



# Årsrapport nämnder 2024

Exploateringsnämnden



# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....</b>	<b>6</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	6
2.1.1	Redovisning av resultat.....	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling .....	7
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål .....	8
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet. ....	8
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas. ....	9
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen. ....	9
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.....	10
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	11
2.2.6	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. ....	12
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunledningen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Väsentliga personalförhållanden.....	13
3.1.1	Mått som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv .....	13
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	13
3.2	Ekonomisk uppföljning.....	14
3.2.1	Analys av årets utfall - Nämnder .....	14
3.2.2	Investeringsredovisning.....	17
3.2.3	Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader.....	29
3.2.4	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder.....	29
3.2.5	Uppföljning av erhållna statsbidrag.....	30
3.3	Värdering av eget kapital .....	30
3.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag .....	31
3.4.1	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....	31
3.4.2	Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning .....	31
<b>4</b>	<b>Styrinformation till nämnden.....</b>	<b>32</b>
4.1	Sammanhållen stadsutveckling.....	32
4.2	Uppföljning av grunduppdraget.....	35

4.2.1	Markförsörjning .....	35
4.2.2	Stadsutveckling .....	37
4.2.3	Boendesocialt ansvar .....	44
4.3	Säkerhet och beredskap .....	46
4.4	Uppföljning av tips om visseblåsning.....	47
4.5	Forskning och innovation .....	48

# 1 Sammanfattning

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten.

I exploateringsverksamheten fanns vid utgången av 2024 cirka 300 projekt. Under året har 19 projekt startats samt 33 avslutats. Inom portföljen finns nära 43 800 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 400 är inom pågående detaljplan. Vid årsslutet fanns i portföljen cirka 285 förskoleavdelningar samt cirka 9 540 elevplatser i skola.

Under året har antalet byggstartar fortsatt att minska vilket till största delen förklaras av konjunktur och kostnadsläge. Antalet byggstartar var 1 400 bostäder vilket är den lägsta nivån sedan 2009. Det minskade antalet byggstartade bostäder kommer att resultera i ett lägre antal färdigställda bostäder de närmaste åren och få konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg.

Ett stort arbete har genomförts med att utveckla plan och exploateringsprocessen (PLEX). Genom en gemensam plan- och exploateringsprocess genomförs stadsutvecklingsprojekt i ett tydligt flöde genom hela processen, från idé till iordningställd plats. Utvecklingen av PLEX är i stora delar klar och övergår nu i en förvaltande fas.

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

Under året pågick åtta stora och komplexa infrastrukturprojekt /-program. Inga projekt har tillkommit under året och inga har heller färdigställts. Totalt sett sker en förskjutning till större andel projekt i projektering och produktion än planering. Förskjutningen mot projektering och produktion kommer också medföra behov av ökad driftsbudget framåt då dessa är mer resurskrävande.

Förvaltningen har under året ytterligare förstärkt arbetet inom hållbarhet där arbetssätt utvecklats samt kompetenser rekryterats.

För 2024 redovisas det lägsta antalet hemlösa hushåll sedan 2015. Sammanlagt var 2 169 hushåll hemlösa, vilket innefattade 2 400 vuxna och 800 barn. En minskning med 190 hushåll.

Till följd av beslut i riksdagen så har ukrainska hushåll som flyttat till Sverige fått rätt att folkbokföra sig efter en viss tid. Under vissa omständigheter får hushållen då också rätt att anvisas en bostad utifrån Bosättningslagen. Till följd av detta så har antalet anvisade genomgångsbostäder åter ökat under 2024. Vid årsskiftet hade 165 ukrainska hushåll anvisats lägenhet.

Förvaltningen har fortsatt att prioritera resurser för att utveckla nya arbetssätt och metoder för en mer sammanhållen stadsutveckling. För att utveckla gemensamma processer och metoder krävs samverkan på flera nivåer och i olika skeenden. Under året har flera nya arbetssätt och metoder implementerats.

## **Ekonomi**

Årets resultat uppgår till 74,1 miljoner kronor. Överskottet har främst uppstått som en konsekvens av beslutet i kommunstyrelsen att Älvstranden Södra Utveckling AB skulle reglera den nedskrivna tvistiga fordran om 73 miljoner avseende Skeppsbron. I beslutet framgick också att det överskott som uppstod skulle återredovisas till staden.

I övrigt har förvaltningen haft stora engångsintäkter och lägre kostnader för bland annat utredningar, detaljplaner samt personalkostnader. Engångsintäkterna avser främst retroaktiv ersättning för massuttag för Västlänken.

Resultatet har belastats med förgäveskostnader om 33,2 miljoner i samband med avbrytande av Haga cykelgarage vilket kompenseras med de stora engångsintäkterna.

Investeringsramen utökades under året med 850 miljoner för att möjliggöra förvärvet av fastigheten Gullbergsvass från Älvstranden Utveckling AB.

Exploateringsverksamheten påverkas av lågkonjunkturen. Det är trögt att komma till avslut i markförsäljningar och det är mycket förhandlingar med exploatörer om kostnadsutvecklingen för allmän plats.

Exploateringsekonomin är utmanande och resultatet som redovisas till staden är lägre som en konsekvens av framflyttade försäljningar, återbetalat exploateringsbidrag till Älvstranden samt att kostnader för välfärdsnämnder överförts till exploateringsverksamheten.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### 2.1.1 Redovisning av resultat

##### Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

	2024	2023	2022
Antal markanvisade bostäder	550	1 032	1 242
Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10-årsperiod vara i balans	112%	114%	114%
Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	19 400	23 100	27 500
Antal hemlösa Vuxna*	2 400	2 581	2 524
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	262	97	160
Antal beslutade trygghetsbostäder	80	0	75

Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2024

##### Markanvisningar

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

Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med markanvisningar. Då marknadsläget har förändrats till det bättre till följd av det förändrade konjunktur- och ränteläget samt för att möta upp planerade projekt i startplan 2025 planerar förvaltningen för att under 2025 intensifiera arbetet med markanvisningar.

##### Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner

I exploateringsportföljen finns nära 43 800 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 400 är inom pågående detaljplan samt cirka 19 400 är inom lagakraftvunna detaljplaner.

Som en följd av konjunktur- och kostnadsläge har antalet byggstarter minskat under en längre tid. Under 2024 påbörjades 1 384 bostäder (varav 1 276 genom nybyggnad). Det är det lägsta antalet sedan 2009, efter finanskrisen, och innan dess 1990-talet. Byggstarter av såväl bostads- som hyresrätter och småhus har minskat under året. Under 2024 färdigställdes 3 696 bostäder, varav 3 573 genom nybyggnad. Det är en stor minskning jämfört med utfallet 2023, 5 502 bostäder. Det minskade antalet byggstartade bostäder kommer att resultera i ett lägre antal färdigställda bostäder de närmaste åren och få konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg då ett lågt bostadsbyggande under en längre period försvårar bostadsbristen.

##### Exploateringsekonomi i balans

Resultatmålet från kommunfullmäktige om att exploateringsekonomi ska vara i balans under en rullande 10-årsperiod är uppfyllt. På några års sikt ökar risken för bristande måluppfyllelse. Ett scenario om ytterligare minskade inkomster och

ökade utgifter innebär att självfinansieringsmålet blir svårt att nå runt 2027 med nuvarande projektportfölj. Konjunkturen och kostnadsläget samt framskjutna försäljningar har störst påverkan på måluppfyllelsen.

### Trygghetsbostäder

Kommunfullmäktige har beslutat om en särskild målbild om 600 trygghetsbostäder för mandatperioden.

Under 2024 har beslut tagits som innebär att ytterligare 80 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som Exploateringsförvaltningen ansvarar för. Samtliga dessa lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd.

### Antal hemlösa

För 2024 redovisas det lägsta antalet hushåll sedan staden började mäta enligt Socialstyrelsen definition på hemlöshet, år 2015. Sammanlagt har 2 169 hushåll registrerats som hemlösa, vilket innefattade 2 400 vuxna och 800 barn. En minskning med 190 hushåll, däremot en ökning med 103 barn sedan mätningen 2022. Ökningen av antalet barn i årets kartläggning beror främst på att de barnfamiljer som kommunanvisats enligt Bosättningslagen och som bott i en genomgångslägenhet under fem år, ingår i statistiken, när de övergått till andra boendelösningar i staden.

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

	2024	2023	2022
Resultat av reavinster	320,9	126,3	233,4
Resultat av markexploatering	487,2	327,3	619,8
Resultat övrig exploateringsverksamhet exploateringsbidrag	253,3	473,3	429,6
Resultat av tomträtter	449,5	442,5	420,2

*Se kommentar under kapitel 3.2.1.1 Fördjupning till nämnden*

## 2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

<b>Skeppsbron - reglering av nedskrivnen fordran om 73 mkr</b>
<b>Orsak till att avvikelser uppstått</b>
I bokslutet för 2023 gjordes av redovisningsmässiga försiktighetsskäl en nedskrivning av en osäker fordran mot Södra Älvstranden AB om 73 mkr. Kommunstyrelsen beslutade i mars 2024 att Södra Älvstranden AB skulle erlägga betalning för fordran vilket innebär en positiv resultat effekt om 73 mkr 2024.
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
Inga.
<b>Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer</b>
Inga.
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
Överskottet om 73 mkr ska enligt beslutet i kommunstyrelsen tillfalla staden centralt vilket föreslås ske i bokslutsberedningen genom reglering av eget kapital.
<b>Vidtagna åtgärder</b>
Styrning av verksamheten anpassades för att säkerställa att överskottet om 73 mkr kan tillfalla staden centralt.
<b>Masthuggskajen - reviderat genomförandeavtal, återbetalning exploateringsbidrag 145 mnkr</b>

<b>Orsak till att avvikelse uppstått</b>
Älvstrandens Utveckling AB och Exploateringsnämnden hade olika tolkningar om hantering av indexeffekter i genomförandeavtalet för Masthuggskajen. Avtalet var otydligt skrivet om vilken part som skulle bära kostnadsökningen som följer av prisutveckling/index på allmän plats. Efter analys och förhandling kom parterna överens om att revidera genomförandeavtalet och dela på indexeffekten. Exploateringsnämnden och Älvstrandens styrelse godkände revideringen av genomförandeavtalet i november.
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
Saknas.
<b>Konsekvenser för organisationen, medarbetare och chefer</b>
Extra arbetsinsats inom förvaltningen under höstens analysfas, framåt ingen konsekvens.
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
Förvaltningen behövde återbetala 145 mkr till Älvstrandens AB avseende för högt erlagt exploateringsbidrag fram till och med september 2024 vilket påverkade resultat av övrig exploateringsverksamhet negativt.
<b>Vidtagna åtgärder</b>
Avtalet innebar främst en engångseffekt för 2024. Parterna delar lika på eventuell skillnad i faktisk prisutveckling jämfört med beräknat index för de kommande åren.

## 2.2 Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål

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

I exploateringsnämndens verksamhetsplan för 2024 beskrivs att nämnden har ett uppdrag att planera och bygga miljöer som bidrar till att alla människor har möjlighet att leva och nyttja staden. För att lyckas med det behöver utvecklingen vägledas av den kunskap och de erfarenheter som finns hos dem som använder eller bor i områdena som utvecklas. Ett av nämndens fokusområden är därför att stärka arbetet kring social analys i stadsplaneringen.

Arbetet med att stärka den sociala analysen befinner sig i ett inledande skede. Exempelvis har det under hösten gjorts ett arbete kring hur det sociala perspektivet kan integreras i plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Utvecklingen av perspektivet sker både i samverkan med andra förvaltningar och internt på förvaltningen. Arbetet har resulterat i förslag på frågor och information i mallar och rutiner samt att arbetet har identifierat en rad delprocesser där det finns behov av fortsatt utveckling.

Det pågår ett arbete med att utveckla metoder för att stärka den sociala hållbarheten i den tidiga stadsutvecklingen – strategisk och taktisk planering. Detta innefattar arbetet med framtagandet av stadsutvecklingsförslag samt hur verktyget markanvisning kan nyttjas. I detta utvecklingsarbete har även socialförvaltningarna involverats för att säkerställa det sociala perspektivet. En konkret utveckling som skett inom området är att förvaltningen under året markanvisat med fokus på social hållbarhet. Detta har exempelvis skett i markanvisningarna för Tunnländsgatan och Ängås Platå. Förvaltningen arbetar även med omvärldsbevakning och genomlysning av förvaltningens tidigare markanvisningar för att hitta sätt att stärka den sociala analysen i stadsplaneringen.

Exploateringsförvaltningen ingår också i ett förvaltningsöverskrivande arbete tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen som har i uppdrag att förbättra förutsättningarna för



delaktighet och inflytande enligt kap 1 §5 i nämndernas reglemente. I våras presenterade gruppen en förstudie med rekommendationer på insatser för att förbättra förvaltningarnas arbete och under hösten har arbetsgruppen tagit fram en gemensam vägledning för delaktighet och inflytande kopplat till stadsutveckling. Vägledningen planeras att gå upp för beslut i respektive förvaltnings linje under våren 2025.

### **2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.**

Segregation har komplexa orsakssamband och det finns ingen enskild insats som kan bryta boendesegregationen. Att bygga kunskap och att samverka är därför viktigt för att skapa en tydligare samsyn och ett effektivt arbete. Exploateringsförvaltningen har flera verktyg som kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på detta är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med den rumsliga organisationen och gestaltningen av den byggda miljön som kan bidra till att minska segregationens negativa effekter. I nämndens verksamhetsplan lyfts därför fokusområdet utveckla metoder och verktyg för att minska boendesegregationen.

En del i att stärka arbetet kring boendesegregation är att förvaltningen förbättrar sitt arbete kring social analys – det utvecklingsarbetet beskrivs närmare under målet *Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet*. Genom en skarpare och mer integrerad social analys genom hela stadsutvecklingsprocessen ökar förutsättningarna för att sätta in rätt åtgärder i rätt områden.

I arbetet med utveckling av markanvisningar, som har bäring på att utveckla metoder för att minska boendesegregationen, har förvaltningen under året arbetat aktivt med att se över vilken tidpunkt respektive markanvisning ska ske. Det finns fördelar både med att markanvisa tidigt och senare i processen. En fördel med att markanvisa tidigt är att det då finns med en aktör som har lokalkännedom och kan bidra till kompetens om området medan en markanvisning i ett senare skede innebär att staden kan skapa sig en tydligare bild av behovet på platsen. I en markanvisning som genomförts under året har det också ställts krav på blandade upplåtelseformer samt olika bostadsstorlekar.

Under hösten har stadsledningskontoret gjort ett arbete där de i dialog med förvaltningsledning och bolagsstyrelser i staden tagit fram verktyg som kan bidra till målet om minskad segregation. Ett av verktygen är utveckling av det som i socialtjänstlagen beskrivs som sociala erfarenheter i samhällsplaneringen. Exploateringsförvaltningen i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen har sedan tagit fram en förstudie med syfte att kartlägga och ge förslag på hur socialförvaltningar och de stadsutvecklande förvaltningarna på ett bättre sätt kan samverka för att bättre omhänderta och integrera stadens samlade kunskap och erfarenhet kring det sociala perspektivet kopplat till stadsutveckling. Resultatet från förstudien kommer att tas vidare under 2025.

### **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.

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

Som en följd av konjunktur- och kostnadsläge har antalet byggstarter minskat under en längre tid. Under 2024 påbörjades 1 384 bostäder (varav 1 276 genom nybyggnad). Det är det lägsta antalet sedan 2009, efter finanskrisen, och innan dess 1990-talet. Byggstarter av såväl bostads- som hyresrätter och småhus har minskat under året. Under 2024 färdigställdes 3 696 bostäder, varav 3 573 genom nybyggnad. Det är en stor minskning jämfört med utfallet 2023, 5 502 bostäder. Det minskade antalet byggstartade bostäder kommer att resultera i ett lägre antal färdigställda bostäder de närmaste åren och få konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg då ett lågt bostadsbyggande under en längre period försvårar bostadsbristen.

I exploateringsverksamheten fanns vid utgången av 2024 cirka 300 projekt. Under året har 19 projekt startats samt 33 avslutats. I exploateringsportföljen finns nära 43 800 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 400 är inom pågående detaljplan samt cirka 19 400 är inom lagakraftvunna detaljplaner.

Under 2024 har sex markanvisningar genomförts vilket är historiskt sett få. Markanvisningarna har innehållit 550 bostäder med fördelningen 190 hyresrätter, 260 bostadsrätter och 100 småhus. I hyresrätterna ingår 150 studentbostäder. Under året har förvaltningen haft fokus på ekologisk hållbarhet. Detta kommer appliceras i de markanvisningar som kommer att genomföras under 2025 och framåt. Förvaltningen har även arbetat med de delar i stadens budget som rör gestaltning, uttrycksfulla fasader samt trädgårdsstadens principer och vilka krav och kriterier i markanvisningar som kan säkerställa önskad kvalitet.

Under året har insatser gjorts för att höja medarbetares kunskap genom utbildningar samt utveckla rutiner för att integrera ekosystemtjänster i verksamheten. Förvaltningen har även arbetat med verktyg för att analysera krontäckningsgraden i staden och därigenom stärka förståelsen för grönstruktur.

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning över antalet hemlösa personer i staden. I år redovisas det lägsta antalet hushåll sedan staden började mäta enligt Socialstyrelsen definition på hemlöshet, år 2015. Sammanlagt har 2 169 hushåll registrerats som hemlösa, vilket innefattade 2 400 vuxna och 800 barn. En minskning med 190 hushåll, däremot en



ökning med 103 barn sedan mätningen 2022. Ökningen av antalet barn i årets kartläggning beror främst på att de barnfamiljer som kommunanvisats enligt Bosättningslagen och som bott i en genomgångslägenhet under fem år, ingår i statistiken, när de övergått till andra boendelösningar i staden.

Exploateringsförvaltningen har i samarbete med berörda förvaltningar och bolag föreslagit en ny hemlöshetsplan för Göteborgs Stad för minskad hemlöshet. Planen vilar på den nationella strategin för att motverka hemlöshet. Den godkändes av exploateringsnämnden i oktober. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige väntas fatta beslut om att anta planen i början av 2025.

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

I exploateringsnämndens verksamhetsplan för 2024 har fokus lagts på att stärka arbetet med ekosystemtjänster. Insatser har gjorts för att höja medarbetares kunskap genom utbildningar samt utveckla rutiner för att integrera ekosystemtjänster i verksamheten. Förvaltningen har även arbetat med verktyg för att analysera krontäckningsgraden i staden och därigenom stärka förståelsen för grönstruktur.

Göteborgs Stad verkar för ökad odling i stadsmiljö. Under året lanserades producentorganisationen Västmat, som samlar småskaliga kommersiella odlare i Göteborgsområdet. Tillsammans med Naturbruksförvaltningen arbetar staden för att öka lokal matproduktion, bland annat genom utbildningar, där Angereds Gård fungerar som kunskapskluster.

Förvaltningen deltar även i ett projekt för att utveckla en cirkulär modell för jordförbättring, där hästgödsel och restströmmar från livsmedelsproduktion används för att skapa hållbar jordförbättring.

I klimatomställningsarbetet har fokus legat på hållbar mobilitet, klimatkrav och klimatkalkyler. Insatser inkluderar gröna transportplaner och mobilitetsavtal, som integrerats i projektprocesser. Förvaltningen har även utbildat projektledare i mobility management för att främja hållbar mobilitet under byggtid.

Klimat- och återbrukskrav har utvecklats för markanvisningar i samverkan med ÄUAB och Framtiden, samt genom erfarenhetsutbyte med andra kommuner. Dessa krav ska tillämpas i lämpliga projekt för att öka hållbarhet.

Tillsammans med Stadsmiljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen har en modell för hållbarhetsbedömningar och klimatkalkyler i infrastrukturprojekt utvecklats. Under året har klimatkalkyler använts i vissa större projekt, exempelvis Lindholmsförbindelsen och gång och cykelbron, och informationsinsatser har genomförts för att visa hur förvaltningen bidrar till stadens miljö- och klimatmål.

Nya miljökrav för entreprenader, antagna under året, bidrar till skärpta klimatkrav vid upphandlingar. Erfarenheter har samlats från projekt som

fokuserat på elfordon och återbrukat material. En leverantörsdag med fokus på stadens miljö- och klimatmål har också arrangerats för att främja samverkan och utveckling.

### **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. Under hösten 2024 har förvaltningen att starta upp ett arbete med verktyget chefskopet vilket kommer att bidra till att identifiera utmaningar och utveckla chefers organisatoriska förutsättningar.

# 3 Övrig uppföljning till kommunledningen

## 3.1 Väsentliga personalförhållanden

### 3.1.1 Mått som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	2024	2023
Total sjukfrånvaro (%)	3,7	4.7
Förvaltningsextern personalomsättning (%)	8,4	7.1
Antal årsarbetare	376,1	357.9

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 minska sjukskrivningar till följd av arbetsrelaterad ohälsa vilket vi nu glädjande kan konstatera.

#### Rekryteringar och avgångar

Kompetensförsörjningen har under året varit en utmaning och det har genomförts en hel del rekryteringar. I tabellen ovan redovisas den förvaltningsexterna personalomsättningen som är 8,4 %.

Totalt har vi rekryterat 51 tillsvidareanställda medarbetare och 30 tillsvidareanställda har slutat. 20 har valt att sluta och går externt och 6 har gått vidare internt dvs inom egen eller annan förvaltning. Fyra personer har gått i pension.

### 3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Det pågår fortsatt ett arbete med att implementera stadens HR-processer och att etablera nya gemensamma arbetssätt för att skapa tydlighet i roller och mandat för såväl chefer som medarbetare utifrån nya arbetssätt och samarbeten. Som organisation har vi haft stort fokus på våra förhållningssätt och bärande principer för att etablera nya arbetssätt. Att motivera vår organisation till att hålla i och etablera de nya arbetssätt som krävs för en sammanhållen stadsutveckling. Samarbetsprojekt över gränser mellan förvaltningarna har etablerats och nya arbetssätt identifierats.

Ett fokus under året har varit bemanning och kompetensförsörjning. Det har genomförts en hel del rekryteringar vilket även innefattar en del konsultväxlingar. Att utveckla befintlig kompetens men även att rekrytera kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Kompetensförsörjning och kompetensutveckling är fortsatt en stor utmaning för att fullt ut kunna bemanna organisationen med den kompetens som uppdraget kräver.

Arbetsmiljö och samverkan är angeläget att ha fokus på då vi är i ett förändringsarbete där nya arbetssätt ska etableras och nya samarbeten identifieras. Att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare är angeläget. 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. Positivt är att vi kan konstatera ett bra resultat i medarbetarenkäten och genomför chefoskopet vilket är positivt för framtiden.

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 employer branding 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.

## 3.2 Ekonomisk uppföljning

### 3.2.1 Analys av årets utfall - Nämnder

#### Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	2 542,1	1 938,9	603,2	2 410,0	
Kostnader	-1 106,6	-935,4	-171,3	-1 331,2	
Kommunbidrag	133,7	133,7	0,0	126,5	
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 511,0	-1 153,2	-357,8	-1 369,4	-1 703
Kommuninterna bidrag fördelade	16,0	16,0	0,0	18,0	
Kommuninterna bidrag	74,1	0,0	74,1	0,0	
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-85,1</b>	
Eget kapital	25,0	-60,1	+85,1	-60,1	

Eget kapital var vid ingången av 2024 negativt vilket återställdes under våren till 25 mnkr efter beslut i KS. Underskottet 2023 berodde på förgäveskostnader som en

konsekvens av beslutet att avbryta detaljplanarbetet för Skeppsbron.

Resultatet för nämnden för året uppgår till +74,1 mnkr.

Överskottet beror främst på att Södra Älvstranden AB reglerade nedskrivna tvistiga fordran om 73 mnkr efter beslut i mars i KS. Regleringen innebar motsvarande positivt resultat vilket också enligt beslutet i KS ska återredovisas till staden. Det innebär att överskottet utöver reglering av nedskrivna fordran uppgår till +1,1 mnkr.

Under året har förvaltningen haft både oförutsedda intäkter och kostnader som påverkat resultatet.

Förvaltningen har haft stora positiva engångsposter avseende rörliga arrendeintäkter, uteblivna kostnader för återställande av mark och därutöver även lägre upparbetade kostnader i projekt, lägre kostnader för personal, IT mm.

Dessa positiva poster har kunnat kompensera för förgäveskostnader i samband med avbrytandet av cykelgaraget i Haga station.

Resultatet för året har belastats med förgäveskostnader för cykelgaraget i Haga station om 33,2 mnkr efter beslut fattat i KF 2024-10-24. Kostnaderna avser utrangering av nedlagt projekt samt åtaganden för att återställa allmän plats.

Intäkterna från arrenden har ökat vilket ger en positiv resultatpåverkan om ca 13 mkr avseende retroaktiv reglering av volymmässor samt rörliga intäkter från bergtäkter. Retroaktiv avräkning har gjorts för år 2021-2023 i större avtal vilket ökar intäkterna. Utöver det har rörliga intäkter för bergtäkter ökat ytterligare jämfört med budget.

Driftskostnader i projekt avseende exempelvis detaljplaner och utredningar är lägre på grund av vissa tidsförskjutningar men även vakanser har en viss påverkan på upparbetning av projektkostnader.

Personalkostnaderna för 2024 är 2,4 mnkr lägre än budget varav lönekostnaderna är 13,3 mnkr lägre och redovisad tid i projekt är 10,9 mnkr lägre än budget vilket beror på vakanser och glapp i rekryteringar.

Kostnaderna för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa men är 1,9 mnkr lägre än budgeterat. Anvisningstalen för staden har minskat. Kostnaderna bedömdes högre i budget på grund av återställande och renoveringsbehov av bostäder. Skillnaden mellan hyresintäkter och hyreskostnader minskar även jämfört med planerat då det är färre vakanta bostadsrätter och större andel uthyr i Askimsviken.

Trygghetsbostäderna redovisar ett utfall på 0,3 mnkr högre jämfört med budget. Det beror på nya ansökningar. Under året har det tillkommit två nya trygghetsboenden om totalt 80 lägenheter men flera andra avtal har inte full beläggning och följer inte avtal och där har bidrag blivit indraget.

Resterande överskott för perioden jämfört med budget beror på lägre kostnader avseende bland annat återställande av mark vid Lärjeholm +9,2 mnkr, ännu ej upparbetade kostnader i projekt och planering allmän plats samt lägre kostnader för IT och övriga omkostnader.

Nämnden har under året levererat in totalt 1 511,0 mnkr till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 1 153,2 mnkr. Detta avser tomträttsavgälder, reavinster, resultat av markexploatering och exploateringsbidrag. Se vidare i fördjupad information i avsnitt 3.2.1.1

### 3.2.1.1 Fördjupning till nämnden

(Mnkr) N200 exkl tomträter, rearesultat	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	722,3	574,7	147,6	851,3	
Kostnader	-788,9	-715,4	-73,5	-1073,6	
Kommunbidrag	124,7	124,7	0,0	119,2	
Kommuninterna bidrag fördelade	16,0	16,0	0,0	18,0	
Resultat	74,1	0,0	74,1	-85,1	
<b>N200 BOL Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder</b>	<b>Bokslut 2024</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Bokslut 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Intäkter	44,1	43,8	0,3	48,5	57,3
Kostnader	-61,5	-63,1	1,6	-67,3	-70,4
Kommunbidrag	16,0	16,0	0,0	17,0	16,0
Resultat	-1,4	-3,3	1,9	-1,8	3,0
<b>N200 tomträter och rearesultat</b>	<b>Bokslut 2024</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Bokslut 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Intäkter	1819,8	1364,1	455,7	1625,2	1894,1
Kostnader	-317,8	-219,9	-97,9	-263,1	-200,1
Kommunbidrag	9,0	9,0	0,0	7,3	9,0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträter	-1511,0	-1153,2	-357,8	-1369,4	-1703,0
Resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>N200 inkl tomträter, rearesultat</b>	<b>Bokslut 2024</b>	<b>Budget 2024</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Bokslut 2023</b>	<b>Bokslut 2022</b>
Intäkter	2542,1	1938,9	603,2	2476,5	
Kostnader	-1106,6	-935,4	-171,3	-1336,7	
Kommunbidrag	133,7	133,7	0,0	126,5	
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträter	-1511,0	-1153,2	-357,8	-1369,4	-1703,0
Kommuninterna bidrag fördelade	16,0	16,0	0,0	18,0	
<b>Resultat</b>	<b>74,1</b>	<b>0,0</b>	<b>74,1</b>	<b>-85,1</b>	

#### Bosättningslagen

Kostnader för beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa men är 1,8 mnkr lägre än budgeterat. Anvisningstalen för staden har minskat men kostnaderna är högre på grund av återställande och renoveringsbehov av bostäder. Skillnaden mellan hyresintäkter och hyreskostnader minskar även jämfört med planerat då det är färre vakanta bostadsrätter och större andel uthyrt i Askimsviken.

#### Reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag samt tomträter

Intäkter och kostnader avseende tomträter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "kommuninterna bidrag". Resultatet av tomträter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

Nämnden har under 2024, till kommuncentrala poster, levererat in cirka 1511,0 miljoner kronor avseende reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag och tomträtsavgälder vilket är 357,8 miljoner mer än budgeterat.

Resultatet av tomträtsverksamheten är 449,5 miljoner, 3,6 miljoner lägre än

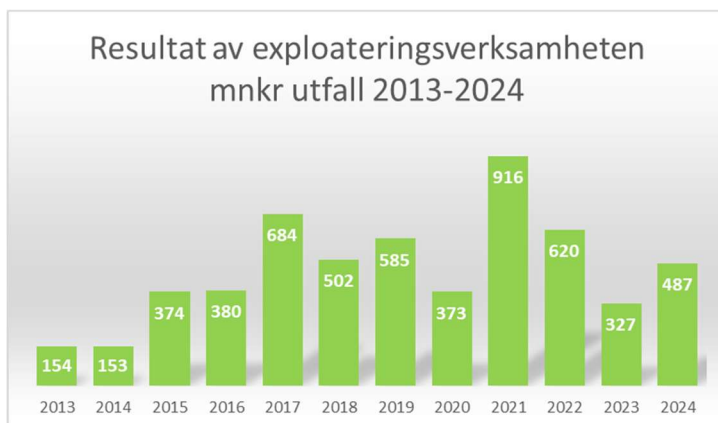


budget och beror främst på friköpta tomträtter. Ett antal tomträtter (ca 100) ligger i domstol för omreglering, dessa ger endast nu löpande avgäld, dvs enligt tidigare avtal. Lagakraftvunna domar väntas först 2025. Den retroaktiva differensen mellan yrkad ny avgäld och löpande avgäld för stämde tomträtter uppgår per december till 147 miljoner. Om vi får domslut till förvaltningens fördel debiteras avgäldshöjningen då retroaktivt.

Resultatet av exploateringsverksamheten vad avser försäljning av kvartersmark blev 487 miljoner kronor. Budgeterat belopp var 600 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på en större försäljning som blivit framflyttad. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 567 miljoner kronor och kostnaden för att iordningställa marken till 80 miljoner kronor. Budgeten var på 800 respektive 200 miljoner kronor.

Exploateringsbidrag är ersättning från en exploatör (markägare) för kommunens utgifter för att anlägga allmän plats, park, och gata.

Resultatet av övriga exploateringsbidrag blev 253,3 miljoner kronor. Intäkterna uppgick under 2024 till 447 miljoner kronor. Justering av index har efter överenskommelse belastat exploateringsbidraget med 145 miljoner kronor.



Kommunen har fått ersättning från exploatörer under året med 81 miljoner kronor för sådana åtgärder där kommunen, för att genomförande av en detaljplan skulle vara möjlig, medfinansierat åtgärder i statliga anläggningar t ex Trafikverkets vägar.

Exploateringsresultatet belastas from 2024 med kostnader för detaljplaner och vissa utredningar för skolor, förskolor, BMSS mm i enlighet med uppdraget från KF om att minska kostnaderna för välfärdsnämnderna. Kostnaden för detta uppgick till ca 40 mnr.

Resultatet för övriga reavinster är 320,9 miljoner kronor, en ökning med 220,9 miljoner jämfört med budget. Det beror på två större friköp av tomträtt. Reavinster är svårprognostiserade då flera försäljningar avser friköp som sker på initiativ av köparen.

Reavinster och överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar.

### 3.2.2 Investeringsredovisning

Belopp i mnr	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse	Utfall 2021-2025	Budget 2021-2025
Inkomster	289	378	-89	722	1 152
Utgifter	-1 543	-1 830	287	-2 620	-4 363
- varav reinvestering	-2	-4	2	-5	-13
- varav nyinvestering	-1 541	-1 826	285	-2 615	-4 350
<b>Netto</b>	<b>-1 254</b>	<b>-1 452</b>	<b>198</b>	<b>-1 898</b>	<b>-3 211</b>

Nämnden har fått sin investeringsbudget utökad med 850 miljoner kronor i

samband med att kommunfullmäktige beslutade om förvärvet av Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utveckling AB den 10 oktober.

Utfallet för årets investeringsnetto avviker med ca 200 miljoner kronor mot årets budgeterade nettoram om 1 452 miljoner kronor. De största anledningarna till avvikelsen är dels att budgeten för markförvärv inte tagits i anspråk fullt ut, ca 100 miljoner kronor, dels för att Skeppsbroprojektet avbröts. Projektet Citybuss Backastråket avviker också mot budgeterad volym. Projektets framdrift har påverkats av att skyfallsfrågan inom detaljplanen för Gåsagången har dragit ut på tiden, vilket förvaltningen har flaggat för tidigare.

Förvaltningens prognos för perioden 2021-2025 visar på att beslutad ram för samma period troligtvis inte kommer att uppnås. Flera projekt har blivit försenade av olika anledningar, bland annat tillgång till marken inom Kvarnberget och skyfallsfrågan inom Citybuss Backastråket. Hur stor del av budgeten för markförvärv som kommer att tas i anspråk nästa år är osäkert.

Förvaltningen bedömer att ej ianspråktagna medel under 2024 inte behöver föras över till 2025 års investeringsram. Den av KF beslutade ramen anses tillräcklig för de investeringar som nämnden prognostiserar att göra under 2025. Ett undantag skulle vara om nämnden behöver göra ett stort förvärv som inte täcks av budgeten för förvärv.

### Investeringsredovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Utfall 2024		Budget 2024	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förvärv och markberedning	-1 064	-	-1 178	-
Övriga investeringar	-11	2	-40	
Exploateringsnämnden	-47	22	-147	75
Koll2035	-	-	-4	4
Sverigeförhandlingen	-359	228	-415	273
Västsvenska paketet	-53	37	-35	27
Jubileumsparken	-9		-12	-
<b>Summa</b>	<b>-1 543</b>	<b>289</b>	<b>-1 830</b>	<b>378</b>

Årets budget för markförvärv har inte tagits i anspråk fullt ut. Under året har ett strategiskt förvärv gjorts, Gullbergsvass 703:17 från Älvstranden Utvecklings AB. Övriga förvärv har bland annat varit Hammarbadet för Idrott- och föreningsräkning och avslut av tomrättsöverenskommelse med Göteborgs hamn gällande Masthugget 712:39 och Masthugget 721:85.

Förvaltningen har rustat upp nämndens jordbruksarrenden för ca 8 miljoner kronor. Ett flertal jordbruksarrenden har fått nya avloppsanläggningar. Nya bevattningsdammar har byggts på bland annat Angereds gård och Bergums Högen gård vilka ska säkra det långsiktiga bevattningsbehovet.

Ej upparbetade utgifter inom området *Övriga investeringar* beror främst på uteblivna arbeten inom projekten Kvarnberget och Pustervikslänken.

Trafikverkets arbete i området runt Kvarnberget är försenat. De återlämnade en större del av arbetsområdet först i slutet på året. Stadens återställande av området i sin helhet kommer att ske först om och när ett planarbete för området finns framme och Trafikverket har återlämnat den kvarvarande delen. Förseningen får en negativ påverkan för medborgaren då den begränsar rörligheten i området men för projektet kan det vara en fördel att vänta in planläggningen för att slippa eventuella

förgäveskostnader om en annan gatudragning eftersträvas.

Förseningen av bygget av Västlänken påverkar framdriften av Pustervikslänksprojektet. Denna försening påverkar i sin tur projektet Masthuggskajen som gjort viss omprojektering samt även bidragit till att en tillfällig anslutning till Pustervikslänken behöver göras.

Att Skeppsbron avbröts är anledningen till att utfallet är lägre än budgeterat för investeringsområde *Exploateringsnämnden*.

Inom området *Sverigeförhandlingen*, beror avvikelsen på ej upparbetade kostnader på grund av tidsförskjutningar inom Citybuss Backastråket och Citybuss Norra Älvstranden-Västra och Nordvästra delen. Detaljplanerna som pågår längs med sträckorna är försenade. Förseningarna för citybussprojekten kan medföra att trafikstart för citybusskonceptet förskjuts eller att citybussen får trafikera i befintlig infrastruktur som i sig inte är anpassade för citybussarna.

Korsvägen och Kvilleprojektet, som ingår i investeringsområdet *Västsvenska Paketet*, har ett utfall som ligger i linje med budgeterat belopp. Avvikelsen mot budgeten beror på de 25% i neddragning som gjordes på området som helhet.

Projektet *Jubileumsparken* är klart och anläggningarna är överförda till stadsmiljöförvaltningen och stadsfastigheter. Det återstår lite arbete som förskjuts till 2025.

### 3.2.2.1 Exploateringsinvesteringar

	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Utfall 2021-2025	Budget 2021-2025
<b>Exploateringsinkomster</b>	<b>1 051</b>	<b>2 785</b>	<b>-1 734</b>	<b>4 678</b>	<b>10 672</b>
Kvartersmarksutveckling	-287	-810	523	-1 124	-2 579
Exploateringsfinansierad allmän plats	-830	-1 225	395	-2 555	-4 122
Skattefinansierad allmän plats	-154	-175	21	-399	-691
<b>Exploateringsutgifter</b>	<b>-1 271</b>	<b>-2 210</b>	<b>939</b>	<b>- 4078</b>	<b>-7 392</b>
<b>Årligt exploateringsnetto</b>	<b>-220</b>	<b>575</b>	<b>-795</b>	<b>600</b>	<b>3 280</b>
<b>VA-utbyggnad (exploatering)</b>					
Inkomster anslutningsavgifter	108	-	108	270	-
Utgifter utbyggnad	-199	-220	21	-515	-538
<b>Årligt Utbyggnadsnetto</b>	<b>-91</b>	<b>-220</b>	<b>129</b>	<b>-245</b>	<b>-538</b>

Nettoresultatet av **förvaltningens exploateringsinvesteringar** för 2024 uppgår till -220 miljoner kronor, en negativ avvikelse mot årets budget med 795 miljoner kronor och mot prognosen i oktober med 320 miljoner kronor.

Anledningen till avvikelserna är främst konjunkurläget. Under året har de försäljningar som var budgeterade i flera fall inte blivit av utan skjutits framåt i tiden. Två av de försäljningar som förvaltningen hade räknat med i prognosen för 2024, Spårvagnsdepån på Ringön och Säterigatan, har trots intensiva förhandlingar, inte kunnat genomföras då någon överenskommelse inte kunnat nås.

En annan anledning till avvikelsen är ett nytt avtal med Älvstranden om hantering av index i Masthuggsprojektet. Det resulterade i att Exploateringsförvaltningen fick återbetala ca 145 miljoner kronor till Älvstranden i december.

Minskade försäljningar och återbetalningen till Älvstranden påverkar förvaltningens bidrag till stadens resultat av exploateringsverksamheten.

Även planperiodens utfall jämfört med periodens budget påverkas av nedgången i konjunkturen.

Tidsförskjutningar i pågående projekt, på grund av lågkonjunkturen, påverkar framdriften i exploateringsverksamheten. Antalet byggstarter minskar som får till följd att antalet färdigställda bostäder minskar. Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen, att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035, riskerar att inte uppfyllas. Om bostadsåtagandet inte uppfylls erhålls inte full statlig medfinansiering till de avtalade infrastrukturobjekten.

#### *Kretslopp- och vatten*

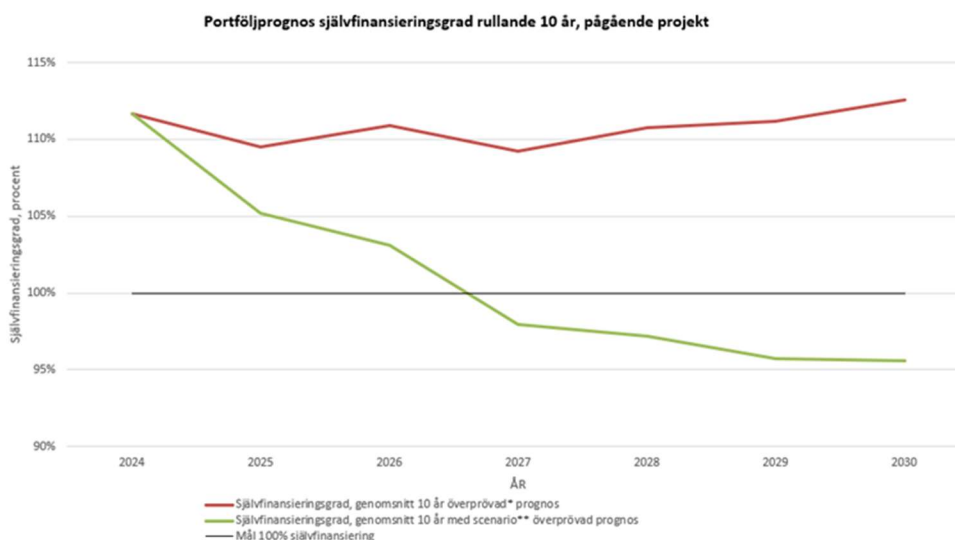
Utgifterna för 2024 uppgick till 199 miljoner kronor mot budgeterat 220. Avvikelsen mellan utfall och budget på 21 miljoner kronor beror på att kostnaden för anslutningen till Batterifabriken blev lägre då en identifierad risk inte föll ut. Inkomsterna uppgick till 108 miljoner kronor för 2024.

Ackumulerat utfall för utgifter för planperioden 2021-2024 uppgår till 515 miljoner kronor mot budgeterat 538 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras ovan.

### Fördjupning till nämnden

#### *Självfinansiering*

Den höga kostnadsutvecklingen som varit tidigare år och de framskjutna försäljningarna påverkar målet om en 100 procentig självfinansiering över en rullande tioårsperiod negativt.



*\*För åren 2026 - 2030 har en överprövning gjorts av inkomsterna, -40% per år och för övriga inkomster samt utgifter -30 % per år. \*\*Scenariot avser överprövad prognos med en inkomstminskning på 25 % 2025 för att sedan öka med 5 % per år 2026–2030 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år, 2025 och framåt*

Förvaltningen bedömer att nämnden kommer att klara målet under de närmast kommande åren, detta mot bakgrund av starka ekonomiska resultat 2021 och 2022. Med nuvarande marknadsläge och osäkerheten om när det vänder uppåt igen, är det svårt att förutspå hur självfinansieringsgraden kommer att påverkas framöver.

### 3.2.2.2 Projektuppföljning nämnder

#### Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF-beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
<b>Exploateringsprojekt</b>								
Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisnivå 2024)	N	209	-243	209	-257	209	-257	2025
Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisnivå 2024)	N	214	-637	269	-666	269	-666	2028
Norr om Masthugget (IB186) (prisnivå 2017)	J	957 (varav ÅUAB 751)	-921 (varav ÅUAB 530)	1 787	-2 180	1 750	-2 180	2031
Norr om Masthugget Älvstranden (prisnivå 2017)	J	1 445	-843 (varav Expl-751)	1 600	-1 630	1 600	-1 630	2031
Lilla Bommen kvarTERSbebyggelse (II218) (prisnivå 2024)	N	155	-313	560	-477	560	-477	2032
Per Dubbsgatan (II1007) (prisnivå 2019)	J	6	64	202	-311	202	-311	2037
Olof Askunds gata (IB1069) (prisnivå 2024)	N	41	-68	263	-324	263	-324	2032
Västlänken, Centralstation (II219) (prisnivå 2024)	N	54	-38	280	-439	198	-274	2027
Volvo Lundby (II1017) (prisnivå 2024)	N	71	-171	103	-262	103	-262	2030
Ringönsparvagnsdepå (II451) (prisnivå 2024)	N	17	249	187	-379	187	-379	2026
Götaleden, Gullbergsvass (IB279 prisnivå 2024)	N	21	-1 392	1 304	-1 603	1 304	-1 603	2033
<b>Investeringsprojekt</b>								
Gång och cykelbro över Göta älv (inriktningsbeslut taget) (Prisnivå 2020)	N	27,1	-33,6	30	-900	30	-900	2032
Station Haga (2017 års prisnivå)	J	0,9	- 98,2	-	-660	-	-660	2032
Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)	J	54	-63,9	300	-400	300	-400	2027
Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå)	N	16,4	-6	525	-700	525	-700	2031
Frihamnen -Lindholmen (2020 års prisnivå)	J	205	-339,7	525	-700	525	-700	2025
Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)	J	105,3	-173,2	3288	-4549	3288	-4 549	2039
Brunnsbo- HjalmarBrantingsplatsen (2019 årsprisnivå)	J	38,6	-31,4	332	-442	332	-442	2029
Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)	J	-62,9	-62,9	746	-860	746	-860	2031
Kvilleleden (2016 års prisnivå)	J	79	-171,8	318	-768	318	-768	2030
Jubileumsparken (2018 års prisnivå)	J		-223,5	-	225,0	-	-347	2024

## Exploateringsprojekt

### *Selma Lagerlöfs torg*

Bostadsbyggnationen är klar, ev. släpar något slutbesked till efter årsskiftet 24/25. Projektet har levererat 1192 lägenheter. Det återstår mindre delar av utbyggnaden allmän plats för gata. Vissa åtgärder avseende felaktigt utförd entreprenad på torget kvarstår, dock har entreprenören Serneke Sverige AB, som utfört dessa åtgärder på torget, ansökt om konkurs 25-01-07. Allmän plats bedömdes, före besked om konkursen, att kunna färdigställas under 2025. Exploatören Framtiden ansvarar för utbyggnaden av allmän plats och de behöver finna en ny entreprenör för återstående delar. I skrivande stund vet vi inte hur konkursen kommer att påverka tidplanen och eventuellt även kostnader.

Ett arbete har påbörjats för erfarenhetsåterföring från projektet och målet är att under våren 2025 kunna presentera projektets erfarenheter.

### *Gamlestads Torg etapp 1 – ingår i portfölj Gamlestaden*

Byggnationen av kontor, beläget norr om Världslitteraturhuset och resecentrum, färdigställdes under hösten 2024. Den sista byggrätten, som tidigare har markanvisats till olika aktörer och ändamål är kvar att markanvisa (studentbostäder). Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden sedan föregående markanvisning bedöms det sannolikt att projektnetto både för 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.

Under 2024 fick programmet en utökad investeringsram genom beslut i KF 2024-03-21. Ny investeringsram är 2 340 mnkr i 2017 ÅPN. Den nya ramen inkluderar ett nytt färjeläge samt nedre bryggdelar på halvön.

I oktober tecknades ett föravtal med Aspelin & Ramm om detaljplan för bostäder och verksamheter vid Andréegatan inom stadsdelen Masthugget vilket genererar en intäkt genom exploateringsbidrag till program Masthuggskajen om 36,5 mnkr i 2017 ÅPN som kommer att erläggas vid startbesked.

I december tecknades Tilläggsavtal 3 till Genomförandeavtal mellan Exploateringsförvaltningen och Södra Älvstranden Utveckling AB. Tilläggsavtalet hanterar de osäkerheter som identifierats av parterna gemensamt och som avser indexkostnader, kostnader för flytt av ledningar från kvartersmark som Älvstranden förvärvat av Exploateringsförvaltningen samt hantering av linbanetomten (del av Göteborg Masthugget 712:28). Enligt tilläggsavtalet ska kommunen behålla och ansvara för markutveckling av linbanetomten. Kostnader för index samt ledningsflyttar enligt ovan är parterna efter analys och förhandling överens om att dela lika på.

Trots svajig konjunktur och bostadsmarknad har programmet rullat på under året med bl.a. byggstart av Masthugget Väst som är ett multifunktionellt P-hus med plats för bland annat 700 bilar, cykelparkering, kontor, hörsal, restaurang och en idrottshall. Även intilliggande bostadshus med 126 nya hyreslägenheter har byggstartats under hösten. Framtiden Byggutveckling är byggherre och inflyttning

planeras till 2026.

Ett nytt kulturhus kommer att växa fram på Masthuggskajen. Älvstranden Utveckling AB har tilldelat en byggrätt norr om Masthuggstorget till fastighetsutvecklaren Broods som kommer att bygga ”Sonyas kulturhus” där bottenvåningen samutnyttjas av kulturaktörer och arkitektkontoret White.

På allmän plats har första delen av Första Långgatan färdigställts och första etappen av Masthamnsgatan – Göteborgs nya långgata – är också klar. Här samsas återbrukade gatstenar och sittbänkar med nya träd och växter.

På Järntorget har utvecklingen av hållplats Järntorget startat och strax intill, på Olof Palmes Plats, pågår arbete med att rusta upp torgytan till en lummig och inbjudande del av området med nya träd, planteringar, sittplatser och belysning.

Programmet har inte identifierat några nya större risker utan arbetar vidare med bl.a. åtgärder för att hantera bygglogistik och konsekvenser av senareläggning av byggstarter på kvarter.

#### *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.

Inom projektet pågår byggnation av Vasakronans kontorshus Kaj16 öster om Hisingsbron. Färdigställande är beräknat till 2027. Under året har kvarter B väster om Hisingsbron överlåtits till Vasakronan. I rådande marknadsläge är dock byggstarter för återstående kvarter osäkra i tid. I projektet återstår försäljning av två kvarter. Prognoserna för dessa kvarters försäljningsintäkter får fortsatt anses vara osäkra med anledning av konjunkturläget.

Under 2025 detaljprojekteras ny kaj inom projektet, med planerad byggstart 2026. På grund av osäkerheter kring intilliggande kvarters byggstarter behöver risk för kostnadsökningar och tidsförskjutningar hanteras.

#### *Per Dubbsgatan*

Under 2024 har omfattande arbeten med flytt av ledningar färdigställts inklusive borttagning av gamla ledningar. Arbetena med flytt av ledningarna möjliggör för exploatörerna att kunna börja med sina grundläggningsarbeten. Västra Götalands Regionen har under 2024 förvärvat projektet från Intea Änggården AB och beslutat att genomföra en ny hyresavtalsupphandling under 2025. Västra Götalands Regionen har under 2024 påbörjat förberedande arbeten inom Sahlgrenska området med rivning av byggnader och uppförande av tillfälliga lokaler.

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 kommer utföras 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 forskningslokalerna, tiderna är preliminära.

#### *Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan*

Genomförandet av detaljplanen pågår där Trafikverket under fjärde kvartalet 2024 har färdigställt arbeten kring Eriksbergmotet med ny tillfart till Lundbyleden. Kommunen genom Exploateringsförvaltningen har under fjärde kvartalet 2024 färdigställt Inlandsgatan med tillhörande åtgärder i den södra delen av detaljplanen.

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

Exploateringsförvaltningen har under hösten 2024 påbörjat projektering av gång- och cykelväg utmed Prästvägen samt mindre åtgärder i den norra delen av detaljplanen.

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 Asklunds gata*

Genomförandet av detaljplanen pågår och omfattar en omvandling av nordöstra Högsbo från industri- och verksamhetsområde till tät blandstad med stort inslag av bostäder, skola, förskolor, parker samt ny- och ombyggnad av allmän plats. Detaljplanen möjliggör för ca 1 900 bostäder, inslag av lokaler, skola och förskolor. All kvartersmark är privatägd vilket innebär att inga vinster från markförsäljningar bidrar till exploateringsekonomin.

Projektering och utbyggnad av allmän plats genomförs etappvis. Utbyggnad första etappen pågår och planeras att vara klart vintern 2025. Dialog pågår med entreprenören avseende genomförande och ev. tidsförlängning. Gång- och cykelväg över Marconimotet har genomförts och kommer att vara färdigställd i januari 2025. Utbyggnad av allmän plats i norra delen av planområdet förskjuts med undantag av förberedande ledningsarbeten där utbyggnad pågår och förväntas vara klar halvårsskiftet 2025. Arbeten med stadsdelsparken planeras att starta från 2026. Övriga etapper avvaktar utbyggnad av kvartersmark.

Skola (F-9) är färdigställd och i drift från terminsstarten hösten 2024 vilket ställer höga krav på trafiksäkerheten i området. Byggnation av första bostadskvarteret pågår med inflyttning från 2026. Flera entreprenader pågår parallellt med olika beroenden såsom spontning, byggtrafik, större ledningsutbyggnad/omläggning mm samtidigt som nya och befintliga verksamheter inom och i anslutning till området är i drift vilket innebär hög grad av samordning i projektet. I övrigt finns osäkerhet gällande tider för utbyggnad av kvartersmark. Planerade byggstartar av bostäder har förskjutits mot bakgrund av rådande marknadsläge. Förskjutningar påverkar projektet i omfattning, tid och kostnad.

#### *Västlänken, Centralstation dp*

Arbete med Västlänken pågår inom planområdet men entreprenader på marknivå har i mångt och mycket avetablerats och arbetet sker nu mest under jord. Jernhusen har startat byggnationen av Park Central och Nya Stationshuset, dessa kommer att pågå till 2027. Förvaltningen gör arbeten i Bergslagsgatan och efterhand som Jernhusens behov av arbetsytor minskar kommer kommunen att börja bygga ut gator, torg och park.

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.

Området är komplext med flera stora projekt som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis ledningsutbyggnader och angöringstrafik. Projektens beroenden mellan varandra påverkar tidplanen för kommunen då kvartersbyggnationerna går före utbyggnaden av allmän plats. Kommunens möjlighet att påverka tidplanen är således begränsad.



### *Ringön Spårvagnsdepå*

Under 2024 har spårvagnsdepån samt utbyggnad av lokalgator i anslutning till depån färdigställt. Diskussioner mellan Västfastigheter och kommunen pågår gällande kostnader för marksanering samt avtal om marköverlåtelse.

### *Götaleden, 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. Utredning pågår gällande de tekniska förutsättningarna för byggnation ovan tunnelanläggningen.

Avtalsförhandlingar med exploatörerna är också pågående i syfte att underteckna ett genomförandeavtal under 2025 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 2027.

## **Investeringsprojekt**

### **Namngivna projekt - Exploateringsnämnden**

#### *Gång och cykelbro över Göta älv*

Åtgärden är en gång- och cykelbro över Göta Älv som förbinder expanderande delar av Hisingen med centrala staden på fastlandssidan. Kommunfullmäktige fattade under 2021 inriktningsbeslut som innebar en utpekad placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj med en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prisnivå. Genomförandestudiens arbete under året har dock visat på behov av en ökad 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 godssjöfarten som i framtiden planeras trafikera 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 har gjorts som visar att bron är samhällsekonomiskt lönsam upp till en investeringskostnad om 1 700 miljoner kronor. Ärendet om ökad projektram hanteras i första instans av stadsbyggnadsnämnden. En medfinansiering från Västsvenska paketet om 24 miljoner kronor i 2009 års prisnivå har funnits till genomförandestudien. Bron planeras att vara klar någon gång 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 erhålls som planerat.

#### *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 2024 arbetat med projektering och planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket.

I kommunfullmäktiges investeringsbeslut för åtgärden 2019 ingår även ett cykelgarage under mark. Exploateringsnämnden hemställde till kommunfullmäktige 2024-06-17 att få i uppdrag säga upp avtalet för cykelgaraget vid station Haga och starta utförhandling med berörda parter. Kommunfullmäktige beslutade att cykelparkeringsgaraget ska utgå och utförhandling har startats upp under 2024. Utrangering av nerlagda kostnader har belastat årets resultat.

## 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 2024 har projektet arbetat med förberedande arbete inför byggnation av delen mellan Balladgatan och Sagogången som planerar att starta under 2025. Delen av åtgärden som är planerad att byggas ut inom ramen för detaljplan Gåsagången har dock förskjutits i tid med anledning av en pågående skyfallsutredning, vilket senarelägger projektets färdigställandetid. För att vinna tid har projektet valt att under 2024 förberett inför att kunna påbörja projekteringen av DP Gåsagången och Skältorpsvägen (Norra utredningsområdet) under kvartal 1 2025. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

### *Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana*

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana som är förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet samt pendelcykelbana Lindholmen - Älvsborgsbron. Sträckan är indelad i två huvudetapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 är från Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Kommunfullmäktige fattade under våren genomförandebeslut för del 1 av etapp 1 mellan Lindholmen och Kvarnpirsgatan.

Projektet har under 2024 arbetat med uppdraget från exploateringsnämnden avseende alternativa utformningar av pendlingscykelstråket. Projektet har även haft informationsmöte kring projektets påverkan på befintliga träd samt utformning av pendelcykelstråket. För del 2 av etapp 1 har ett trafikutformningsförslag tagits fram med en temporär lösning för citybussen med anledning av detaljplanearbetet kring Västra Eriksbergsgatan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i slutet av 2024 att föreslå kommunfullmäktige att planera för spårväg längs med sträckan Lindholmen – Eriksberg. Beslutet innebar även att citybusstråk planeras Lindholmen – Bräcke – Vårväderstorget. Beslutet inväntar behandling av kommunstyrelse och kommunfullmäktige under 2025. De föreslagna åtgärderna bedöms rymmas inom åtgärdens totala budget men bedöms ge cirka 5 miljoner kronor i förgäveskostnader för projektet. Innehållsförändringen bedöms inte få någon större påverkan på cykelstråket. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

### *Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen*

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linnéplatsen via Lindholmen inklusive en ny förbindelse under Göta älv. Sträckningen byggs i tre etapper; Frihamnen – Lindholmen (med planerad trafikstart under 2025), Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029–2030) samt Linnéplatsen – Lindholmen via Stigbergstorget (med planerad trafikstart 2040). Kommunfullmäktige har under 2021 fattat genomförandebeslut för etapp Frihamnen – Lindholmen samt Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

På delsträckan Frihamnen-Lindholmen har byggnationen pågått för fullt under 2024. Bland annat har vändslingan vid Lindholmen färdigställt, hållplatserna är påbörjade liksom arbetet med esplanadstråket i Lindholmsallén. Projektet bedöms bli klart under 2025.

På delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska ett mittförlagt

kollektivtrafikstråk för citybuss förberett för spårväg utföras. Projektet planerar, enligt avtalat i Sverigeförhandlingen, föreslå kommunfullmäktige om förslag till beslut om att förlägga spår på sträckan. Delsträckan är beroende av framdrift i det arbete med detaljplaner som pågår inom ramen för program för Backaplan samt till framdrift i åtgärden Kvilleleden/Gator vid Backaplan då stråket bland annat planeras att gå planskilt under Bohusbanan. Under 2024 har delar av citybusstråket byggts i dagens Backaplan samt arbete med sträckningen i detaljplanerna pågått.

Delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen hanteras genom en järnvägsplan i kombination med detaljplan för tunneln samt en rad olika detaljplaner som styr planläggningen utanför tunneln. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete för att nå det planerade trafikpåsläppet år 2040. Under 2024 har bland annat stadsbyggnadsnämnden fattat beslut om en prioritering av ett östligt läge för spårvägen vid Linnéplatsen. Delprojektet har även arbetat med en planeringsinriktning för hållplats Stigbergstorget.

Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen.

### **Namngivna projekt - Västsvenska paketet**

#### *Knutpunkt Korsvägen*

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv knutpunkt för kollektivtrafik 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 2024 arbetat med projektering och planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. 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 2024 arbetat med framtagande underlag inför upphandling av entreprenör. Tilldelning av entreprenör skedde under hösten och arbete inför byggnation har nu påbörjats.

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

### **Jubileumsparken**

Kommunfullmäktiges investeringsbeslut för Jubileumsparken 2019 fastställde en budget på 347 miljoner kronor i 2018-års prisnivå för de delar av parken som skulle genomföras till och med 2023. På grund av att arbetet med detaljplanen för Frihamnen pausades informerades projektet 2020 om att enbart den skattefinansierade delen om 141 miljoner kronor fanns tillgänglig för utbyggnaden

av Jubileumsparken. Detta resulterade i att kommunfullmäktige beviljade, i budget för 2021, ytterligare 60 miljoner kronor i skattemedel för att genomföra det flytande hamnbadet i enlighet med tidigare planering.

Till detta tillkom drygt 17 miljoner kronor bokförda investeringsmedel 2019 då park- och naturnämnden hanterade vissa exploateringsinvesteringar.

Totalt innebär det att projektet har drygt 218 miljoner kronor i 2018-års prisnivå tillgängliga för Jubileumsparkens genomförande. Övriga av investeringsbeslutets arbeten som 2020 inte rymdes inom den reviderade budgeten pausades. Resterande exploateringsfinansierade delar kommer således inte arbetas upp förrän detaljplanen för Frihamnen byggs ut.

I augusti 2024 öppnade bastun i Jubileumsparken och med detta är den första permanenta deletappen av Jubileumsparken med parkytor, utflyktslekplats, servicebyggnader och flytande hamnbad färdigställd. Under 2025 återstår enbart mindre arbeten för att iordningställa ytan som tidigare använts för etablering samt mindre förbättringar i parken generellt.

Projektet har tidigare haft ökade kostnader bland annat på grund av mer komplicerade markarbeten än planerat, parkentreprenörens konkurs, pandemirelaterade kostnadsökningar för olika byggmaterial samt ökade byggkostnader för bastubyggnaden. Även den svaga svenska kronan har påverkat pga. att vissa avtal för genomförandet av hamnbadet var slutna i Euro.

Projektets prognos inför 2025 har ökat med 400 tkr pga. att ett skadeståndsanspråk mot en leverantör på hamnbadet troligen inte kommer realiseras på grund av konkurs. Förvaltningen bedömer att total prognosen för pågående arbeten av Jubileumsparken är 258,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Omräknat till 2018-år prisnivå ger detta en kostnad på 225,0 miljoner.

## **Kommande projekt som väntar på beslut av stadsbyggnadsnämnden**

### *Bangårdsförbindelsen*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade under hösten att gå vidare med planering av åtgärden. Den föreslagna inriktningen är att bygga en bro för fotgängare, cyklisterna och busstrafik, i linje med stadsutvecklingen i Gullbergsvass.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår även en östlig placering vid Odinsplatsen.

Ärendet inväntar hantering i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Finansieringen är tänkt att ske inom ramen för Västsvenska paketet

### *Spårväg i Allén*

Stadsbyggnadsnämnden beslutade under hösten att gå vidare med planering av åtgärden. Planeringsbeslutet innebär att planeringen kan fortsätta med en genomförandestudie och detaljplan. Planeringsbeslutet innebär en första etapp till Gamla Ullevi med möjlig anslutning via folkkungabroarna eller via Ullevigatan. Arbetet med att hitta finansiering till genomförande pågår parallellt, och spårvägen i Allétråket är föreslagen till Trafikverkets nationella plan för möjlig statlig medfinansiering. Projektet har avtalad medfinansiering om totalt 60 miljoner i 2009 års prisnivå från Västsvenska paketet för planering och projektering.

### 3.2.3 Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader

Belopp (mnkr)	Nominering 2024	Utfall 2024
Investeringsrelaterade driftskostnader	-23,4	-24,4
varav Detaljplanekostnader	-20,0	-22,3
varav Sanering	-3,4	0,0
varav Rivning	0,0	-2,1
Investeringsrelaterade driftsintäkter	16,5	13,7
varav Kommunintern finansiering	0,0	0,0
varav Statsbidrag SVF	16,5	13,2
varav Statsbidrag VP	0,0	0,5
<b>Totalt (årligen tillkommande driftkonsekvenser)</b>	<b>-6,9</b>	<b>-10,7</b>

I utfallet för 2024 har vi utelämnat förgäveskostnader om 33,2 mnkr som hänförs till avbrutna projektet Haga cykelgarage. Avvikelsen mot nominerat beror på ökade detaljplanekostnader och tidsförskjutningar.

### 3.2.4 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

Kommuncentral post (Belopp i tkr)	Utfall	Budget	Avvikelse
Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder, Bosättningslagen	17 365	16 000	-1 365
Trygghetsbostäder	16 322	16 000	-322
Klimatväxling	17,2	0	-17,2
Högvattenskydd	5 377	3 600	-1 777
Resandeutveckling	255	1 500	+1 245

*I tabellen redovisas i budgeterat belopp de medel nämnden avropat från kommuncentrala medel.*

Nämndens nettokostnader för nyanlända uppgår till 17,4 miljoner kronor vilket är högre än de kommuncentralt avsatta medel (16 miljoner) som nämnden har rekviderat. Kostnaderna var dock högre i budget och bedöms bli lägre på grund av minskade anvisningstal och på grund av att när medarbetare slutar ersätts inte dessa på enheten vilket påverkar utfallet.

Nämnden har genom avräkning fått kostnad för att kompensera klimatväxling, 17,2 tusen kronor en avgift för våra resor i tjänsten.

I mars beslutade Kommunstyrelsen om tilldelning av medel avseende högvattenskydd, Exploateringsnämnden tilldelas 3,6 miljoner för uppdraget med högvattenskydd vilket medförde budgetjustering av kommunbidrag. Totalt budgeterade förvaltningen 8,6 miljoner i kostnader för uppdraget. Kostnaderna för Högvattenskydd uppgår till 5,4 miljoner för året då utmaningar och tidsförskjutningar påverkat framdriften i programmet.

Trygghetsbostäderna har fått några nya ansökningar som innebär 80 nya trygghetsbostäder som godkänts av nämnden och innebär på grund av startavgiften en högre kostnad i år än budgeterat.

I tilläggsbudget i maj tilldelades förvaltningen 1,5 miljon för arbetet med resandeutvecklingen vilket innebar arbete med mobilitetsavtal och gröna transportplaner. Utmaningen med upphandling och rekryteringsprocessen gjorde att verksamheten inte hade möjlighet att använda avsatta medel fullt i år. Utfallet för 2024 uppgår till 255 tusen kronor.

### 3.2.5 Uppföljning av erhållna statsbidrag

Specialdestinerat/riktat statsbidrag	Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2024 (tkr)	Speckod (obligatoriskt)	Bidragsgivare (tex Skolverket)
Lönebidrag	84	9068	Arbetsförmedlingen
Stabiliseringsåtgärder	1007	9109	Statens geologiska institut
Dunder projekt Formas	36	9126	Chalmers
Statsbidrag Bostad först	700,6	9058	Socialstyrelsen
Tomgångskostnader	143,3	9003	Migrationsverket
Sverigeförhandlingen	13 241	SVF	VGR
Bidrag för Vinnova-projektet DREEMER	45	9075	Vinnova
Cirkulära näringsflöden	48,3	9077	Energimyndigheten
Statsbidrag VP Blockavtal 2	533	9V03	Trafikverket
LONA-projektet	286	9116	Naturvårdsverket

*Statsbidrag VP ersättning för kostnader Västlänken.*

## 3.3 Värdering av eget kapital

Exploateringsnämnden hade vid ingången av 2024 ett negativt eget kapital på -60,1 mnkr som efter beslut i kommunstyrelsen återställdes till 25 mnkr.

2024 års ekonomiska resultat är ett överskott om 74,1 mnkr.

Eget kapital är positivt och uppgår till 99,1 mnkr vid utgången av 2024.

Kommunfullmäktige antog den 23 mars 2023 Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning i stadens nämnder och styrelser. Det huvudsakliga syftet med nämndernas egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomiskt tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar kan överbryggas. Nämnd bör därför sträva efter att ha ett eget kapital på en nivå som kan motiveras utifrån verksamheten och de förutsättningar under vilken nämnden verkar och därmed speglar den enskilda nämndens specifika riskbild, den så kallade ”nämndrisken”. Kommunen centralt tar ansvar för risker därutöver, det vill säga ”kommunrisker”.

Nämnd ska årligen aktivt i samband med fastställandet av det ekonomiska utfallet i bokslutet värdera den egna verksamheten utifrån ett risk och väsentlighetsperspektiv och skriftligt motivera en rimlig nivå på det egna kapitalet. Nämnd ska i detta sammanhang beakta den rekommenderade riktnivån. För exploateringsnämnden är den rekommenderade nivån på eget kapital 25 mnkr.

Exploateringsnämnden har att utöva den formella ägarrollen för all kommunal mark utanför bolagssektorn. Med anledning av att kommunen har ett mycket stort markinnehav, finns betydande risk för oförutsedda händelser, t.ex. skred, ras och naturkatastrofer, vilka kan medföra stora kostnader. Detta förutsätts vara en kommunrisk. Utrymme för sådana kostnader kan inte, med någon rimlig precision, avsättas i Exploateringsnämndens budget.

Det finns också betydande risker i investerings- och exploateringsverksamheten. Det finns en risk att projekteringskostnader i exploateringsprojekt behöver tas på resultatet. Projektering av allmän plats kan komma att påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaden behöver tas på resultatet om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft efter ett eventuellt överklagande. För investeringsprojekt genomför exploateringsnämnden parallellt med detaljplanearbete genomförandestudier och

projektering som finansieras med investeringsmedel. Skulle detaljplanen inte bli fastställd eller arbetet med investeringsprojektet avbrytas eller väsentligt förändras kommer kostnaden behöva redovisas som utrangering eller förgävesprojektering. Även dessa kostnader förutsätts vara en kommunrisk då risken och kostnaderna är svåra att uppskatta samt att reavinst och resultat av markexploatering inte tillfaller nämnden utan levereras in till kommuncentrala poster.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att nämnden bör ha ett eget kapital i nivå med rekommendationen 25 mkr. Därmed föreslås att årets överskott 74,1 mkr återredovisas så att det egna kapitalet blir 25 mkr för 2025.

## 3.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

### 3.4.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Förvaltningens bedömning är att systemet för *styrning, uppföljning och kontroll* successivt har kommit på plats och nu fungerar på ett tillfredsställande sätt, även om en del arbete återstår mot bakgrund av att nämnden endast har existerat i två år.

I utvärderingen av systemet identifieras inga allvarliga brister. De allra flesta delar bedöms vara tillräckligt effektiva, även om ständigt arbete krävs för att nivån ska kunna behållas och utvecklas.

När det gäller frågan om hur väl förvaltningen utför sina uppdrag och hur samarbetet mellan nämnd och förvaltning fungerar är det förvaltningens bedömning att det fungerar på ett tillfredsställande sätt. Möjliga förbättringsområden som förvaltningen identifierat utifrån dialog med nämnden är bland annat tydligare beslutsunderlag med konsekvensbeskrivningar och utveckling av uppföljningen av fattade beslut.

Under 2024 har förvaltningen utvecklat arbetet med säkerhet och beredskap och är nu på en tillfredsställande nivå. En styrka bedöms vara att ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för ett gott kommunikativt klimat i organisationen.

Ett utvecklingsområde är att ytterligare tydliggöra förvaltningens mål och riktning. I medarbetarenkäten får frågan om målen är tydliga ett relativt lågt resultat.

Systematiken kring Styrning, uppföljning och kontroll behöver samtidigt balanseras mot målet om att minska administrationen

### 3.4.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Exploateringsförvaltningen försöker ständigt förbättra sin service gentemot kunderna. Inom förvaltningens bygg- och exploateringsprojekt förs dialoger mer berörda parter och resultatet av dessa dialoger används som planeringsunderlag i det fortsatta arbetet.

Exploateringsförvaltningen har ett samarbete med våra medaktörer i stadsutvecklingen genom forumet "*byggsamverkan*". Här inhämtas idéer, tankar och synpunkter som bidrar till att göra förvaltningen mer kundorienterad.

Inom området *stadsnära odling* har ett arbete utvecklats, i dialog med lokala aktörer, för att säkerställa att behov och synpunkter tas tillvara.

# 4 Styrinformation till nämnden

## 4.1 Sammanhållen stadsutveckling

Syftet med Göteborgs Stads organisation för stadsutveckling, vilken trädde i kraft i januari 2023, var att skapa en mer sammanhållen stadsutveckling i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Det var många 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); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfastighetsnämnden.

För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling tog SUV-förvaltningarna fram följande målbild:

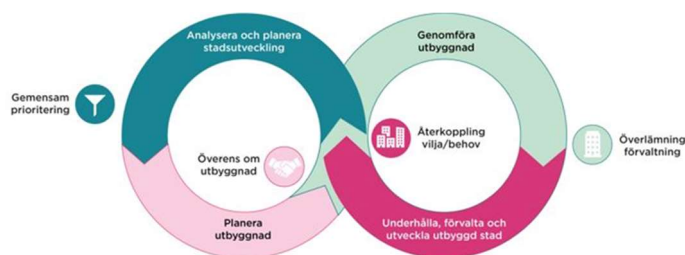
*Vi utvecklar staden med utgångspunkt i behoven hos boende, besökare och näringsliv. Vi går i takt i såväl planering, som genomförande och förvaltning. Vi fördelar ekonomiska och personella resurser med helhetssyn på uppdraget. Olika mål inom stadsutveckling hålls samman med en gemensam målsättning om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

Ett intensivt arbete har pågått, inom och mellan förvaltningarna, för att utveckla verksamheten och uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling som förverkligar målbilden. Insatser har genomförts som bland annat att utveckla ett processinriktat arbetssätt med kunden i fokus samt att stärka samarbetskulturen. För att målbilden ska realiseras krävs fortsatt ett starkt utvecklingsfokus.

Under de senaste åren har Göteborgs Stad genomfört flera större omorganisationer. Erfarenheter visar att denna typ av verksamhetsmässiga förändringar tar tid att implementera för att uppnå förväntad nytta och full effekt. Detta gäller även för stadsutvecklingsområdet, som dessutom består av långa processer inom såväl planering och genomförande som förvaltning. För att få effekt av omorganisationen och nå målbilden har fyra områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med under 2024; effektiv konsultanvändning, gemensamma förvaltningsledningar, processutbildning för samtliga chefer samt en strategisk kommunikationsplattform med prioriterade budskap. Genom att arbeta samlat med dessa aktiviteter är bedömningen att förvaltningarnas samarbetsfokus har intensifierats och också bidragit till en ökad förståelse för varandras och det gemensamma uppdraget, vilket är en bra grund att arbeta vidare utifrån. Under året har SUV-förvaltningarna även arbetat med en metod för att följa upp effekterna av omorganisationen. Med hjälp av metoden kommer det också vara möjligt att identifiera utvecklingsinsatser som tydligt verkar mot målbilden vid planering av kommande utvecklingsarbete.

Den sammanhållna stadsutvecklingen genomförs enligt de fyra skedena:

I bilaga 11 finns ett antal mått med korta analystexter för respektive skede. Bilagan är gemensam för SUV-nämnderna och visar delar av nämndernas bidrag till den sammanhållna stadsutvecklingen.





## **Gemensamma utvecklingsinsatser – för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling**

Sedan stadsutvecklingsorganisationen trädde i kraft har flera nya metoder och arbetssätt tagits fram där implementation pågår. För att säkra effektiv koordinering av Göteborgs Stads stadsutveckling samt skickliggöra varandra utifrån förvaltningarnas ansvarsområden har ett direktörsforum mellan SUV-förvaltningarna, idrotts- och föreningsförvaltningen, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och stadsledningskontoret inrättats.

Under året har en övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖiSS) 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. ÖiSS ska antas av kommunfullmäktige och stadsbyggnadsnämnden fick ett förslag på inriktning med underlag för prioritering på sammanträdet i december 2024.

För att undvika långtgående projektutveckling inom stadens stadsutveckling, där det saknas samsyn, har bland annat metoden med utvecklingsidéer tagits fram. Dessa syftar till att i ett tidigt skede av stadens planering ta fram överenskommelse om var den fortsatta stadsutvecklingen ska ske inom begränsad geografisk plats och innehåller avvägningar och medskick inför kommande planering. Metoden fungerar som koppling, eller överlämningspunkt, mellan strategisk planering, detaljplanering och exploaterings-/investeringsplanering.

För att ge förutsättningar att gå i takt enligt målbilden har fokus under 2024 varit på utveckling av gemensamma processer såsom taktisk planering och plan- och exploateringsprocessen (PLEX) och ökat samarbete kring startplan för detaljplaner. Ytterligare en förutsättning för att gå i takt är att staden delar data för att exempelvis möjliggöra analyser, fatta faktabaserade beslut och effektivisera processer. Ett arbete med att digitalisera stadsutvecklingsprocessen har därför initierats och kommer att fortsätta under kommande år. Syftet med att utveckla en gemensam PLEX-process är att få ett smidigt och effektivt flöde för stadsutvecklingsprojekten. Under 2024 har PLEX-processen, införts i olika steg, för såväl nya som pågående projekt. Introduktionsutbildningar har erbjudits till närmare 300 medarbetare på berörda förvaltningar. I början av 2025 kommer PLEX att gå in förvaltande fas där det huvudsakliga utvecklingsarbetet är färdigt men arbete med ständiga förbättringar kommer att fortgå.

För att initiera utveckling av kommunal mark och säkerställa kommunal service i stadsutveckling har en ny process tagits fram och implementerats under året. Arbetet har genomförts mellan förvaltningarna för stadsbyggnad-, exploatering-, och stadsfastighets

En organisation i Göteborgs Stads storlek kräver en tydlig och systematisk hantering av kommunala verksamhetslokaler. Ett utvecklingsarbete har sedan omorganisationen genomförts för att anpassa och utveckla arbetssätt till stadens nya styrmiljö för lokalförsörjning. Lokalförsörjningen sträcker sig över alla skeden i stadsutvecklingen och under året har den nya styrmiljön implementerats i såväl strategisk och taktisk planering som PLEX. Även om utvecklingen av processer och arbetssätt ger bättre förutsättningar kommer staden fortsätta arbeta med lokalförsörjningsprojekt som detaljplanerats för flera år sedan. I flera av dessa projekt finns utmaningar med genomförbarheten, exempelvis brist på fria och kostsamma grundläggningsförhållanden.

För att effektivisera förvaltningen av stadens utemiljöer togs en handlingsplan för att höja kvaliteten på den samordnade skötseln med utförande i egen regi fram i slutet av 2023 och arbetet enligt denna har påbörjats. Stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har under året sett över gemensamma

upphandlingsstrategier och avtalsuppföljning. En första upphandling avseende utemiljöskötsel har genomförts som grundar sig på *Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service* (ABFF) i stället för som i tidigare upphandlingar på allmänna bestämmelser (AB), vilket är byggbranschens regelverk för utföraentreprenader. ABFF är anpassat för återkommande tjänster såsom drift, underhåll och servicetjänster.

Ytterligare ett utvecklingsarbete som pågår är det lokalprojekt som ska möjliggöra samlokaliseringen av SUV-förvaltningarna i verksamhetsanpassade lokaler i Traktören, Köpmansgatan 20. Detta kommer att skapa förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling. Inflyttning i Traktören är planerad sommaren 2026.

### **Samarbetskultur – en förutsättning för sammanhållen stadsutveckling**

En önskad effekt av den nya organisationen för sammanhållen stadsutveckling är en ökad samarbetskultur. I medarbetarenkäten har SUV-förvaltningarna valt att göra ett tillägg av frågor utifrån medarbetarnas upplevelse av den nya stadsutvecklingsorganisationen. Frågorna har berört områden kring engagemang, delaktighet, samarbete, motivation och ledarskap.

Vid en jämförelse mellan de årliga undersökningarna kan en marginell ökning av resultaten kopplade till områdena ses. En betydligt större skillnad i resultaten kan däremot utläsas mellan ledningsgrupper, chefsgrupper och medarbetare. Resultatet är högre i lednings- och chefsgrupp jämfört med medarbetare. En förklaring till detta är att det generellt tar tid för frågor kring kultur och ledarskap att etablera sig på olika nivåer i organisationerna.

På medarbetarnivå kan utfallen också delvis förklaras av att den nya organisationen har inneburit nya ansvar och gränssnitt samt ett flertal nya arbetssätt och metoder vilket normalt tar tid att etablera. Resultaten kommer följas över tid för att se trend och behov av utvecklingsinsatser.

### **Personella resurser – en effektivare resursanvändning**

En del av målbilden med sammanhållen stadsutveckling är att fördela personella resurser med helhetssyn på uppdraget. På sikt och över tid behöver SUV-förvaltningarna kunna visa på att genomförd omorganisation leder till exempelvis ökade leveranser och mer effektiv handläggning. Antalet årsarbetare har sedan den nya organisationen trädde i kraft totalt sett ökat för SUV-förvaltningarna. Det ökade antalet årsarbetare kan delvis förklaras med att den nya organisationen startades upp med hög vakansgrad, att nya uppdrag som till exempel säkerhet och civil beredskap tillkommit och/eller utökats samt att förvaltningarna utökade resurser i takt med att samverkansuppdraget blivit tydligare. Verksamhetsutveckling och uppstart av nya arbetssätt kräver resurser och tid. När arbetssätt implementerats ser förvaltningarna möjlighet att på sikt få en mer effektiv, transparent och sammanhållen verksamhet.

Sedan 2023 har det i kommunfullmäktiges budget funnits en tydlig ambition om att minska konsultanvändandet. Det har dock inte funnits någon gemensam styrning eller några gemensamma definitioner av konsulter i staden. För att skapa förutsättningar för detta arbete har SUV-förvaltningarna under 2024 genomfört en gemensam insats som resulterat i gemensamma definitioner av konsulttyper; resurs-, kompetens- och uppdragskonsulter samt entreprenörer och kommit överens om ekonomisk uppföljning. Detta kommer att möjliggöra en analys från 2025 av antal medarbetare i relation till resurskonsulter, som per definition ersätter egen personal. Förutsättningarna för att analysera detta bakåt finns dock inte. Ytterligare en förklaring till ökningen av antal årsarbetare är att SUV-förvaltningarna har konsultväxlat genom att ersätta resurskonsulter med egen anställd personal.

## 4.2 Uppföljning av grunduppdraget

### 4.2.1 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 målsättningar för bostadsförsörjningen.

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 som exploatör/markägare markutvecklingsuppdraget utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar.

Under året arbetet med en markägarstrategisk arbetsgrupp utvecklats i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen. Arbetsgruppen analyserar framtida behov av strategiskt markinnehav och föreslår strategiska förvärv och försäljningar utifrån behov för framtida stadsutveckling.

#### Förändringar i fastighetsbeståndet

I **bilaga 5** redovisas en *sammanställning över till- och frånträden under perioden jan 2023 till oktober 2024*. Under perioden har nämnden tillträtt nio fastigheter om cirka 125 000 kvm där en del av tillträdena avser strategiska förvärv med en förändrad markanvändning/stadsutveckling längre bort än 15 år men även del taktiska förvärv med förändrad markanvändning/stadsutveckling inom 15 år. En del av tillträdena avser även renodlandet av ägandet då de är mer lämpade att ägas av Exploateringsnämnden med hänsyn till kommande stadsutveckling. Under aktuell period har nämnden även frånträtt cirka 70 fastigheter om 570 000 kvm. En del av frånträdena avser bland annat fastigheter där det kommunala behovet har upphört eller för att tillskapa småhustomter. Utöver nämnda till- och frånträden har nämnden även medgett friköp av cirka 20 tomträtter under den aktuella perioden. För tomträtter med småhusändamål medges alltid friköp och för övriga ändamål medges friköp under förutsättning att dessa inte motverkar kommande stadsutveckling.

	Antal	Areal kvm
<b>Tillträden</b>	<b>9</b>	<b>123 879</b>
<i>Förvärv</i>	9	123 879
<b>Frånträden</b>	<b>-69</b>	<b>-572 521</b>
<i>Extern utveckling</i>	-5	-48 670
<i>Flerbostadshus</i>	-11	-38 331
<i>Industri</i>	-23	-213 918
<i>Parkering</i>	-1	-806
<i>Småhus</i>	-27	-266 494
<i>Ej kommunalt behov</i>	-2	-4 302
<b>Förändring (netto)</b>	<b>60</b>	<b>-448 642</b>

## 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. Under året har förvaltningen arbetat med att förtydliga gränssnittet mellan Exploateringsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningens ansvar och rådighet över stadens reservmark. Anledningen är främst att förvaltningarnas reglementen bitvis tangerar varandra.

Exploateringsförvaltningen har i samverkan med stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret arbetat med ett uppdrag från KF om att sänka hyrorna för välfärdsnämnderna i samband med exploatering. Från och med 2024 tar nu Exploateringsförvaltningen fler kostnader kopplade till detaljplanearbetet och markförberedande åtgärder. Förvaltningen har även inom uppdraget tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen utrett möjligheten att påverka kapitalkostnader kopplade till markförvärv.

Inför 2025 har sex trädgårdskoloniers arrendeavgifter omförhandlats. Målsättningen är att under våren 2025 gemensamt med kolonirörelsen utarbeta en transparent och förutsägbar avgiftsmodell. En sådan modell skulle innebära att avgiften inte endast baseras på så kallade likvärdiga jämförelseobjekt som är brukligt vid omförhandling av bostadsarrende.

Trots att den rådande inflationen i Sverige har medfört att arrendeavgifterna för 2024 höjdes kraftigt – avgiften baseras på förändringar av konsumentprisindex – har förvaltningen inte noterat någon minskning av efterfrågan att arrendera mark av kommunen.

### *Friköp av arrende*

I februari 2024 fick förvaltningen i uppdrag att redovisa en sammanställning över friköp av jordbruksmark. Förvaltningen redovisar numera löpande i delårs- och årsrapport en sammanställning av friköp av jordbruksmark. Information om vilka områden som kan vara möjliga att sälja kommer finnas på hemsidan.

I **bilaga 10** återfinns en *sammanställning över förfrågningar om friköp av jordbruksarrenden 2019-2024*. Sammanlagt har 22 förfrågningar gjorts. Åtta av dessa har fått möjlighet till att friköpa hela eller delar. Åtta ansökningar har fått ett negativt svar.

### **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 gå att använda fullt ut under 2025.

### **Näringsliv**

Arbete med aktiviteter i det näringslivsstrategiska programmet löper på tillsammans med systerförvaltningar och bolag i staden. En beslutad aktivitet i handlingsplanen som startats är att ta fram en målgruppsstrategi för etableringar. BRG ansvarar för detta. SBF leder arbetet med budgetuppdraget 2024 att ta fram en plan för utveckling av industrimark. Under senhösten redovisade direktören för kommunstyrelsens arbetsutskott volymen av pågående och planerade volymer av industrimark. Redovisningen inleddes i regionalt perspektiv med att regionkommunerna tillsammans bedöms behöva möta ett behov av 3 miljoner kvadratmeter över 10 år (30 hektar årligen). Göteborgs översiktsplan har för egen del tagit höjd för att möta 2 miljoner kvadratmeter över 10 år. Under informationspunkten redovisades även behov av kommande avvägningar rörande

den kommunala markens användning.

Sammanflätningen av marken och markägandets roll kopplat till näringslivet och totalförsvarsfrågor har under året blivit mer påtaglig och samverkan inom förvaltningen och i viss mån med andra har påbörjats men behöver utvecklas. Information har hållits i nämnden om kopplingar som förvaltningen ser mellan mark, säkerhet/beredskapsfrågor och näringslivet. (*se även avsnitt om säkerhet och beredskap*).

### **Stadsnära odling**

Under året har förvaltningen påbörjat ett arbete med att utreda förutsättningar för en etablering av tinyhouses i staden. Ett tinyhouse är ett litet bostadshus, ofta mellan 20 och 35 kvm stort och innebär oftare ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ. Konceptet innebär en liten egen privat bostad men med kompletterande gemensamma ytor som en del av boendet. Förvaltningen har använt sig av Fagerdals fritidshusområde på Hisingen som testplats där planering av området och kalkyl har tagits fram.

Göteborg arbetar sedan många år med att skapa förutsättningar för mer odling i och omkring staden. Bland annat äger staden cirka 3 000 hektar jordbruksmark som sakta men säkert ställs om till matproduktion. Under våren 2024 sjuöptes en ny producentorganisation, Västmat, som samlar de flesta kommersiella småskaliga odlarna i Göteborgsområdet. I Göteborg har även Naturbruksförvaltningen (VGR) etablerat sig på Angereds Gård för att arbeta med och erbjuda utbildningsmöjligheter för denna framväxande nisch av odlare. Göteborgs och Naturbruksförvaltningen har en tät samverkan för att öka matproduktionen i och omkring staden. Angereds Gård fungerar som ett kunskapskluster kring dessa frågor.

Det växer ständigt fram nya kommersiella grönsaksodlare runt Göteborg. Ett stort problem är bristen på kvalitativ jordförbättring. Samtidigt är hästgödselhantering ett problem. Idag eldas gödslet upp. Förvaltningen ska nu delta i ett projekt som syftar till att skapa en innovativ cirkulär jordförbättringsmodell som producerar högkvalitativ jordförbättring från hästgödsel och andra restströmmar från livsmedelsproduktion. Projektet skall även utveckla en hållbar affärsmodell som ger långsiktig effekt i det lokala livsmedelssystemet.

## **4.2.2 Stadsutveckling**

### **4.2.2.1 Planera och exploatera**

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten. Bland annat fortsätter antalet byggstarter att minska till följd av konjunktur- och kostnadsläget. Detta leder till tidsförskjutningar i redan pågående projekt, och därmed skjuts färdigställande framåt i tid. Tidsförskjutningar av projekten innebär kostnadsfördyringar, samtidigt leder lågkonjunkturen också till minskade intäkter på grund av lägre byggrättsvärden. På sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten om inte portföljen fylls på med projekt med positiva netton.

Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren, vilket kan ge konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg. Senast Göteborg hade en färdigställandevolymer under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen, 2009 till 2011.

Avseende kommunal service så har utveckling av rättspraxis för *Lagen om offentlig*

*upphandling* (LOU) inneburit att förvaltningen inte längre kan ställa krav på inhyrning i samband med markanvisning av *Bostad med särskild service* (BmSS) och förskolor på samma sätt som tidigare. Förvaltningen arbetar tillsammans med Stadsfastighetsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen att analysera detta och utveckla nytt arbetssätt. Tills nya arbetssätt är framtagna och implementerade kommer detta att påverka stadens leverans av bostäder/lokaler för kommunala behov under flera år.

### **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.

Exploateringsverksamheten bidrar till detta genom att skapa nya och bevara viktiga befintliga park- och naturområden. En utformning av allmän plats med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik och önskad dimensionering av gator bidrar till en god framkomlighet och en nära storstad. Under 2024 har förvaltningen fortsatt utvecklingen av arbetssätt för planering, utformning och utbyggnad av allmän plats i syfte att effektivt och ändamålsenligt bidra till stadens mål.

### **Kapacitetsbrist i planering och utbyggnad av allmän plats**

Förvaltningens enheter för planering och utbyggnad av allmän plats har under året haft flera vakanta tjänster. Dessa tjänster är svårrekryterade och det finns fortsatt några vakanta tjänster där rekrytering pågår. Detta har bland annat påverkat möjligheten att starta nya detaljplaner men också att genomföra utbyggnad av allmän plats i den takt som är önskvärd. För att kunna bemanna detaljplaner enligt det behov som finns är det viktigt att tjänster på planering allmän plats, dvs trafikplanerare och landskapsarkitekter, är besatta. Vad gäller möjlighet att genomföra utbyggnad så är konsekvenserna än så länge hanterbara på grund av lågkonjunkturen som också försenar byggstart på kvartersmark, dock är det viktigt att följa konjunkturläget och att utbyggnadskapaciteten för allmän plats följer samma takt som utbyggnaden av kvartersmark.

### **Samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen**

Under året har flera initiativ för att förbättra samarbetet med stadsbyggnadsförvaltningen startats som syftar till effektiv och kvalitetssäker leverans under detaljplaneskedet. Bland annat ett arbete med fokus på samarbete mellan enhetschefer, vilket har skett under hösten och kommer fortsätta under 2025. Även samarbete mellan portföljägare för detaljplaneportföljen och exploateringsportföljen har pågått under året, samarbetet fokuserar bland annat på gemensam prioritering och resursättning av projekt, gemensam portföljuppföljning och kvalitetssäkring av gemensamt innehåll i portföljerna.

### ***PLEX (plan- och exploateringsprocess)***

Den nya organisationen för stadsutveckling utgår från ett processorienterat arbetssätt och en sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Ett viktigt steg i detta

arbete har varit att i de stadsutvecklande förvaltningarna införa en plan- och exploateringsprocess (PLEX). Genom en gemensam plan- och exploateringsprocess genomförs stadsutvecklingsprojekt i ett tydligt flöde genom hela processen, från idé till iordningställd plats.

Under 2024 har PLEX-processen införts i olika steg, för såväl nya som pågående projekt. Introduktionsutbildningar har erbjudits till närmare 300 medarbetare på berörda förvaltningar. I början av 2025 kommer PLEX att gå in i förvaltande fas där det huvudsakliga utvecklingsarbetet är färdigt men arbete med ständiga förbättringar kommer att fortgå.

### **Utveckling av exploateringsprojekt (UPEX)**

För att skapa en tydligare struktur avseende ledning och styrning av exploateringsprojekten har förvaltningen drivit ett verksamhetsutvecklingsprojekt som syftar till att samla tidigare PoN, TK och FK tidigare projekt till ett samlat projekt med en samlad ledning och styrning. Det nya projektarbetssättet är framtaget och implementeringen pågår.

## **Markutveckling**

Förvaltningen projektutvecklar och markanvisningar på stadens mark. Under året har förvaltningen utvecklat ett nära samarbete med övriga SUV förvaltningar. En utökad dialog med stadsbyggnadsförvaltningen avseende projekt i tidiga skeden har utvecklats för att gemensamt prioritera när, var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan. Under året har staden utvecklat arbetssättet i de tidiga skedena och förvaltningen arbetar nu utifrån nya arbetssätt i samverkan med övriga stadsutvecklande förvaltningar (Taktisk planering, PLEX). I det tidiga skedet genomförs en fördjupad projektutveckling och förprovning parallellt vilket möjliggör en tidig samverkan kring affärs- och projektutveckling samt fysisk planering.

I samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen har ett arbetssätt kring målsättning, årlig planering, initiering och prioritering av stadsutvecklingsidéer påbörjats i syfte att så långt som möjligt säkerställa markförsörjningen och möta de politiska uppdragen och målen samt bidra till en exploateringsekonomi i balans. Förvaltningen projektutvecklar marken för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten.

Förvaltningen har pågående dialog med Framtiden Byggutveckling för att få en ökad gemensam måluppfyllelse utifrån stadens budget, vad gäller planering i tidiga skeden.

Förvaltningen inlett ett samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen, förvaltningen för funktionsstöd och stadsfastighetsförvaltningen kring tidiga tomtutredningar gällande BmSS för komplexa behov. Processen kan bli en modell för hur staden ska samverka för andra kommunala behov. Detta har hittills resulterat i 10 vanliga BmSS och 9 för komplexa behov.

### **Planbesked och stadsutvecklingsförslag**

Förvaltningen har under 2024 erhållit planbesked / godkända stadsutvecklingsförslag för 230 bostäder, varav 18 BmSS, 5 förskoleavdelningar, två skolor samt 500 BTA handel. Samt ett stadsutvecklingsförslag med flexibel detaljplan med möjlighet till antingen 6-8 förskoleavdelningar och 70 bostäder alternativt en skola med ca 300-400 elever.

### **Markanvisningar**

Under året har förvaltningen genomfört relativt få markanvisningar.

Konjunkturläget påverkar hur förvaltningen arbetar med markanvisningar. Då marknadsläget har förändrats till det bättre till följd av det förändrade konjunktur- och ränteläget samt för att möta upp planerade projekt i startplan 2025 planerar förvaltningen för att under 2025 intensifiera arbetet med markanvisningar.

Under året har förvaltningen haft fokus på ekologisk hållbarhet. Detta kommer appliceras i de markanvisningar som kommer att genomföras under 2025 och framåt. Förvaltningen har även arbetat med de delar i stadens budget som rör gestaltning, uttrycksfulla fasader samt trädgårdsstadens principer och vilka krav och kriterier i markanvisningar som kan säkerställas önskad kvalitet.

Förvaltningen har hittills under året annonserat och/eller tilldelat sex markanvisningar (två jämförelseförfaranden och fyra direktanvisningar). Markanvisningarna innehåller 550 bostäder varav 100 småhus. Förvaltningen har även markanvisat till avloppsreningsverksanläggning. Det fattades även beslut om krav och kriterier för en markanvisning (jämförelseförfarande) i Gamlestan där annonsering och tilldelning förväntas ske under 2025.

Förvaltningen kommer under första kvartalet 2025 redovisa en fördjupad analys av markanvisningar.

### Sammanställning av markanvisningar

Mått	2020	2021	2022	2023	2024
Markanvisade projekt	6	5	11	10	6
Exploatörer	6	5	16	17	9
Bostäder i markanvisade projekt	633	602	1 242	1 032	550
Markanvisade hyresrätter	227	90	429	150	190*
Markanvisade bostadsrätter	382	445	479	290	260
Markanvisade studentbostäder	0	45	150	390	150
Markanvisade BmSS	24	0	24	12	0
Småhus	0	22	160	200	100

\* varav 150 studentbostäder

### Beslutande markanvisningar i exploateringsnämnden 2024

Markanvisning	Typ av MA	Skede	Aktör	Antal bostäder	Utsatt område
Tilldelning av markanvisning till FB Bostad och JM AB för småhus och Göteborgs Egnahem AB för flerbostadshus vid Ängås Platå i Tynnered	Jämförelse-förfarande	Innan DP	FB bostad, JM AB, Göteborgs Egnahem AB	100 småhus 100 flerbostadshus (BR)	Nej
Direktanvisning till Gryaab AB för avloppsreningsverksanläggningar inom del av fastigheten Sannegården 734:9	Direktanvisning	Innan DP	Gryaab AB	0	Nej
Markanvisning till Fontell Fastighets AB för kontor och verksamhetslokaler vid Ernst Fontells plats inom stadsdelen Heden	Direktanvisning	Innan DP	Fontell fastighets AB	0	Nej
Markanvisning till Wood & Hill AB för studentbostäder vid Tunnländsgatan	Jämförelseförfarande	Innan DP	Wood & Hill	150 studentbostäder (HR)	Nej



Markanvisning	Typ av MA	Skede	Aktör	Antal bostäder	Utsatt område
Förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:58 samt markanvisning för bostäder vid Stuxbergsgatan	Direktanvisning	Innan DP	AB Tonstaden	120 flerbostadshus(BR)	Nej
Markanvisning avseende del av fastigheten Krokslätt 23:14 (väster om Ebbe Lieberathsgatan)	Direktanvisning	Innan DP	HSB Göteborg ek för. och Elof Vestlund Fastighets AB	80 flerbostadshus(40 HR/40 BR)	Nej
<b>Totalt antal bostäder</b>				<b>550</b>	

### Studentbostäder 7000+

Gbg7000+ studentbostäder är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för målet att bygga minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026. Gruppen deltar även i utvecklingen av Göteborg som en kunskapsstad och tydliggöra studenternas betydelse för staden. Under 2024 har arbetet intensifierats i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och samverkansgruppen i syfte att finna åtgärder för ett ökat studentbostadsbyggande och stadens mål om att utses som årets studentstad 2026.

Det finns ett stort intresse bland studentbostadsaktörer för Göteborg, detta gäller både för vid nyproduktion och ombyggnation. Det råder även en fortsatt god efterfrågan på mark för studentbostäder. Förvaltningens bedömning är dock att målsättningen om 7 000 fler studentbostäder under perioden 2016-2026 inte kommer att uppnås.

### 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 med samlad nettobudget om 3 280 miljoner kronor för perioden 2021–2025. Cirka 45 % av projekten är under planering med pågående detaljplan och cirka 55 % har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under året har 19 projekt startats samt 33 avslutats.

Förvaltningens resurser kopplat till exploateringsverksamheten är uppbounda i de cirka 300 pågående exploateringsprojekten och resursläget är fortsatt ansträngt, särskilt med avseende på specialistkompetenser. Flera av projekten har tidsförskjutningar på grund av att byggstarter skjuts fram i tiden. Tidsförskjutning i projekten leder till kostnadsfördyringar samt att färdigställandet skjuts fram i tiden. Även försäljningar skjuts framåt i tiden, vilket innebär att intäkter skjuts framåt. Utöver detta minskar intäkter till följd av lägre byggrättsvärden.

Under 2024 färdigställdes 3 573 bostäder i nybyggnation och 1 276 byggstartades. Byggstarterna av bostäder fortsätter att minska till följd av konjunktur- och kostnadsläget, de har återigen halverats i jämförelse med föregående år, vilket var fallet även 2023. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de närmsta åren, vilket kan ge konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg.

## Portföljens sammansättning:

**Bostäder:** Inom portföljen finns nära 43 800 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 400 är inom pågående detaljplan samt cirka 19 400 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen nedan visar fördelning av hustyp, upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.

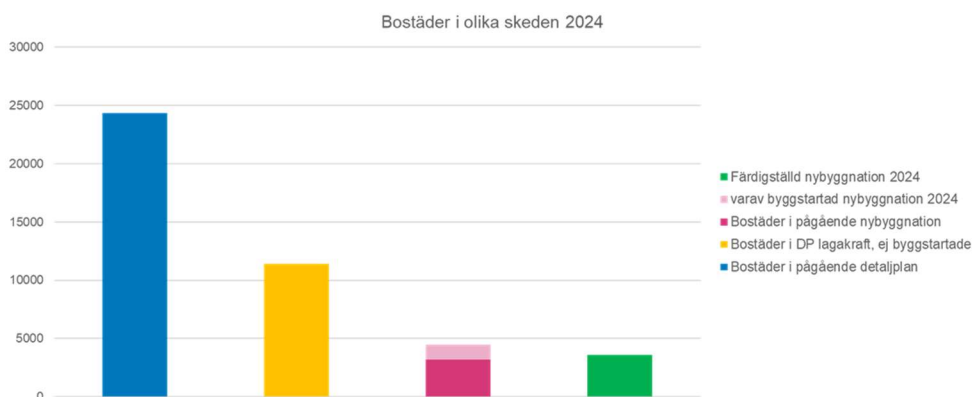


Diagram 1. Antal möjliga bostäder i olika skeden inom exploateringsportföljen.

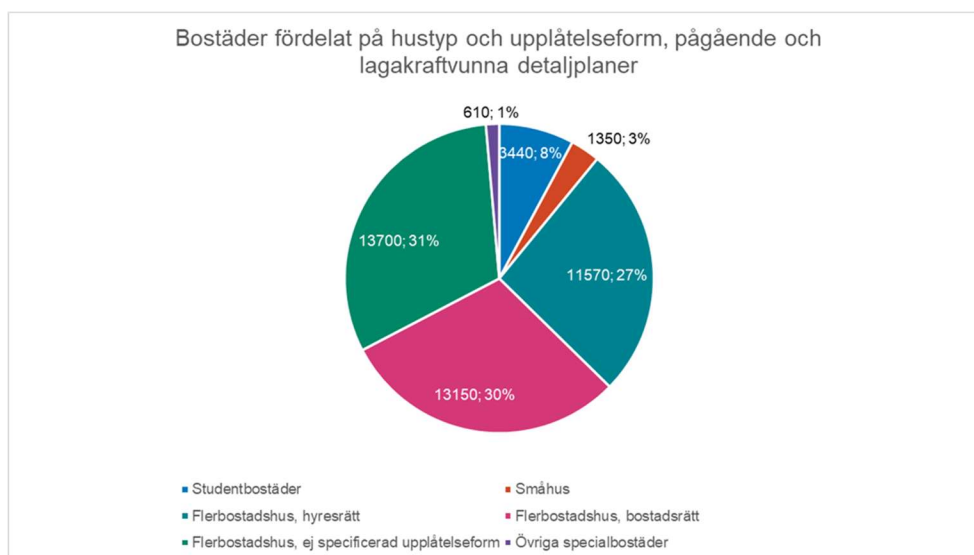


Diagram 2. Möjliga bostäder inom exploateringsportföljen i pågående och lagakraftvunna detaljplaner uppdelat per hustyp, inklusive upplåtelseform för flerbostadshus.

**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 årsslutet finns det i portföljen cirka 285 tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 9 540 elevplatser i skola.

**Näringsliv:** Förvaltningen följer upp all

nyttillkommen mark för näringslivet i antal kvm BTA (bruttoarea) byggrätt inom kategorierna kontor, handel, hotell verksamhetslokaler och i antal kvm tomtarea för kategorierna industri och

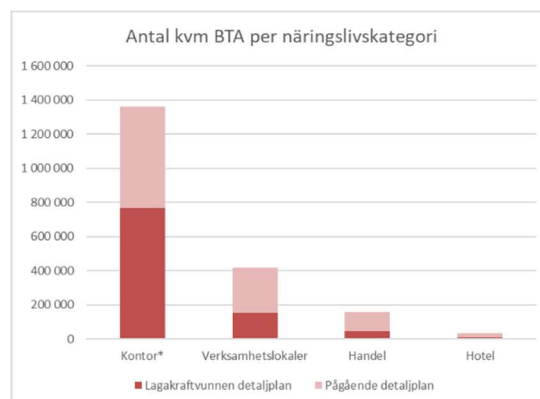


Diagram 3. Antal kvm BTA per kontor, verksamhetslokaler, handel och hotell. \*inom kontor ingår bland annat projekten Per Dubb (lokaler för vård och forskning), Volvo Lundby, Gamlestads torg (etapp 2), Smålandsgatan (Polisen) samt programmen inom Älvstaden.

logistik. Som för övrigt innehåll i portföljen så är

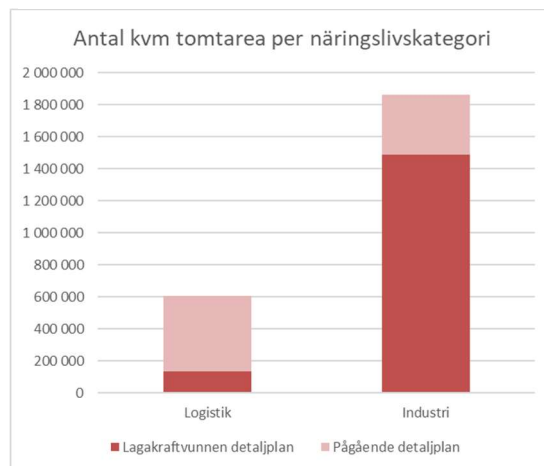
det både inom pågående detaljplaner samt inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammet visar antal kvm BTA och tomtarea för respektive kategori.

Allmän plats: Exploateringsportföljen ansvarar för utbyggnad av all allmän plats inom exploateringsprojekten. Idag har förvaltningen 127 pågående utbyggnadsprojekt avseende allmän plats som omfattar utbyggnad av t ex gator, parker och andra offentliga miljöer.

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 24 000 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.

Diagram 4. Antal kvm tomtarea per industri och logistik



#### 4.2.2.2 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.

Flera projekt är i planeringsskede och tidsförskjutningar i skedet påverkar många av dem, även om förskjutningarna under perioden har minskat. Fortsatt råder också en viss tidsmässig osäkerhet kring de projekt som har samband med Västlänken. Ytterligare en risk är den statliga medfinansieringen i *Sverigeförhandlingen* som är förknippad med ett bostadsåtagande. Full statlig medfinansiering erhålls först efter uppnått bostadsåtagande.

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 december 2024.

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

*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

## 4.2.3 Boendesocialt ansvar

### Hemlösheten minskar

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning över antalet hemlösa personer i staden. I år redovisas det lägsta antalet hushåll sedan staden började mäta enligt Socialstyrelsen definition på hemlöshet, år 2015. Sammanlagt har 2 169 hushåll registrerats som hemlösa, vilket innefattade 2 400 vuxna och 800 barn. En minskning med 190 hushåll, däremot en ökning med 103 barn sedan mätningen 2022. Ökningen av antalet barn i årets kartläggning beror främst på att de barnfamiljer som kommunanvisats enligt Bosättningslagen och som bott i en genomgångslägenhet under fem år, ingår i statistiken, när de övergått till andra boendelösningar i staden.

Indikator	2021	2022	2024	Antal (+/-)	Skillnad (%)
Antal hushåll	2 405	2359	2169	190	-8%
Antal vuxna / myndiga	2 564	2524	2400	124	-5%
Antal barnfamiljer	282	296	346	-50	18%
Antal barn*	597	697	800	-103	17%
varav i akut hemlöshet					
Antal hushåll	451	277	263	14	-3%
Antal vuxna / myndiga	472	301	276	25	-5%
Antal barnfamiljer	56	53	62	-9	16%
Antal barn*	138	120	130	-10	7%

\*Barn som bor tillsammans med förälder som befinner sig i någon av hemlöshetssituationerna. I exploateringsnämnden 2024-12-16 informerades om kartläggningens resultat

### Ny plan mot hemlöshet

Förvaltningen har, i sitt arbete med att upprätta en ny plan mot hemlöshet, genomfört workshop med representanter från berörda förvaltningar, bolag,

myndigheter och brukarråd. Under våren 2024 fattade nämnden beslut om att skicka ut planen på remiss till berörda parter. Planen har justerats utifrån inkomna remissvar och godkändes av exploateringsnämnden i oktober månad. Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige väntas fatta beslut om att anta planen i början av 2025.

Göteborgs Stads plan mot hemlöshet för 2025–2026 baseras på regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026, med målen att hemlösheten ska minska och att barnfamiljer inte ska vråkas.

### Boendesocialt ansvar

Antalet förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt har minskat jämfört med motsvarande period 2023. Det beror på att antalet remisser till förvaltningen och antalet barnfamiljer som potentiellt kan nomineras till projekt barnfamiljer med korttidskontrakt minskat under samma tid. Antalet överlåtelse till förstahandsavtal har ökat något jämfört med motsvarande period 2023. Under 2023 var det framför allt många barnfamiljer som bött genom projektet barnfamiljer med korttidsavtal som fick överlåtelse av förstahandsavtalen efter särskild prövning enligt exploateringsnämndens beslut från 2023.

Utifrån politiskt utpekad riktning så har antalet anvisade lägenheter enligt modellen *Bostad Först* ökat under 2024.

#### Genomgångsbostäder

Till följd av beslut i EU-rådet och i Sveriges riksdag så har ukrainska hushåll som flytt till Sverige fått rätt att folkbokföra sig i landet efter viss tid. Under vissa omständigheter får hushållen då också rätt att anvisas en bostad utifrån Bosättningslagen. Till följd av detta så har antalet anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen åter ökat under 2024. Om hushållet har haft boendelösning genom kommunen (i Göteborgs fall genom Socialförvaltning Sydvästs boendelösningar) så har hushållet rätt till fortsatt bostad genom kommunen men hushållet ska betala hyran själv i genomgångsbostad enligt bosättningslagen. I samarbete mellan Socialförvaltning Sydväst, Socialförvaltning Centrum, AB Framtiden, drygt tio privata fastighetsägare och Exploateringsförvaltningen har arbetet för successiv övergång till lägenhetsavtal enligt Bosättningslagen där Exploateringsförvaltningen är mellanhyresvärd pågått sedan sommaren 2024. Fram till årsskiftet så hade 165 ukrainska hushåll flyttat in i insprängda genomgångslägenheter hos kommunala och privata fastighetsägare där Exploateringsförvaltningen blir mellanhyresvärd, i Askimsvikens temporära bostäder samt i Exploateringsförvaltningen bostadsrätter med kontraktstid på 4 år för vuxenhushåll och 5 år för barnfamiljer. Totalt bestod dessa 165 hushåll av 221 vuxna och 82 barn.

Mått/ indikator	2022	2023	2024
Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård	303	316	280
Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt	259	291	271
- varav F100	51	56	45
- varav Bostad Först	41	51	83
Antal anvisade lägenheter med korttidsavtal 18 mån barnfamiljer	133	89	71
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	160	97	262
Genomsnittlig väntetid för anvisning (exkl. Bol och anpassade lägenheter)	3,1 mån	*	84 dgr
Antal förvaltade lägenheter med kommunala kontrakt	783	875	715
- varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamiljer	159	191	118

Mått/ indikator	2022	2023	2024
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt	267	191	221
- varav lägenheter med kommunala kontrakt	267	191	154
- varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamiljer	0	0	67
- antal personer som erhållit överlåtelse	367	277	511
- varav barn som erhållit en fast bostad	93	77	286
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	744	600	657

### 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.

Under 2024 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 80 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som Exploateringsförvaltningen ansvarar för. Samtliga dessa lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd. Förvaltningen har under året fortsatt förstärka kommunikationsarbetet gentemot kommunala och privata fastighetsägare samt gentemot HSB och Riksbyggen, bland annat genom att skapa en kortfilm för marknadsföring i olika kanaler.

Trygghetsbostäder	2023	2024	2025	2026	Mål
Kommunala fastighetsägarna	0	50			300
Privata fastighetsägarna	0	30			200
Nyproduktion	0				100
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>80</b>			<b>600</b>

## 4.3 Säkerhet och beredskap

### Uppföljning av säkerhetsarbetet 2024

Exploateringsnämnden har det yttersta ansvaret för säkerheten inom förvaltningen. Förvaltningen ska genom tydlig inriktning och ansvarsfördelning engagera sig i säkerhetsarbetet och minst en gång årligen följa upp att säkerhetsnivån är acceptabel, med återrapportering till nämnden.

Med styrning från stadsledningskontoret och samverkan med övriga stadsutvecklande förvaltningar arbetar förvaltningen strukturerat med säkerhet inom sex områden. Allt kan inte göras på en gång, så prioriteringar behövs för vad som ska göras idag och på lång sikt. Det är av största vikt att staden och förvaltningen har tydliga styrdokument inom dessa områden samt genomför regelbundna utbildningar och övningar.

1. **Fysisk säkerhet:** Upptäcka, försvåra och hantera obehörigt tillträde och skadlig inverkan. Systematiskt brandskyddsarbete.
2. **Personsäkerhet:** Förebygga, minska eller eliminera hot och skador samt

- otillåten påverkan. Stöd till medarbetare och förtroendevalda.
3. **Informationssäkerhet:** Skydd av informationstillgångar genom ledningssystem för att uppfylla krav enligt ISO 27002 och EU-direktiven NIS2 och CER.
  4. **Säkerhetsskydd:** Skydd mot antagonistiska angrepp såsom spioneri, sabotage, terroristbrott och andra brott mot landets säkerhet.
  5. **Krisberedskap:** Minska sårbarheter i verksamheterna och öka förmågan att hantera samhällsstörningar.
  6. **Civilt försvar:** Bygga ett uthålligare Göteborg som kan hantera situationer med krigsfara och krig.

KF-uppdraget att identifiera befattningar med hög risk för infiltration pågår, liksom ökade säkerhetskontroller vid markanvisningar och markupplåtelse. Utöver detta hanteras brottsförebyggande arbete och försäkringar.

Förvaltningen kommer att fokusera på ledningssystem för informationssäkerhet för att bland annat minska sårbarheten för cyberattacker. Merparten av förvaltningens medarbetare har genomgått stadens e-learning ”Säkerhetsmedvetenhet”. En särskild informationssäkerhetsgrupp med olika specialistkompetenser har också startats för att stötta förvaltningen i dessa frågor.

Inom civil beredskap, krisberedskap och civilt försvar kommer förvaltningen att prioritera ökad beredskap genom beredskapsplanering, kontinuitetsplaner och reservrutiner. Kontinuitetsplanen är uppdaterad och reservrutiner för de mest tidskritiska processerna har tagits fram under året. Övningar för krisledning och förvaltningsledning har genomförts under året. Stabsutbildningar har genomförts och fler planeras.

Departement och myndigheter betonar vikten av att samhällets alla aktörer bidrar till en sammanhållen totalförsvarsplanering. Detta kommer att påverka förvaltningens roll som en del av det civila försvaret, offentlig aktör och kommunal markägare. Under året har ett kunskapsteam bildats som hanterar aktuella frågor kopplade till förvaltningens roll som markägare.

Riksdagen antog 2024 totalförsvarsproposition för åren 2025–2030, vilket innebär en kraftig förstärkning av totalförsvaret, som omfattar både militär och civil verksamhet. Förvaltningen befinner sig därmed i en bredare kontext än enbart lokal stadsutveckling, vilket ger nya perspektiv i rollen som markägare. Totalförsvarets perspektiv behöver beaktas vid markägande och etablering samt vid den fysiska planeringen.

Förvaltningen har beaktat den ökade riskbilden för Sverige och upprätthåller generellt en god nivå på säkerhetsarbetet, särskilt inom fysisk säkerhet, personsäkerhet, informations säkerhet och säkerhetsskydd. Detta beror på ett systematiskt arbete enligt fastställda rutiner i kombination med planerade utvecklingsinsatser. Inom civil beredskap (krisberedskap och civilt försvar) bedöms säkerhetsnivån vara acceptabel, men det finns behov av utvecklingsarbete, ökad samverkan med stat och region samt fler övningar.

## 4.4 Uppföljning av tips om visseblåsning

Göteborgs Stads visseblåsarfunktion återfinns på stadsledningskontoret. Visseblåsarfunktionens uppdrag innefattar interna oegentligheter som begås av anställda eller förtroendevalda inom organisationen. Oegentligheterna kan i sin tur vara ett led i otillåten påverkan. Under året har inga ärenden inkommit från stadens visseblåsningssystem till Exploateringsförvaltningen.

## 4.5 Forskning och innovation

För att möjliggöra större kliv för att möta hållbarhetsutmaningarna och nå stadens mål är samverkan och innovation väsentligt. Förvaltningen har arbetat tillsammans med de stadsutvecklande förvaltningarna med gemensamt arbetssätt och en gemensam plattform för forskning och innovation för att öka våra förutsättningar att tillsammans nå Göteborgs stads mål.

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

I **bilaga 7** *Externfinansierade forsknings och innovationsprojekt 2024*, finns en sammanställning av dessa projekt.