

Förvaltningen informerar

Exploateringsnämnden 2025-11-17

Kristina Lindfors, direktör exploateringsförvaltningen

Dagens punkter

- Hemställan från exploateringsnämnden gällande möjligheter att förvärva fastigheter som kommunala bolag ska avyttra.
- Återkoppling gällande yrkande inom detaljplan Gamlestaden
- Upphandlingsstrategi Lindholmsförbindelsen
- Spårväg till Eriksberg
- Utfyllnad Lundbyhamnen
- Resultat medarbetarenkät
- Mål & riktning
- Invigning Olof Palmes plats

Hemställan från exploateringsnämnden gällande möjligheter att förvärva fastigheter som kommunala bolag ska avyttra

KF handling 2025 nr 156

Marie Persson, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2024-00670

Sammanträde i kommunfullmäktige 2025-09-11



Göteborgs
Stad

Genom beslut i kommunfullmäktige 2025-09-11 har EXN numera **förköpsrätt vid fastighetsaffärer mellan samtliga kommunala bolag inom Göteborgs Stad.**

Innan detta beslut fattades behövde EXN endast informeras om fastighetsaffärer mellan kommunala bolag inom Göteborgs Stad. Den utökade förköpsrätten gäller även vid fastighetsaffärer mellan bolag inom Stadshuskoncernen. Även bolag inom Framtidskoncernen omfattas av den utökade förköpsrätten.

Protokoll nr 8

Sammanträdesdatum: 2025-09-11

§ 407 Ärendenummer SLK-2024-00557

Hemställan från exploateringsnämnden gällande möjligheter att förvärva fastigheter som kommunala bolag ska avyttra

Beslut

Enligt beslutssatserna i yrkande från D, M, L och KD i kommunstyrelsen och yrkande från C:

1. Exploateringsnämnden ska alltid innan en försäljning annonseras på marknaden beredas möjligheten att förvärva fastigheter, inbegripet fastigheter paketerade i bolag, som kommunala bolag ska avyttra, vilket även gäller även fastighetsaffärer mellan stadens kommunala bolag inom Stadshuskoncernen.
2. Kommunstyrelsen och berörda nämnder får i uppdrag att justera styrande dokument i enlighet med punkt 1.
3. Uppdrag givna av kommunfullmäktige som går emot hanteringsordningen i beslutspunkt 1 avslutas.

Justering av styrande dokument i exploateringsnämnden



Göteborgs
Stad

- När den uppdaterade riktlinjen är antagen i kommunfullmäktige ska berörda nämnder justera sina styrande dokument så att dessa stämmer med syftet av det fattade beslutet och den uppdaterade riktlinjen ska tillämpas.
- För exploateringsnämndens del medför beslutet inga omfattande justeringar av nämndens styrande dokument. Beslutet medför främst att nämnden kommer att få fler förfrågningar om fastighetsförvärv (dvs förfrågningar att nyttja nämndens förköpsrätt).
- I den årliga översynen av delegation- och vidaredelegationsordning 2026 har förvaltningen, med anledning av att nämnden sannolikt kommer få ökat antal förfrågningar om att nyttja sin förköpsrätt, förslag på en ny vidaredelegation;

<u>1.10.3</u>	<u>Beslut om att nyttja eller inte nyttja exploateringsnämndens förköpsrätt vid kommunägt bolags tilltänkta försäljning av hel eller del av fastighet</u>	<u>Direktör</u>	<u>AC Mark och boende</u> <u>EC Markstrategi och EC</u> <u>Förhandling och utredning</u> <u>inom eget ansvarsområde</u>
---------------	---	-----------------	--

Ärenden av principiell karaktär beslutas i nämnd och ej svårbedömda ärenden (t.ex. redan exploaterade bostadsfastigheter med pågående användning) hanteras av förvaltningen via delegation.

Förslag till ny styrning bereds för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige



- Stadsledningskontoret avser att gå upp med en uppdaterad riktlinje vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom exploateringsnämnd i **kommunstyrelsen den 26 november 2025**.
- Efter beslut i kommunstyrelsen ska den uppdaterade riktlinjen antas i kommunfullmäktige.
- Medarbetare från EXF har, tillsammans med medarbetare från stadsutvecklande förvaltningar och stadshus lokalkluster, varit delaktiga i framtagandet av den uppdaterade riktlinjen under år 2023 och 2024.

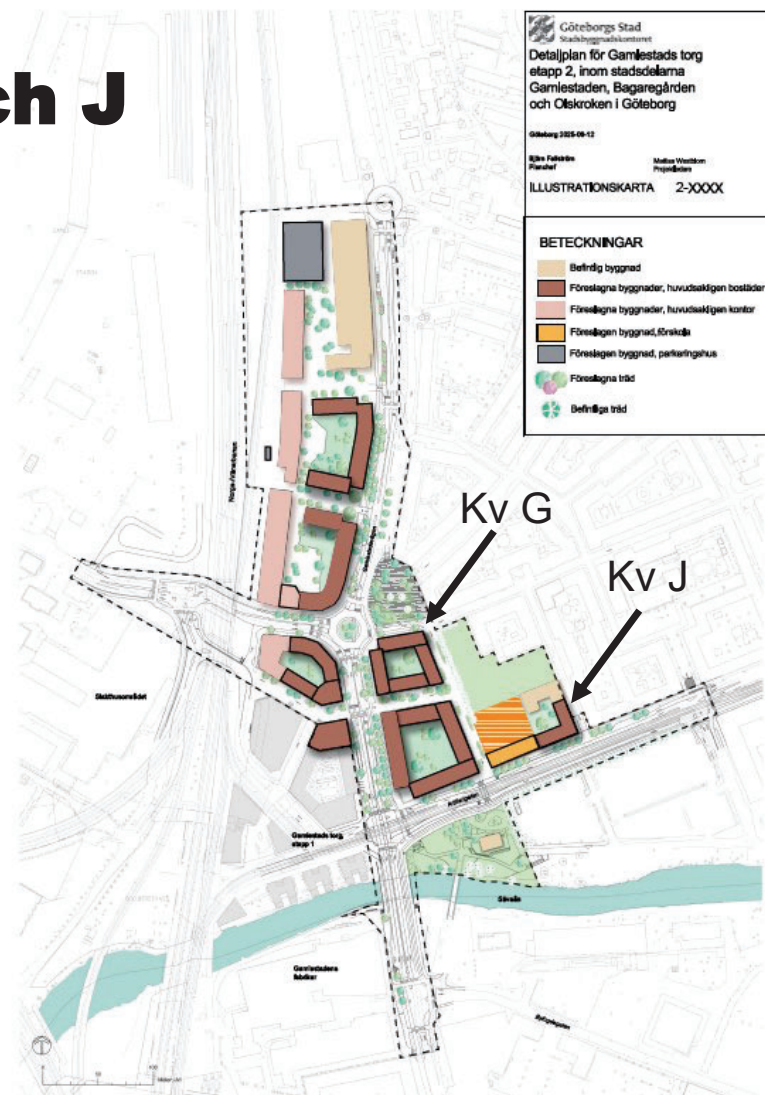
Återkoppling gällande yrkande angående förlängning och förändring av markanvisningar inom detaljplan för Gamlestads torg etapp 2 inom Gamlestaden

Elisabet Gondinger, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2023-00730

Återkoppling kv G och J

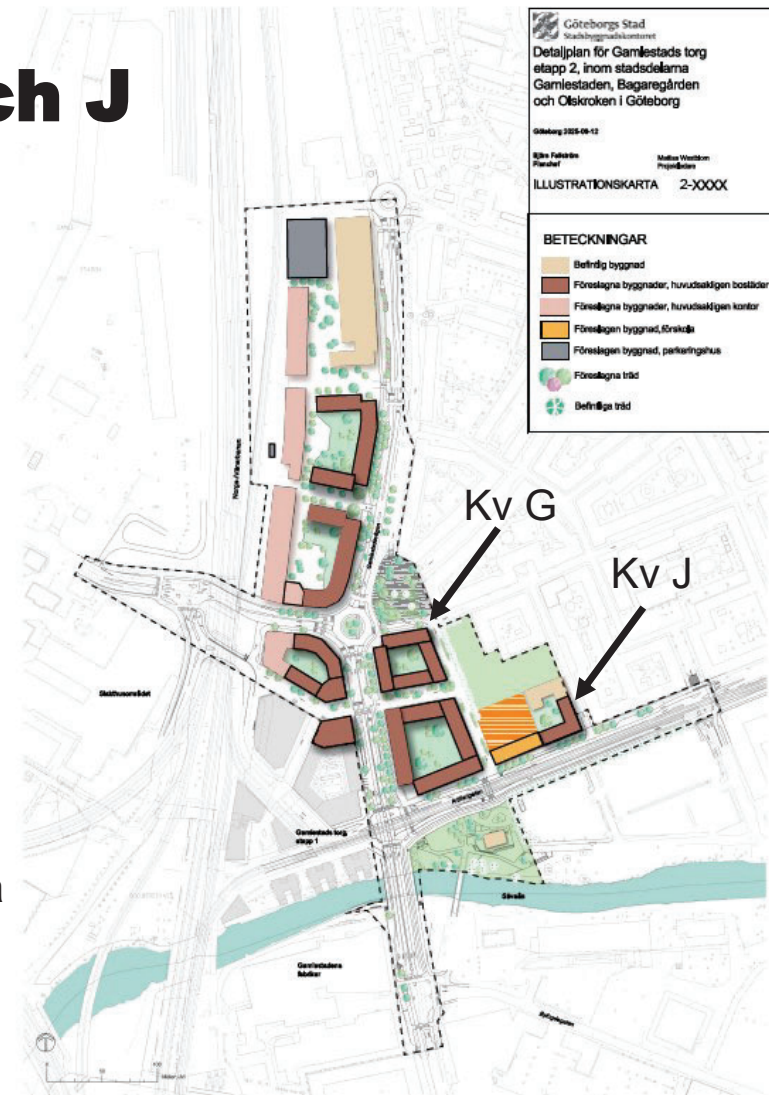
Beslut EXN

- Exploateringsnämnden tilldelar Framtiden Byggutveckling AB en markanvisning för kvarter J
- Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att ta fram en markanvisningstävling för kvarter G med inriktningen bostadsrätter



Återkoppling kv G och J

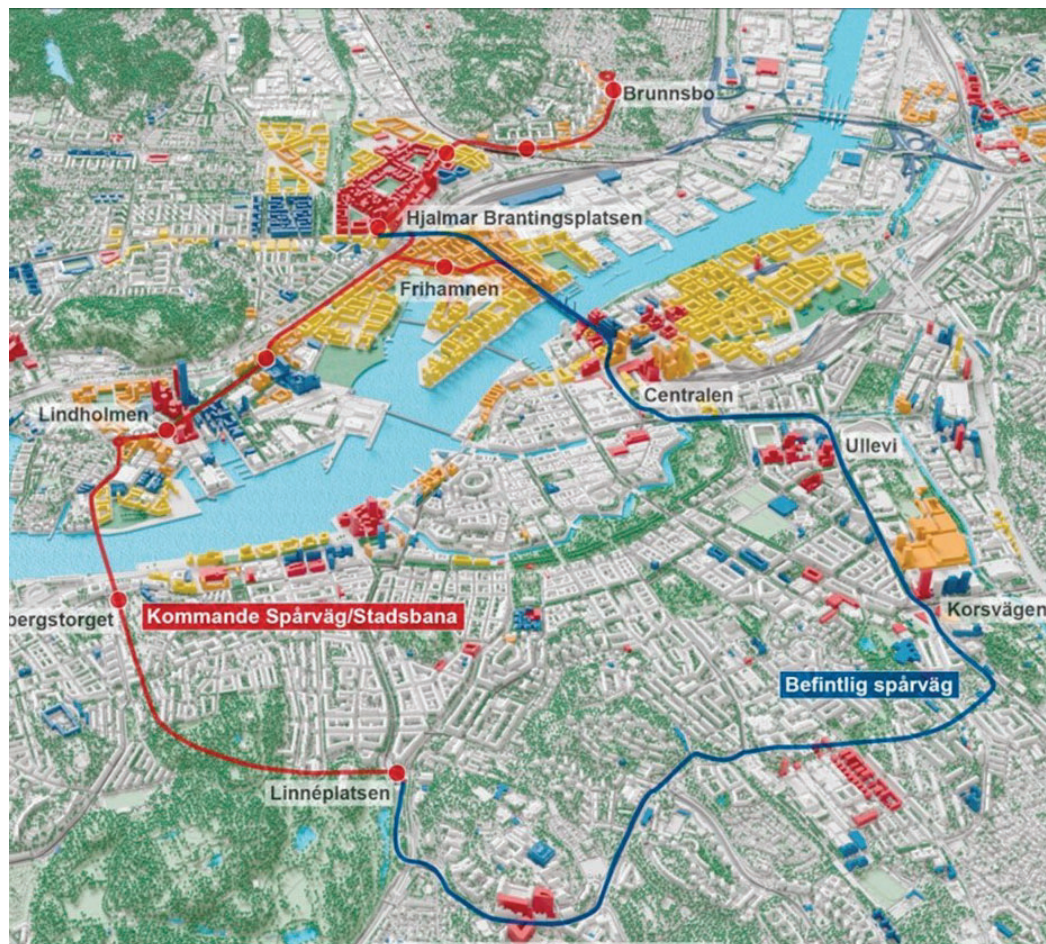
- Det föreligger en risk att Framtiden lämnar tillbaka markanvisningen för kvarter J till följd av otillräcklig lönsamhet vid enbart produktion av detta kvarter
- En markanvisningstävling för kvarter G bedöms aktuell först om 5-8 år då utbyggnaden av allmän plats måste ske först
- Att justera Kv G från hyresrätter till bostadsrätter ger en ökad intäkt på ca 30 miljoner kronor i dagens marknadsläge



Upphandlingsstrategi Lindholmsförbindelsen

Christer Niland, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2023-00399

Lindholmsförbindelsen – en del av ”innerstadsringen”.

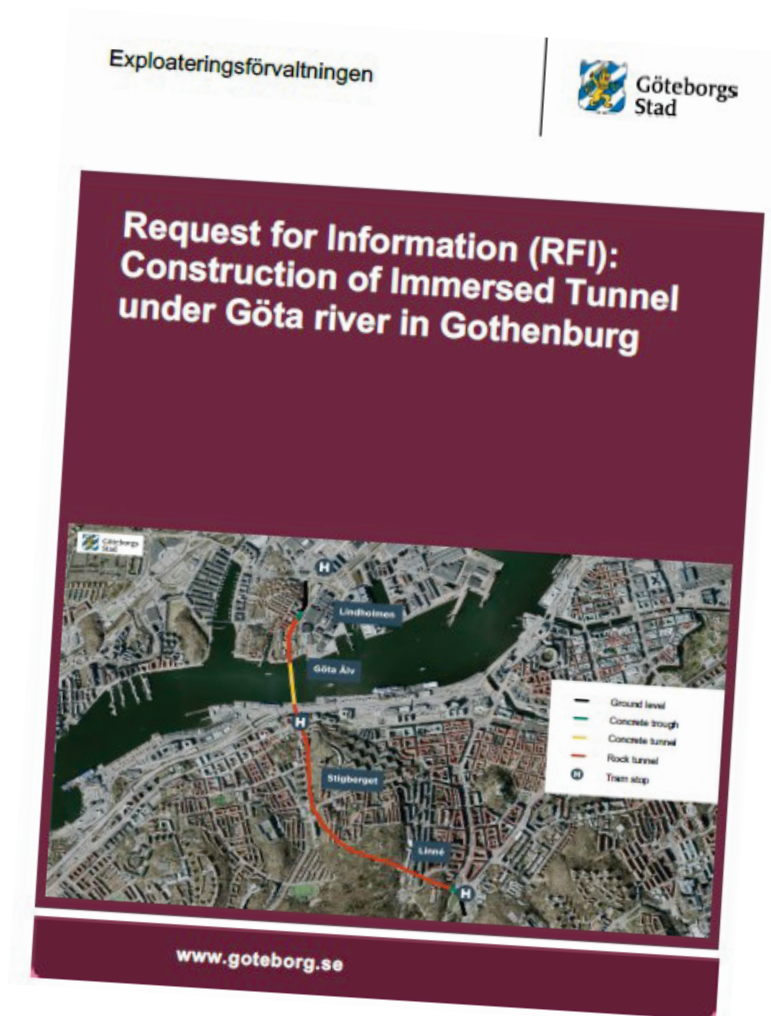


Resultat av marknadsdialog

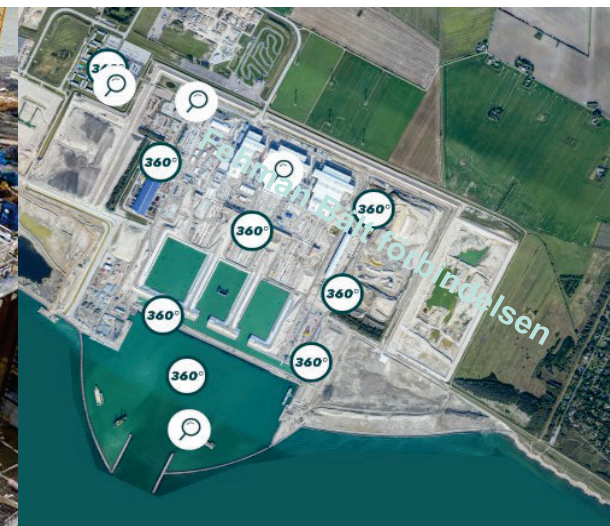
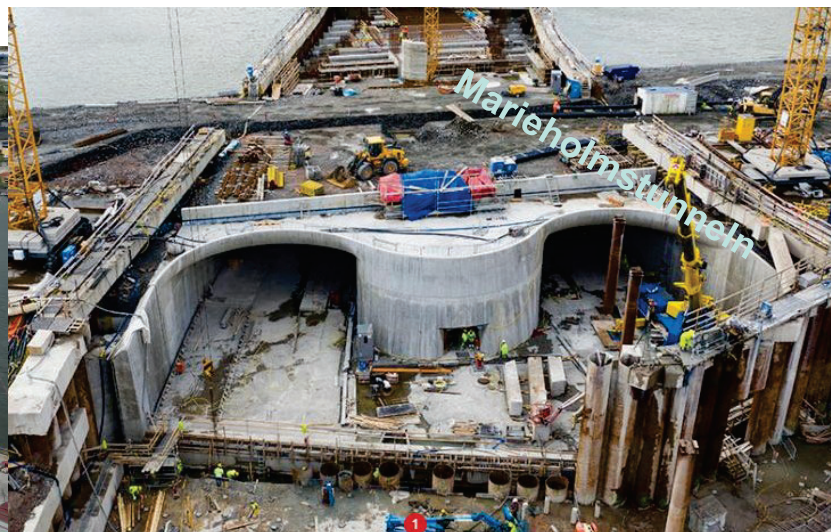


Göteborgs
Stad

- Aktörer från när och fjärran - stora generella aktörer till specialistbolag och även konsulter
- Stort fokus på sänktunneln - tillverkningsplats och transport av element
- Tydliga och tekniskt okomplicerade gränssnitt mellan entreprenader
- Beställaren ska tillhandahålla deponi för muddermassorna



Erfarenheter från andra projekt



Kontraktsindelning

Upphandlingsobjekten

- Kontrakt 1, Lindholmen – Stigberget (Totalentreprenad)
- Kontrakt 2, Stigberget – Linnéplatsen (Totalentreprenad med berg som utförandeentreprenad)
- Kontrakt 3, Linnéplatsen (Utförandeentreprenad)
- Kontrakt 4, BEST (Bana, el, signal och tele) och MEP (Mechanical, Electrical and Plumbing) – (Utförandeentreprenad)
- Teknikkonsult under byggtid (Rörligt arvode)



Fortsatt marknadsdialog den 2/12



Redovisning av upphandlingsstrategi 2 december 2025

Inbjudna:

- RFI deltagare
- Konsulter
- Entreprenörer
- Leverantörer

Beslut i kommunstyrelsen 22 okt om spårväg till Eriksberg

Christer Niland, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2023-00399

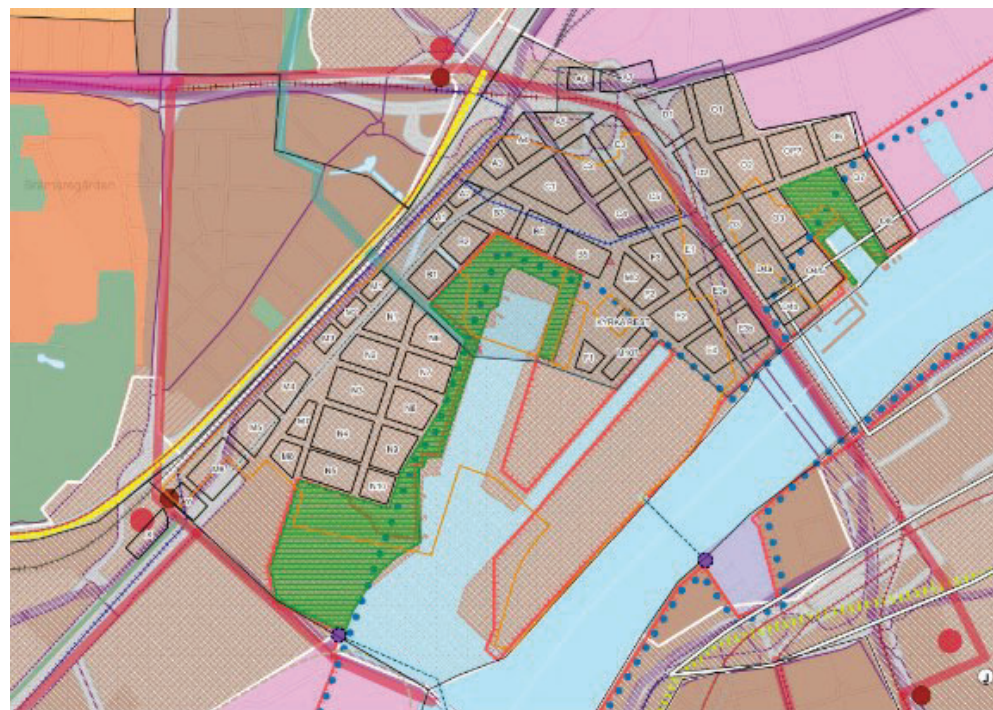


Utfyllnad Lundbyhamnen

Christer Niland, avdelningschef
Ärendenummer EXF-2023-01307

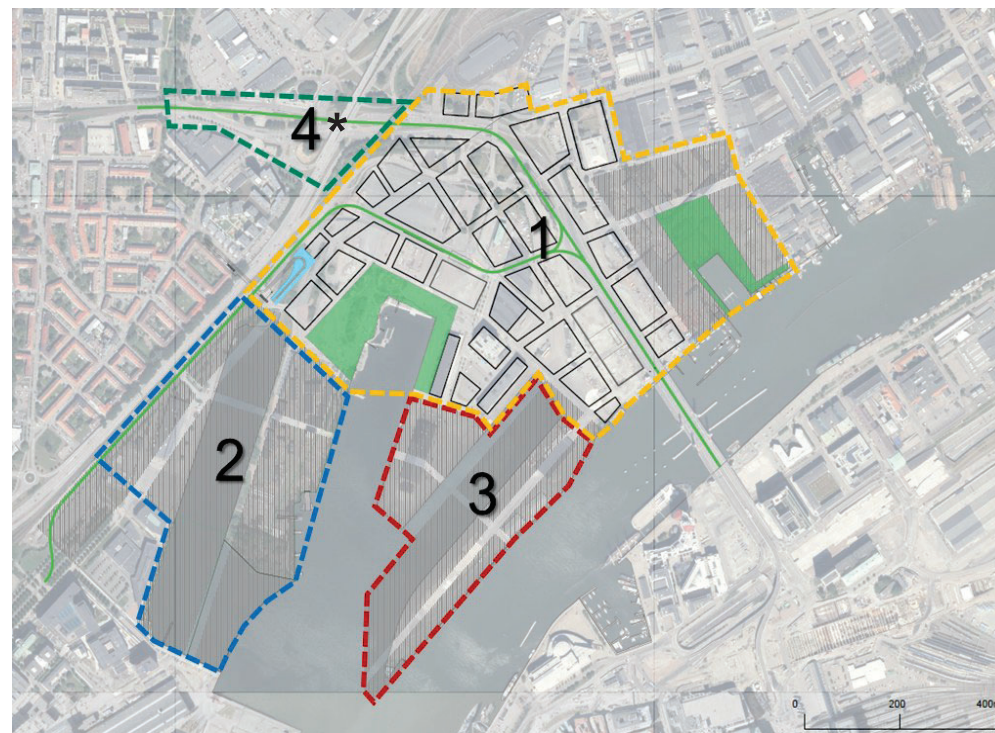
En långsiktig bild av Frihamnen enligt ÖP

- Översiktsplanen beskriver en utfyllnad av Lundbyhamnen i syfte att skapa mark för bostäder och park samt knyta samman stadsdelar.
- Utfyllnadens yta möjliggör utbyggnad av cirka 1 000 bostäder och 5 ha stadspark.
- Kräver omfattande investeringar, men kan å andra sidan också möjliggöra cirkulär masshantering och minska reinvesteringsbehov i kajanläggningar.
- Utfyllnaden har lång genomförandetid innan det är möjligt att bebygga marken.
- En matchning med omhändertagande av förorenade överskottsmassor i andra projekt hade varit en möjlighet för tidigarelagd, cirkulär masshantering genom så kallad solidifiering.



Utbyggnad under lång tid – med prioritet på inre Frihamnen

- Fokus är att i första hand utveckla inre Frihamnen (område 1), vilken kommer att ske under lång tid – överslagsmässigt bedömt fram till år 2060.
- Inre Frihamnen måste och bedöms kunna "stå för sig själv" avseende grönytor och park.
- Utfyllnadsprojektet innebär omfattande investeringar (tid, personal, investeringar) i Yttre Frihamnen och om det skulle genomföras nu skulle dessa investeringar ligga mycket långt innan behovet uppstår.
- Matchningen med andra projekts massor är inte tillräckligt bra för att motivera en mycket tidig investering.
- Vi avser därmed för närvarande inte att ta upp ett planeringsbeslut för utfyllnaden.
- **Intentionen är fortsatt en utfyllnad av Lundbyhamnen i framtiden. Planeringsstart för yttre Frihamnen beräknas till ca år 2050.**



Mål och riktning - en del av grunduppdraget 2026

Kristina Lindfors direktör exploateringsförvaltningen

EXF-2025-00057



Göteborgs
Stad

Förutsättningar/ utgångspunkter

- Kommunfullmäktiges budget
- Nämndens genomförandeplan

- Program
- Planer

- Reglemente
- Lagstiftning



Hållbar stad – öppen för världen Idra, samhället och naturen		
Markfördrja	Stadsutveckla	Anskafta bostäder
Stadsdelen ska bli tydlig för utveckling och samhällets utveckling, utveckling och utveckling.	Stadsdelen ska bli tydlig för utveckling och samhällets utveckling, utveckling och utveckling.	Stadsdelen ska bli tydlig för utveckling och samhällets utveckling, utveckling och utveckling.
Bevara och skapa långsiktiga värden genom ett proaktivt markägarskap	Projekten öppnar mål om tid, kvalitet och kvalitet samt med inom hållbarhet	Tillgången till bostäder till hushåll med rätt till för att öka matcha behovet
Öka stadens förmåga till självförsörjning	Utveckla kommunalt ägda byggnader och stadsplaner utifrån stadsutvecklingsperspektiv och de tre hållbarhetsperspektiven.	Tillgången till bostäder för akut hemlösa ska matcha behovet
Aktivt bidra till arbetet med utvecklingsplaner för att öka stadens årliga behovsplan	Öppna en exploateringskonkurrens i stadens	Öka andelen överlåtelse av förstahandsbostäder

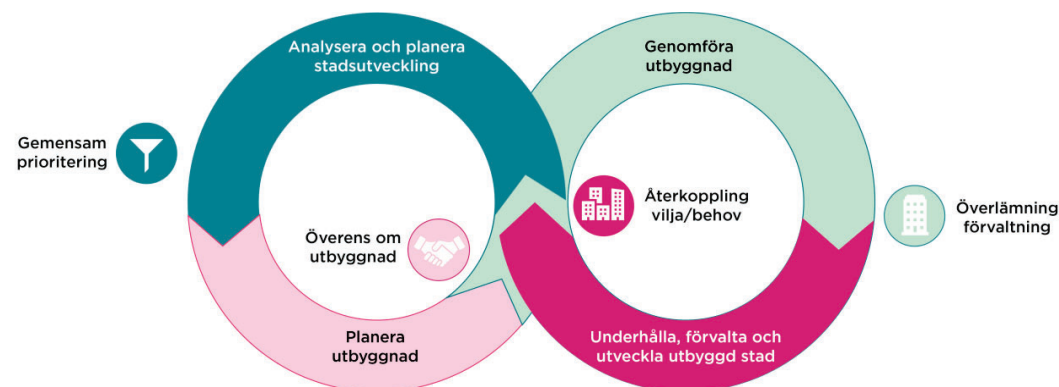
Målbild för
grunduppdraget

Förutsättningar/ utgångspunkter

Vi bär in intentionerna i stadens långsiktiga styrning som beskrivs i planer och program.



Vi är en del i en större helhet



Vår vision tar utgångspunkt i översiktsplanen



Hållbar stad – öppen för världen

Budget och inriktningsdokument

Strategiska mål för grunduppdraget

Markförsörja

Analysera & utveckla markinnehav

Initiera utveckling på kommunal mark

Köpa

Sälja

Upplåta

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

Stadsutveckla

Planera och exploatera — *exploateringsprojekt*

Analysera och initiera

Planera

Projektera

Bygga & överlämna

Bygga ut infrastruktur — *stora investeringsprojekt*



Inriktningsbeslut KF

Planera

Projektera

Bygga & överlämna

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

Anskaffa bostäder

För särskilda grupper

Anskaffa bostäder

Förvalta

Överläta

Vi levererar bostäder för stadens bostadssociala behov

Hållbar stad – öppen för världen Nära, sammanhållen och robust

Markförsörja

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



Stadsutveckla

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



Anskaffa bostäder

Vi levererar bostäder för stadens bostadssociala behov.



Bevara
genom

Målet är att Göteborg ska vara en hållbar stad, öppen för världen.

Detta innebär att staden ska planeras för att vara nära, sammanhållen och robust.

Mål om tid, kostnad och kvalitet inom hållbarhet

Strategiska mål för respektive huvudprocess med en längre tidshorisont

Behov till hushåll med behovet

Öka stads självförsörjning

Municipalt ägda byggrätter utifrån stadsutvecklingsförslag och de tre hållbarhetsperspektiven.

Bostäder för akut hemlösa ska matcha behovet

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

Uppnå en exploateringsekonomi i balans

Öka andelen överlåtelser av förstahandsavtal

Årliga mål som är mer operativa

Årlig medarbetarundersökning 2025

Insamlingsperiod: 2025-09-29 - 2025-10-19

Svarsfrekvens: 97% (366 svar)

HME – Hållbart medarbetarengagemang

Motivation

Nivån på medarbetarens engagemang.

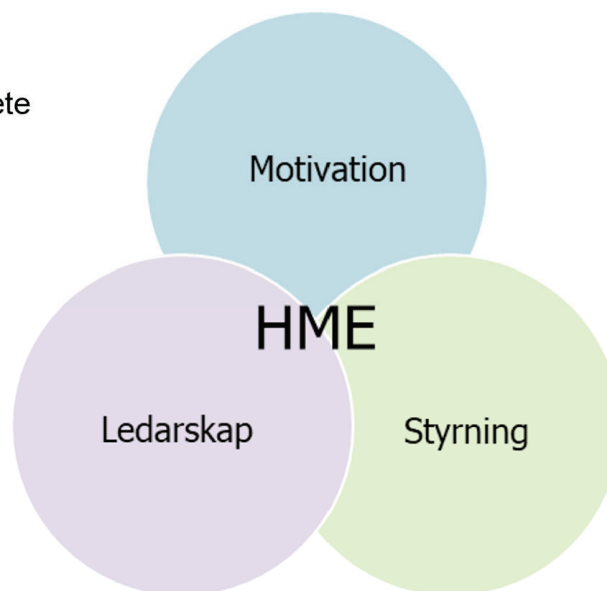
- Mitt arbete känns meningsfullt
- Jag lär nytt och utvecklas i mitt dagliga arbete
- Jag ser fram emot att gå till arbetet

Ledarskap

Utvärderar chefens förmåga att skapa förutsättningar för engagemang hos medarbetaren.

Min närmaste chef...

- visar uppskattning för mina arbetsinsatser
- visar förtroende för mig som medarbetare
- ger mig förutsättningar att ta ansvar i arbetet



Styrning

Organisationens förmåga att ta tillvara engagemanget och att skapa förutsättningar för ett ökat engagemang.

- Jag är insatt i min arbetsplats mål
- Min arbetsplats mål följs upp och utvärderas på ett bra sätt
- Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete

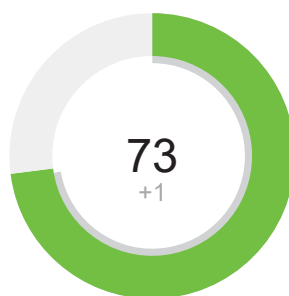
Styrkor och utvecklingsområden

Styrkor och utvecklingsområden visar de frågor som mest påverkar hur dina medarbetare uppfattar sin arbetsplats. "Vår arbetsplats" är placerat centralt, eftersom forskningen visar att med ett högt värde på dessa frågor följer en rad positiva aspekter, såsom ökat välmående bland medarbetarna, bättre resultat och ökad initiativförmåga.



Styrkor

- Mitt arbete känns meningsfullt
- Jag lär nytt och utvecklas i mitt dagliga arbete
- Min närmaste chef tar tag i problem
- Min närmaste chef ger mig förutsättningar att ta ansvar i mitt arbete



Vår arbetsplats

Utvecklingsområden

- Min förvaltnings-/bolagsledning fångar upp medarbetarnas synpunkter och idéer och ger återkoppling
- Jag litar på den information som kommer från förvaltnings-/bolagsledningen
- Mina kunskaper och min förmåga tas tillvara
- Min arbetsplats* mål följs upp och utvärderas på ett bra sätt

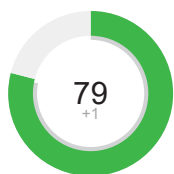
Index

Frågorna i enkäten har delats in i ett antal index och frågeområden. Dessa räknas ut som medelvärden av alla frågor som ingår i respektive index/område (skala 0-100).

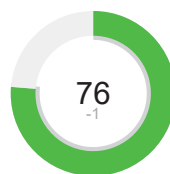
Hållbart medarbetarengagemang (HME) är ett index som används för att beskriva medarbetarnas motivation och förutsättningar att göra sitt bästa för organisationen. HME-frågorna har funnits i stadens undersökningar under lång tid.

Kommunikationsindexet (KOMI) är en indikator på hur kommunikationen fungerar internt i organisationen. KOMI har följts över tid, men är i år uppdaterat med andra frågor.

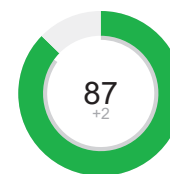
Index



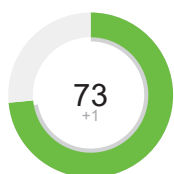
HME - Totalindex



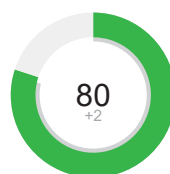
HME - Delindex Motivation



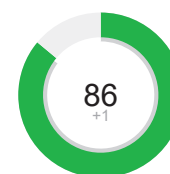
HME - Delindex Ledarskap



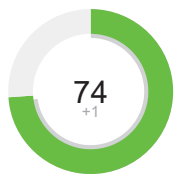
HME - Delindex Styrning



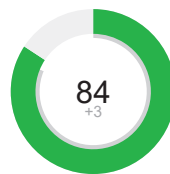
KOMI - Kommunikationsindex total



KOMI - Delindex Kommunikationsklimat



KOMI - Delindex Organisatorisk tillit

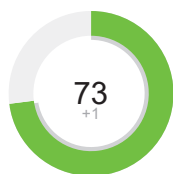


KOMI - Delindex Kommunikativt ledarskap

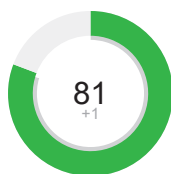
Frågeområden

Frågorna i enkäten har delats in i ett antal index och frågeområden. Dessa räknas ut som medelvärden av alla frågor som ingår i respektive index/område (skala 0-100).

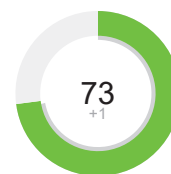
Frågeområden



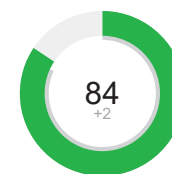
Vår arbetsplats



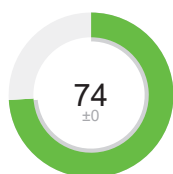
Uppdrag



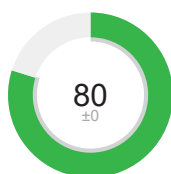
Organisatorisk tillit



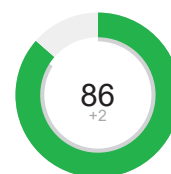
Min närmaste chef



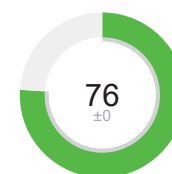
Lön



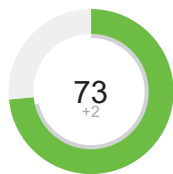
Samarbete



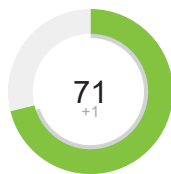
Trygghet



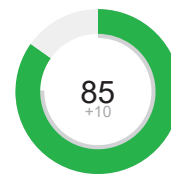
Utveckling



Arbetsbelastning och återhämtning



Ledningsgruppen

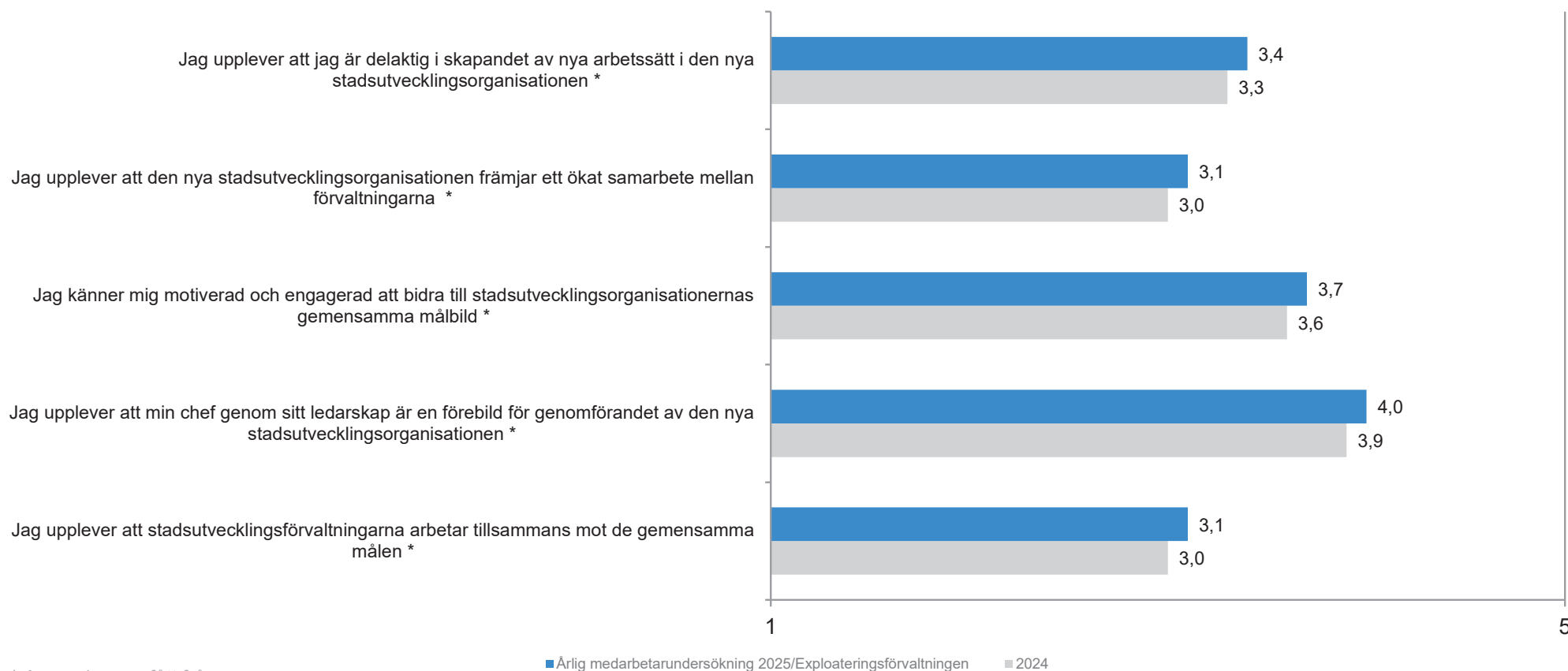


Stöd till chef

Egna frågor
Exploateringsförvaltningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen,
Stadsfastighetsförvaltningen och
Stadsmiljöförvaltningen



Egna frågor Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen, Stadsfastighetsförvaltningen och Stadsmiljöförvaltningen



* Avser de som fått frågan

Invigning Olof Palmes plats 6 dec

Kristina Lindfors, exploateringsdirektör
Ärendenummer EXF-2024-00596

Invigning Olof Palmes plats

När

6 december klockan 14.00–16.00

Målgrupper

Primärt de som bor, vistas och verkar i området men också besökare/göteborgarna.

Syfte

- fira att upprustningen av Olof Plats, och trafiklösningen omkring torget, är klar genom ett invignings-evenemang där staden lämnar över platsen till göteborgarna och verksamheterna i området,
- uppmärksamma de värden upprustningen av platsen tillför området,
- bidra till att göteborgarna hittar tillbaka till platsen.

Mer info om Olof Palmes plats hittar du på:

<https://goteborg.se/projektolofpalmesplats>



Kontakt

Kristina Lindfors

Direktör exploateringsförvaltningen

Kristina.lindfors@exploatering.goteborg.se

Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad