal barn*	138	120	130	112	-18	-14%

**Barn som bor tillsammans med förälder som befinner sig i någon av situationerna.*

Tabell över hushållssammansättning i jämförelse med de fyra senaste kartläggningarna i staden. Redovisningen över skillnaden i antal och andel är mellan åren 2024 och 2025. Året 2023 är undantagen i statistiken då nationell kartläggning genomförts som inte är helt jämförbar med stadens.

Över tid har det totala antalet hushåll, vuxna och barn som saknar bostad i Göteborg minskat sedan kartläggningen inleddes år 2015. Det finns varierande orsaker till att de befinner sig i den situationen men de flesta hushållen i kartläggningen har, eller har haft skadligt bruk eller beroende samt psykisk ohälsa, sammanlagt 89 procent. En stor del av hushållen, 84 procent, saknar stadigvarande inkomst.



Antal hushåll per situation och totalt antal hushåll som kartlagts i staden sedan 2015. Åren 2017 och 2023 är undantagna i statistiken då nationell kartläggning genomförts som inte är helt jämförbar med stadens.

Ny plan mot hemlöshet

Göteborgs Stads plan mot hemlöshet för 2025–2026[1] beslutades i kommunfullmäktige i juni månad. Planen utgår från regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026, med målen om att hemlösheten ska minska, med ett särskilt fokus på barnfamiljer. Planen utgår från fyra fokusområden och 15 insatser för att nå de fem uppsatta målen. Insatserna är riktade till ansvariga och medverkande parter inom berörda förvaltningar, bolag och myndigheter samt idéburen verksamhet.

Förslagen i den lokala planen belyser stadens gemensamma arbete med att arbeta förebyggande vad gäller till exempel det avhysningsförebyggande arbetet och socialtjänstens uppsökande roll gentemot den enskilde. Ytterligare anger planen att säkra tillgången till bostäder för de som har medicinska eller sociala förtursskäl samt stärka samhällsplaneringen med fokus på personer i social utsatthet för att förebygga utträngning och otrygghet.

Exploateringsnämnden har ett samordnade ansvar för att följa upp planens arbete och dess aktiviteter under planperioden.

Antalet förvaldade lägenheter med kommunala kontrakt har ökat något jämfört med motsvarande period 2024. Det har huvudsakligen att göra med att antalet lägenheter som anvisats utifrån *Bostad Först* har ökat. Antalet överlåtelse till förstahandsavtal har ökat jämfört med motsvarande period 2024. Under första halvåret 2025 har 21 lägenheter anvisats hushåll utifrån det politiskt beslutade nya spåret *Femårskontrakt barnfamilj*, som riktar sig till barnfamiljer som visserligen inte har sociala eller medicinska förtursskäl, men som trots detta riskerar eller

befinner sig i akut hemlöshet.

Redan under första halvåret 2025 har 60 lägenheter anvisats hushåll inom Bostad Först. 100 lägenheter till *Bostad Först* under helåret 2025 är en uttalad insats i *Göteborgs stads plan mot hemlöshet 2025-2026*.

Genomgångsbostäder

Till följd av beslut i EU-rådet och i Sveriges Riksdag under 2024 så fick ukrainska hushåll som flytt till Sverige rätt att folkbokföra sig i landet efter viss tid. Under vissa omständigheter fick hushållen då också rätt att anvisas en bostad utifrån Bosättningslagen. Till följd av detta så blev antalet anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen stor under andra halvåret 2024 och har fortsatt varit hög under första halvåret 2025. Från årsskiftet och fram till och med sista juni 2025 så hade 279 hushåll anvisats en lägenhet utifrån Bosättningslagen. Över 90 % av dessa hushåll har sitt ursprung i Ukraina. I och med vårens relativt stora inflytt kommer nu inflyttningstakten sakta in avsevärt under återstoden av 2025 inom genomgångsbostäder utifrån Bosättningslagen.

Mått/indikator	30/6 2022	30/6 2023	30/6 2024	30/6 2025
Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård	163	169	141	112
Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt	183	237	171	177
varav F100				40
varav Bostad Först				61
Antal anvisade lägenheter med korttidsavtal 18 mån barnfamilj (nom.avslutade 31/12-24)	133	89	71	17
Femårskontrakt barnfamilj (från slutet av mars 2025)				7
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen (BOL)	149	79	39	279
Genomsnittlig väntetid för anvisning (exkl. BoL)				Strax under 3 mån
Antal förvaldade lägenheter med kommunala kontrakt	780	873	742	779
varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamilj				97
varav lägenheter med femårskontrakt barnfamilj				21
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt	148	116	95	140
varav lägenheter med kommunala kontrakt				121
varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamilj				19
Antal personer som erhållit förstahandsavtal				258
varav antal vuxna personer som ingår i hushåll som erhållit förstahandsavtal				159
varav antal barn som ingår i hushåll som erhållit förstahandsavtal				99
Antal förvaldade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	840	551	506	791
Antal beslutade trygghetsbostäder	75	0	80	0

Mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026

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

Målsättningen bygger på att de kommunala fastighetsägarna tillskapar cirka 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna tillskapar cirka 200

lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktionen står för 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026.

I kommunfullmäktiges budget för 2025 har AB Framtiden fått i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025 i befintligt bestånd. Exploateringsförvaltningen har därför i möte med representanter för AB Framtiden medverkat för att såväl AB Framtiden och exploateringsförvaltningen ska nå uppsatta mål. Per 30 juni 2025 så hade inga *beslut* om ytterligare trygghetslägenheter tagits, men det pågår handläggning gällande två ansökningar som inkom under maj månad 2025 och dessa omfattar cirka 75 lägenheter i befintligt bestånd. Exploateringsförvaltningen har fått indikationer från AB Framtiden på att ytterligare ansökningar är på gång under hösten 2025.

Utifrån kommunfullmäktiges uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen att utöka planeringen av trygghetsbostäder och underlätta för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets- eller seniorbostäder så har möte mellan dessa förvaltningar ägt rum i kunskapshöjande syfte och för att finna fler sätt att gynna uppdraget. Bland annat fokuserades stadsbyggnadsförvaltningens behovsanalys och vilka möjligheter som finns hos stadsbyggnadsförvaltningen att bistå i marknadsföring av stadens subvention för trygghetsbostäder.



Uppföljning av uppdrag 2025

Exploateringsnämnden

1 Exploateringsnämndens egna uppdrag

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
 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 2025-12-15	Utredning kring lämpliga åtgärder har undersökts och kostandsuppskattats. Samtal har förts med aktörerna, nästa steg är möte med aktörerna för att gå igenom hur kostnad och ansvar ska fördelas. Åtgärderna är av tillfällig karaktär. Efter överenskommelse med aktörerna föreslås att uppdraget avslutas.
 Pågående Reviderat förslag av riktlinjer för miljöanpassande som harmoniserar med stadens övriga styrande dokument med avseende energieffektivitet och användande av primärenergital, och som även inkluderar krav på energieffektivitet vid byggandet av lokaler. (EXN genomförandeplan)	Uppdragsår 2025 2026-03-31	Arbetet är uppstartat. Avstämning har gjorts med Miljöförvaltningen och med Framtiden som är strategiansvarig för strategiområde <i>Hållbart byggande</i> . En översyn av nuvarande riktlinjer görs och ett reviderat förslag på tas fram under hösten 2025 för att kunna lyftas för beslut under början av 2026.
 Pågående Utvärdera om tillämpningen av nuvarande riktlinje för markanvisning fungerar i enlighet med att förverkliga målen i kommunfullmäktiges budget. (EXN genomförandeplan)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	En arbetsgrupp har bildats och information till delar av marknadsaktörerna har skett om att en utvärdering kommer att genomföras under hösten. Utvärderingen kommer att återrapporteras till nämnden senast i december.
 Pågående Redogöra för hur utmaningarna kring den strategiska markförsörjningen ska hanteras. I detta uppdrag önskar även nämnden en regelbunden uppföljning av markförsäljningar och markförvärv. (EXN genomförandeplan)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Uppföljning av utförda markförsäljningar och markförvärv redovisas årligen i årsrapporten. Förslag på hantering av utmaningar tas fram via förvaltningens markstrategiska arbetsgrupp för redovisning till nämnden. Två sätt för staden att komma åt mark för stadsutveckling är att aktivt arbeta med markåtkomstfrågor inför planläggning samt att arbeta fram en policy inför uppsägning av tomträtter. Redogörande av utmaningar kring den strategiska markförsörjningen ska hanteras redovisas senast i december i exploateringsnämnden.
 Pågående Tillsammans med berörda nämnder ta fram ett arbetssätt för klimatbudget och hållbarhetsredovisning. (EXN genomförandeplan)	Uppdragsår 2025 2026-06-30	Arbetet med att ta fram en klimatbudget leds av Miljöförvaltningen och Stadsledningskontoret. Exploateringsförvaltningen bidrar i arbetet som startades upp i maj. Exploateringsförvaltningens arbete med metodik för klimatkalkyler bidrar som underlag till klimatbudgeten. Bedömning från Miljöförvaltningen och Stadsledningskontoret är uppdraget inte kommer kunna färdigställas under 2025 utan kommer fortgå även under 2026 och eventuellt även längre, bland annat eftersom modellen för klimatbudget behöver utvecklas innan den går att implementera. Under hösten kommer fokus ligga på att ta fram förslag på hur en klimatbudget kan utformas i Göteborgs Stad så att den kan komplettera och stödja befintlig styrning. Som en del av kunskapsinhämtningen förs dialog och kunskapsutbyte med både Stockholm och Oslo. Delar i arbetet är att identifiera de förvaltningar som har störst utsläpp, ta fram beräkningar

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
		enligt GHG-protokollet (som är en global standard), samt att, i samarbete med prioriterade förvaltningar, ta fram förslag till hur stöd för implementering bör utformas. Relevanta delar av uppdraget samordnas med det arbete som pågår inom bolagen avseende CSRD. (Corporate Sustainability Reporting Directive) Under första delen av 2026 bedömer förvaltningen att kunna återkomma med förslag på modell/-er för klimatbudget och beslut i miljö- och klimatanmänden. Då kommer också förslag till stöd för implementering i förvaltningar och bolag vara utvecklat. Exploateringsförvaltningen arbetar utifrån hållbarhetsredovisning med en struktur för att följa upp mål och indikatorer för inom hållbarhetsområdet utifrån förvaltningens huvudprocesser med utgångspunkt i miljö- och klimatprogrammet, näringslivsstrategiska programmet och program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa.
 Pågående Uppdrag att ha ett mer aktivt förhållningssätt att byta upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt i markanvisningar. (EXN genomförandeplan)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Utifrån exploateringsnämndens kompletterande beslut vid sammanträdet 2025-03-24 kommer förvaltningen att avgränsa uppdraget att gälla i primärområden med en majoritet bostadsrätter. Förvaltningen kommer i samband med förlängning av markanvisningar i sådana primärområden att aktivt tillfråga exploatören om de ser ett behov att byta upplåtelseform från bostadsrätt till hyresrätt. Förvaltningen kommer även att analysera hur en sådan förändring påverkar exploateringsekonomin inom projektet. Uppdraget beräknas avslutas i samband med årsrapport 2025.
 Pågående Utröda de legala och ekonomiska konsekvenserna beträffande friköp av tomträtter och av eventuella förändringar gällande regelverk för tomträttsavgiftavseende småhus och flerfamiljshus, samt att utveckla information/kommunikation gällande beräkning av tomträttsavgift (EXN 250224)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Uppdraget är redovisat i exploateringsnämnden 2025-03-24 där punkt 1-3 förklarades fullgjort. Hemsidan är numera uppdaterad med informationen vilket var den kvarstående delen av uppdraget. Uppdraget föreslås avslutas i samband med delårsrapport augusti 2025.
 Pågående Friköpsförfrågan avseende Svenska kyrkans arrenden inom fastigheterna Järnbrott 79:2, Kungsladugård 55:11 och Tolered 176:1 (EXN 250224)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Inväntar att arrendatorn söker och beviljas positivt planbesked. Därefter kan friköp genomföras i enlighet med uppdraget. Kyrkan avser att ansöka om planbesked i samverkan med Stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen avseende förändrad markanvändning.
 Pågående Yrkande angående nämndens tolkning av uppdrag (EXN 250224)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Förvaltningen har som ambition att uppnå mångfald i boendet både inom stadsdelar och staden som helhet. Förvaltningen kommer därför, utifrån tolkningen av uppdraget, beakta fördelningen av upplåtelseformerna inom primärområdena och sträva efter att prioritera de upplåtelseformer som är i minoritet. Utifrån Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar gäller redan följande förhållningssätt: <i>"Göteborgs Stad ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, hustyper och bostadsstorlekar som pris - och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan i hela staden. Staden ska genom en aktiv markpolitik skapa förutsättningar för ett bostadsbyggande som möter behoven som befolkningsutvecklingen medför och som svarar mot olika gruppers behov och efterfrågan. Göteborgs Stad ska främja ett socialt blandat boende och sträva efter en blandning av upplåtelseformer i olika delar av staden."</i>

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
		I och med att detta handlar om ett kontinuerligt arbete på lång sikt samt finns inskrivet i Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar så kan vi konstatera att vi jobbar utifrån denna princip och därmed bör kunna avsluta uppdraget. Uppdraget föreslås avslutas i samband med delårsrapport augusti 2025
 Pågående Redovisa antalet friköp av jordbruksmark som upplåts med arrende (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024 2025-06-16	2023 redovisade förvaltningen 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 augusti. Efterföljande arbete med friköpsförfrågningar pågår och kommer tas upp för beslut ärende för ärende i exploateringsnämnden. Förslag till friköp av fem jordbruksarrenden har bordlagts exploateringsnämnden i juni och augusti.
 Pågående Blandade upplåtelseformer i utsatta områden (EXN 20240205)	Uppdragsår 2024 2025-12-31	Uppdraget består av tre deluppdrag där deluppdrag 1 och 2 tidigare är avslutat. Kvarvarande deluppdrag : <i>Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att kontakta samtliga bostadsutvecklare som planerar att bygga hyresrätter i Göteborgs utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa på mark, där det inte finns rådighet genom markanvisning, och ställa en förfrågan om de är beredda att frivilligt ändra upplåtelseform och om det finns något staden kan bidra med för att underlätta ändringen.</i> På grund av konjunkturläget har under året intresset för att bygga bostadsrätter i utsatta områden varit lågt. Via forum där vi möter marknaden 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. Uppdraget föreslås avslutas i samband med delårsrapport augusti 2025.
 Pågående Återtagande av ansökan om planbesked och återtagande av markanvisning för utbildningslokaler inom stadsdelen Nolered (EN20230522)	Uppdragsår 2023 2025-12-31	Förvaltningen skrev fram ett ärende till exploateringsnämnden om återtagande av markanvisning och planbesked 2023. Nämnden fattade beslut om detta 2023-05-22. Nämnden tog då även beslut om ett tilläggsyrkande enligt följande: <i>3. Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen fortsätta lokaliseringsstudien avseende lämplig tomt för en internationell skola och särskilt beakta den intilliggande "badhustorsten" för eventuellt byte av funktion mellan de två tomterna samt att därefter återuppta diskussionerna med Novum Samhällsfastigheter AB för exploatering på den nya yta lokaliseringsstudien funnit lämplig.</i> Diskussion med Novum Samhällsfastigheter AB pågår. Inriktning och ram för uppdraget avser förvaltningen att återkomma till nämnden med under 2025. Förvaltningen tar i beaktning fullmäktiges budgetinriktning från 2024 i kommande förslag avseende anvisning till vinstdrivande skolor. Uppdraget kommer redovisas i exploateringsnämnden 20:e oktober.
 Pågående Åtgärder för att minska bullerstörningar från befintliga skjutbanor i Delsjöområdet (EXN 20231023)	Uppdragsår 2023 2025-09-22	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 där en konsultrapport är beställd. När den är klar redovisas uppdraget för exploateringsnämnden. Uppdraget beräknas redovisas i exploateringsnämnden den 22:e september

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
 Pågående Markanvisning permanenta husbåtsplatser på Lindholmshamnen (EXN 240422)	Uppdragsår 2024 2025-12-31	Förvaltningen har skickat in en utvecklingsidé till aktuella geografins kvartetten bestående av exploaterings-, stadsbyggnads- och stadsmiljöförvaltningen. Där diskuteras i vilken form arbete ska gå framåt. Först inför eventuell planstart är markanvisning möjlig.
 Pågående Ansökan om planbesked och friköp för del av fastigheten Göteborg Backa 866:342 (EXN241118)	Uppdragsår 2024 2025-12-31	Förvaltningen har sökt planbesked i enlighet med uppdraget. Inväntar beslut i Stadsbyggnadsnämnden. Om beslutet vinner laga kraft kommer förvaltningen inleda förhandling med arrendatorn.
 Pågående Inriktningsbeslut gällande tomträttsupplåtna fastigheter i Fiskhamnen	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Genom den fördjupade översiktsplanen (FÖP) har förvaltningen, tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, i uppgift att utreda möjligheterna att etablera en ny fiskhamn. Arbete pågår kring identifiering av en ny lokalisering för fiskhamnen. Utredningen görs i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen.
 Pågående Återremittering av överlåtelse av markanvisning från Serneke Fastighetsstyrning AB till Serneke Fastighets AB inom detaljplan inom stadsdelen Lorensberg (EXN20250616)	Uppdragsår 2025 2025-09-22	Ärendet är anmält till Exploateringsnämnden den 22 september 2025
 Pågående Återremiss: Säkerhet för fullgörande av exploatörens åtaganden i exploateringsavtal (EXN 20250616)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Förvaltningen utreder frågan och återkommer till nämnden innan årsskiftet 2025 / 2026 med ett förslag.
 Ej påbörjad Ökning av antalet strötomter som kan säljas för småhusändmål (EXN 20250616)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Uppdraget gavs i juni och är ännu inte påbörjat.
 Pågående Stärka samverkan och öka takten för fler bostäder. (EXN20250616)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Förvaltningen har löpande haft dialog kring markanvisning med marknaden inom ramen för forumen Byggsamverkan och Mötesplats stadsutveckling. Förvaltningen har även genomfört en konsultativ dialog med marknaden inför kommande markanvisning inom detaljplanearbetet för stadsutveckling i Brunnsbo. Utöver detta har förvaltningen en ständigt pågående omvärldsbevakning för att skapa en så bra förståelse för marknaden som möjligt. Vilka markanvisningar som genomförs beror på vilka stadsutvecklingsförslag som tas fram samt vilka detaljplaner som startas. Det är stadsutvecklingsförslagen som sätter vilket innehåll ett projekt ska ha och arbetet med startplanen som prioriterar när ett detaljplanearbete ska starta. Markanvisningen blir sedan en effekt av stadsutvecklingsutvecklingsförslaget eller detaljplanen och synkas med dessa för att matcha stadens PLEX-process. Förvaltningen har därför mycket begränsad möjlighet till att göra särskilda prioriteringar av markanvisningar vad gäller innehåll.
 Pågående Markanvisning multiarena (EXN20250616)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Uppdraget handlar om en multiarena vid Chalmers. Dialog pågår med övriga förvaltningar inom ramen för planarbetet. Stadsbyggnadsförvaltningen leder planarbetet med dess dialoger och markanvisning blir en följd av dialogens utfall.

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
 Pågående Översyn av avgäldsmodeller med anledning av Högsta domstolens dom i Smyrna-målet (EXN20250616)	Uppdragsår 2025 2025-12-31	Förvaltningen har utrett hur gällande avgiftsmodeller för beräkning av tomträttsavgift påverkas av Högsta domstolens dom i Smyrna-målet. Uppdraget kommer att redovisas i exploateringsnämnden den 22 september 2025.

2 KF budgetuppdrag

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
 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 2025-12-31	Arbetet pågår och leds av stadsbyggnadsförvaltningen. Förvaltningen bidrar till uppdraget genom samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen inom arbetet med områdesplanering. I detta arbete kommer ett särskilt fokus ligga på att identifiera utvecklingar med småhus. Detta arbete kommer att skapa förutsättningarna för att kunna öka produktionen av småhus i framtiden. 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 markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter. Åtterrapporeringen ska ske till exploateringsnämnden.	2025 2025-12-31	Upplåtelseform vägs av i varje unik markanvisning utifrån en samlad bedömning som bland annat omfattar marknadsdjup, områdets unika behov, projektekonomi med mera. Val av upplåtelseform kommer särskilt att beaktas utifrån detta uppdrag i områden med majoritet bostadsrätt och äganderätt. I kommande markanvisning för Fjällbogatan i Utby föreslås hyresrätter i ett område dominerat av äganderätter. Markanvisningen avser cirka 90 lägenheter i flerbostadshus och 11 radhus.
 Pågående Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att utöka planeringen av trygghetsbostäder och underlätta för aktörer att konvertera bostäder i befintlig form till trygghets eller seniorbostäder.	2025 2025-12-31	Exploateringsförvaltningen har ett pågående förstärkt marknadsföringsarbete kring den kommunala subventionen för trygghetsbostäder sedan 2024. I kommunfullmäktiges budget för 2025 har AB Framtiden fått i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025 i befintligt bestånd. Exploateringsförvaltningen har därför i möte med representanter för AB Framtiden medverkat för att såväl AB Framtiden som exploateringsförvaltningen ska nå uppsatta mål. Vad gäller nyproduktion av trygghetsbostäder så innebär nytt arbetssätt att välfärdsförvaltningarna skickar in behovs PM till stadsbyggnadsförvaltningen vilket även innefattar behovsbild gällande nyproduktion av trygghetsbostäder. Utifrån exploateringsnämndens uppdrag föreslås uppdraget avslutas då nämnden inte har rådighet över den ökade planeringen eller konvertering av bostäder. Uppdraget planeras att kunna avslutas i årsrapport 2025.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och stadsmiljönämnden ta fram rutiner och ekonomiska incitament för att bevara biologisk mångfald i exploateringsprojekt.	2025 2025-12-31	Tillägg till uppdrag från nämndens genomförandeplan: <i>I samband med uppdraget ska också den kvalitativa effekten av de kompensationsåtgärder som genomförts de senaste tio åren utvärderas med syftet att se om de krav som ställs i exploateringsprojekt gynnat den biologiska mångfalden.</i> Arbete med uppdraget pågår. Workshop har genomförts dels internt inom exploateringsförvaltningen och dels tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och miljöförvaltningen. Vi ser att flera av de åtgärder som lyfts är i linje med rekommendationer i uppföljningen av miljö- och klimatprogrammet. Förvaltningen bedömer att arbetet kommer att fortsätta in under 2026. Uppföljning av kompensationsåtgärder pågår och görs delvis genom mastersarbete tillsammans med akademien.

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
		Förvaltningen samverkar med näringsliv och akademi bland annat genom handelslaget för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Därtill pågår flera åtgärder inom ramen för strategiområdet grön och robust stad där förvaltningen medverkar exempelvis gällande grön infrastruktur och hela stadens grönska.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att revidera styrande dokument för arrenden på jordbruksmark för att möjliggöra längre arrendeavtal vid odling. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden	2025 2025-12-31	Jordabalken är styrande lag över upplåtelser av jordbruksarrenden. De arrendatorer som har ett jordbruksarrende där bostad ingår har ett direkt besittningsskydd och kan i princip endast sägas upp om ny detaljplan/stadsutveckling påverkar området. De har femåriga avtal som löper med automatisk förlängning vilket innebär att avtalsvillkor kan omförhandlas vart femte år (vid tvist hanteras frågan i arrendenämnden). Det är en trygg upplåtelseform. De arrendatorer som har så kallade sidoarrenden (dvs utan bostad) har i många fall ettåriga avtal med automatisk förlängning om inte uppsägning sker. De har inget besittningsskydd men i praktiken sägs de endast upp om de vansköter området alternativt om området behövs på grund av stadsutveckling. Ärendet föreslås avslutas i samband med delårsrapport augusti 2025
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att utveckla och expandera konceptet stadsnära odling, exempelvis genom att sprida kunskaperna från Angereds gård och utveckla samverkan med AB Framtiden. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.	2025 2025-12-31	En stadsbonde är anställd sedan februari som samverkar med kulturförvaltningen, AB Framtiden , stadsmiljöförvaltningen och VGR Naturbruk (Angereds gård) för att utveckla och expandera konceptet stadsnära odling. På Lilla Änggården har utåtriktade aktiviteter genomförts gentemot allmänheten och leverans av grönsaker till skola/förskola har genomförts. Dessa aktiviteter kommer utvecklas under resten av året. Uppdraget beräknas redovisas muntligen till exploateringsnämnden 17:e november 2025.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att projektera ett stadsdelsväxthus eller liknande verksamhetsform. I uppdraget ingår att säkerställa möjligheten för utomstående aktörer att driva växthuset i ett område där förutsättningarna för snabb framdrift finns. Återrapporteringen ska ske till exploateringsnämnden.	2025 2025-12-31	Utredning påbörjad av lokalisering av växthus. Uppdraget beräknas redovisas i exploateringsnämnden 17:e november 2025.
 Pågående Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.	2025 2025-12-31	En SPEND analys är genomförd. Analysen kartlägger inköp av varor och tjänster för att förstå inköpsmönster, identifiera kostnadsbesparingar och förbättra strategiska beslut. SPEND kommer att redovisas som informationsärende i Exploateringsnämnden 22:e september 2025.

3 KF/KS uppdrag (utanför budget)

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	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 2025-12-31	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 där en konsultrapport är beställd. När den är klar redovisas uppdraget för exploateringsnämnden. Uppdraget kommer att redovisas som ett eget ärende i exploateringsnämnden den 22:e september
 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 2025-12-31	Uppdraget avser att utreda ett ändamålsenligt ägar- och förvalterskap av Göteborgs kajer. Stadsbyggnadsnämndens uppdrag att ta fram en strategi som ska ligga till grund för ställningstaganden i övriga delansvar föreslås hanteras inom ändring av översiktsplan. Exploateringsförvaltningen inventerar berörda kajer och dess intäkter/kostnader samt stämmer av aktuella projekt med Göteborgs hamn och Älvstranden AB. Förvaltningen bedriver även en utredning avseende förutsättningar/möjligheter till förvärv av berörda parter. Redovisning kommer att ske senast december 2025
 Pågående Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.	2024 2025-12-31	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. Metodutveckling pågår. Uppdraget planeras slutredovisas under 2025.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa att kommunen i arbetet med Munkebacksmotet inte tar på sig kostnader som faller under det statliga ansvaret.	2024 2025-12-31	Investeringsbeslut och uppdrag att teckna avtal med Trafikverket avseende åtgärder vid Munkebacksmotet (EXF - 2024- 00731) beslut i Exploateringsnämnden 2025-06-16. Avtal är tecknat med Trafikverket i augusti 2025 där staden bland annat tar på sig kostnaden för åtgärder i och runt om Munkebacksmotet. Uppdraget föreslås avslutas i samband med delårsrapport augusti 2025
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att omförhandla nyttjanderätten på fastigheten Göteborg Änggården 35:1, som upplåtits vederlagsfritt till Göteborgs Sjukhem.	2024 2025-12-31	Utredning pågår i samverkan med stadsledningskontoret. När utredningen är avslutad fortlöper uppdraget att omförhandla nyttjanderätten.

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	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 Salholmens inre hamn och erbjuda Göteborgs Stads Parkerings AB att arrendera parkeringsytan året om.	2024 2025-12-31	KF 2024-10-10 § 414, punkt 3 Avtalen med Grefab är 20-åriga och går att säga upp först till år 2031. Förvaltningen har varit i kontakt med GREFAB som fortsätter dialogen med Göteborgs Stads Parkering AB om ytorna kan justeras. Förvaltningen kan justera GREFABs arrendeområde och upplåta ett nytt arrende till Göteborgs Stads Parkering AB om de är överenskommen kommer till stånd. Uppdraget föreslås avslutas i samband med delårsrapport 2025
 Pågående Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att med rapporten som utgångspunkt se över sina samverkansformer och arbetssätt för att aktivt samråda med och involvera funktionsrättsrörelsen inom områden där det anses vara befogat. Uppdraget återredovisas i respektive nämnds och styrelses del- eller årsrapport.	2025 2025-12-31	Gällande tillgänglighet vid planering och utbyggnad av allmän plats så samverkar Exploateringsförvaltningen regelbundet med funktionsrättsrörelsen. Detta sker genom stående möten tillsammans med andra berörda förvaltningar i staden. Vidare finns ett samröre genom exempelvis brukartester samt arbete med riktlinjer för hur staden ska arbeta med tillgänglighet, vilket i första hand ligger på Stadsmiljöförvaltningen men i samverkan med Exploateringsförvaltningen. I övrigt arbetar Exploateringsförvaltningen i våra projekt utifrån att staden ska vara tillgänglig för alla, med utgångspunkt i bland annat Teknisk Handbok, Plan och byggLagen och Boverkets byggregler.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att fortsätta planeringen för exploateringen i enlighet med nämndens underlag som del av den samlade inriktningen inom uppdraget ny arena och stadsutveckling i evenemangsområdet, med ett investeringsåtagande motsvarande 700-1 200 mnkr i 2024 års prisnivå.	2025 2025-12-31	Förvaltningens arbete med planeringen av exploateringen pågår inom Arenaprogrammet tillsammans med övriga berörda förvaltningar och bolag. Detta arbete kommer mynna ut i ett politiskt genomförandebeslut under 2026-2027 innan projektet därefter kan gå in i en genomförandefas.
 Pågående Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att, tillsammans med berörda nämnder, fortsätta planering för en första etapp av spårväg i Alléstråket utifrån följande inriktningar: a. Spårvägen ska vara placerad inom det geografiska område som framgår av stadsbyggnadsnämndens handlingar. b. Den totala investeringskostnaden ska som mest uppgå till 1,2 mdkr i prisnivå januari 2023.c. Spårvägen ska kunna tas i drift senast 8 år efter kommunfullmäktiges planeringsbeslut.d. Spårvägens utformning ska anpassas till	2025 2025-12-31	Kommunfullmäktige har fattat planeringsbeslut för projektet och regionfullmäktige har fattat motsvarande beslut. Avsiktsförklaring är tecknad med Västra Götalandsregionen inför start av detaljplaner och genomförandestudie. Exploateringsförvaltningen har tecknat planavtal med stadsbyggnadsförvaltningen. Etablering av projektorganisation har startat under våren, genom att projektdirektiv och -plan arbetas fram och projektorganisationen resurssätts. Därefter vidtar skedet vars leveranser är genomförandestudie, erforderliga detaljplaneändringar samt erforderliga tillstånd. Uppdraget planeras att slutredovisas i samband med att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
omgivande miljö och ambitionen ska vara att minimera barriärer, intrång i park samt påverkan på träd.		
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett nytt genomförandebeslut. Framtagande av genomförandebeslutet förutsätter godkännande av en justering av objektet av samtliga parter i storstadsavtalet för Sverigeförhandlingen.	2025 2025-12-31	Kommunfullmäktige uppdrog den 27/3 2025 åt stadsdirektören att inleda förhandling om justering av objektet. Förhandling har genomförts och famtagande av överenskommelse / avtal pågår och förväntas vara klart under kvartal 3 2025. Kommunstyrelsen har mandat att fatta beslut om avtalet. Därefter kan ett nytt genomförandebeslut skrivas fram till fullmäktige.
 Pågående Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att införa och tillämpa en modell för standardiserad tomtindelning inom ett avgränsat nybyggnadsområde i Göteborg. Framtidskoncernen ska vid behov delta i detta arbete, exempelvis genom rollen som ankarbygggherre.	2025 2025-12-31	Förvaltningen har tagit inledande kontakt med stadsbyggnadsförvaltningen för att tillsammans sätta en plan för framdrift då beroenden mellan förvaltningarnas olika uppdrag är av väsentlig karaktär. Uppdraget kommer att löpa under ett par år då framdrift är beroende av såväl planprocess som tidsmässigt läge för markanvisning.
  Pågående Stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden och exploateringsnämnden får i uppdrag att förbättra sitt näringslivsstrategiska arbete, i samverkan med Business Region Göteborg AB, genom att inrättandet av företagskoordinatorer. 0,5 mnkr per nämnd, totalt 1,5 mnkr, fördelas för ändamålet för 2025 och 1 mnkr per nämnd från 2026 och framåt. Återrapportering sker i respektive nämnd samt bolagsstyrelse.	2025 2025-12-31	Arbetet med att inrätta tjänster som företagskoordinatorer på stadsbyggnadsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen har påbörjats. Arbetet håller på att struktureras upp genom tillsättning av arbetsgrupper som ska utarbeta kravspecifikationer, ansvarsområden, roll i organisationen med mera. Inledningsvis förs dialoger mellan förvaltningarna och med Business Region Göteborg AB samt Göteborg & Co AB. Direktörerna för berörda förvaltningar för också dialog med näringslivsrepresentanter kring dessa nya tjänster i syfte att lyssna av behov hos företagare. Rekrytering till tjänster kommer att ske under hösten.
 Pågående Exploateringsnämnden får i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar fortsätta planering för en bangårdsförbindelse i enlighet med vad som framgår av stadsbyggnadsnämndens förslag till inriktningar enligt punkt a-e nedan: a. Viadukten ska vara placerad inom det geografiska område som framgår av stadsbyggnadsnämndens handlingar. b. Planering ska ske med hänsyn till framtida struktur	2025 2025-12-31	Kommunfullmäktige har fattat planeringsbeslut för Bangårdsförbindelsen 2025-06-18 och en etablering av projektorganisation kommer att inledas under hösten genom att projektdirektiv tas fram och projektorganisation resurssätts.

Uppdrag	Uppdragsår + Slutdatum	Kommentar
i Gullbergsvass. c. Förbindelsen ska planeras för att inrymma gång-, cykel-, och busstrafik. d. Den totala investeringskostnaden ska inrymmas inom Västsvenska paketets utpekade medel för projektet, cirka 1,7 miljarder i prisnivå år 2023. e. Viadukten ska kunna tas i drift senast 15 år efter kommunfullmäktiges planeringsbeslut. I det fortsatta planeringsarbetet ska de fysiska förutsättningarna att inkludera framtida spårvagnstrafik, antingen direkt eller som kompletterande tillbyggnad senare, samt möjligheten till mer gena kopplingar och flacka ramper för cykelstråk studeras vidare.		

Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Exploateringsnämnden

1 Kompetensförsörjning, nuläge

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

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)
	Senior upphandlare/avtalscontroller	1	0,5	0	 Försämrats	Rekrytering/search pågår, inväntar resultat. 3e ggn som tjänsten annonseras.
	Projektledare, Bytespunkt Haga	1	1	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Knutpunkt Korsvägen	4	4	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Brunnsbo - Linné - programledning	6	6	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Högvattenskydd	1	1	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Kanalmursprogrammet	1	1	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Älvstaden - Frihamnen	0,5	0,5	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Spår i Allén	1	1	0	 Oförändrat	Det är lika svårt som innan att hitta seniora projektledare med bygg- och anläggningsbakgrund.
	Projektledare, Utbyggnad allmän plats	2	2	0	 Förbättrats	
	Specialist inom markmiljö	1			 Oförändrat	

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

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

En avsaknad av kompetens inom t.ex. byggherrens arbetsmiljö innebär risker för förvaltningens åtaganden och risker enligt arbetsmiljölagen inom byggherrens arbetsmiljö. Frågan är särskilt aktuell för närvarande med den nya regelstruktur som Arbetsmiljöverket tagit fram och som gäller from 1 januari 2025.

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

Dialogen om egna resurser eller bemanning med konsulter blir i hög grad aktuell.

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

Utifrån verksamhetens behov arbetar förvaltningen även med att säkerställa att vi har rätt kompetens för att möta såväl nutida som framtida krav på kompetens. Det gäller att säkerställa redan anställdas kompetens och kompetensutveckling. Det kan ske via medarbetarsamtal, genom utbildning, eller genom att man lär av varandra inom eller utanför förvaltningen.

Förvaltningen har som mål att bredda rekryteringsbasen. Förvaltningen har därför definierat ett antal olika aktiviteter för att öka attraktiviteten gentemot målgrupperna befintliga medarbetare, högskolor/studenter och yrkesverksamma. En del av aktiviteterna är definierade i förvaltningens kompetensförsörjningsplan 2024-2026 och handlar om att delta på mässor och event, ta emot praktikanter, sommarvikarier och examensarbete, delaktighet i employer branding-nätverk tillsammans med de andra stadsutvecklande förvaltningarna samt jobba med riktad rekrytering.

Att vara ett attraktivt alternativ på arbetsmarknaden är angeläget. Att kunna erbjuda attraktiva arbetsvillkor såväl som god arbetsmiljö och ett spännande uppdrag.

Sammanställning av aktiviteter med koppling till stadens övergripande kompetensförsörjningsplan.

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

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

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)
	Projektleddare, Utbyggnad allmän plats		Svårt att bedöma antal, det beror på konjunktur och ambitionsnivå. Hård konkurrens om denna kompetens, i synnerhet erfaren personal som vi behöver för de större projekt som vi har framför oss.
	Genomförandekompetens, Byggstöd i tidiga skeden	1-5	Byggstöd i planeringsskedet behövs som stöd för exploateringsprojektledarna
	Planerare allmän plats, trafikplanerare		Oklart, beror på ambitionsnivån och konjunktur kring kommande stadsutveckling och antalet detaljplaner och program. Det verkar finnas en generell brist på denna kompetens på marknaden.
	Planerare allmän plats, landskapsarkitekter		Oklart, beror på ambitionsnivån och konjunktur kring kommande stadsutveckling och antalet detaljplaner och program
	Senior projektledare		På lång sikt finns ett behov av att säkerställa förvaltningens förmåga att kompetensförsörja "stora projekt" med erfaren och senior projektledningskompetens med bygg- och anläggningskunskap som också kan agera projektägare.
	Senior upphandlare med entreprenadkunskap		
	Digitaliseringskompetens (ex BIM eller Byggnadsinformationsmodellering. En teknik bestående av mjukvaror som används vid planering av den bebyggda miljön. Det är alltså ett digitalt arbetssätt som går ut på att man skapar en 3D-modell för projektering. Digitaliserat system för planering, återbruk och uppföljning.		Oklart om vi kan tillgodose behovet om ökad digitalisering om vi inte arbetar mer med detta....gäller även på förvaltningsnivå.

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

Förvaltningen arbetar med strategier som ska underlätta kompetensförsörjningsarbetet både på kort och lång sikt. Förvaltningsledningsgruppen arbetar systematiskt med att identifiera nulägets utmaningar men försöker även fånga kommande behov. Genom att förstå kommande kompetensutmaningar kan organisationen i högre grad förbereda sig. Bemanning och fördelning mellan egna resurser/kompetenser och antal konsulter är en pågående dialog.

En annan del handlar om vårt arbetsgivarvarumärke men parallellt kommer det att krävas fler åtgärder. Dessa kan exempelvis handla om en intern upplärning där vi inte lyckas rekrytera medarbetare med tillräcklig erfarenhet utan behöver anställa någon med en kortare erfarenhet som sedan får utvecklas på förvaltningen.

Exempel på intern utveckling är när vi t ex utvecklar "morgondagens chefskandidater" internt för att på så sätt kunna söka t ex chefstjänster. Ett annat exempel är att i högre grad etablera ett systematiskt arbete med att utveckla medarbetare internt till tjänster där vi med hjälp av erfarna medarbetare kan utveckla ett mentorskap.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

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

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

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

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



Uppföljning av arbetet med civil beredskap

Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

1	Organisering av arbetet med säkerhet och beredskap	3
2	Göteborgs Stads riktlinje för krishantering.....	4
2.1	Krisledningsorganisation	4
3	Riktlinjen för höjd beredskap	6
4	Plan för arbetet med civil beredskap 2024–2027	7
4.1	Risk och sårbarhetsanalys	7
4.2	Övning och utbildning.....	8
5	Riktlinjen för kriskommunikation.....	9
5.1	Kriskommunikation - Alternativa kanaler	9

1 Organisering av arbetet med säkerhet och beredskap

I lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH) framgår att kommuner ska minska sårbarheten i sin verksamhet och ha en god förmåga att hantera krissituationer i fred. Därigenom ska kommunerna också uppnå en grundläggande förmåga till civilt försvar.

Enligt Göteborgs Stads styrning har varje nämnd och styrelse ett långtgående ansvar för arbetet med civil beredskap inom det egna verksamhetsområdet samt för att kunna bedriva sin verksamhet även vid kris och krig.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Arbetar nämnden/styrelsen strategiskt med säkerhets- och beredskapsfrågor?	 Ja	Nämnden och dess förvaltning har påbörjat ett strategiskt arbete som behöver fördjupas och utvecklas, samt implementeras i förvaltningen med tydligare definierade mål, prioriteringar och ansvarsområden.
Beskriv hur nämnden/styrelsen har organiserat arbetet med säkerhet och beredskap (ex. krisberedskap, fysisk säkerhet, civilt försvar, personsäkerhet).		En säkerhetsskydds- och säkerhetsansvarig finns utsedd i förvaltningen och en krisledningsgrupp är inrättad. Därutöver finns en funktion med inriktning mot säkerhetsfrågor kopplat till markägandet och civil beredskap. Utöver dessa funktioner finns medarbetare i verksamheten med specifika uppgifter kopplade till säkerhet och beredskapsfrågor. Ett kompetensteam har inrättats bestående av kompetenser inom säkerhet, juridik och markäggande. Kompetensutveckling av nyckelpersoner har påbörjats och behöver fördjupas. Teamet har informerat nämnd, avdelningar och enheter om omvärldsläget, lagstiftning och dess påverkan på verksamheten. Teamet arbetar aktivt för att utveckla samarbete med berörda förvaltningar och myndigheter. Förvaltningen håller på att implementera ett ledningssystem för informationssäkerhet. Ett kompetensteam har även inrättats inom informationssäkerhet. Styrande dokument inom området säkerhet och beredskap är framtagna. Förvaltningen samarbetar med andra förvaltningar och myndigheter inom säkerhet, beredskap och civilt försvar, och bedriver ett systematiskt säkerhetsskyddsarbete för att förebygga och skydda mot spioneri, sabotage och terrorism.

2 Göteborgs Stads riktlinje för krishantering

I Göteborgs Stads riktlinje för krishantering nämns rollen inriktnings- och samordningskontakt (ISK). En ISK är en kontaktpunkt gentemot andra verksamheter som fyller en viktig funktion för att ta emot och dela information och för att vid behov kunna larma och starta upp krisledningsorganisationen. Enligt riktlinjen ansvarar nämnder och bolagsstyrelser för att förvaltningen/bolaget har en kontaktpunkt motsvarande en inriktnings- och samordningskontakt som är den primära kontaktvägen vid samhällsstörningar.

Enligt riktlinjen ska kontaktpunkten:

- ha hög tillgänglighet och kunna nås dygnet runt, året runt.
- ta emot larm eller annan information och se till att rätt mottagare nås.
- kunna göra en första bedömning av den uppkomna situationen.
- kunna vidta åtgärder och koordinera det inledande arbetet.
- säkerställa att stadsledningskontorets tjänsteperson i beredskap får information om händelser.
- ha förmåga att rapportera ett behov av VMA (viktigt meddelande till allmänheten) till stadsledningskontorets tjänsteperson i beredskap.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Har förvaltningen/bolaget en kontaktpunkt med förmåga enligt ovanstående krav? <i>Ange kortfattat i kommentaren hur arbetet fortgår!</i>	 Ja	Förvaltningen är en del av den gemensamma organisationen för Tjänsteperson i beredskap (TiB) inom de stadsutvecklande förvaltningarna (SUV). Organisationen syftar till att säkerställa en samordnad och effektiv hantering av händelser som kräver omedelbara åtgärder, inklusive kriser och allvarliga störningar, samt att upprätthålla beredskap dygnet runt.
Beskriv hur förvaltningens/bolagets inriktnings- och samordningskontakt är organiserad.		Stadsmiljöförvaltningen organiserar den gemensamma TiB-organisationen tillsammans med Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Stadsfastighetsförvaltningen. Vid händelse av kris eller krig larmar Tjänsteman i beredskap (TiB) omedelbart direktören eller, vid dennes frånvaro, tillförordnad direktör. Om direktören är frånvarande kan TiB även initiera krisledningen. TiB har tillgång till en uppdaterad kontaktlista över krisledningen och andra relevanta personer som kan behöva kontaktas, inklusive stadens centrala TiB.

2.1 Krisledningsorganisation

Enligt riktlinjen ansvarar nämnder och bolagsstyrelser för att förvaltningen/bolaget, vid en samhällsstörning som berör det egna ansvarsområdet eller medför behov av samverkan, kan aktivera en krisledningsorganisation.

Krisledningsorganisationen ska:

- ha utsedda beslutfattare med nödvändiga mandat inom ansvarsområdet.
- bestå av en krisledningsgrupp med berörda beslutfattare.

- bestå av ett stöd till berörda beslutsfattare (stab) som stödjer och bereder ärenden med syfte att öka kapaciteten till ledning, samverkan och kommunikation.
- kunna anpassas utifrån samhällsstörningens art, tidsförhållanden och omfattning men ska ha en känd och förberedd struktur.
- ha en uthållighet för att kunna lösa sina uppgifter dygnet runt i sju dygn.
- kunna vara aktiverad i samband med samhällsstörningar som pågår länge.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Har nämnden/styrelsen en förmåga att kunna aktivera och bedriva arbete i krisledningsorganisation enligt ovan krav? <i>Ange kortfattat i kommentaren hur arbetet fortgår!</i>	 Ja	Förvaltningen har en utsedd krisledningsorganisation med behöriga beslutsfattare utifrån krisledningsplanens beskrivning av mandat och roller. Förvaltningen planerar att anpassa krisledningsorganisationen utifrån NATO-modellens stabsmetodik. Utbildningsinsatser genomförs regelbundet, bland annat inom krisledning, stabsarbete, WIS och RAKEL. Krisövningar och utrymningsövningar genomförs regelbundet för att upprätthålla beredskap.

3 Riktlinjen för höjd beredskap

Göteborgs Stads riktlinje för höjd beredskap syftar till att skapa en gemensam inriktning och samsyn i Göteborgs Stad vid höjd beredskap och tydliggör bland annat ansvar och övergripande krav gällande beredskapsplanering i fredstid. Riktlinjen beslutades år 2023 och nu följs arbetet med implementering och efterlevnad av arbetet enligt riktlinjen upp. Under hösten 2025 kommer stadsledningskontoret att begära in respektive nämnds och styrelses beredskapsplaner samt krisledningsplaner. Stadsledningskontoret återkommer med information om när och hur detta ska göras.

Riktlinjen anger att varje nämnd och styrelse ska ha en uppdaterad beredskapsplan som ska aktiveras när regeringen beslutar om höjd beredskap. Beredskapsplanen ska tas fram som en del i beredskapsarbetet i fredstid och ska fördjupat beskriva den egna verksamhetens krigsorganisation, omfatta samtliga relevanta aspekter på den egna verksamheten och fungera som ett stöd när det gäller prioriteringar samt ge konkret vägledning till hur arbetet ska bedrivas under höjd beredskap.

Enligt riktlinjen ska respektive beredskapsplan bland annat omfatta nedan områden.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Har förvaltningen/bolaget en av nämnd/styrelse beslutad beredskapsplan? <i>- Om nej, ange orsak och beskriv hur arbetet fortgår!</i> <i>- Om ja, ange beslutsdatum och paragraf samt beskriv hur nämnden/styrelsen arbetat med att implementera beredskapsplanen i verksamheten!</i>	 Ja	Förvaltningen har en framtagen och beslutad beredskapsplan på förvaltningsnivå. Planen är inte formellt beslutad av nämnden. Exploateringsförvaltningens beredskapsplan Datum och paragraf för beslutet: 2022-12-21. Senast reviderad: 2023-06-20. Uppdatering av planen är planerad under 2025. Förvaltningen avser att förelägga beredskapsplanen för nämnden för beslut framgent.
Prioritering och minimikrav gällande samhällsviktig verksamhet och lagreglerad verksamhet: Omfattas detta område i nämndens/styrelsens beredskapsplan?	 Ja	Förvaltningen bedriver ingen samhällskritisk verksamhet. Framtagen kontinuitetsplan som utgör bilaga till beredskapsplanen innehåller delvis prioriteringar av verksamheter som ska upprätthållas vid allvarliga störningar, kris eller höjd beredskap.
Bemanningsplan (personalförsörjning och krigsplacering): Omfattas detta område i nämndens/styrelsens beredskapsplan?	 Nej	
Information/kommunikation externt och internt: Omfattas detta område i nämndens/styrelsens beredskapsplan?	 Ja	Kriskommunikationsplanen är en bilaga till beredskapsplanen.

4 Plan för arbetet med civil beredskap 2024–2027

Göteborgs Stads plan för arbetet med civil beredskap gäller för innevarande mandatperiod och syftar till att fastställa övergripande mål och inriktning för arbetet med civil beredskap för perioden samt till att bidra till ökad kunskap om civil beredskap och de uppgifter som ingår i arbetet.

Planen anger att nämnders och styrelser beredskapsförmåga ska dimensioneras utifrån ansvarsområde och den samhällsviktiga verksamhet som nämnden eller styrelsen bedriver.

Uppföljningsfrågor	Kommentar
Beskriv hur nämnden/styrelsen omhändertagit planens inriktningar och mål utifrån hur den träffar nämndens och styrelsens verksamhet.	Förvaltningen bedriver ingen samhällskritisk verksamhet och har därför prioriterat följande åtgärder kopplat till planen. Förvaltningen arbetar systematiskt med kontinuitetshantering för verksamhetens mest tidskritiska funktioner samt krisledningsövningar. Förvaltningen bidrar till ökad försörjningsberedskap genom deltagande i stadövergripande resursfunktioner som snabbt kan etablera samarbete vid höjd beredskap och krig. Inom stadsutvecklingen genomförs klimatanpassning och dagvattenåtgärder för att minska översvämningsrisker och skydda viktig infrastruktur. Medarbetare utbildas i cybersäkerhet och ett ledningssystem för informationssäkerhet implementeras för att hantera IT-hot. Förvaltningen har även beredskap för störningar i vatten- och personalförsörjning, inklusive rutiner vid nödvatten och pandemier. Planen för civil beredskap 2024–2027 beaktar inte stadens ägande av cirka hälften av kommunens geografiska yta. Inför budgetarbetet har de stadsutvecklande förvaltningarna tagit fram <i>Omvärldsanalys i stadsutvecklingen 2025</i> samt ett metodstöd för implementering på avdelningsnivå. Ett prioriterat område i analysen är det försämrade säkerhetsläget, vilket lyfter behovet av att integrera säkerhet och beredskap i stadens planerings-, markägar- och upplåtelseprocesser. Analysen pekar på ökade krav kopplade till totalförsvaret, skydd av samhällsviktig infrastruktur, robusthet i försörjningskedjor, tryggare offentliga miljöer, samt integrering av försvars- och krisberedskap i stadsplaneringen. Utmaningar identifieras i form av kompetensbehov, samverkanskrav, ökade kostnader och behovet av att balansera öppenhet med ökad säkerhet. Satsningar föreslås även inom självförsörjning, jämlik stadsutveckling och social hållbarhet. Dessa insikter kommer att ligga till grund för riskanalys, målformulering och verksamhetsplanering i kommande budgetarbete.
Beskriv hur nämnden/styrelsen arbetar med investeringar i arbetet med att öka nämndens/styrelsens beredskapsförmåga.	Förvaltningen har identifierat att en ny kategori av förvärv kan komma att definieras. Sedan tidigare finns t ex inlösen av allmän plats och olika operativa, taktiska och strategiska förvärv för genomförande av stadsutveckling i olika skeden. Förvärv för att öka skyddet för civilbefolkningen eller för omfattande beredskapslagring har ännu inte gjorts, men kan inte uteslutas framåt.

4.1 Risk och sårbarhetsanalys

Enligt Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap 2 kap 1 §, ska kommuner analysera vilka extraordinära händelser i fredstid som kan inträffa i kommunen

respektive regionen och hur dessa händelser kan påverka den egna verksamheten. Resultatet av arbetet ska värderas och sammanställas i en risk- och sårbarhetsanalys.

Göteborgs Stads risk- och sårbarhetsanalys 2023 bygger på en sammanställning av verksamhetsspecifika analyser som ett urval av stadens förvaltningar och bolag tagit fram. I analyserna har verksamheternas samhällsviktiga åtaganden samt dess kritiska beroenden identifierats, och de två riskerna skyfall och cyberattack analyserats med fokus på påverkan och konsekvenser för verksamheterna och dess kritiska beroenden. De åtgärdsbehov som identifierats genom risk- och sårbarhetsanalysen behöver omhändertas av respektive nämnd och bolagsstyrelse.

I Göteborgs Stads plan för arbetet med civil beredskap 2024–2027 framgår att nämnder och styrelser ska bedriva ett fortsatt arbete med åtgärdsförslag som identifierats i sina verksamhetsspecifika risk- och sårbarhetsanalyser.

4.2 Övning och utbildning

I planen framgår att nämnder och styrelser ska planera för utbildning och övning samt utföra eller delta i minst fyra övningar under perioden 2024–2027. Vid minst två av dessa tillfällen ska kris- eller krigsledningsorganisation övas, där tjänstemannaledning och förtroendevalda ingår.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Har nämnden/styrelsen genomfört någon krisledningsövning sedan planen antogs? - Om ja, ange hur många och har nämndens/styrelsens förtroendevalda övat! - Om nej, ange varför!	 Ja	Hittills har två krisledningsövningar genomförts, varav alla inom förvaltningsledningen deltog på en av övningarna. Ingen övning har ännu skett med deltagande av förtroendevalda. Detta planeras ske under planperioden.

5 Riktlinjen för kriskommunikation

I riktlinjen för kriskommunikation ansvarar nämnd och styrelse för att en plan för nämndens eller styrelsens alternativa kanaler tas fram. Alternativa kanaler syftar till att säkerställa att respektive verksamhet kan nå ut med information och kommunikation till sina målgrupper även under störda förhållanden.

5.1 Kriskommunikation - Alternativa kanaler

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Har nämnden/styrelsen en plan för alternativa kanaler? •Om "Ja, delvis" eller "Nej" beskriv hur arbetet fortgår!	 Ja	Alternativa kanaler vid kris återfinns i förvaltningens kriskommunikationsplan

Uppföljning av program och planer inom det brottsförebyggande och trygghetsskapande området

Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

1	Uppföljning Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022-2026	3
1.1	Uppföljning arbetsprocessen.....	3
1.1.1	Målområde 1: Öka kunskapen.....	3
1.1.2	Målområde 2: Öka samverkan	4
1.2	Uppföljning arbetets inriktning	5
1.2.1	Målområde 3: Minska otryggheten till följd av rädslan för att utsättas för brott.....	5
1.2.2	Målområde 4: Minska benägenheten att begå brott	5
1.2.3	Målområde 5: Minska möjligheten att begå brott.....	6
1.3	Samlad bedömning	7
2	Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen 2023–2026.....	8
2.1	Fokusområde 3: Ett samordnat arbete med helhetsperspektiv	8
2.2	Fokusområde 4: Kunskapsbaserat arbete och välgrundad kompetens.....	9
2.3	Samlad bedömning	9
3	Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2023-2025.....	10
3.1	Uppföljning implementeringsprocessen	10
3.2	Samlad bedömning	11
4	Göteborgs stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025	12
4.1	Fokusområde 2: Stadsutveckling	12
4.1.1	Insats 2:1 Värdeskapande stadsutveckling ska i möjligaste mån användas i plan och exploateringsprocessen i särskilt utsatta områden.....	12
4.1.2	Insats 2:2 Kraftsamla för att uppnå hållbara och jämlika livsmiljöer.....	13
4.1.3	Insats 2:3 Utveckla samverkan mellan stadsutveckling och det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet	13

1 Uppföljning Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022-2026

1.1 Uppföljning arbetsprocessen

1.1.1 Målområde 1: Öka kunskapen

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Är ert arbete kunskapsbaserat? Strategi 1:1 Göteborgs stads trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete ska vara kunskapsbaserat och utgå från målgruppsanalyser, likvärdiga lokala och centrala lägesbilder och aktuell forskning	 Ja Förvaltningen använder Göteborgs Stads program och planer inom det trygghetsskapande och brottsförebyggande området för arbetet inom den egna förvaltningen. De handlingsplaner som förvaltningen har tagit fram är baserade på planer inom det trygghetsskapande och brottsförebyggande området. Inom ramen för plan- och exploateringsprocessen genomförs social konsekvensanalys där trygghetsperspektivet ska beaktas. I dessa processer sker ofta en dialog med stadsutvecklingsledare på socialförvaltningen som bidrar med lokal kunskap kopplat till den lokala och centrala lägesbilden i området. För att ytterligare stärka det arbetet så pågår just nu ett utvecklingsarbete där förvaltningen ser över hur det sociala perspektivet kan stärkas i plan- och exploateringsprocessen. Både genom integrering av sociala konsekvensanalyser samt i vilka skeden och moment som socialförvaltningarnas kunskap ska efterfrågas och omhändertas. En medarbetare från förvaltningen har genomgått utbildning i stadens verktyg Embrace som används för att göra lokala lägesbilder och analyser kopplat till brottsförebyggande arbete. Ett formsformulär har tagits fram för intern rapportering mellan förvaltningens medarbetare och förvaltningens rapportör. Medarbetarna rapporterar via formuläret till medarbetare som rapporterar i Embrace.
Har ni säkrat er kompetens? Strategi 1:2 Göteborg Stad ska säkra kompetens hos ansvariga och utförare i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet	 Ja Det finns specialistkompetens inom trygghetsfrågan på förvaltningen, bland annat ingår det i rollen som landskapsarkitekt att ha kunskap om hur utformning och gestaltning kan påverka upplevelsen av trygghet. Förvaltningen har dock identifierat att den generella kunskapen kring social hållbarhet, där trygghetsfrågan är en del, behöver stärkas på förvaltningen. Föreläsningar om säkerhet i offentliga miljöer, baserade på MSB:s och Polisens vägledning <i>Inbyggd säkerhet – Skydd av offentliga miljöer</i> , har genomförts för medarbetare inom Projekt Norr och Söder samt Stora projekt. Syftet är att stärka kunskapen om hur säkerhet och design kan integreras i stadsplaneringen. Konceptet, känt som <i>inbyggd säkerhet</i> (eng. <i>security by design</i>), innebär ett sammanhållet arbetssätt där olika kompetenser samverkar tidigt i processen. Detta möjliggör en stadsutveckling som på ett balanserat och proportionerligt sätt möter de komplexa krav som dagens stadsplanering ställs inför. För att stärka kompetensen ytterligare inom området har medarbetare genomgått utbildningar och kunskapshöjande insatser. Ett urval av dessa inkluderar: • Webbutbildning: Att förebygga brott och otrygghet – varför och hur? • Webbutbildning: Förebygga, kontrollera och agera vid fusk och ekonomisk brottslighet • Webbutbildning: Att motverka våldsbejakande extremism • ToB-torget • Deltagande i lokalgruppen • SOM-undersökningen - Trygghet i Göteborg

1.1.2 Målområde 2: Öka samverkan

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Har ni i samverkan identifierat frågor som ökar trygghet och minskad brottslighet? Strategi 2:1 Göteborg ska bjuda in till centrala och lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande forum/råd för att identifiera frågor där samordning och vidare samverkan bör ske.	 Ja I stadens fysiska planering bidrar förvaltningen genom att används sociala konsekvensanalyser i exploateringsskedet. Förvaltningen arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering genom projektutvecklingar och markanvisningar. Trygghets- och brottsförebyggande aspekter finns med i samtliga steg i den tidiga planeringen av staden. Förvaltningen deltar även i forum och nätverk som leds av stadsledningskontorets avdelning för brottsförebyggande och trygghet där förvaltningen bevakar att de frågor som har påverkan på nämndens uppdrag och ansvarsområde.
Har ni tagit initiativ och/eller deltagit i trygghetsskapande eller brottsförebyggande åtgärder? Strategi 2:2 Göteborgs stad ska ta initiativ och aktivt delta i såväl internt som externt initierade trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder samt kontinuerligt utveckla nya strukturer och öka för samverkan internt samt lokalt, regionalt, nationellt och internationellt	 Ja Stadsutvecklingsprojekten ska alltid göra en riskanalys bland annat utifrån hot och skada på tredje man. Riskanalys görs vid flera tillfällen, bland annat vid planering och utbyggnad av allmän plats och då normalt i samband med arbetsmiljöplanen. För att öka säkerheten på byggarbetsplatser har förvaltningen utvecklat Byggherrens arbetsmiljöplan utifrån: Ett säkerhetstänk i det offentliga rummet. Att ha ordning och reda på arbetsplatsen minskar säkerhetsrisken att någon utnyttjar situationen. Var uppmärksam. Du som arbetar i det offentliga rummet kan hjälpa till genom att vara uppmärksam på händelser och företeelser som sticker ut. Rapportera till Polisen. Tillsammans kan vi genom att vara vaksamma, förberedda och informerade förebygga och skapa en tryggare offentlig stadsmiljö. Gå kurs i terrorberedskap. För att öka din, dina kollegors och organisationens kunskap kring terrorberedskap rekommenderas att ni går en kurs. Utifrån de behov av ökad säkerhet som ibland kan framkomma vid planering och projektering av nya offentliga miljöer arbetar förvaltningen med olika åtgärder vid utformningen av allmän plats, t ex inkörningsskydd. Målsättningen i gestaltungsarbetet blir att skapa en god säkerhet samtidigt som platsen ska vara tillgänglig och attraktiv.
Har ni stärkt näringslivets och civilsamhällets delaktighet i det gemensamma arbetet? Strategi 2:3 Göteborgs stad ska medverka till att stärka civilsamhällets och näringslivets delaktighet i det gemensamma trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet	 Ja Förvaltningen har ett politiskt uppdrag att utveckla utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden genom att främja en blandning av upplåtelseformer. Förvaltningen har även i uppdrag att kontakta samtliga bostadsutvecklare som planerar att bygga hyresrätter i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa på mark, där det inte finns rådighet genom markanvisning, och ställa en förfrågan om de är beredda att frivilligt ändra upplåtelseform och om det finns något staden kan bidra med för att underlätta ändringen. I vissa fall ställer förvaltningen krav på social hållbarhet vid markanvisningar. I den mån det är möjligt har exploateringsprojekt dialog med genomförande parter utifrån perspektivet att områden kring projektets byggarbetsplatser ska upplevas som trygga att passera.

1.2 Uppföljning arbetets inriktning

1.2.1 Målområde 3: Minska otryggheten till följd av rädslan för att utsättas för brott

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Har ni säkerställt att de som har störst behov nås av trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder? Strategi 3:1 Göteborgs stad ska på ett systematiskt sätt analysera och ta hänsyn till vilka målgrupper och individer som har störst behov när trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder planeras och genomförs.	 Ja Sociala aspekter och barnperspektiv ska genomsyra hela stadsplaneringsprocessen. Detta görs systematiskt genom sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser i detaljplanearbetet. Modellen/metoden innebär att det genomförs lämpliga insatser under planarbetet för att förstå platsen betydelse utifrån aspekter som exempelvis trygghet och olika målgruppsperspektiv.
Har ni systematiskt kartlagt vilka platser som är mest otrygga och utsatta? Strategi 3:2 Göteborgs stad ska på ett systematiskt sätt analysera och ta hänsyn till vilka platser som är mest otrygga och utsatta när åtgärder planeras och genomförs.	 Ja Förvaltningen arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen i tidiga skeden genom projekt på platser med upplevd otrygghet och brottslighet, som är en prioriteringsgrund av flera. I vissa fall ställer förvaltningen krav på social hållbarhet vid markanvisningar. I den mån det är möjligt har exploateringsprojekt dialog med genomförande parter utifrån perspektivet att områden kring projektets byggarbetsplatser ska upplevas som trygga att passera. När förvaltning genomför infrastrukturprojekt arbetar man med att minimera otrygga platser i anslutning till byggplatserna.
Har hänsyn tagits till trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering? Strategi 3:3 Göteborgs stad ska på ett systematiskt sätt ta hänsyn till trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering av ny och befintlig stad.	 Ja I stadens fysiska planering bidrar förvaltningen genom att används sociala konsekvensanalyser (SKA) och barnkonsekvensanalyser (BKA) i exploateringsskedet. Förvaltningen arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering genom projektutvecklingar och markanvisningar. Trygghets- och brottsförebyggande aspekter finns med i samtliga steg i planeringen av staden.

1.2.2 Målområde 4: Minska benägenheten att begå brott

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Arbetar verksamheten aktivt för att stoppa våld och förtryck? Strategi 4:4 Göteborgs Stad ska verka för att stoppa våld i nära relation, hatbrott samt hedersrelaterat våld och förtryck.	 Ja Förvaltningen anvisar lägenheter med kommunala kontrakt utifrån remiss från socialförvaltningarna för personer som är utsatta för våld i nära relation, hatbrott samt hedersrelaterat våld och förtryck. Förvaltningen har också en pågående dialog med såväl allmännyttan som socialförvaltningarna gällande hur vi ska säkra upp så att lägenheterna används på ett säkert sätt utifrån hotbilder. Det finns inte ett särskilt organiserat arbete kring avhoppare, men utifrån remisser från socialtjänsten och förturskäl "Hot och våld" kan individer med bakgrund i kriminella gäng vara aktuella för lägenhet med kommunalt kontrakt. Dessa ärenden hanteras som andra remisser från socialtjänsten, förutom att förvaltningen behöver individens tillstånd (via socialtjänsten) för en avstämning med kunskapscenter mot organiserad brottslighet för att utröna om personen kan bo i en vanlig lägenhet någonstans i staden utifrån säkerhet för denne själv, dess grannar och bostadsbolagets personal.

1.2.3 Målområde 5: Minska möjligheten att begå brott

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Vidtar ni brottsförebyggande åtgärder systematiskt? Strategi 5:1 Göteborgs Stad ska på ett systematiskt sätt vidta brottsförebyggande åtgärder i verksamheter, på platser och vid tjänster där brott riskerar att begås.	 Ja Förvaltningen har en etablerad rutin för att kontrollera avtalspart inom avdelningen för markanvisningar samt arrende och tomträtt. Checklistorna används för att samla information om avtalsparten innan markanvisnings- och arrendeavtal tecknas, vilket säkerställer att de blivande avtalspartners kan anses vara lämpliga samarbetspartner för Göteborgs Stad. Ett fortsatt utvecklingsområde är uppföljningen av befintliga arrendatorer, vilket kommer att förbättras och utvecklas under 2025. Förvaltningen har genomfört ett arbete med att identifiera befattningar som bedöms kunna vara utsatta för infiltration utifrån roll och ansvar. Syftet med uppdraget är att minska risken för otillåten påverkan och att personer med konstaterad koppling till organiserad brottslighet anställs. Förvaltningen har riktlinjer för att motverka mutor och jävssituationer. Förvaltningen implementerar en fråga om "våld i nära relation" i utvecklingssamtalsmallen.
Har ni förstärkt era åtgärder för att motverka ekonomisk brottslighet? Strategi 5:2 Göteborgs stad ska förstärka sina kontrollfunktioner och samverka internt och externt för att motverka ekonomisk brottslighet och att oseriösa aktörer kommer åt stadens resurser.	 Ja Förvaltningens rutiner bygger på redovisningsregler som innebär att alla ekonomiska transaktioner kräver minst två attestanter för bokföring, inbetalning eller utbetalning. Sedan 2023 har förvaltningen stärkt de interna kontrollerna vilket innebär stickprov av alla redovisningsflöden, som t.ex. Leverantörsreskontra, kundreskontra, moms och anläggning. Med stickprovskontroller arbetar förvaltningen med att säkerställa att korrekta underlag finns och att betalning skett till rätt part samt att behöriga medarbetare har attesterat. Förvaltningen använder till stor del stadens ramavtal, framtagna av inköpsförvaltningen (INK) genom Visma Proceedo, där är alla leverantörer kontrollerade och INK sköter kontroller under avtalstiden. Vid direktupphandlingar/objektsspecifik upphandling dvs. köp utanför ramavtal, som hanteras av medarbetare (med särskild behörighet) eller av upphandlare, kontrolleras alla leverantörer antingen via Creditsafe eller via stadens leverantörskontroll som finns i Visma Proceedo. För egna objektsspecifika upphandlingar eller ramavtalsupphandlingar hanteras dessa av förvaltningens upphandlare och då kontrolleras alla vid utvärdering av anbud. Det åligger alla som gör beställningar/tecknar avtal att kontrollera leverans mot avtal. Upphandlingsfunktionen tillser att ett antal uppföljningar mot avtal sker löpande exempelvis genom arbetsplatskontroller eller granskning av CV/timpris jämfört leverans. Uppföljning av inköp/fakturor görs löpande av varje beställare/medarbetare som har behörighet att göra inköp/hantera fakturor som aviserar att återkomma. Förvaltningen kontrollerar dock inte samtliga ramavtalsleverantörer årligen genom Creditsafe utan det sker vid första tilldelningen av leverantören. För att säkerställa att förvaltningen tar ansvar för byggherrens arbetsmiljö enligt de uppdaterade arbetsmiljöreglerna (AFS 2023:3 som trädde i kraft per 2025-01-01) har förvaltningen utvecklat styrande dokument för byggherrens arbetsmiljö vilka hänvisas till vid alla relevanta upphandlingar/beställningar. Utöver detta har förvaltningen utbildat alla chefer och projektledare i de uppdaterade kraven enligt AFS 2023:3. Därtill kommer, med start under maj år 2025, göras leverantörsbesök för att kontrollera deras efterlevnad av de uppdaterade kraven. Utöver detta som har förvaltningen gjort/kommer fortsatt göra ett antal fysiska arbetsplatskontroller för att motverka arbetsplatskriminalitet genom att kontrollera exempelvis inbetalda skatter, löner, inloggning i ID06, rätt arbetare på plats med mera.
Genomför ni arbete för att stoppa utvecklingen av parallella samhällsstrukturer? Strategi 5:3 Göteborgs stad ska motverka utvecklingen av parallella samhällsstrukturer genom att stoppa gängkriminalitet, släktbaserade kriminella nätverk och våldsbejakande extremism.	 Ja Prioriteringar görs i stadsutvecklingen gällande utsatta områden och utveckling av dessa. Kontroller görs vid markanvisningar samt arrende och tomträtt, vilka kommer att utvecklas under 2025. Brottsförebyggande åtgärder som beskrivits i "motverka ekonomisk brottslighet" kan ha goda effekter inom området. Förvaltningen har vid specifika ärenden samverkan med stadsledningskontoret och polisen när det gäller trygghet och säkerhet kopplat till arrendeverksamheten.

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Arbetar ni med att motverka tystnadskulturer? Strategi 5:4 Göteborgs stad ska motverka tystnadskultur genom att stoppa alla former av otillåten påverkan av dess chefer och medarbetare	 Ja Förvaltningen arbetar med att öka kunskapen hos chefer och medarbetare om tystnadskultur och otillåten påverkan samt anmälan och hantering av händelser. Ett material är framtaget och kommuniceras via APT på respektive enhet. Den nya utbildningen om otillåten påverkan via stadsledningskontoret kommer att implementeras i förvaltningen. En representant från stadsledningskontorets avdelning för brottsförebyggande arbete och trygghet bjöds in till chefsmöte för föreläsning och dialog kring tystnadskultur tillsammans med förvaltningens chefer. Förvaltningen har en rutin för hantering av misstanke om oegentligheter. Det kan handla om tips via visselblåsarfunktionen eller tips direkt till förvaltningen. Rutinen syftar till att förhindra och hantera oegentligheter genom att skapa förutsättningar för snabb åtgärd, behandla ärenden enhetligt, säkerställa rättssäker handläggning och bidra till förebyggande arbete. Den ska hjälpa både chefer och medarbetare att tydligt förstå sina roller vid misstanke om eller inträffade oegentligheter.

1.3 Samlad bedömning

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Utifrån er verksamhet, kommer ni, inom programperioden, att nå målet för Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022–2026? <i>Målet är att öka tryggheten för de som lever, verkar och vistas i staden samt minska den individuella och organiserade brottslighetens påverkan på göteborgssamhället.</i>	 Ja	Förvaltningen arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande aspekter vid fysisk planering genom projektutvecklingar och markanvisningar. Trygghets- och brottsförebyggande aspekter finns med i samtliga steg i planeringen av staden. Stadsutvecklingsprojekten ska alltid göra en riskanalys bland annat utifrån hot och skada på tredje man. Riskanalys görs vid flera tillfällen, bland annat vid planering och utbyggnad av allmän plats och då normalt i samband med arbetsmiljöplanen. För att öka säkerheten på byggarbetsplatser har förvaltningen utvecklat Byggherrens arbetsmiljöplan utifrån ett säkerhetstänk i det offentliga rummet. I den mån det är möjligt har exploateringsprojekt dialog med genomförande parter utifrån perspektivet att områden kring projektets byggarbetsplatser ska upplevas som trygga att passera. Förvaltningen använder Göteborgs Stads program och planer inom det trygghetsskapande och brottsförebyggande området för arbetet inom den egna förvaltningen. Förvaltningen deltar i forum och nätverk som leds av stadsledningskontorets avdelning för brottsförebyggande och trygghet. Det finns specialistkompetens inom trygghetsfrågan på förvaltningen, bland annat ingår det i rollen som landskapsarkitekt att ha kunskap om hur utformning och gestaltning kan påverka upplevelsen av trygghet. För att öka tryggheten och minska den organiserade brottslighetens påverkan har förvaltningen ökat antalet och omfattningen av kontroller. Detta genom fastställda rutiner och bakgrundskontroller. Ett av förvaltningens utvecklingsområden under 2025 är att förbättra och vidareutveckla stickprovskontroller inom verksamheten för arrende och tomträtt. Därutöver har kunskapshöjande aktiviteter inom området genomförts. Förvaltningen gör leverantörsbesök för att kontrollera deras efterlevnad av de uppdaterade kraven avseende byggherrens arbetsmiljö från och med maj 2025. Utöver detta som har förvaltningen gjort/kommer fortsatt göra ett antal fysiska arbetsplatskontroller för att motverka arbetsplatskriminalitet genom att kontrollera exempelvis inbetalda skatter, löner, inloggning i ID06, rätt arbetare på plats med mera. För att öka tryggheten för personer som är utsatta för våld i nära relation, hatbrott samt hedersrelaterat våld och förtryck använder förvaltningen lägenheter med kommunala kontrakt utifrån remiss från socialförvaltningarna. Den samlade bedömningen blir därför att förvaltningen arbetar i enlighet med Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program och bidrar till måloffyllelse.

2 Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen 2023–2026

2.1 Fokusområde 3: Ett samordnat arbete med helhetsperspektiv

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Deltar ni i myndighetsgemensamma insatser mot organiserad brottslighet? (samtliga nämnder och styrelser) Genomförs aktiviteter i enlighet med utdelat ansvar för att uppfylla målet med insats 3:2. Förväntat resultat: Motverka oseriös verksamhet, osund konkurrens och skapa likhet inför lagen	 Ja Förvaltningen deltar i forum och nätverk som leds av stadsledningskontorets avdelning för brottsförebyggande och trygghet där förvaltningen bevakar att de frågor som har påverkan på exploateringsnämndens uppdrag och ansvarsområde. Förvaltningen genomför aktiviteter för att motverka oseriös verksamhet. Aktiviteterna som kontroller för att motverka ekonomisk brottslighet, motverka oseriösa samarbetspartners vid upphandling och bakgrundskontroller vid markanvisningar och uthyrning av arrenden. Förvaltningen har vid specifika ärenden samverkan med stadsledningskontoret och polisen när det gäller trygghet och säkerhet kopplat till arrendeverksamheten. Förvaltningen har genomfört ett arbete med att identifiera befattningar som bedöms kunna vara utsatta för infiltration utifrån roll och ansvar. Syftet med uppdraget är att minska risken för otillåten påverkan och att personer med konstaterad koppling till organiserad brottslighet anställs. Förvaltningen inväntar vidare instruktioner från SLK. Göteborgs Stads rekryteringsprocess kommer att kompletteras med bakgrundskontroller, i enlighet med riktlinjer från SLK om vilka typer av kontroller som ska genomföras.

2.2 Fokusområde 4: Kunskapsbaserat arbete och välgrundad kompetens

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Har ni identifierat tillgängliga verktyg för att motverka gängkriminalitet och nyrekrytering? (Samtliga nämnder och styrelser) Genomförs aktiviteter i enlighet med utdelat ansvar för att uppfylla målet med insats 4:2. Förväntat resultat: En samlad bild av stadens insatser mot gängkriminalitet och nyrekrytering. En förbättrad förmåga att motverka nyrekrytering och gängkriminalitet på individ-, grupp- och områdesnivå.	 Ja Inom förvaltningens ansvarsområde finns flera verktyg för att förebygga brott och motverka gängkriminalitet. Det handlar dels om brottsförebyggande åtgärder såsom att förstärka kontrollfunktioner och att samverka både internt och externt, i syfte att motverka ekonomisk brottslighet och förhindra att oseriösa aktörer får tillgång till stadens mark eller resurser. Förvaltningen deltar också aktivt i forum och nätverk för stadengemensamma insatser mot organiserad brottslighet som leds av stadsledningskontoret. Dessutom har förvaltningen ett systematiskt arbete för att motverka, hantera och anmäla otillåten påverkan samt mutor och jäv.
Har ni implementerat Brås metodstöd och utvecklat arbetet för att motverka parallella samhällsstrukturer? Genomförs aktiviteter i enlighet med utdelat ansvar för att uppfylla målet med insats 4:6. Förväntat resultat: Genom att stadens medarbetare får en högre kompetens om parallella samhällsstrukturer ökar möjligheten för att sätta in rätt åtgärder för att minska förekomst av parallella samhällen.	 Nej Enligt Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen har socialnämnd Nordost påbörjat ett arbete för att identifiera metoder för att motverka parallella samhällsstrukturer. Socialförvaltningarna samordnar insatsen med berörda nämnder och styrelser inom respektive stadsområde. Förvaltningen inväntar de identifierade metoderna och hur dessa ska användas inom berörda verksamheter.

2.3 Samlad bedömning

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Utifrån er verksamhet kommer ni, inom planperioden, att nå målet för Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen 2023–2026? <i>Målet med handlingsplanen är att nyrekrytering, gängkriminalitet och förekomst av parallella samhällen ska minska till år 2026.</i>	 Ja	Förvaltningen genomför åtgärder mot organiserad brottslighet genom utökade bakgrundskontroller vid markanvisningar och uthyrning av arrenden. Dessutom deltar förvaltningen aktivt i forum och nätverk för stadengemensamma insatser mot organiserad brottslighet som leds av stadsledningskontoret. Förvaltningen har vid specifika ärenden samverkan med stadsledningskontoret och polisen när det gäller trygghet och säkerhet kopplat till arrendeverksamheten. Förvaltningen har genomfört ett arbete med att identifiera befattningar som bedöms kunna vara utsatta för infiltration utifrån roll och ansvar. Syftet med uppdraget är att minska risken för otillåten påverkan och att personer med konstaterad koppling till organiserad brottslighet anställs. Dessutom har förvaltningen ett systematiskt arbete för att motverka, hantera och anmäla otillåten påverkan samt mutor och jäv.

3 Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2023-2025

3.1 Uppföljning implementeringsprocessen

Uppföljningsfrågor	Svarsalternativ med kommentar
Använder ni stadens metodhandbok i arbetet för att motverka otillåten påverkan? (Samtliga nämnder och styrelser) 1:1 Samtliga nämnder och styrelser ska använda stadens metodhandbok i arbetet för att motverka otillåten påverkan. Ökad tydlighet och kunskap i hur otillåten påverkan ska hanteras och motverkas.	 Ja Förvaltningen har tagit fram ett material som kommuniceras via APT på respektive enhet. En rutin för otillåten påverkan har uppdaterats och publicerat på Digitala Navet under styrande dokument. Dessutom har förvaltningen ett systematiskt arbete för att motverka, hantera och anmäla otillåten påverkan samt mutor och jäv. Stadsledningskontorets representant inom området har haft en föreläsning och dialog med förvaltningens ledningsgrupp.
Har kunskapen om otillåten påverkan & tystnadskultur ökat? (Samtliga nämnder och styrelser) 2:1 Ökad förmåga att hantera och förebygga påverkansförsök, hot och våld och i längden tystnadskultur.	 Ja Förvaltningen har tagit fram ett material som kommuniceras via APT på respektive enhet. Förvaltningens rutin för otillåten påverkan behöver förtydligas ytterligare. Genom kontinuerlig dialog på APT hos respektive enhet ökar kunskapen succesivt. Förvaltningen har genomfört ett uppdrag från kommunfullmäktige att identifiera befattningar inom verksamheten som bedöms vara särskilt utsatta för risk för infiltration och otillåten påverkan. I medarbetarenkäten 2024 angav 2,7 % av förvaltningens medarbetare att de varit utsatta för otillåten påverkan, en minskning med 1,3 % jämfört med året innan. Fyra händelser av otillåten påverkan rapporterades i IT-stödet för arbetsmiljö under 2024, och alla polisanmälades. Förvaltningen har genomfört chefskopet med start 2024. Aktiviteter är identifierade och en handlingsplan är framtagen. Fortsatt arbete kommer att ske med genomförandet.
Har ett önskat och gemensamt ledarskap förstärkts? Efterlevs den gemensamma grunden, som uttrycks i Göteborgs Stads policy för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap - med chefens tre roller som en viktig del. Och har förvaltningen/bolaget ett aktivt arbete med stadens gemensamma ledarskap där riktningen är att gå från delar till helhet och agera som en stad.	 Ja Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att utveckla ledarskapet genom att på chefsmöten kontinuerligt föra dialog om chefens tre roller använda stadens olika verktyg samt föra dialog om hur vi tillsammans verka för att vi tillsammans går från delar till helhet och agerar som en stad.

3.2 Samlad bedömning

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
Utifrån er verksamhet kommer ni, inom planperioden, att nå målet för Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2022-2025? <i>Målet är att motverka att tystnadskulturer uppstår och vidmakthålls i Göteborgs Stad.</i>	 Ja	För att motverka tystnadskultur har förvaltningen tagit fram och kommunicerat material om otillåten påverkan via APT. En uppdaterad rutin för otillåten påverkan har publicerats på Digitala Navet. Stadsledningskontorets representant har hållit föreläsning och dialog med förvaltningens ledningsgrupp. Andelen medarbetare som har blivit utsatta för otillåten påverkan har minskat enligt medarbetarenkäter. Förvaltningen har också identifierat särskilt utsatta befattningar för infiltration och otillåten påverkan genom ett uppdrag från kommunfullmäktige. Förvaltningen inväntar vidare instruktioner från stadsledningskontoret. Göteborgs Stads rekryteringsprocess kommer att kompletteras med bakgrundskontroller, i enlighet med riktlinjer från SLK om vilka typer av kontroller som ska genomföras. Bedömningen är att förvaltningens aktiva och kontinuerliga arbete motverkar att tystnadskulturer uppstår och vidmakthålls. Av denna anledning bedömer förvaltningen att vi kommer att nå målet för Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2022-2025.

4 Göteborgs stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025

Beskrivning av handlingsplanen:

Handlingsplanens syfte är att skapa förutsättningar för nämnder och styrelser att genomföra och utveckla insatser som på olika sätt bidrar till att utvecklingen i stadens särskilt utsatta områden vänds och att inga områden klassas som särskilt utsatta år 2025.

Målet är att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden år 2025.

Handlingsplanen utgår från fyra fokusområden med tillhörande insatser som tillsammans visar vad stadens nämnder och styrelser ska prioritera för att för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025:

- Barn och ungas uppväxtvillkor
- Stadsutveckling
- Grundläggande säkerhet och trygghet
- Inflytande, delaktighet och trygghet

4.1 Fokusområde 2: Stadsutveckling

4.1.1 Insats 2:1 Värdeskapande stadsutveckling ska i görligaste mån användas i plan och exploateringsprocessen i särskilt utsatta områden.

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
2:1:1 Har värdeskapande stadsutveckling använts i plan och exploateringsprocessen i särskilt utsatta områden?	 Ja	I den gemensamma plan- och exploateringsprocessen (PLEX) deltar socialförvaltningarna i de tidiga mötena när ett nytt stadsutvecklingsförslag tas fram och vid behov, efter förväntad komplexitetsnivå, även därefter i processen. I huvudrapporten till stadsutvecklingsförslaget finns värdeskapande stadsutveckling med under taktiska avväganden. I underlagsrapport till stadsutvecklingsförslag ingår tex att titta på platsens förutsättningar, behov och potential utifrån om det är något som saknas eller kan bidra till ökade värden på platsen tex sociala värden eller värdeskapande stadsutveckling. Även lösningar, konsekvenser och avvägningar ska relateras till bland annat värdeskapande stadsutveckling. Förvaltningen deltar i stadsbyggnadsförvaltningens planprogram och detaljplaneprojekt där planeringen och bedömningen av önskade stadskvaliteter sker i nya områden. Förvaltningen har ett särskilt ansvar att bidra med kompetens kring de offentliga rummen och allmän plats i detaljplaneprojekten.
2:1.2 Har det skett förflyttningar i förhållande till det i planen angivna förväntade resultatet?	 Ja	Förvaltningen genomför många exploateringsprojekt som bidrar med ökade stadskvaliteter i utsatta områden. Projekten pågår ofta under många års tid vilket gör det svårt att mäta kortsiktiga leveranser. I närtid har förvaltningen slutfört exploateringsprojekt vid bl a Selma Lagerlöfs Torg och vid Opaltorget där många nya stadskvaliteter har tillförts.

4.1.2 Insats 2:2 Kraftsamla för att uppnå hållbara och jämlika livsmiljöer

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
2:2:1 Har kraftsamling skett för att uppnå hållbara och jämlika livsmiljöer?	 Ja	Förvaltningen deltar i stadsbyggnadsförvaltningens planprogram och detaljplaneprojekt där planeringen och bedömningen av önskade stadskvaliteter sker i nya områden. Förvaltningen har ett särskilt ansvar att bidra med kompetens kring de offentliga rummen och allmän plats i detaljplaneprojekten. Förvaltningen genomför även utbyggnad av ny allmän plats i stadens exploateringsprojekt. Sedan våren 2025 har direktör för exploateringsförvaltningen och bland andra direktör för funktionsstöd fått i uppdrag att leda ett nytt stadenövergripande initiativ som kraftsamlar mot segregationen i nordost.
2:2:2 Har det skett förflyttningar i förhållande till det i planen angivna förväntade resultatet? (Ta stöd i den beskrivande texten i planen)	 Delvis	I närtid har förvaltningen bland annat slutfört exploateringsprojekt vid bl a Selma Lagerlöfs Torg och vid Opaltorget där många nya stadskvaliteter har tillförts i dessa områden. I särskilt utsatta områden är det en utmaning att skapa exploateringsprojekt som kan tillgodose både en social och en ekonomisk hållbarhet utifrån att det är låga fastighetsvärden i dessa områden. Det blir en målkonflikt mellan att kunna skapa goda kvaliteter i de offentliga miljöerna och att upprätthålla det politiska målet att exploateringsekonomin ska vara i balans. Det kommer att krävas ett aktivt ställningstagande i vilken utsträckning exploateringsprojekt i särskilt utsatta områden får redovisa ett negativt resultat.

4.1.3 Insats 2:3 Utveckla samverkan mellan stadsutveckling och det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet

Uppföljningsfrågor	Svar	Kommentar
2:3:1 Har samverkan utvecklats mellan stadsutveckling och det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet?	 Ja	Exploateringsförvaltningen medverkar i den samverkan som finns i kommungemensamma frågor kring social hållbarhet, både på stadennivå och stadsområdesnivå. Förvaltningen har ett politiskt uppdrag att utveckla utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden genom att främja en blandning av upplåtelseformer. Förvaltningen har även i uppdrag att kontakta samtliga bostadsutvecklare som planerar att bygga hyresrätter i utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden samt områden som inom en tioårsperiod klassats som något av dessa på mark, där det inte finns rådighet genom markanvisning, och ställa en förfrågan om de är beredda att frivilligt ändra upplåtelseform och om det finns något staden kan bidra med för att underlätta ändringen. I den gemensamma plan- och exploateringsprocessen (PLEX) deltar socialförvaltningarna i de tidiga mötena när ett nytt stadsutvecklingsförslag tas fram och vid behov, efter förväntad komplexitetsnivå, även därefter i processen.
2:3:2 Har det skett förflyttningar i förhållande till det i planen angivna förväntade resultatet?	 Ja	Planerande förvaltningar deltar i de lokala forum som socialnämnderna ansvarar för, så att stadsutveckling, trygghetsskapande och brottsförebyggande samordnas mot gemensamma mål. Samverkan stärker arbetet i särskilt utsatta områden. De lokala mötesforumen leds av socialförvaltningarna och är under uppbyggnad. Direktanvisning Hjällboplatsen. Direktanvisning av samtliga kvarter till Framtiden Byggutveckling AB. Markanvisningen omfattar cirka 400 bostäder, inkluderande flerbostadshus i bostadsrättsform, hyresrätter, stadsradhus. Hjällbo är ett område som mestadels består av hyresrätter. I markanvisningen ställdes krav på att det ska vara blandade upplåtelseformer med en majoritet av bostadsrätter alternativt äganderätter.