



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-27

Diarienummer EXF-2023-00779

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 031-368 12 31

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

Budget/ verksamhetsplan 2023 Exploateringsnämnden

Förslag till beslut

I Exploateringsnämnden

1. Nämnden fastställer förvaltningens förslag till budget/verksamhetsplan 2023.
2. Nämnden fastställer samlad riskbild (bilaga 1)
3. Nämnden fastställer intern kontrollplan (bilaga 2)
4. Nämnden fastställer tid och arbetsplan för 2023 (bilaga 3)
5. Nämnden begär centralt avsatta medel från kommuncentrala poster avseende nyanlända (beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder) om 17 miljoner kronor.

Sammanfattning

Den 24 november 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om stadens budget för 2023. Med utgångspunkt från budgeten har exploateringsförvaltningen utarbetat ett förslag på budget/verksamhetsplan.

I enlighet med Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, styrning, uppföljning och kontroll ingår även en samlad riskbild, intern kontrollplan samt tid och arbetsplan.

Av kommunfullmäktiges 27 mål i budgeten berörs exploateringsnämnden av 14. Fullmäktiges budget anger att nämnden inte har huvudansvar för något mål.

I fullmäktiges budget är 15 uppdrag riktade till exploateringsnämnden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningens budget visar på en ekonomi i balans.

Perspektivet behandlas där det är relevant i budgetens olika avsnitt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Perspektivet behandlas där det är relevant i budgetens olika avsnitt.

För den ekologiska dimensionen ska ett arbete påbörjas inom förvaltningen för att ta fram en grundstruktur för systematiskt miljöarbete i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Bedömning ur social dimension

Perspektivet behandlas där det är relevant i budgetens olika avsnitt.

För den sociala dimensionen ska ett arbete påbörjas inom förvaltningen för att ta fram en grundstruktur för att jobba i enlighet med Göteborgs Stads program för jämlik stad.

Samverkan

Samverkan har skett i förvaltningens samverkansgrupp 2023-02-14

Bilagor

1. Samlad riskbild 2023
2. Internkontroll 2023
3. Tid och arbetsplan 2023

Ärendet

Här anges kort och koncist, max 5 rader, vad det är nämnden/styrelsen ska ta ställning till.

Om det är fråga om remissvar bör remisstiden anges.

Beskrivning av ärendet

Beskrivningen ska innehålla historik om och bakgrund till ärendet, om någon gett förvaltningen ett uppdrag, skälet till att förvaltningen/bolaget tar upp ärendet, om frågan varit aktuell i tidigare skeden.

Här finns möjlighet att skriva in de underrubriker som behövs i det särskilda ärendet.

Förvaltningens bedömning

Kristina Lindfors
Förvaltningsdirektör

Peter Kim
Avdelningschef

Budget/ verksamhetsplan 2023

Exploateringsnämnden



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

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
2	Förutsättningar	5
2.1	Styrning och ledning.....	5
2.2	Personal	6
2.3	Ekonomi	7
2.4	Om exploateringsförvaltningen	8
2.5	Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling ...	10
2.6	Omvärldsanalys	12
3	Riskhantering	14
4	Planer och program	16
5	Grunduppdraget	17
5.1	Markförsörjning och markägande.....	18
5.2	Exploatering	21
5.3	Bostadssocialt ansvar	24
5.4	Infrastrukturinvesteringar	25
6	Kommunfullmäktiges mål	28
7	Kommunfullmäktiges uppdrag	30
8	Resursfördelning	32
8.1	Driftbudget.....	32
8.2	Investerings- och exploateringsbudget	34

1 Inledning

Förord

Exploateringsförvaltningen är en fyra nya förvaltningar som tillsammans lägger grunden för en mer sammanhållen och skedesindelad stadsutvecklingsprocess i Göteborgs stad – i såväl planering och genomförande som förvaltning av staden. Den nya organisationen, som sätts vid årsskiftet, ska bidra till ökad effektivitet och transparens i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv. För att lyckas krävs även ett nära samarbete med stadens övriga förvaltningar och bolag som har bidrag eller intressen inom stadsutveckling, och inte minst med näringsliv och civilsamhälle.

Stadens markägande, som ska skapa värde och avkastning för framtida stadsutveckling, är centralt i exploateringsförvaltningens grunduppdrag. Det löper som en röd tråd: från markförsörjning för stadens utvecklingsbehov, till ansvaret för anskaffning av bostäder utifrån staden bostadssociala arbete och vidare till planering och genomförande av nybyggnation för kommunens, näringslivets och civilsamhällets behov. Dessutom ligger ansvaret för att planera och genomföra stora och komplexa investeringsprojekt i staden på exploateringsförvaltningen. Hållbarhet – i ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv – ska genomsyra allt som förvaltningen hanterar och levererar.

Förvaltningen kommer under 2023 att ha mycket fokus på att ta fram ändamålsenliga strukturer, gemensamma arbetssätt och nya processer som stödjer den nya organisationen och målen. Här krävs ett nära samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen då vi skapar en gemensam plan- och exploateringsprocess, men även med de två andra förvaltningarna som fokuserar på den befintliga staden och hur den är i dag. Viktigt är också att bygga en gemensam kultur och att låta medarbetarna få möjlighet att vara delaktiga i den spännande utvecklingsresan vi gör inom stadsutveckling.

Kompetensförsörjning och medarbetarnas engagemang är avgörande för att kunna klara att nå en hög leverans. Samtidigt minskar tillgången på utbildad arbetskraft inom vårt verksamhetsområde och vissa specialister är särskilt svårt att rekrytera. Vi behöver därför säkerställa att vi är en attraktiv arbetsgivare i olika avseenden, och vi engagerar oss också i utbildningar som bidrar till att öka tillgången på efterfrågade kompetenser.

Det oroliga omvärldsläget, fallande bostadspriser i kombination med högre byggkostnader kommer sannolikt att påverka förvaltningens verksamhet. Men under tider när marknadens förmåga att bygga minskar, är det samtidigt viktigt att planera för en framtida investeringsvilja och att upprätthålla planeringen. Då kan vi snabbt ställa om när konjunkturen vänder.

Kristina Lindfors Exploateringsdirektör 2023-02-14

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Göteborgarnas behov ska vara vägledande. Viktigt är också att medarbetarna i Göteborgs Stad får möjlighet att engagera sig och vara delaktiga i verksamhetens utveckling.

Reglemente och budget- anger riktningen

Exploateringsnämndens reglemente styr tillsammans med stadens budget vad som ska prioriteras. Kommunfullmäktiges mål är delvis inarbetade i budgeten men en fortlöpande dialog behöver föras mellan nämnden och förvaltningen om hur mål och uppdrag ska genomföras.

Budgeten lyfter fram de mål och uppdrag som är särskilt prioriterade. Övrigt ska utföras som tidigare, enligt gällande lagstiftning och övriga styrdokument. Lagstiftning och ekonomiska ramar står över mål, riktlinjer, planer, program och policys, som ska ses som stödjande dokument.

Från kommunfullmäktiges budget till lokalt budgetdokument

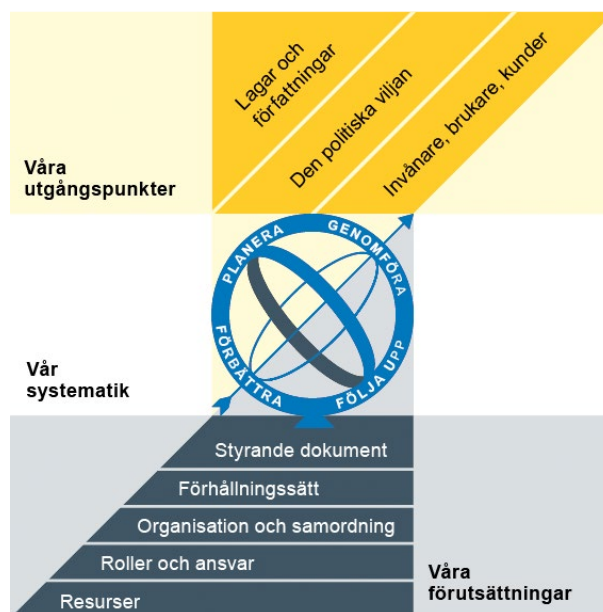
Det är exploateringsnämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och prioriterade mål. Förvaltningen föreslår konkretiseringar och anpassningar av målen efter förvaltningens situation. Budgeten anger de strategiska vägval som behövs för att i större utsträckning nå målen.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplanerna. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

Exploateringsnämndens systematik för styrning utgår ifrån Göteborg Stads styrsystem som tar sin utgångspunkt i lagar och författningar, den politiska viljan samt stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga stadens utgångspunkter och säkerställa att politiska beslut får genomslag, att förvaltningen har god ekonomisk hushållning och att medborgarna får överenskommen service krävs förutsättningar i form av resurser, roller och ansvar, organisation, förhållningssätt och styrande dokument. I tillägg till detta ska styrningen inte enbart syfta till att förvalta grunduppdraget utan även sträva efter att utveckla verksamheten till det bättre. För att åstadkomma verksamhetsutveckling i linje med stadens ambitioner krävs därför ett systematiskt kvalitetsarbete med en röd tråd från planering och genomförande till uppföljning och förbättring.



Exploateringsnämnden leder verksamheten främst genom två arbetsformer;

1. Styrning, uppföljning och kontroll: I planerings- och uppföljningsprocessen styr och utvecklar nämnden verksamheten för att ge förbättrade resultat och vara till största möjliga nytta för den verksamheten är till för. Nämnden fastställer en ekonomisk budget samt en förvaltningsövergripande budget/ verksamhetsplan som tillsammans blir styrande för de verksamhetsplaner som tas fram på avdelningarna. Verksamhetsplaner och ekonomin följs upp löpande och ger underlag till uppföljningen av budgeten som redovisas för nämnden. Nämnden tar beslut och rapporterar resultatet av grunduppdraget och hur verksamheten bidrar till måluppfyllelse i ett hela staden-perspektiv till kommunstyrelsen. Arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att ge en rimlig försäkran om att målen med verksamheten kan nås.

2. Ärende- och beslutsprocessen: Nämnden tar under verksamhetsåret ett antal beslut i löpande verksamhetsfrågor som inte är delegerade till förvaltningen eller avser verkställighetsuppdrag. Nämndens behov att vara väl informerad och ha bra underlag för beslut är därför en prioriterad fråga och en central process i förvaltningens arbete.

Tid- och arbetsplan för 2023 (se bilaga 3)

Förvaltningen tar årligen fram en tid- och arbetsplan för uppföljning och planering av verksamheten i enlighet med stadens gemensamma anvisningar (Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll). I den anges hur uppföljningen av förvaltningen ska kompletteras och fördjupas så att den fyller de egna behoven för att säkerställa nämndens ansvar.

2.2 Personal

Bemanning och kompetensförsörjning

En viktig framgångsfaktor, och det övergripande målet med kompetensförsörjningen, är att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag. Men även rusta verksamheten för framtida utmaningar. Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i god tid identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens.

Verksamheten agerar på en konkurrensutsatt marknad med en hög rörlighet. Detta påverkar till stor del förvaltningen som ser en fortsatt svårighet i att rekrytera rätt kompetens inom dessa områden. Tillgången till utbildad arbetskraft inom verksamhetsområdet minskar och därför är det viktigt att förvaltningen fortsätter att engagera sig i utbildningar som bidrar till att öka tillgången på efterfrågade kompetenser. I syfte att säkra tillgången på kompetens är det också viktigt att förvaltningen breddar rekryteringsbasen så att fler yrkesgrupper kan bli aktuella för rekrytering. Vid denna typ av rekryteringar behöver vissa kompletterande utbildningsinsatser genomföras.

Attraktivitet

Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen arbetar exploateringsförvaltningen för att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla befintlig personal och att attrahera nya medarbetare. Förvaltningen kommer fortsatt att bygga nätverk med högskolor och universitet genom att prioritera att ta emot praktikanter i verksamheten, vilket skapar en kontinuitet i arbetet med att attrahera nästa generations medarbetare.

Förvaltningen kommer att arbeta med att utveckla både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön i syfte att vara en attraktiv arbetsplats. En tydlighet i organisationen och delegering av ansvar är kritiska framgångsfaktorer för att verksamheten ska kunna rekrytera, behålla och utveckla medarbetare. För att ge cheferna möjlighet att agera som bra ledare satsas både på kompetensutveckling och organisatoriska anpassningar.

Förvaltningen kommer att ha fokus på jämställdhet och jämlikhet. Likabehandlingsarbetet ska säkerställa en inkluderande arbetsplats och leda till att alla medarbetare har möjlighet att arbeta på lika villkor. Kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska genomsyra organisationen och bidra till att skapa en attraktiv arbetsplats.

Arbetsmiljö och samverkan

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett arbete ska påbörjas för att kunna erbjuda "*ett hållbart arbetsliv*". Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor och då i synnerhet kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön för medarbetarna inom stadsutveckling då många funktioner har en hög arbetsbelastning. Att stärka chefer i dessa arbetslednings- och arbetsmiljöfrågor är avgörande både för medarbetares hälsa och arbetsprestation. Exploateringsförvaltningen ska präglas av en personalpolitik som bygger på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet samt ett bra samverkansklimat såväl internt inom organisationen som över förvaltningsgränser men också med kommunala bolag, näringslivet och civilsamhället. Förvaltningen kommer att utveckla verktyg, processer och riktlinjer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö där våra medarbetare kan utvecklas. Förvaltningen kommer att utveckla verktyg för att kunna ge medarbetare, som i sin profession möter hot och utsatthet, relevant stöd.

Värdegrund utifrån förhållningssätten

Ambitionen kommer vara att skapa en förvaltning som genomsyras av våra fyra förhållningssätt och att arbeta med kulturen handlar om att bädda in våra gemensamma förhållningssätt och principer i allt det vi gör. Det ger ett gemensamt ramverk för hur chefer och medarbetare ska förhålla sig gentemot dem vi är till för och mot varandra.



Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för

Sammanhållen stadsutvecklingsprocess

Vi har en tydlig ansvarsfördelning och att stödjer varandra i att frågor och uppgifter flyter sömfrött hela vägen.

Processinriktat arbetssätt

Med en gemensam målbild och gemensamma arbetsprocesser skapar vi värde för de vi är till för.



Vi bryr oss

Tydligare mandat

Varje chef och medarbetare vet och tillämpar sitt mandat och löser frågor på rätt nivå.

Transparent och kundfokuserat arbetssätt

Vi tänker på kundens förutsättningar och behov utifrån ett hela-staden-perspektiv.



Vi arbetar tillsammans

Samarbetskultur

Vi utmanar och stöttar varandra i att gå från delar till helhet. Vi samarbetar mellan enheter, avdelningar och över förvaltningsgränser.

Större effektivitet

Vi följer de beslutade ansvarsområden som våra nya nämnder har i stadsutvecklingsprocessen, vilket leder till en högre framdrift/måluppfyllnad.



Vi tänker nytt

Starkt utvecklingsfokus

Vår utveckling sker hos medarbetarna och är väl förankrad hos ledningen. Våra respektive förvaltningsledningar styr och följer upp innovations- och utvecklingsarbetet inom organisationen på helhet.

Förändringsledning

Utifrån den beslutade förändringen inom stadsutvecklingsområdet kommer ett arbete att krävas med att skapa goda förutsättningar för att kunna genomföra förändringsarbetet på ett bra sätt. Cheferna kommer att ha viktiga roller i att leda medarbetare i förändring på ett sätt som skapar förutsättningar för att leverera i det. Arbetet kommer att kräva prioriteringar och resurser och ett omfattande förändrings- och utvecklingsarbete för en ökad sammanhållen stadsutveckling.

2.3 Ekonomi

Enligt fullmäktiges budget uppgår Exploateringsnämndens kommunbidrag till 124,5 miljoner kronor för 2023.

I fullmäktiges budget finns kommuncentralt avsatt medel avseende nyanlända (17 miljoner kronor) riktade till nämnden som rekvireras efter beslut i nämnden. I fullmäktiges budget finns även medel för stärkt klimatanpassning att avropa från. Dessa medel har arbetats in i budgetförslaget.

Internräntan i staden är 1,0 % och den är enligt stadens budget oförändrad från 2022. Sociala avgifter har i enlighet med preliminär information från SLK beräknats till 44,63%, vilket är cirka 6% högre än 2022. Kontoret förutsätter att ramen i enlighet med tidigare års förutsättningar, innehåller riktade medel för ökat bostadsbyggande, ska täcka räntekostnader för tomträtter om cirka 7,3 miljoner kronor samt kostnader för trygghetslägenheter om 19,5 miljoner kronor. Till det har det tillkommit medel för ökad satsning på boendecoaching 1,5 miljoner kronor.

I budgetförslaget är bemanning och uppbyggnad av ny organisation ett prioriterat område för att klara den mängd uppdrag nämnden fått på redan högt tryck i stadsutvecklingen. Nämndens omslutning exklusive tomträtter, reavinster och resultat av exploatering är budgeterad till drygt 718 miljoner kronor.

Nämnden har enligt kända förutsättningar, och med hänsyn till vad som här beskrivs ett budgetförslag i balans för 2023. Exploateringsförvaltningen vill särskilt

framhålla och uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt samt saneringskostnader i mark.

Reavinster, resultat av markexploatering samt tomträtter

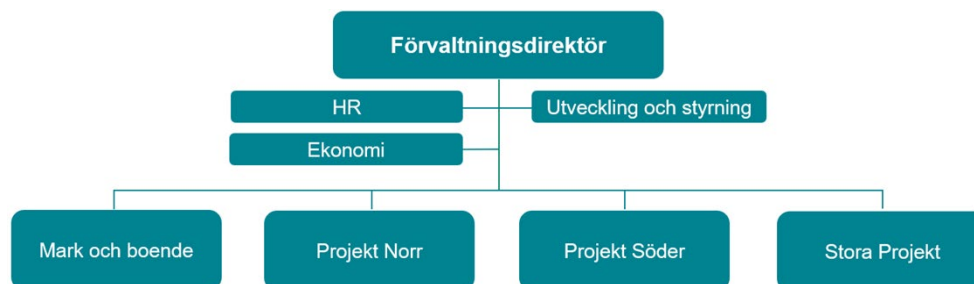
Överskott för reavinster, resultat av markexploatering samt tomträtter levereras löpande in till stadskassan. Reavinster är budgeterade till 100 miljoner kronor, resultat av markexploatering till 500 miljoner och tomträttsverksamheten är budgeterad till 442 miljoner. Totalt uppgår detta till 1 042 miljoner kronor.

2.4 Om exploateringsförvaltningen

Förvaltningens organisation

Exploateringsförvaltningen har en linjeorganisation med cirka 380 medarbetare. Organisationsstrukturen ska bidra till den sammanhållna stadsutvecklingsprocessen med ökad effektivitet och tydlighet, som är syftet med organisationsförändringen.

Förvaltningens övergripande struktur består, utöver styr- och stöдавdelningar, av fyra olika verksamhetsavdelningar:



Styr och stöдавdelningarna

Styr- och stöдавdelningarnas uppdrag utgår från flera ansvarsområden och perspektiv. Avdelningarna ska utveckla en effektiv styrning av verksamheten, dvs säkerställa att det finns system och strukturer som stödjer förverkligandet av verksamhetens strategier och mål; tydliggöra chefernas ansvar för verksamhet, personal och ekonomi, och skapa förutsättningar för att chefer kan hantera dess ansvarsområden på ett adekvat sätt; stötta och ge service i administrativa frågor, öka kunskapen om IT-system, lagar och regler, nämnd- och ärendehantering, supportfrågor med mera, samt arbeta med uppföljning och analys och kvalitetsutveckling som syftar till att förbättra arbetssätt och processer.

Mark- och boende avdelningen

Stadens markägande är centralt för avdelningen. Ett markägande som ska skapa värde och avkastning för framtida stadsutveckling. Den strategiska markägarkompetensen samlas därmed inom avdelningen. Inom markstrategiska enheten finns kompetens inom affärsutveckling, projektutveckling och markanvisningar. Inom enheten för förhandling och värdering sker markaffärer på markreserven. På enheten för arrende och tomträtt sker upplåtelser på stadens

mark.

Markägarperspektivet är centralt inom flera av stadsutvecklingsprocessens skeden, såväl inom tidiga skeden som i genomförande och förvalterskedena. Avdelningen kommer att ha ett nära samarbete såväl med projektavdelningarna som med övriga berörda förvaltningar för bästa möjliga utväxling.

Avdelningen ansvarar även för bostadsanskaffning samt förvaltning av lägenheter för stadens bostadssociala arbete samt utifrån bostättningslagen. Genom markanvisningar kan krav ställas att exploatören lämnar lägenheter till detta ändamål och processen kan nu förenklas när uppdragen finns samlade på samma avdelning.

Projekt norr och söder

Avdelningarna ansvarar bland annat för den samlade exploateringsverksamheten, utifrån ett geografiskt område, från detaljplan startar till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift. Detta innefattar ett ansvar för att samordna kommunens samlade exploateringsinvesteringar och samtliga åtaganden och åtgärder inom exploateringen.

Avdelningsstrukturen är i stor utsträckning likvärdig på båda avdelningarna vilket ger förutsättningar för de matchande enheterna på respektive avdelning att utveckla gemensamma arbetsmetoder och rutiner och samverka på ett likvärdigt sätt med övriga stadsbyggande förvaltningar, olika byggaktörer etc.

Den geografiska uppdelningen ger en ingång för nya ärenden och kontakter men utifrån tillgängliga resurser, kompetenser och hur exploateringsprojekten fördelar sig över staden så kommer avdelningarna även att arbeta en hel del inom varandras områden.

Funktionsindelade enheter ger förutsättningar att bibehålla och utveckla de olika specialistkompetenser som kommer att finnas på avdelningarna. Projektteam bildas över enhetsgränserna och över avdelningsgränserna tillsammans med Stora Projekt och Mark & Boende för att kunna genomföra exploatering i alla skeden – planprogram, detaljplan samt planering och utbyggnad av allmän plats.

Stora projekt:

Avdelningen ansvarar bland annat för planering och genomförande av utpekade stora investerings- och exploateringsprojekt/program som bedöms särskilt komplexa och med stor strategisk betydelse för staden. Ansvaret sträcker sig från projektutveckling till att allmän plats är utbyggd och överlämnad till förvaltning och drift. Detta innefattar även ett ansvar för att samordna kommunens samlade investeringar och samtliga åtaganden och åtgärder inom exploateringen.

Avdelningen arbetar primärt i skedena planera och genomföra utbyggnad i nära samverkan med aktörer i skedena analysera och planera samt förvalta. Detta genom att ansvara för genomförandet av stora och komplexa investerings- och exploateringsprojekt/-program från detaljplan och genomförandestudie till anläggning färdig för förvaltning.

Strukturen på avdelningen är funktionsindeldad. Funktionerna för Projektutveckling och Planering allmän plats utförs dock på Mark och boende respektive

Projektavdelningarna även för Stora projekt. Därför återfinns inga sådana funktioner på Stora projekt.

Programledning för större stadsutvecklingsprojekt är också placerad på avdelningen som stabsfunktion. Därmed samlas stora delar av förvaltningens åtagande inom programområdena för Älvstaden.

2.5 Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling

Bakgrund och syfte

I november 2021 beslutades om en ny organisation för stadsutvecklingsområdet. Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som ger en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess – i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Den ska också bidra till ökad effektivitet och transparens i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv. Målet är att de nya förvaltningarnas struktur ska stödja det fortsatta förändringsarbetet, både inom och mellan förvaltningarna, som sedan ska utvecklas vidare genom arbetssätt, processer och kultur.

Vad menar vi med sammanhållen stadsutveckling?

I den utredning som föregick beslutet om ny organisation för stadsutveckling lyftes flera områden som behövde utvecklas för att få till en bättre process inom stadsutvecklingsområdet. Detta sammanfattades i formuleringen "sammanhållen stadsutveckling". Det har dock funnits behov av att bryta ned begreppet för att bättre vägleda vilka mer specifika områden som berörda förvaltningar behöver arbeta med. Följande formulering är tänkt att vägleda i vad som avses när vi pratar om en sammanhållen stadsutveckling.

Det konkreta arbetet kommer fortsatt innebära behov av att se över processer, samarbetsformer med berörda aktörer, kulturfrågor med mera i syfte att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling.

Skedesindelning - liggande åttan

Den nya organisationen kommer att vara mer skedesindlad. Det blir tydligare vilka nämnder som har ansvar för olika skeden. Organiseringen kommer att utgå från fyra olika skeden:

- Analysera och planera stadsutveckling
- Planera utbyggnad
- Genomföra utbyggnad och underhålla
- Förvalta och utveckla utbyggd stad

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.

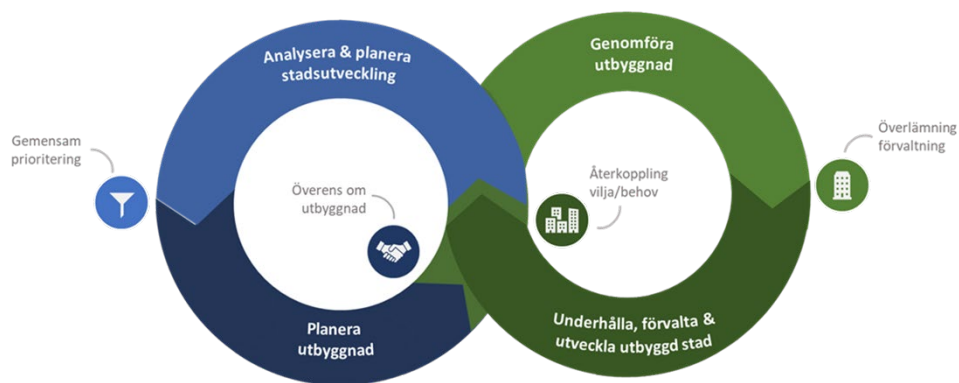


Bild: Liggande åtta - skeden i nya organisationer för stadsutveckling

Fyra nämnder har det övergripande ansvaret för respektive skede.

Stadsbyggnadsnämnden

Nämnden har ansvar för att driva och samordna den fysiska planeringen för Göteborg. Nämnden har i uppdrag att samordna och ansvara för den samlade strategiska stadsplaneringen. Nämnden har ansvar för kommunens reglering av bebyggelse, mark och vatten.

Exploateringsnämnden

Nämnden har ansvar för kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom. Nämnden ansvarar för kommunens samlade exploateringsverksamhet.

Stadsmiljönämnden

Nämnden har ett helhetsansvar för stadens offentliga rum och samlade framkomlighet och ska arbeta för att skapa tillgängliga attraktiva och levande stadsmiljöer och naturområden.

Stadsfastighetsnämndens

Nämnden har till uppgift att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder.

Gemensamma bärande principer

Några områden har identifierats som särskilt viktiga för att omorganisationen ska få önskad effekt. Detta har definierats i ett antal vägledande principer vilka den nya organisationen ska stödja. Dessa är:

- En sammanhållen stadsutvecklingsprocess
- Ett transparent och kundfokuserat arbetssätt
- Ett processinriktat arbetssätt
- En samarbetskultur
- Ett starkt utvecklingsfokus
- Större effektivitet
- Tydligare mandat

Stadens förhållningssätt

En nyckel för att lyckas med nya arbetssätt är den kultur som präglar samarbetet. I staden har fyra förhållningssätt tagits fram som ligger till grund för hur vi ska bete oss mot varandra och i mötet med dem vi är till för. Dessa har inom NOS-förvaltningarna konkretiserats ytterligare.

- Vi arbetar tillsammans

- Vi lär oss av varandra
 - Vi bygger förtroende
- Vi bryr oss
 - Stöttar varandra
 - Visar förståelse
- Vi tänker nytt
 - Vågar pröva nya idéer och arbetssätt
 - Arbetar lösningsorienterat
- Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för
 - Tar ansvar för delar och helhet
 - Lyssnar och vägleder

2.6 Omvärldsanalys

Ränta och inflation

Den långa perioden av mycket låga räntor medförde snabbt stigande skulder och höga priser på bland annat bostäder och kommersiella fastigheter. När förutsättningarna nu har förändrats innebär det lägre risktagande, högre finansieringskostnader och en tilltagande osäkerhet om framtiden vilket har lett till betydande prisnedgångar på finansiella tillgångar.

För att få ner inflationen och värna inflationsmålet har Riksbanken på kort tid höjt styrränta till 3 procent. Det är sannolikt att styrräntan kommer att höjas ytterligare under 2023.

Fastighetssektorn

Fastighetsföretagen står för en betydande andel av bankernas utlåning till företagssektorn och deras lån har under de senaste åren vuxit snabbt, vilket har gjort dem alltmer räntekänsliga. På senare år har även fastighetsföretagens upplåning via kapitalmarknaden ökat betydligt. Sämre tillgång till marknadsfinansiering och högre finansieringskostnader, i kombination med en svagare konjunktur och dämpade hyresintäkter, har lett till ett kraftigt fall i fastighetspriserna. Detta kan få stora konsekvenser för både enskilda fastighetsföretag och långivare, och i förlängningen för den finansiella stabiliteten.

Byggsektorn har även påverkats negativt av det högre kostnadsläget och en del byggföretag har minskat antalet planerade och påbörjade byggprojekt. Det gäller särskilt för bostadsutvecklare för vilka fallande bostadspriser också gör det svårare att överföra högre kostnader till priset på nyproduktion. Detta kommer att påverka bostadsutvecklares finansiella situation negativt och kan leda till konkurser.

Fastighetsföretagen har nu ökat sin bankupplåning eftersom räntorna för dessa lån är lägre än nuvarande obligationsräntor. Om inte fastighetsföretagen kan eller vill refinansiera genom banklån kan därför refinansieringen behöva ske på andra sätt, exempelvis genom att sälja fastigheter eller genom nyemissioner. En del fastighetsföretag kan därför få problem om räntenivåerna på obligationsmarknaden består eller om bankernas utlåningsräntor fortsätter att stiga snabbt.

Bostadspriser och -investeringar

De fallande bostadspriserna, i kombination med högre byggkostnader och ökade finansieringskostnader för byggföretagen, påverkar bostadsinvesteringarna negativt. När bostadspriserna faller kan fler hushåll välja att avvakta med att teckna förhandsavtal på nyproducerade bostäder. Det gör det svårare för bostadsutvecklare att finansiera nya byggprojekt. Bostadsinvesteringarna minskade det tredje

kvartalet 2022 och i prognosen fortsätter nedgången under 2023. Höga materialpriser i kombination med höga marknadsräntor och lägre bostadspriser förväntas leda till ett kraftigt fall i nyproduktionen. Bostadsinvesteringarna förväntas växa igen mot slutet av 2024.

Även Boverket konstaterar att förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. De förändrade förutsättningarna bedöms resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

Exploateringsekonomin

Staden är i sin exploaterings- och investeringsverksamhet beroende av konjunkturutvecklingen och i synnerhet exploateringsekonomin är förenad med marknadsrisker. Stigande banklåneräntor och obligationsräntor leder till ökade finansieringskostnader för fastighetsägare och projektutvecklare. Detta i kombination med dämpade hyresintäkter har lett till kraftigt sjunkande fastighetspriser, vilket påverkar kommunens exploateringsinkomster.

Exploateringsförvaltningen bedömer att utvecklingen vad gäller tillgångspriser, ökade byggkostnader och företagens försämrade finansieringsförutsättningar på sikt kommer att belasta exploateringsekonomin och utgör en utmaning för exploateringsverksamheten att uppnå självfinansieringsmålet.

Exploateringsverksamhetens självfinansieringsgrad har under de senaste åren varit god och exploateringsnämnden, trots den negativa samhällsekonomiska utvecklingen, bedöms att klara målet om självfinansiering även under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av starka ekonomiska resultat framför allt under perioden 2021–2024.

Utifrån antaganden om fortsatta kostnadsökningar och lägre markförsäljningsinkomster under närmast kommande år bedömer exploateringsförvaltningen samtidigt att exploateringsverksamhetens självfinansieringsgrad sjunker under 100 procent runt år 2028.

Förvaltningen vill samtidigt poängtera att alla konjunkturprognoser är förenade med osäkerheter och om den samhällsekonomiska utvecklingen blir bättre än Konjunkturinstitutets prognos förbättras förutsättningarna för en exploateringsekonomi i balans.

Exploateringsförvaltningen bedömer att det fortsatt kommer att vara viktigt att bevaka exploateringsverksamhetens självfinansieringsgrad och, oavsett den nuvarande konjunkturutvecklingen, att exploateringsportföljen kompletteras med projekt som kan bidra positivt till finansieringen.

Investeringsverksamheten

På utgiftssidan bidrar ökade byggkostnader till att investeringsutgifterna gällande såväl allmän plats som större infrastrukturprojekt ökar. Förutom att detta har påverkan på stadens kassaflöde påverkar det även kommunens driftkostnader på lång sikt på grund av att höga bokförda värden leder till högre kapitalkostnader.

3 Riskhantering

I samband med framtagandet av budget ska riskhanteringen för olika riskområden fastställas till en samlad riskbild för nämndens verksamhetsområde.

En riskanalys syftar till att identifiera, analysera och utvärdera risker. En riskanalys ger ledningen ett redskap i arbetet med att förhålla sig till de förutsättningar och den miljö i vilken verksamheten bedrivs. Ett syfte med att upprätta en riskanalys är också att identifiera vilka risker som särskilt behöver granskas och lyftas in i internkontrollplanen.

Nedan presenteras de risker som förvaltningen bedömt som särskilt kritiska. Riskanalysen som helhet bifogas budgethandlingen. (bilaga 1)

Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
Risk att tillkommande bebyggelse i centrala staden inte kan förses med kommunala behov	Riskbeskrivning Bristen på tillgänglig mark i den centrala staden leder till att tillkommande bebyggelse inte kan förses med tillräckliga ytor för kommunala behov. Utifrån de bostäder som redan ingår i planeringen bedömer kontoret att det kommer bli svårt att hitta mark som uppfyller de riktlinjer som finns avseende exempelvis utemiljö, buller och eller enheternas storlek. Den mark som finns tillgänglig har dessutom fler önskemål i stadens utveckling som exempelvis, park eller bostäder. Det har därmed begränsningar att möjliggöra för ytterligare planerad bebyggelse i den redan byggda staden. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen blir att vi inte uppfyller de kvalitetsmål som finns för skolor och förskolor. Det innebär även att det kommer bli mer kostsamt antingen genom byggnation eller drift då platsen är svårbebyggd eller att enheterna blir mindre än de optimala. Konsekvenser blir också att vi endast har möjlighet att planera för tillkommande kategoribostäder i den centrala staden.	4	3	12
Risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås	Riskbeskrivning Lågkonjunktur och stigande räntor leder till sjunkande fastighetspriser som tillsammans med ökade byggkostnader utgör en risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. Konsekvensbeskrivning Om självfinansieringsmålet för exploateringsverksamheten inte uppnås belastas skattekollektivet.	3	4	12
Lågkonjunktur-risk för minskat byggande till följd av försämrad konjunktur	Riskbeskrivning Högre bostadslåneräntor för hushåll, fallande bostadspriser, högre bygg- och finansieringskostnader för byggföretag påverkar bostadsinvesteringarna och bostadsbyggandet negativt. Konsekvensbeskrivning Vikande marknadsförutsättningar kan få stora konsekvenser för byggandet. En lägre takt i bostadsbyggandet har negativ effekt för bostadsförsörjningen och riskerar att förvärra bostadsbristen	4	3	12
Risk för att klimat-anpassningar i stadsutveckling inte möter den snabba klimat-förändringen.	Riskbeskrivning Effekter av klimatpåverkan kommer snabbare än vi hinner anpassa och genomföra justeringar och utbyggnad av stadens infrastruktur. Konsekvensbeskrivning Förutom att effekter av klimatpåverkan har stora ekonomiska konsekvenser kan mycket av samhällets allmänna service med vårdcentraler, brandstation, butiker och annan offentlig service kommer att drabbas av svåra störningar. Dricksvattenförsörjningen kan påverkas, då marktytor ovanför vattenintaget blir översvämmade. Översvämningar kan även orsaka ras och skred som i sin tur medför konsekvenser på människors hälsa. Översvämningar kan medföra stor påverkan på	3	4	12

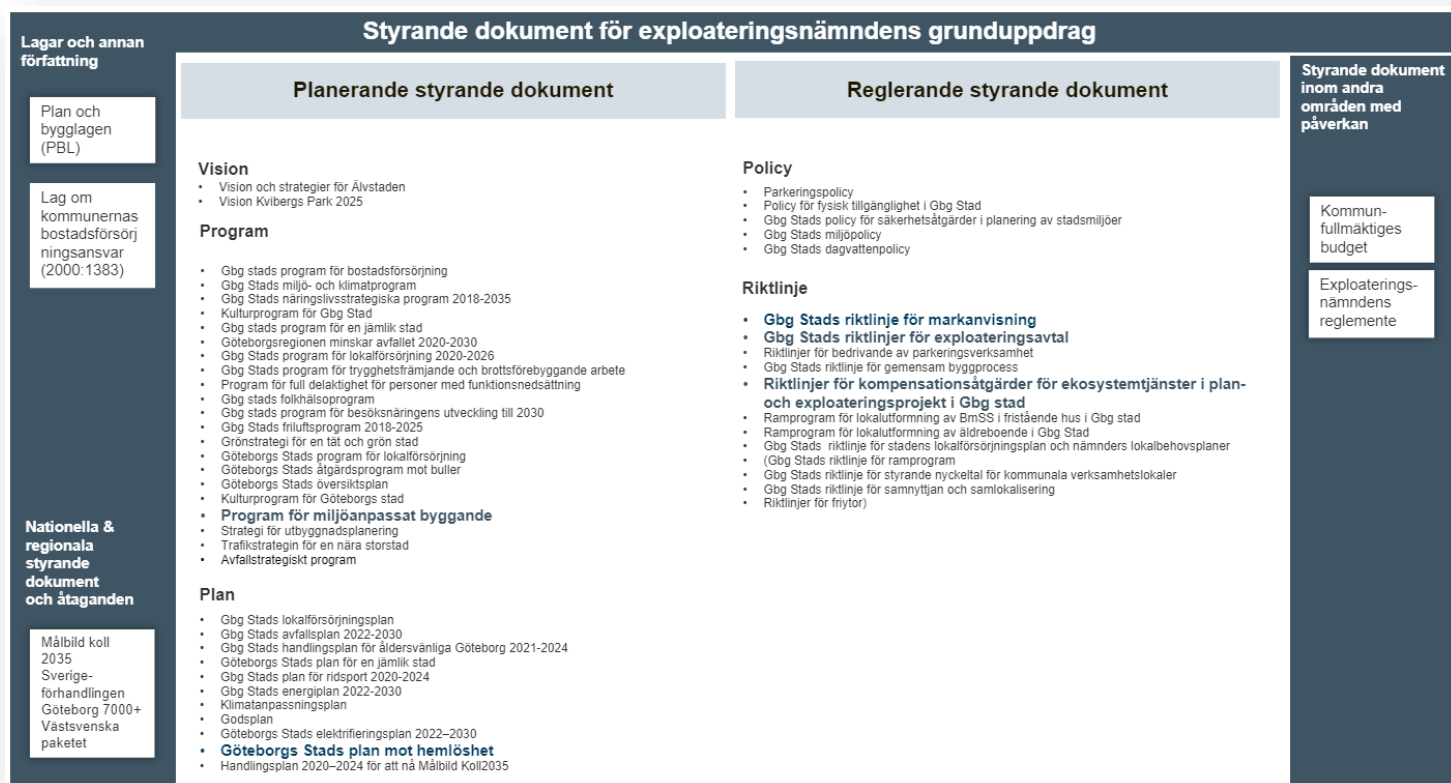
Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
	kommunens avloppsreningsverk och avloppssystemen för spillvatten. Även avfallshanteringen i delar av staden, då renhållningsfordon inte kan ta sig fram i staden. Transportvägar och infrastrukturproblematik kan leda till att räddningstjänst, polis, ambulans och hemtjänst får svårare att snabbt och effektivt förflytta sig.			

I bilaga 2 återfinns en internkontrollplan som är en lista på kontrollaktiviteter som delvis är framtagna utifrån kontorets riskanalys. Syftet är att kvalitetssäkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga och brister.

4 Planer och program

I Göteborgs kommun finns det cirka 50 program och planer. Visioner, program och planer pekar ut riktning och önskad förflyttning på längre eller kortare sikt genom målsättningar, strategier och åtgärder. Tillsammans formar de stadens strategiska planering. Samtliga program och planer beslutas av kommunfullmäktige.

Bilden är en översikt av de cirka 35 program och planer som berör exploateringsnämndens grunduppdrag.



De fyra stadsutvecklande förvaltningarna har prioriterat tre program och planerna som särskilt viktiga för måluppfyllelse:

- Miljö och klimatprogrammet
- Näringslivsstrategiska programmet
- Program för en jämlik stad

Utöver program och planer som berör grunduppdraget finns det även ett flertal program och planer inom andra områden som tex attraktiv arbetsgivare, digitalisering och innovation

5 Grunduppdraget

Reglementet för Göteborgs Stads exploateringsnämnd är indelat i tre kapitel:

Det första kapitlet har ett antal inledande bestämmelser. Här beskrivs bland annat att nämnden ska fullgöra sina uppgifter med fokus på kvalitet för dem verksamheten riktar sig till och effektiva arbetsformer för att utföra uppdragen.

Nämnden ska också utföra sitt uppdrag utifrån demokratisk grundsyn, principer och mänskliga rättigheter och mot diskriminering. Nämnden har också i uppdrag att bedriva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. Nämnden ska också verka för en hållbar utveckling utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.



Utöver Agenda 2030 anges i kapitel 1 att arbetet ska bedrivas enligt:

- Med fokus på kvalitet för dem verksamheten är till för.
- Demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot diskriminering.
- Värna *"hela staden perspektivet"*

Ovanstående principer ska vara vägledande i förvaltningens verksamhet och genomsyra hela verksamheten.

I kapitel två beskrivs nämndens verksamhetsområde och uppgifter. Det som är uttryckt i kapitel två brukar benämnas som nämndens grunduppdrag. För att pedagogiskt beskriva grunduppdraget delas uppdraget in i fyra verksamhetsområden enligt:

Markförsörjning och markägande

Säkerställa Göteborgs stads tillgång till mark och ansvara för att den nyttjas på ett hållbart och långsiktigt bra ekonomiskt sätt för kommunens, näringslivets och medborgarnas behov.

Exploatering

Planera och leda genomförandet av nybyggnation av bostadsområden samt fastigheter och områden för kommunens och näringslivets behov.

Bostadssocialt ansvar

Anskaffning och förvaltning av bostäder till hushåll som själva har svårt att ordna sitt egna boende, utifrån stadens bostadssociala arbete mot hemlöshet och bostättningslagen.

Infrastrukturinvesteringar

Planera och genomdriva kommunens stora och komplexa nyinvesteringar i ny infrastruktur, såsom byggnation av nya väg- och spårvägssträckor, nya broar och tunnlar, etc.

Efterföljande kapitel beskriver respektive område.

Respektive område beskrivs utifrån:

- **Paragrafer i reglementet**, som i huvudsak, området svarar upp mot.
- **Beskrivning av området**

- **Styrande dokument**, tabell som beskriver övriga dokument som tillhör området.
- **Mått och indikatorer**: Ett utkast till mått och indikatorer som beskriver områdets utveckling

Reglementets tredje kapitel innehåller ett antal generella bestämmelser som tex nämndens sammansättning

5.1 Markförsörjning och markäggande

Ansvar enligt reglementet:

§ 1 Nämnden har ansvar för kommunens strategiska markförsörjning och utövar den formella ägarrollen till kommunens fasta egendom.

§ 2 Nämnden ska förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer. Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar.

§ 3 Nämndens ansvar för kommunens strategiska markförsörjning innefattar mark till bostäder, förskolor, skolor, äldreboenden, bostäder med särskild service, idrott, kultur, torg, park-, natur- och rekreationsområden samt andra kommunala behov såväl som för kommersiella ändamål.

§ 10 Nämnden ansvarar i egenskap av markägare för att utarrendera, uthyra eller på annat sätt upplåta kommunal mark/byggnad, om detta inte ankommer på annan nämnd.

§ 13 Nämnden har inom sitt verksamhetsområde rätt att inom fullmäktiges givna villkor sälja tomträttsupplåten mark till tomträttshavaren.

Beskrivning av området

Markinnehavet

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 bland annat bostadsförsörjningen. Ett hållbart och uthålligt bostadsbyggande förutsätter dock att mark för kommunala behov och offentliga platser kan utvecklas i motsvarande takt. Göteborgs Stad står därför inför markpolitiska utmaningar i och med behovet av ett högt bostadsbyggande och att samtidigt säkerställa utbyggnaden av nödvändig kommunal service, transportinfrastruktur och möta näringslivets utvecklingsbehov. Markägandet är även ett verktyg för att uppfylla målsättningar för skyddsvärda natur- och kulturområden, det rörliga friluftslivet och kulturlandskapet.

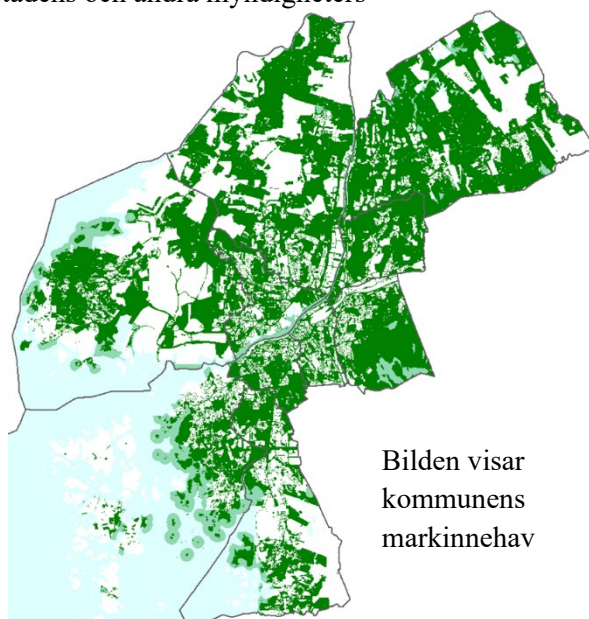
Staden har två huvudsakliga verktyg för att styra stadsutvecklingen, det ena är det kommunala planmonopolet och det andra är markinnehavet.

Kommunala planmonopolet

Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt PBL. Översiktsplanen är en viktig utgångspunkt och det styrdokument som redovisar grunddragen för användningen av mark- och vattenområden. Planen omfattar hela kommunen och ger vägledning för stadens och andra myndigheters beslut.

Markinnehavet

Göteborgs kommun äger cirka 25 100 hektar mark. Av detta ligger cirka 10 000 hektar, eller 40% av marken inom plan, vilket innebär att användningsområdet, i sin nuvarande form, är fastställt, till exempel för bostäder, gator eller parker. Resterande del, cirka 15 000 hektar, saknar detaljplan och har i många fall inte fått sitt slutliga användningsområde fastställt.



Bilden visar kommunens markinnehav

Göteborgs Stad 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. Markägandet är även ett verktyg för att uppfylla målsättningar för skyddsvärda natur- och kulturområden, det rörliga friluftslivet och kulturlandskapet.

Markreserv- en resurs för stadsutveckling

Det markinnehav som saknar detaljplan och inte är skyddat av restriktioner kan till stor del ses som stadens primära resurs för framtida stadsutveckling och benämns ofta, något förenklat, för markreserv. Markreserven kan definieras som mark där den pågående markanvändningen inte är den slutliga markanvändningen. Storleken på markreserven är cirka 8 200 hektar. Den större delen av markreserven ligger inom Angered och Norra Hisingen.

Markförsörjning

Stadens viktigaste verktyg för stadsutvecklingen är dels den fysiska planeringen genom översiktsplan, planprogram och detaljplaner, dels markägandet och markpolitiken.

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att driva och samordna den fysiska planeringen. Nämnden ansvarar för stadens reglering av bebyggelse, mark och vatten. De ska också samordna styrningen för den taktiska och strategiska stadsplaneringen.

I Göteborgs Stad är det exploateringsnämnden som har ansvar för den strategiska markförsörjningen och exploateringsverksamheten. Nämnden har därmed till uppgift att förvärva, utveckla, tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Nämnden ska inom sitt verksamhetsområde ta de initiativ som krävs när det gäller

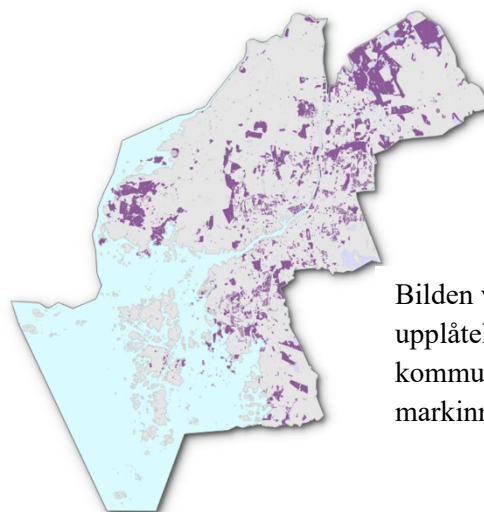
mark till bostäder och näringslivetableringar.

Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika värden utvecklas. Genom att strategiskt planera utvecklingen och utbyggnaden av geografiska områden kan staden bland annat öka det ekonomiska värdet på marken. Förvaltningen projektutvecklar stadens mark för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten. Målet är att skapa så stora nyttor och kvalitéer som möjligt för staden i förhållande till stadens investeringar.

Genom markanvisningar kan staden påverka vad som byggs på den kommunägda mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt, men också ställa krav på att den som bygger uppfyller vissa villkor. Som exempel på villkor som staden kan ställa i samband med markanvisning är fördelningen av upplåtelseform, men även villkor vad avser ekologisk och social hållbarhet. Grunderna för detta följer av Göteborg Stads riktlinje för markanvisningar. Inriktningen i riktlinjen för markanvisningar syftar till att bidra till en hållbar stadsutveckling såväl ekonomiskt som ekologiskt och socialt. En inriktning för stadens markägande är att eftersträva en variation när det gäller upplåtelseformer, hustyper, bostadsstorlekar och prisbilder inom staden som helhet men även inom olika stadsdelar och områden.

Upplåtelse av marken

Fastighetsnämndens markinnehav upplåts i olika former genom till exempel tomträtter, arrenden och olika former av kommuninterna upplåtelser. Totalt är cirka 46 % av markinnehavet upplåten.



Bilden visar upplåtelser av kommunens markinnehav

Stadsnära odling

Stadsnära Odling startade som ett politiskt uppdrag 2012. Det är en viktig del i ett långsiktigt arbete för en hållbar utveckling. Stadsnära Odling skapar biologisk mångfald, rekreation, sociala mötesplatser, trygghet, medvetna konsumenter, arbetstillfällen och närproducerad mat framställd genom ekologiska principer.

Från början handlade det i första hand om bostadsnära odling. Idag är Stadsnära Odling allt från bostadsnära odling i föreningsform via småskalig kommersiell odling (Stadsbruk Göteborg) till fullfjädrat lantbruk på jordbruksmark (Jordbruk). Ett av målen är att du som göteborgare skall kunna göra en odlingskarriär i och omkring staden!

Exploateringsförvaltningen har genom Stadsnära Odling sex stycken inriktningsområden

- Utveckla nya och befintliga odlings- och koloniområden i Göteborgs stad
- Skapa samverkan med andra aktörer för att främja samarbete och utveckling inom området Stadsnära Odling
- Odling i nyproduktion
- Kommunikation och kunskapsspridning
- Bidragsgivning till föreningar
- Utveckla stadens jordbruksmark mot ekologisk matproduktion

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument	Beskrivning av dokumentet
Riktlinje för markanvisningar	Kommunens riktlinjer för markanvisningar ligger till grund för beslut om att godkänna markanvisning.
Göteborgs stads översiktsplan (ÖP)	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Program för bostadsförsörjning	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Gbg7000+	Åtagande om 7000 studentbostäder till 2026
Vision och strategier för Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande.
Trafikstrategin för en nära storstad	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030.	Strategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.
Gbg stads program för bostadsförsörjning	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Gbg Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.
Kulturprogram för Gbg Stad	Programmet anger färdriktning för hur kommunfullmäktiges ambition om Göteborg som en ledande kultur- och evenemangsstad ska uppnås.
Gbg Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Program för miljöanpassat byggande	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Gbg stads program för en jämlik stad	Syftet med programmet är att, utifrån målet att Göteborg ska vara en jämlik stad, peka ut viktiga målområden som aktörer i Göteborg ska samlas kring för att tillsammans bidra till att minska skillnaderna i livsvillkor i staden.

Exempel på mått för uppföljning av verksamhetsområdet

Mått/ indikator
Antal bostäder i sökta planbesked
Antal småhus i sökta planbesked
Antal BmSS i sökta planbesked
Antal studentbostäder i sökta planbesked
Intäkter för upplåtelser (tomträtter och arrende)

5.2 Exploatering

Ansvar enligt reglementet

§ 1 Nämnden ansvarar för kommunens samlade exploateringsverksamhet

§ 2 Nämnden ska som exploatör/markägare driva sitt markutvecklingsuppdrag

utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar. Detta ansvar innefattar såväl ekonomi och genomförbarhet som gestaltning, kvalitet och avvägningar utifrån hållbarhet

§ 4 Nämnden ansvarar för att samordna och säkerställa kommunens samtliga åtaganden som följer av en exploatering.

§ 5 Nämnden har, oberoende av omfattning på det kommunala markägandet, en samordnande roll för de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras.

§ 6 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet. Det gäller även i sådan exploatering där kommunen inte är huvudsaklig markägare.

Beskrivning av området

Exploatering avser kommunens utveckling och beredning av kommunalt ägd kvartersmark samt planering och utbyggnad av allmän plats som helt eller delvis krävs för att möjliggöra byggnation i enlighet med en detaljplans syfte och bidrar till stadens mål och behov. Exploateringsverksamheten är en central del i stadsutvecklingsprocessen och skapar möjligheter för utbyggnad av nya bostäder, lokaler och verksamhetsområden för näringsliv, kommunal och offentlig service samt vistelsemiljöer.

Förvaltningen har ett projektutvecklingsansvar för kommunens mark samt projektägar- och genomförandeansvar för stadens samtliga exploateringsprojekt till dess att de är utbyggda. Oberoende av markägarskap har verksamheten en samordnande roll för de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att en detaljplan ska kunna genomföras samt ansvar för kommunens exploateringsinvesteringar. Ansvaret innebär därmed att säkerställa finansieringen, att exploateringsprojekten inte medför en onödig belastning på kommunens ekonomi samt belysa exploateringsinvesteringarnas driftkonsekvenser. Verksamheten projektleder stadens exploateringsprojekt från detaljplanestart till färdigställande och samverkar aktivt med övriga parter i exploateringsprocessen.

Förvaltningen bistår stadsbyggnadsförvaltningen i deras planmyndighetsroll. Det görs dels genom att säkerställa att en detaljplan och program är genomförbar på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, dels genom ansvaret för robust och hållbar utformning och funktion av allmän plats tex. genom planering av gator, torg, parkytor och naturområden som utgör förutsättningar för den tillkommande bebyggelsen och den framtida staden. Arbetet ska ske i beaktande av den befintliga staden och dess värden samt bedrivas på ett sammanhållet och effektivt sätt som främjar att Göteborg är en attraktiv stad att leva och bo i. De allmänna anläggningarna ska utformas på ett skötleffektivt sätt samt skapa trygga och attraktiva offentliga rum, idag och i framtiden, som bidrar till en attraktiv livsmiljö med god luftkvalitet, minskad påverkan av buller och tillgång till bra utemiljöer för lek och utevistelse i hela staden.

Inom förvaltningens genomförandeansvar och markägarroll säkerställer exploateringsverksamheten genomförandet av en detaljplan genom åtgärder för att till skapa de funktioner som krävs för att möjliggöra bebyggelse. Det är bland annat utredningar och markförberedandeåtgärder som krävs för att göra kommunens kvartersmark exploaterbar, förhandlingar med berörda parter, tecknande av genomförande/exploateringsavtal, företräda staden gentemot myndigheter vid tex ansökan om dispenser eller fastighetsbildningsåtgärder, inlösning av allmän

platsmark, överlåtelse av markanvisad mark och följa upp krav som ställts i markanvisningar. Utbyggnad av allmän plats innebär att iordningställa, dvs projektera och bygga ut den allmänna platsen samt samordning med utbyggnad av övrig infrastruktur, exempelvis VA, el, fiber, som krävs vid en exploatering. Det kan även avse anläggningar som är till för ett större områdes behov, det vill säga funktioner som inte enbart är nödvändiga för den bebyggelse som detaljplaneområdet möjliggör. Den utbyggda allmänna platsen lämnas över till Stadsmiljöförvaltningen för vidare drift. Utveckling av stadens offentliga rum och anläggningar ska ske med en god hushållning av tillgängliga resurser.

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument	Beskrivning
Vision och strategier för Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Gbg stads program för bostadsförsörjning	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Gbg Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.
Gbg Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Kulturprogram för Gbg Stad	Programmet anger färdriktning för hur kommunfullmäktiges ambition om Göteborg som en ledande kultur- och evenemangsstad ska uppnås.
Gbg stads program för en jämlik stad	Syftet med programmet är att, utifrån målet att Göteborg ska vara en jämlik stad, peka ut viktiga målområden som aktörer i Göteborg ska samlas kring för att tillsammans bidra till att minska skillnaderna i livsvillkor i staden.
Göteborgs grönplan för en nära, sammanhållen och robust stad 2022-2030.	Strategin visar hur Göteborg kan förbli och ytterligare utvecklas till en stad med stora gröna kvaliteter, ur både ett socialt och ekologiskt perspektiv, samtidigt som vi bygger staden tätare.
Göteborgs Stads översiktsplan	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Program för miljöanpassat byggande	Avsikten med programmet är att ge riktlinjer för miljöanpassat byggande. Ett ytterligare syfte är att ge erfarenhetsåterföring till byggbranschen.
Trafikstrategin för en nära storstad	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Gbg Stads riktlinjer för exploateringsavtal	När Staden avser att ingå ett exploateringsavtal ska dessa riktlinjer gälla.
Riktlinjer för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt i Gbg stad	Dessa riktlinjer beskriver hur Göteborgs Stad ska arbeta med kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt. Syftet med kompensationsåtgärder är att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden och andra ekosystemtjänster samtidigt som staden växer.
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande.

Exempel på mått för uppföljning av verksamhetsområdet

Mått/ indikator
Volymer avseende projekttinnehåll
Självfinansieringsgraden
Driftkonsekvenser

Avvikelser mot budget
Kvalitet allmän plats

5.3 Bostadssocialt ansvar

Ansvar enligt reglementet

§ 8 Nämnden har ansvar för att anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete.

§ 9 Nämnden har ansvar för anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov.

§ 27 Nämnden har ansvar för handläggning av subvention för trygghetsbostäder.

Anskaffa bostäder inom ramen för stadens bostadssociala arbete

Nämnden ansvarar för samordning av kommunens insatser när det gäller anskaffning av bostäder inom det bostadssociala området. En del av detta uppdrag innebär att samordna arbetet med att anskaffa bostäder för stadens verksamheter som tillhandahåller lägenhetsboenden för hemlösa personer. Detta görs genom äskande gentemot de allmännyttiga bolagen samt i avtal, ofta kopplat till markanvisningar, gentemot privata fastighetsägare.

Anskaffning och förvaltning av bostäder med enskilda hyresavtal till hushåll med särskilda behov

Nämnden ansvarar för att anskaffa och anvisa bostäder till hushåll som av sociala och/eller medicinska skäl inte själva kan ordna med bostad. De hushåll som ska anvisas remitteras från socialtjänsten. Lägenheterna anskaffas från fastighetsägare på bostadsmarknaden utifrån ett samarbetsavtal som upprättats mellan Göteborgs stad och parterna på bostadshyresmarknaden. Om hyreslagen följts under den kommunala kontraktstiden är målet att hushållen ska kunna överta lägenheterna och få ett förstahandskontrakt efter 18 månaders boendetid. Därför arbetar förvaltningen vräkningsförebyggande tillsammans med socialtjänsten gentemot hushållen som bor med kommunala kontrakt.

Bostadsmarknadens parter och Göteborgs Stad samarbetar därför sedan 1982 om anskaffning av bostäder till de hushåll som av medicinska eller sociala skäl inte kan tillgodose sitt behov av bostad på egen hand. I detta arbete ingår också som målsättning att så snart som möjligt åstadkomma en normalisering av bostadsförhållandena och korta tiden i hemlöshet. Syftet med samarbetet kring anskaffning av bostäder är att tillgodose göteborgarnas bostadsbehov och att minska hemlösheten i Göteborg.

Byggaktörens förmåga och vilja till socialt ansvarstagande är av stor betydelse vid markanvisning. Som villkor för markanvisning på kommunal mark kan nämnden kräva att byggaktören upplåter specialbostäder för olika kategorier. Nämnden kan också kräva att byggaktören upplåter lägenheter till hushåll med särskilda behov. Detta kan ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i byggaktörens övriga befintliga bestånd.

Tillgången till bostäder är av stor betydelse såväl för samhället som för den enskilde. Bostaden svarar för trygghet liksom för möjlighet till arbete, delaktighet och inflytande. För barn innebär bostaden en möjlighet till goda uppväxtvillkor och en bra start i livet. En trygg och stabil bostadssituation är därmed en förutsättning för en rad faktorer som tillsammans påverkar den enskilde och familjers

livssituation och hälsa men som också bidrar till ett socialt hållbart samhälle.

Sedan 2016 ingår det också i uppdraget att ordna bostäder till de nyanlända göteborgare som anvisats till kommunen utifrån bostättningslagen. Detta görs genom lägenheter i det befintliga bostadsbeståndet så kallade genomgångslägenheter som hushållen får bo under maximalt fyra års boendetid, maximalt fem år för barnfamiljer.

Handläggning av subvention för trygghetsbostäder

Genom marknadsföring gentemot fastighetsägare av konceptet trygghetslägenheter, för personer 70 år eller äldre, och genom att bevilja subventioner för trygghetsboende arbetar förvaltningen för att möta utmaningarna med en åldrande befolkning.

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtagande	Beskrivning av dokument
Program för bostadsförsörjningen	Programmet är ett mål- och strategidokument samt ett brett kunskapsunderlag som anger den övergripande inriktningen för stadens arbete med bostadsförsörjningen i Göteborg.
Riktlinjer för markanvisning	Kommunens markanvisningspolicy ligger till grund för beslut om att godkänna markanvisning.
Hemlöshetsplan 2020 –2022	Planen är för närvarande bordlagd i kommunstyrelsen och är därför inte fastställd. Anger strategier och åtgärder för att kommunen ska nå målen för en minskad hemlöshet.
Bosättningslagen (BoL)	Enligt BoL är Göteborgs stad skyldig att ordna bostad till de personer som fått uppehållstillstånd och är anvisade till kommunen.

Exempel på mått för uppföljning av verksamhetsområdet

Mått/ indikator
Antal remisser för bostadsanskaffning från socialtjänst och sjukvård
Antal anvisade lägenheter med kommunala kontrakt
Antal förvaldade lägenheter med kommunala kontrakt
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt
Antal kommunanvisade personer utifrån bostättningslagen
Antal förvaldade genomgångsbostäder utifrån bostättningslagen
Antalet hemlösa personer i Göteborg
Antal beslutade trygghetsbostäder

5.4 Infrastrukturinvesteringar

Ansvar enligt reglementet

§ 7 Nämnden ansvarar för planering och genomförande av komplexa infrastrukturinvesteringar avseende trafik- och annan markanläggning.

Beskrivning av verksamhetsområdet

Verksamhetsområdet större infrastrukturinvesteringar innebär planering och genomförande av utpekade projekt/program som bedöms särskilt komplexa och med stor strategisk betydelse för Göteborg.

Förvaltningen tar en aktiv roll i samhällsbyggnadsprocessen tillsammans med resten av Göteborgs Stads nya stadsutvecklingsorganisation och marknadens aktörer för att planera, bygga och leverera en hållbar stad.

Syftet med investeringarna

Investeringarna i ny infrastruktur ska bidra till god och säker framkomlighet för samtliga trafikslag och alla typer av resenärer i ett växande Göteborg. Men investeringarna ska samtidigt bidra till omställningen till ett mer hållbart resande, dvs gång, cykel och kollektivtrafik, i enlighet med stadens trafikstrategi och målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Det innebär att göteborgarnas, näringslivets och besökarnas mobilitet och transportbehov ska tillgodoses samtidigt som klimatutsläppen minskar och trafiksäkerheten förbättras.

Investeringarna i ny infrastruktur handlar bland annat om att möjliggöra nya, snabbare och mer kapacitetsstarka kollektivtrafikförbindelser. Flera av de projekt som exploateringsförvaltningen ansvarar för är avgörande för förverkligande av Målbild koll 2035. Målbilden antogs 2018 av kommunfullmäktige i Göteborg, Mölndal och Partille, samt regionfullmäktige i VGR. Målbild Koll 2035 beskriver hur kollektivtrafiken ska utvecklas i det sammanhängande tätortsområdet fram till år 2035. Syftet är stödja en hållbar stads- och regionutveckling, underlätta ett enkelt vardagsliv och öka andelen resor med kollektivtrafik, gång och cykel. I målbilden ingår bl a nya trafikkoncept, tvärförbindelser, knutpunkter och kopplingar över älven.

Göteborgs utbyggnadsstrategi enligt den nya översiktsplanen förutsätter en utveckling av kollektivtrafiksystemet enligt ambitionen i Målbild Koll 2035. Genom att förverkliga hela målbilden kan vi stärka kollektivtrafikens kapacitet med 70 procent och korta restiderna med i genomsnitt 20-25 procent.

Andra projekt som exploateringsförvaltningen ansvarar för är en del av Västsvenska paketet eller har tydlig koppling till andra projekt som ingår där, som projekt Haga med kopplingen till Västlänken.

En tredje kategori projekt handlar om att stärka infrastrukturen lokalt, och utveckla allmän plats, som en del i exploateringsprojekt, som exempelvis Masthugskajen och Skeppsbron.

Exploateringsförvaltningen ansvarar för stadsutvecklingsskedena planera och genomföra utbyggnad. Då det rör sig om stora och komplexa projekt innebär det att såväl planering som genomförande och byggnation sträcker sig över många år. Några projekt genomförs redan eller har byggstart 2023, som spårvägsprojektet Frihamnen -Lindholmen, medan andra projekt befinner sig i tidig planering av genomförandet, som gång-cykelbron över Göta Älv.

Finansiering

Flera av de projekt Exploateringsförvaltningen ansvarar för har en budget på över 500 miljoner kronor. Och det största projektet, den framtida spårvägstunneln Lindholmsförbindelsen, har en budget på nära 3,5 miljarder kronor.

En del infrastrukturprojekt har statlig och regional medfinansiering, antingen via Sverigeförhandlingen, exempelvis Lindholmsförbindelsen, eller via Västsvenska Paketet, som ex Knutpunkt Korsvägen. Motsvarande utbyggnad av knutpunkten och stadsrummet vid Västlänkens station Haga är dock

Stora komplexa projekt som Exploateringsförvaltningen ansvarar för

För närvarande 2023 pågår ansvarar förvaltningen följande program/projekt:

- Brunnsbo-Linné via Lindholmen
- Projekt Station Centralen
- Projekt Knutpunkt Korsvägen
- Projekt Haga
- Program VLIS (Västlänken i staden)
- Masthuggskajen
- Bangårdsförbindelsen
- Programmet för högvattenskydd
- Citybussprojekten
- Kanalmursprogrammet
- Gång- och cykelbro- över älven
- Hisingsbron
- Skeppsbron
- Kvilleleden
- Backaplan
- Centralenområdet

Övrig styrning med störst påverkan på verksamhetsområdet

Styrande dokument eller andra åtaganden	Beskrivning av dokument
Göteborg Stads översiktsplan	Anger inriktningen för hur användningen av mark, vatten och bebyggelseområden ska utvecklas, både på kort och lång sikt.
Västsvenska paketet	Västsvenska paketet är en finansieringslösning för infrastruktur och innehåller stora satsningar på vägar, järnvägar och kollektivtrafik.
Sverigeförhandlingen	Sverigeförhandlingen är ett uppdrag från regeringen att förhandla om framtidens järnvägsnät och kollektivtrafik i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg för att få fler bostäder, bättre arbetsmarknad och ett hållbart resande.
Vision Älvstaden	Vision Älvstaden är riktningen för hur Göteborg ska utvecklas. Älvstaden ska vara inkluderande, grön och dynamisk och ska utformas så att den länkar samman staden, möter vattnet och stärker den regionala kärnan.
Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram	Programmet lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling.
Göteborgs Stads trafikstrategi	Strategin är vägledande för hur trafiksystemet i staden ska utvecklas för att uppnå fastslagna mål och möta de utmaningar som staden står inför de närmaste drygt 20 åren.
Göteborgs Stads anvisning om hantering av skyfall	Syftet med skyfallsöverenskommelsen är att den ska tydliggöra organisation, finansiering och ansvarsfördelningen av skyfallsarbetet i Göteborg.
Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2018-2035	Programmet beskriver hur staden ska arbeta med strategiska näringslivsfrågor på ett konkret, långsiktigt och målinriktat sätt.
Målbild Koll 2035	Målbilden beskriver hur kollektivtrafiken i det sammanhängande storstadsområdet i Göteborg, Mölndal och Partille ska utvecklas fram till år 2035 för att attrahera och ta hand om betydligt fler resenärer

Exempel på mått för uppföljning av verksamhetsområdet

Mått/ indikator
Avvikelser i projektens kostnader
Avvikelser i projektens innehåll
Avvikelser i projektens tidplaner

6 Kommunfullmäktiges mål

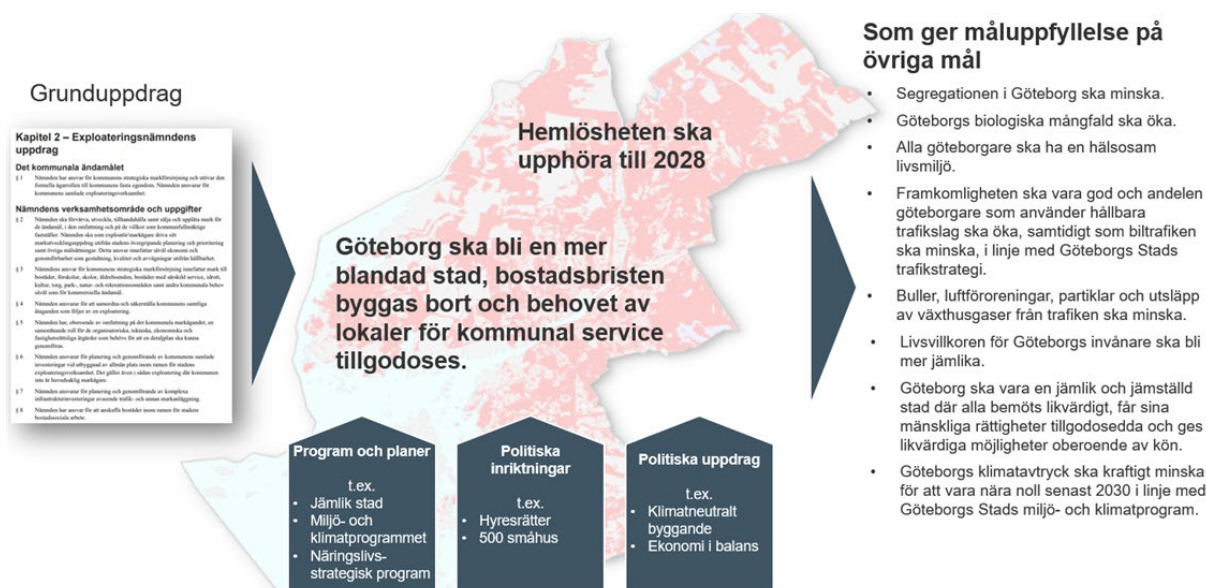
Av kommunfullmäktiges 27 mål i budgeten berörs exploateringsnämnden av 14.

Målen fördelas enligt nedan tre kategorier. Nämnden är inte huvudansvarig för något av målen.

Fördelning av mål	Expl.nämnden
Huvudansvarig	0
Ansvarig	7
Samtliga nämnder	7

Bilden nedan beskriver hur nämndens grunduppdrag förhåller sig till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål, politiska inriktning, politiska uppdrag och av kommunfullmäktige beslutade program och planer. Genom grunduppdraget har nämnden störst möjlighet att genom egna beslut påverka måloppfyllelse. Exploateringsnämnden förväntas bidra till ett stort antal av kommunfullmäktiges mål och två av dessa; *"Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggs bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses"* och *"Hemlösheten ska upphöra till 2028"*, har en tydlig koppling till nämndens grunduppdrag. Förvaltningen anser därför att arbetet med dess mål bör prioriteras. Vid omhändertagandet av dessa mål samt det övriga grunduppdraget ska förvaltningen förhålla sig till beslutade program och planer, de inriktningar och uppdrag som fastslås i kommunfullmäktiges budet och därmed bidrar nämnden till måloppfyllelse även till övriga mål.

När det gäller de strategier och aktiviteter som förvaltningen behöver beskriva för att nå måloppfyllelse kommer förvaltningen att ta fram dessa i samverkan med övriga förvaltningar och nämnder som är ansvariga för respektive mål.



Kommunfullmäktiges mål där exploateringsnämnden är ansvarig

Område	Mål	Huvudansvarig nämnd
Sociala frågor	Segregationen i Göteborg ska minska.	kommunstyrelsen
Sociala frågor	Hemlösheten ska upphöra till 2028.	socialnämnd centrum
Miljö- och klimat	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	miljö- och klimatnämnden
Miljö- och klimat	Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.	miljö- och klimatnämnden
Stadsmiljö	Framkomligheten ska vara god och andelen göteborgare som använder hållbara trafikslag ska öka, samtidigt som biltrafiken ska minska, i linje med Göteborgs Stads trafikstrategi.	stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden
Stadsmiljö	Buller, luftföroreningar, partiklar och utsläpp av växthusgaser från trafiken ska minska.	stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden
Stadsutveckling & bostäder	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	stadsbyggnadsnämnden

Kommunfullmäktiges mål riktat till samtliga nämnder

Område	Mål
Sociala frågor	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.
Demokrati	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.
Miljö- och klimat	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.
Personal	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.
Personal	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.
Inköp och upphandling	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.
Ledning & styrning	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

7 Kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag från kommunfullmäktiges budget 2023

Uppdrag	Så här tar vi oss an uppdraget
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med socialnämnderna införa riktlinjer för att nyanlända som anvisas enligt bostättningslagen i högsta möjliga mån ska erbjudas boendelösningar i de primärområden som har högst socioekonomisk status och hög andel invånare med svenska som modersmål. Barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen ska erbjudas mer långsiktiga bostättningsvillkor, med möjlighet till fasta kontrakt.	Förvaltningen erbjuder inte nyanlända enligt bostättningslagen genomgångsbostäder i så kallade utsatta områden. Genomgångslägenheterna har en relativt jämn geografisk spridning över staden, varav Nordost har minst i antal. Förvaltningen anser att uppdraget tillgodoses men kommer noga följa utvecklingen vid anvisning i de geografiska områdena. Förvaltningen avser att återkomma till nämnden med förslag på riktlinjer gällande mer långsiktiga bostättningsvillkor för barnfamiljer som anvisats genom bostättningslagen, med möjlighet till fasta kontrakt.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att påskynda byggnationen av den beslutade gång- och cykelbron.	Under våren genomförs en fördjupad tidsplaneanalys för att studera möjligheterna att påskynda projektet jämfört med den beslutade ramen om genomförandetid på 12 år. Möjligheter att tidigarelägga/påskynda/forcera kommer därefter att presenteras i exploateringsnämnden.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att vid markanvisningar ställa krav på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial.	Förvaltningen kommer under 2023 kravställa i markanvisningar på klimatneutralt byggande och användning av återbrukat byggmaterial
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden skapa nya platser för egen odling och tillsammansodling.	Förvaltningen kommer under året tillsammans med AB framtiden starta upp ett arbete med egen- och tillsammansodling.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att föreslå lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder.	Förvaltningen kommer under året utreda om det finns lämpliga placeringar för tillfälliga bostäder på ytor där det för tillfället inte är möjligt att bygga permanenta bostäder.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus och radhus enligt trädgårdsstadens principer och för att möjliggöra en årlig byggnation av 500 småhus.	Förvaltningen kommer i samverkan med stadsbyggnadsnämnden genomföra en tilläggsutredning till Göteborgs Utvidgade Innerstad i syfte att öka produktionen av småhus.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav på privata fastighetsägare att förmedla tillkommande hyresrätter genom BoPlats inom ramen för markanvisningsprocessen.	Ett yrkande gällande frågan är bordlagt i exploateringsnämnden. Förvaltningen inväntar beslut
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa krav inom ramen för markanvisningsprocessen på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt 12,5 procent av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. Målet är att nya sociala kontrakt ska vara utspridda över hela Göteborg, och endast i undantagsfall förekomma i utsatta områden.	Förvaltningen kommer ställa krav på att privata fastighetsägare ska överlåta i snitt cirka 12,5 % av nytt bostadsbestånd till sociala ändamål. I den mån som fastighetsägaren har lägenheter i befintligt bestånd så kommer förvaltningen eftersträva att motsvarande antal lägenheter lämnas ur befintligt bestånd.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att säkerställa och löpande följa upp att stadsplaneringen har en balans i ekonomin. Exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat. Enskilda projekt kan tillåtas uppvisa negativt ekonomiskt resultat om det finns goda skäl för detta.	Förvaltningen har en modell för portfölj- och projektstyrning som ska säkerställa en ekonomi i balans för de exploateringsprojekt som exploateringsnämnden har budgetansvar för. Genom lägesrapportering och systematisk projektuppföljning följs exploateringsekonomin kontinuerligt upp. På en aggregerad portföljnivå sker en samlad uppföljning av exploateringsekonomin för att säkerställa att den är i balans och har en självfinansieringsgrad på 100% över rullande 10 års perioder.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, stadsfastighetsnämnden och idrott- och föreningsnämnden säkerställa att plats och ytor bereds för kommunal service i all framtida planering, inklusive som delar av funktionsblandade fastigheter.	Förvaltningen kommer i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen och idrott- och föreningsförvaltningen arbeta för att säkerställa plats och ytor för kommunal service i framtida planering.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att skyndsamt stoppa försäljningen av stora Varholmen.	Försäljningen av stora Varholmen genomfördes under 2022.

Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg säkerställa att det finns lämplig mark tillgänglig för industri- och logistikverksamhet, exempelvis genom förtätning av befintliga industriområden.	Förvaltningen kommer under året ansöka om planbesked för industri- och logistikverksamhet.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självförsörjningsgrad. I uppdraget ingår att tillskapa nya platser för kommersiell odling.	Förvaltningen avser att i samverkan med Business Region Göteborg stödja gröna näringar i syfte att öka stadens självfinansieringsgrad.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.	Tydliga organisatoriska förutsättningar med tydlighet i roller och mandat samt utbilda chefer i tillitsbaserat ledarskap.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.	Systematisk uppföljning av förvaltningens bemanning med timanställda.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.	Förvaltningen avser att arbeta med de mål och strategier som finns i stadens miljö- och klimatprogram samt program för jämlik Stad

Tidigare beslutade KF/KS uppdrag som övertas av Exploateringsnämnden

Uppdrag	Besluts-datum	Kommentar
Älvstranden Utveckling AB, tillsammans med framförallt exploateringsnämnden och kommunstyrelsen får i uppdrag att genomföra: - Kvarteret Redaren, exklusive Kinesiska muren, ska exploateras via gällande avtal med Förvaltnings AB Framtiden där intäktsoptimering enligt underlaget på 40 mnkr ska eftersträvas. - Fastigheten Kinesiska muren ska intäktsoptimeras, och det alternativ som ger bäst ekonomisk intäkt för staden ska väljas. - Den ändrade upplåtelseformen enligt tjänstutlåtandet för programmet från hyresrätter till bostadsrätter ska kvarstå. (exklusive kvarteret Redaren som går till Förvaltnings AB Framtiden för exploatering av hyresrätter). - Triangeltomten exploateras enligt den nya inriktningen i tjänsteutlåtandet för att intäktsoptimeras. - Även byggrätten på Skeppsbropiren ska utredas om den kan exploateras, likt vad som beskrivs i PM alternativt utförande Skeppsbron, för att intäktsoptimeras likt Triangeltomten.	KF 2020-11-12 §2, punkt 7	Uppdraget är tilldelat till huvudprogram Skeppsbron inom Älvstaden. Utredningar är startade för samtliga delar och kommer successivt att återsäkras via de av KF begärda halvårsuppföljningarna av Skeppsbron.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att samordna genomförandet av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022.	KF 2020-04-16 §24, punkt 2	En slutrapport kommer att redovisas i Exploateringsnämnden den 27 mars 2023. Planens samtliga 15 åtgärder är slutförda. I planen anges mål om att minska hemlösheten med minst 20 procent. Den senaste kartläggningen (april 2022) visar att hemlösheten har minskat 36 procent. Även mål om att minska den akuta hemlösheten har förverkligats. Årets kartläggning visar det lägsta antalet hushåll, vuxna och barn i akut hemlöshet sedan 2015.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanor så att bullerstörning från verksamheten minskar	KF 2022-06-09 §17, punkt 2	Förvaltningen har påbörjat en utredning och kommer att redovisa till nämnden under året.
Exploateringsnämnden, ihop med övriga planerande nämnder och berörda bolag, får i uppdrag att redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp prognostiserat underskott i Skeppsbroplanen. Återsäkring av uppdraget ska ske till kommunstyrelsen senast 31 mars 2021.	KF 2020-11-12 §2, punkt 3* *Delrapportering genomförd: KS 2022-03-23 §258	En delrapportering är genomförd i mars 2022. Förvaltningen kommer utreda frågan och återkomma under året till exploateringsnämnden.

8 Resursfördelning

8.1 Driftbudget

Driftbudgeten visar en budget i balans.

Intäkterna inklusive tomträtter, rearesultat, nyanlända för 2023 uppgår till cirka 1,8 miljarder kronor. Budgeterade kostnader 2023 för nämnden beräknas till 928,6 miljoner. Kommunbidrag om 146,2 miljoner kronor har tilldelats nämnden inklusive riktade medel för nyanlända samt att vi räknar med att få del av centralt avsatta medel för stärkt klimatanpassning/högvattenskydd. Intäkter från tomträtter och reavinster vid försäljningar om totalt 1 041,9 miljoner kronor redovisas direkt till staden.

I budgeten har vi avsatt medel för planprogramsavgifter, budget för trygghetslägenheter samt extra satsning för boendecoachning för nyanlända. Budgeten förutsätter en relativt hög rekryteringstakt för att täcka vakanser för projektledare och specialistkompetenser.

N200 Exploateringsnämnden (exkl. tomträtter, rearesultat, markexploatering och nyanlända)	Budget 2023 (mnkr)
Intäkter	578,9
Kostnader	-717,8
Kommunbidrag	138,9
Resultat	0,0
N200 Exploateringsnämnden (inkl Tomträtter o Rearesultat och BOL)	Budget 2023
Intäkter	1824,3
Kostnader	-928,6
Kommunbidrag	146,2
Kommunbidrag övriga transfereringar	-1 041,9
Resultat	0,0
(Omfördelning mellan intäkts- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)	

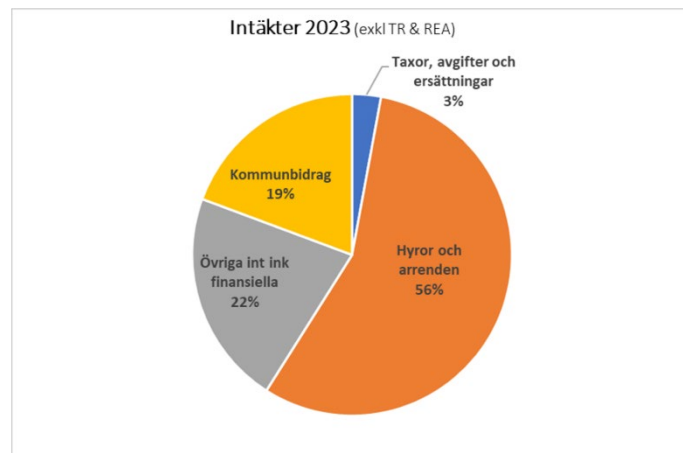
Resultatet från tomträtts-, exploateringsverksamheten och rearesultat

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "kommunbidrag övr. transfereringar". Resultatet tillfaller inte nämnden men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen. Resultat av markexploatering är budgeterad till 500 miljoner kronor och reavinster är budgeterat till 100 miljoner kronor. Resultatet av tomträttsverksamhet beräknas uppgå till cirka 442 miljoner kronor.

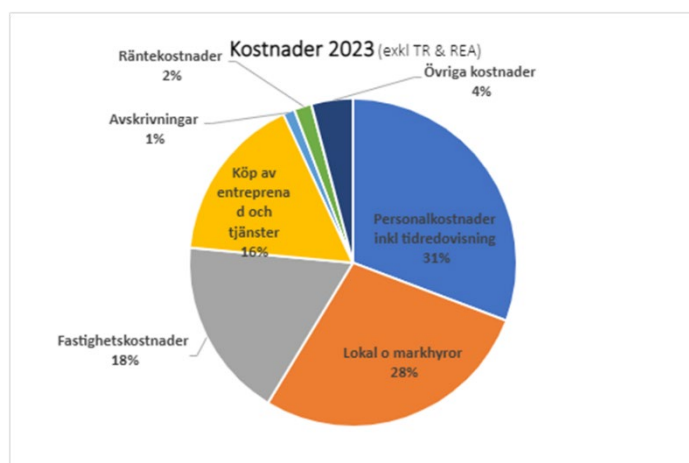
Nämndens verksamhet exklusive tomträtter, resultat av markexploatering och reavinster

För nämndens verksamhet exklusive tomträtter och rearesultat visas den procentuella fördelningen av intäkter och kostnader i diagrammen nedan. Cirka 80 % av verksamheten finansieras av andra intäkter än kommunbidrag. Den största finansieringskällan är hyror och arrenden som utgör ca 60% intäkterna.

Kostnaden för nyanlända uppgår ca 11% av nämndens kostnader och nettokostnaden beräknas uppgå till 18,4 miljoner. I dessa medel finns riktade medel för extra satsning på boendecoachning. Med hjälp av boendecoachning minskar risken för att målgruppen hamnar i hemlöshet genom tidiga insatser under boendetiden i en genomgångslägenhet. I budget 2023 har det kommuncentralt avsatts medel om 17 miljoner för exploateringsnämnden att avropa avseende nettokostnader för nyanlända vilket är 1,4 miljoner mindre än nämndens riktade kommunbidrag. Underskottet beror främst på att hyran för de tillfälliga modulhusen i Askimsviken har ökat med 11% till följd av indexreglering. Andrahandshyresgäster betalar en förhandlad hyra vilket gör att nämnden får ta kostnaden för den del av hyran som inte kan debiteras vidare.



Göteborgs anvisningstal för nyanlända är fastställt till 82 personer för 2023, jämfört med omkring 300 senaste åren. Minskningen beror på regeringens beslut om minskat mottagande av kvotflyktingar. För kommunen/nämnden innebär det att behovet av mellanboendeplatser minskar samt att antalet förvaltade hyresavtal på sikt går ner.



Därutöver finns möjlighet till avrop av kommuncentrala medel om 4,7 miljoner för stärkt klimatanpassning avseende högvattenskydd. Dessa medel är inarbetade i budgeten och redovisas i kommunbidraget i nedanstående cirkeldiagram.

** diagrammen visar budget exklusive tomträtter, resultat av markexploatering och reavinster (Omfördelning mellan intäkt- och kostnadsgrupperna kan ske i ett senare skede då detaljbudgeten läggs.)*

Budget utifrån osäkerheter, risk och väsentlighet

En betydande del av nämndens verksamhet finansieras genom hyror och avgifter från mark som kommunen arrenderar ut. För att underlätta och möjliggöra den stadsutveckling som staden står inför uppstår ibland behov av inlösen av fastigheter och tomträtter samt uppsägning av vissa arrenden vilket kan påverka nämndens intäkter. Förvärv kan, utöver utgiften för själva investeringen, medföra driftkostnader i form av ökade kapitaltjänstkostnader och i vissa fall även kostnader för drift. I dagsläget är det svårt att uppskatta konsekvenserna av detta. Reavinsterna levereras in till stads-kassan men de minskade driftsöverskotten kan komma att påverka finansieringen av nämndens verksamhet som idag till stor del finansieras av detta.

Budgeten innehåller osäkerheter med hänsyn till att förvaltningen är ny med ett nytt uppdrag och erhållen budgetram utgår från de förutsättningar som projekt Ny Organisation för Stadsutveckling, NOS, rapporterade till Stadsledningskontoret under våren 2022. Efter hand som processer och arbetssätt mellan förvaltningarna

förtydligas kan avstämningar om resursbehov mellan förvaltningarna inom NOS bli aktuella.

Exploateringsförvaltningen vill uppmärksamma nämnden på att det, med anledning av nämndens stora markinnehav samt den omfattande investerings- och exploateringsverksamheten finns en ekonomisk risk för oförutsedda stora kostnader. Exempel på oförutsedda kostnader för investeringsverksamheten är förgäveskostnader vid avbrytande av pågående genomförandestudier och projekt, saneringskostnader i mark samt tidsförskjutningar vilket bland annat påverkar årsfördelningen av kostnader för detaljplaner och rivning.

8.2 Investerings- och exploateringsbudget

Exploateringsnämndens investering- och exploateringsbudget för 2023 och perioden 2021-2025

Underlaget till 2023 års investering- och exploateringsbudget togs fram av de tidigare förvaltningarna, fastighetskontoret, trafikkontoret och park- och naturförvaltningen, tidigt under året 2022. Mycket har hänt sedan dess både internt (arbetet med att sätta upp nya organisationer och flytt av projekt som följd) och externt (kriget i Ukraina och hög inflation). Den av KF beslutade budgeten har påverkats en hel del vilket inte hunnit att beaktas inför 2023. Ett mer djupgående arbete med budget för 2024 och framåt kommer att ske under våren 2023 inför exploateringsnämndens första investeringsnominering.

Exploateringsnämndens investeringsbudget för 2023 uppgår till 464 miljoner kronor. Den är indelad i tre investeringsområden *Förvärv- och markberedning*, *Övriga investeringar* och *Namngivna projekt*.

Investeringarnas nettobudget för åren 2021-2025 uppgår till 3 069 miljoner kronor.

Därtill har nämnden en nettobudget för exploateringsprojekt som uppgår till 115 miljoner kronor för 2023 och 3 247 miljoner kronor för planperioden 2021-2025.

Investering - Förvärv och markberedning

mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Förvärv och markberedning	254	1 102
- varav Nyinvesteringar	254	1 102

Budgeten för *förvärv och markberedning* uppgår till 254 miljoner kronor för 2023. Till denna kategori hör strategiska fastighetsförvärv för framtida exploatering samt övriga förvärv och markberedningar.

Förvaltningen ser att det kommer stora investeringar för förvärv av mark framöver, bland annat för batterifabriken. Om förvärvet av mark i Gullbergsvass från Älvstranden blir av (avsiktsförklaringen som fastighetsnämnden beslutade om i oktober) bedömer förvaltningen att nuvarande budget för förvärv under planperioden inte kommer att räcka.

Det planeras för många nya bostäder i Göteborg och då även i områden där staden inte är en stor markägare. För att lösa de kommunala behoven i form av framför allt grundskola och förskola ställer stadsbyggnadsförvaltningen idag krav på de privata fastighetsägarna att tillskapa förskolor för att täcka sitt eget behov vid större exploateringar helt på privat mark. För att täcka behovet av grundskolor och förskolor i de mindre exploateringarna kan exploateringsförvaltningen behöva köpa

in mark i strategiska lägen. Det finns även ett antal pågående detaljplaner där kravet på att tillgodose ytor för förskolor är svår att tillgodose och där exploateringsförvaltningen kan behöva köpa in mark.

En del av budgeten är avsatt till inlösen av allmän plats. Enligt plan- och bygglagen är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats där kommunen ska vara huvudman.

Investering - Övriga investeringar

mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Övriga investeringar	36	160
- varav Nyinvesteringar	36	160

Budget för *övriga investeringar* uppgår till 36 miljoner kronor för 2023. Till denna kategori hör övrig infrastruktur, bland annat Pustervikslänken, Kvarnberget samt Brunnsbo station, konstnärlig utsmyckning samt övrigt, tex Fiskebäcks hamn.

Investering - Namngivna projekt

mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Exploateringsnämnden	124	1 350
Koll2035	-	10
Sverigeförhandlingen	19	500
Västsvenska paketet	32	190
Jubileumsparken	43	220
Budgetregleringspost	-44	-463
Summa	174	1 807

De åtgärder som är av större karaktär med en budget över 250 miljoner kronor och/eller är åtgärder av principiell karaktär benämns *namngivna projekt*. De är ofta komplexa utifrån en eller flera aspekter som till exempel ekonomi, geografi, omgivningspåverkan med mera. Varje åtgärd inom området namngivna projekt har en tilldelad budgetram. Generellt gäller för namngivna projekt att de genomförs i tre steg, genomförandestudie, projektering och byggnation. Åtgärderna inom investeringsområdet namngivna projekt sorteras under fem rubriker: Exploateringsnämnden, Koll2035, Sverigeförhandlingen, Västsvenska paketet samt Jubileumsparken.

Budgetregleringspost – ett schablonmässigt avdrag

Denna post har till syfte att hantera ännu ej identifierade senareläggningar som oundvikligen kommer att uppstå inom den omfattande investeringsplanen. Målsättningen är att åtgärderna ska ha den framdrift som planen redovisar. Samtidigt vet vi att hinder kommer uppstå i några av projekten vad gäller exempelvis nödvändiga myndighetstillstånd, samordning med trafikavstängningar, stadengemensam prioritering mellan exploaterings- och investeringsprojekt, krockar i utförande, konkurrens om resurser inom såväl projektering som utförande. Det går dock inte att veta vilka åtgärder som drabbas. Med möjlighet att flytta medel mellan åren inom planperioden och genom ett schablonmässigt avdrag med cirka 20 procent av den totala investeringsvolymen kan en mer realistisk investeringsvolym budgeteras för planperioden.

Namngivna projekt - Exploateringsnämnden

Skeppsbron etapp 2

Skeppsbron ingår i Södra Älvstranden, som är ett av sju delområden i Älvstaden. Efter detaljplanen antogs 2014 har en genomförandestudie för området tagits fram och kommunfullmäktige beslutade i november 2020 om fortsatt arbete. Förberedande projektering har skett där Skeppsbrogaragets höjdläge har haft en stor påverkan på delprogrammet Skeppsbron. Delprogrammet har ett skedesbeslut från Trafiknämnden och nu pågår projektering för att, om alla tillstånd är på plats, nå en byggstart i kvartal 1 2024.

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 innebär en utpekad placering mellan Packhuskajen och Hugo Hammars kaj och en maximal projektram om 900 miljoner kronor i 2020 års prismet. En genomförandestudie är påbörjad. Medfinansiering till genomförandestudien sker från Västsvenska paketet. Arbete med uppdaterad tidplan för åtgärden pågår och förväntas vara klar under kvartal 2 2023.

Hjalmar Brantingstråket

Åtgärden omfattar de delområden från tidigare genomförandestudies trafik- och utformningsförslag för sträckan Hisingsbron – Kvillebäcken som är rent trafikala investeringar (kollektivtrafik, cykel samt bil) och som följer av stadens beslut att omdana gatan till ett stadsmässigt stråk och därför varken finns omhändertagna i exploateringskalkylerna för Backaplan eller Frihamnen eller inom de åtgärder som medfinansieras genom Sverigeförhandlingen. Arbete pågår för att se över bland annat total kostnad, finansiering, innehåll samt tidplan för möjlig utbyggnad.

Stadsutveckling Station Haga

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss, underjordiskt cykelgarage samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019. Projektering och byggnation av spår utförs av Trafikverkets projekt Västlänken liksom projekteringen av underjordiskt cykelgarage. Osäkerhet kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark inklusive det planerade cykelgaraget. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket.

Namngivna projekt - Koll2035

Spårväg Alléstråket; Haga–Nordstan

Åtgärden omfattar en två kilometer lång spåranläggning i gata samt följdinvesteringar. Preliminära hållplatser är Avenyn och Polhemsplatsen. Åtgärden syftar till att avlasta Brunnsparken och möjliggöra att kollektivtrafik tas bort på delar av Norra Hamngatan. Åtgärden ökar också robustheten i spårvägsnätet. Spårväg i Alléstråket är ett utpekat objekt i Handlingsplan för Målbild Koll2035 och just nu så pågår arbete med förstudier för att se över bland annat kostnad, innehåll samt tidplan för möjlig utbyggnad. Medfinansiering har erhållits från Västsvenska paketet för genomförandestudie och del av projektering.

Namngivna projekt - Sverigeförhandlingen

Citybuss – Backastråket

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnbo och Backa. Kommunfullmäktige beslutade under 2021 om genomförandebeslut för åtgärden.

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 Linnéplatsen och Brunnsbo. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen

Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, med linjeföring och sektionsbredd förberedd för spårväg från Lindholmen till Vårväderstorget via Ivarsbergsmotet. Sträckan är indelad i två etapper. Etapp 1 är Lindholmen till Ivarsbergsmotet och etapp 2 Ivarsbergsmotet till Vårväderstorget. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen och genomförandestudie för etapp 1 pågår och genomförandestudie för etapp 2 är under uppstart.

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

Namngivna projekt - Västsvenska paketet

Bangårdsförbindelsen

Projektet innebär en ny gatuförbindelse med bro över bangården öster om Centralstationen i Göteborg. Förbindelsen ska vara en koppling mellan stadsdelarna Stampen och Gullbergsvass för kollektivtrafik, gång, cykel och biltrafik samt frigöra Drottningtorget – Nils Ericsonsplatsen från genomgående trafik. Bangårdsförbindelsen är en del i arbetet att få till en stark regionkärna i Göteborg genom att bidra till en sammanhållen stadskärna. Förbindelsen ska utformas och placeras för att klara av morgondagens kollektivtrafik och bidra till att skapa ett tillgängligt, attraktivt och tryggt område kring Göteborgs Centralstation. Det exakta läget och utformningen av Bangårdsförbindelsen bestäms i det kommande förstudiearbetet som planeras att pågå till och med år 2023.

Gamlestaden etapp 2

Gamlestaden Etapp 2 omfattar en sammanhängande, tät urban kvartersstruktur som ansluter till en effektiv ny knutpunkt där region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar och cyklar sammanstrålar på ett funktionellt sätt. Etappen omfattar förändringar för framför allt biltrafiken. Viadukten rivs och ersätts av nya huvud- och lokalgator, för att hantera genomfartstrafiken och skapa förutsättningar för ett offentligt rum med höga kvalitéer. Åtgärden klassificeras som en exploatering och efter att genomförandestudien har färdigställts kommer projektet att fortsätta inom exploateringsprojektet Gamlestaden etapp 2 om erforderliga beslut tas.

Knutpunkt Korsvägen

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Kommunfullmäktige fattade 2019 ett investeringsbeslut för åtgärden. Projektering pågår. Osäkerhet

kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket.

Kvilleleden

Projektet omfattar planering, projektering samt utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande områden omfattande den kommunala infrastrukturen som behöver modifieras med anledning av att Marieholmsförbindelsen öppnat för trafik. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss mot Brunnsbo. Skede projektering pågår för närvarande i projektet. Projektet är beslutat i kommunfullmäktige och delfinansieras av Västsvenska Paketet. Åtgärden beräknas vara färdigställd kring år 2030.

Namngivna projekt - Jubileumsparken

Kommunfullmäktige fastställde 2019 en investeringsbudget för Jubileumsparken på 347 miljoner kronor. Investeringsbeslutet utgick från en nettoinvestering för Göteborgs Stad motsvarande 141 miljoner kronor där resterande 206 miljoner var avsedda att finansieras med exploateringsbidrag och avgiftsfinansierade ledningsarbeten. Investeringsbeslutet omfattar byggnationen av nya parkanläggningar med bland annat en ny generationsövergripande utflyktslekplats för hela staden, gröna miljöer för lek och lärande, samt ett hamnbad med tillhörande vistelsezoner och servicebyggnader. Kommunfullmäktige har i budget för 2021 beviljat ytterligare 60 miljoner kronor i utökad investeringsram för genomförande av ett flytande hamnbad, vilket innebär att det under investeringsperioden 2021–2025 finns 201 miljoner kronor avsatta.

Första delen av utbyggnaden av Jubileumsparken blev klar under 2022. Resterande parkytor som färdigställer Jubileumsparken i enlighet med kommunfullmäktiges investeringsbeslut kan byggas ut framöver i takt med att planeringen och exploateringen av Frihamnen tar fart och exploateringsbidrag finns tillgängliga. Byggnationen av hamnbadet har påbörjats och beräknas bli klart i juni 2023.

Exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden har ett budget- och samordningsansvar för kommunens samlade exploateringsekonomi. Budgetansvaret innefattar inte de taxefinansierade delarna som faller på Kretslopp och vattennämnden utan de ligger under samordningsansvaret.

Inom stadsutvecklingen i Älvstaden agerar Älvstranden Utveckling AB som stor fastighetsägare. Ansvar för bolagets ekonomi inom Älvstaden ligger på bolaget.

I kommunfullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning finns ett tydligt uttalat fokus på ekonomin för kommande stadsutveckling. Kommunens exploateringsverksamhet ska under en rullande tioårsperiod vara i balans. Exploateringsprojekt ska eftersträva ett positivt ekonomiskt resultat. Om goda skäl finns kan dock enskilda projekt gå med underskott.

För att nå detta krävs att kvaliteter och utformning av den allmänna platsen väl avvägs mot de inkomster som försäljning av kvartersmarken genererar. Det gäller även för utformningen på den allmänna platsen vid kommunens eget byggande av t ex förskolor och BmSS. Vilken andel av utbyggnad av allmän plats som kommunen ska finansiera utgår från Plan- och bygglagens bestämmelser, där det framgår att åtgärderna ska vara nödvändiga för detaljplanens genomförande och ska stå i rimligt förhållande till nyttan. Utbyggnad av allmän plats som ger nytta för ett större område eller utgör extra kvaliteter som staden önskar finansieras genom skattemedel.

Exploateringsekonomi påverkas i hög grad av de avvägningar och de målkonflikter som hanteras i detaljplanarbetet och i genomförandet. Val av upplåtelseformer, omfattningen och kvalitetsnivåer på allmän plats eller volymen mark som behövs för att säkerställa behovet av kommunal service påverkar både möjliga inkomster och utgiftsnivåerna. Därför behöver de ekonomiska konsekvenserna vara baserade på övervägda och aktiva val både för enskilda projekts ekonomi och för hela projektportföljens struktur. Planer som enbart innehåller investeringar för kommunal service och planer där kvartersmarken inte säljs utan upplåtes med tomträtt ger inget bidrag till kassaflödet i exploateringsverksamheten och påverkar således målet om självfinansieringsgraden.

Kommunens exploateringsinvesteringar i pågående detaljplaner

Exploateringsinvesteringar Mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Inkomster	1 925	10 977
Utgifter	-1 810	-7 730
Netto	115	3 247

Utbyggnad VA Mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Intäkter anslutningsavgifter	62	309
Utgifter utbyggnad	-191	-905
Netto	-129	-596

I den, av KF, beslutade exploateringsbudget för perioden 2021–2025 uppgår investeringsinkomsterna för exploateringsverksamheten (markförsäljning, exploateringsbidrag och ev övriga inkomster) exklusive VA till ca 11 miljarder kronor och utgifterna till ca 8 miljarder kronor för de projekt som är under planering eller genomförande. Det innebär ett nettoöverskott på ca 3 miljarder kronor. I dessa siffror finns ett utrymme för skattefinansierade investeringar om ca 0,7 miljarder kronor. I budgeten för 2023 är inkomsterna 1,9 miljarder kronor, utgifterna 1,8 miljarder kronor och nettot 0,1 miljarder kronor. I budgeten ingår endast projekt som är i detaljplaneskedet eller i genomförandeskedet.

I budgeten för 2023 förväntas det stora försäljningsinkomster inom projekten Skra Bro, Fixfabriken, Ringön spårvagnsdepå samt Per Dubbsgatan. Den stora osäkerheten i marknaden kan dock påverka utfallet negativt. Samtidigt är det stora projektutgifter i bland annat Norra Masthugget, Ringön spårvagnsdepå och Volvo Lundby.

Självfinansieringsgraden är fortsatt över 100 % under en rullande 10 års period för de projekt där detaljplanarbetet har startat. (I budgetunderlaget ingår kommunens del av inkomster och utgifter för utbyggnad av Älvstaden men inte Älvstrandens utveckling AB's inkomster för markförsäljning inom exploateringsprojekten i Älvstaden.) Förvaltningen bedömer att nämnden, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat. Anledningen till förskjutningen av effekterna av den negativa ekonomiska utvecklingen är att försäljningsinkomsterna i närtid baseras på dagens högre byggrättsvärden. De negativa effekterna på inkomsterna realiseras först när lägre byggrättsvärden slår igenom i projekten. Effekterna kan realiseras tidigare eller ytterligare förstärka nedgången om markanvisningar till tidigare byggrättsvärden

återlämnas och senare behöver annonseras till lägre byggrättsvärden. Utifrån antaganden om fortsatta kostnadsökningar och lägre försäljningsinkomster bedömer kontoret att exploateringsverksamheten får svårigheter att uppnå målet om en självfinansieringsgrad över 100% runt år 2028.

Det ekonomiska marknadsläget är för närvarande mycket svagt och exploatörerna har stora svårigheter att sälja nyproducerade lägenheter. Osäkerheten är därför mycket stor om tidplaner för projekt och möjligheter för exploatörer att fullfölja åtaganden inom avtal respektive prisnivåer vid kommande markanvisningar.

Exploateringsverksamheten har en direkt påverkan på stadsmiljönämndens driftsekonomi. Ökade ytor och fler anläggningar i form allmän plats ökar drift- och underhållsbehovet och där kapitalkostnaden utgör en stor del.

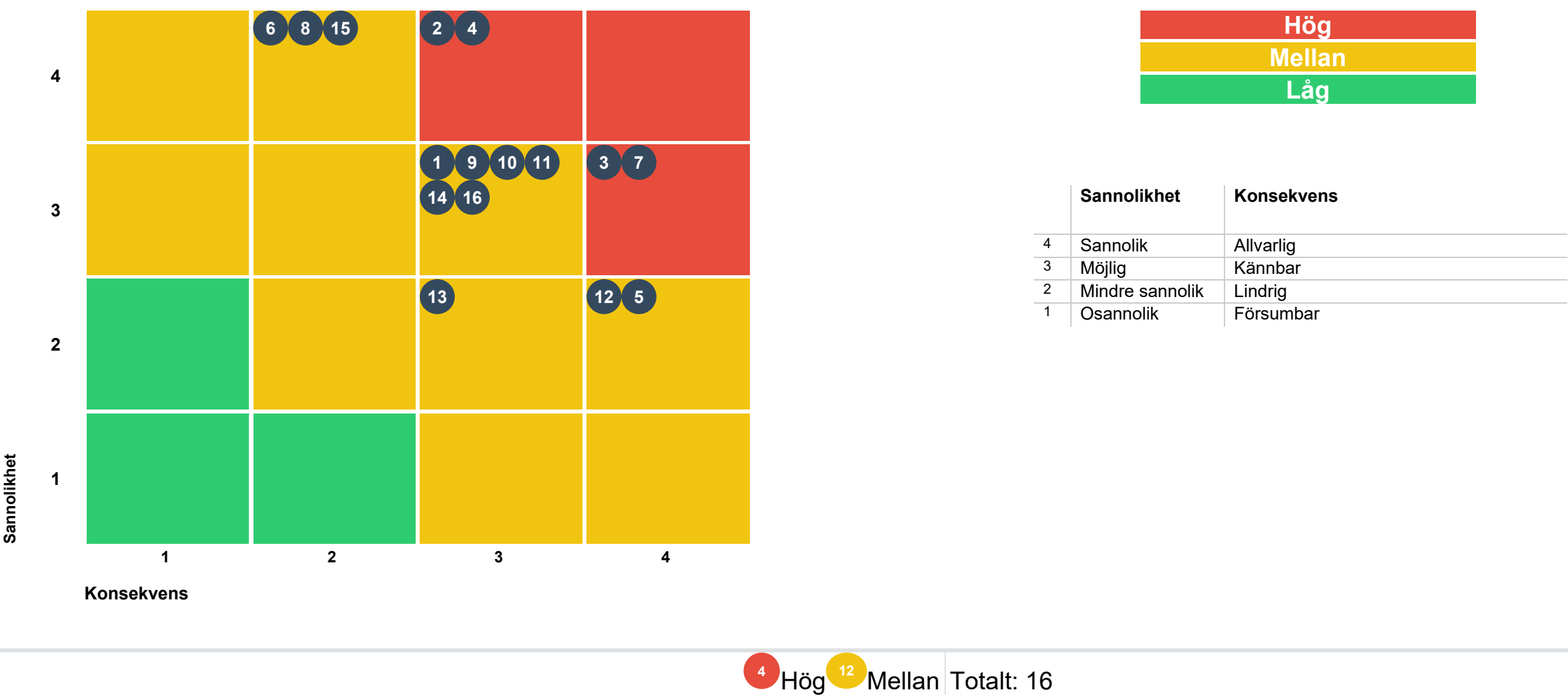
Kretslopp - och vatten

Sannolikt så kommer stundande lågkonjunktur medföra en något lägre exploateringstakt 2023 än tidigare prognos.

Samlad riskbild 2023 Exploateringsnämnden

Enligt riktlinjer för ”styrning, uppföljning och kontroll” ska varje nämnd, i samband med budget, fastställa en riskhantering för olika verksamhetsområde som ska fastställas till en samlad riskbild. Arbetet med riskhantering handlar om att, med rimlig grad av säkerhet, säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt, följer lagstiftning och riktlinjer samt att den finansiella rapporteringen är tillförlitlig och tillräcklig.

Utifrån den samlade riskbilden ska sedan en *intern kontrollplan* upprättas. Den ska innehålla områden som särskilt ska granskas under 2023. Den interna kontrollplanen återfinns om bilaga till budget/ verksamhetsplan 2023.



Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
Leverans till kund	1 Ökad hemlöshet när boendetiden för nyanlända löper ut	Riskbeskrivning <i>Risk för att nyanlända som anvisats en bostad av oss inte lyckas hyra en egen bostad innan deras fyraårs- eller femårskontrakt går ut på grund av att de saknar de rätta förutsättningarna att klara av det. Under 2023 ska ca 250 hushåll lämna sina bostäder varav ca 150 är barnfamiljer.</i> Konsekvensbeskrivning - Ökad hemlöshet (når inte målet med minskad hemlöshet) - Ökad segregation - Ökad belastning för socialtjänsten - Ökade kostnader för socialtjänsten i form av köpta boendelösningar (främst nödbistandsboende) - Ökat behov för specialsatsningar på sikt och/eller kommunala kontrakt Existerande kontrollaktiviteter - Tidig och återkommande information i brev till berörda hushåll. - Alla vuxenhushåll erbjuds informationsträff med mobila boendeteamets personal. - Alla barnfamiljer erbjuds boendecoachning, som inkluderar återkommande träffar, med mobila boendeteamet. - Ett nätverk finns där kontaktpersoner i alla socialförvaltningar finns att tillgå för informationsöverlämning från fastighetskontorets sida - Systematisk uppföljning av avflyttande hushåll, barnfamiljer som inte ordnar eget boende har socialtjänsten möjlighet att nominera till projekt ”barnfamilj med korttidskontrakt”. - Avflyttningar från projekt ”barnfamilj med korttidskontrakt” påbörjas under 2023, vilket kan leda till ökad akut hemlöshet och trångboddhet för de familjer som inte ordnat annan bostad	3	3	9
	2 Risk att tillkommande bebyggelse i centrala staden inte kan förSES med kommunala behov	Riskbeskrivning <i>Bristen på tillgänglig mark i den centrala staden leder till att tillkommande bebyggelse inte kan förSES med tillräckliga ytor för kommunala behov. Utifrån de bostäder som redan ingår i planeringen bedömer kontoret att det kommer bli svårt att hitta mark som uppfyller de riktlinjer som finns avseende exempelvis utemiljö, buller och eller enheternas storlek. Den mark som finns tillgänglig har dessutom fler önskemål i stadens utveckling som exempelvis, park eller bostäder. Det har därmed begränsningar att möjliggöra för ytterligare planerad bebyggelse i den redan byggda staden.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Konsekvensen blir att vi inte uppfyller de kvalitetsmål som finns för skolor och förskolor. Det innebär även att det kommer bli mer kostsamt antingen genom byggnation eller drift då platsen är svårbebyggd eller att enheterna blir mindre än de optimala. Konsekvenser blir också att vi endast har möjlighet att planera för tillkommande kategoribostäder i den centrala staden.</i>	4	3	12
	3 Risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås	Riskbeskrivning <i>Lågkonjunktur och stigande räntor leder till sjunkande fastighetspriser som tillsammans med ökade byggkostnader utgör en risk för att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Om självfinansieringsmålet för exploateringsverksamheten inte uppnås belastas skattekollektivet.</i>	3	4	12
	4 Lågkonjunktur- risk för minskat byggande till följd av försämrad konjunktur	Riskbeskrivning <i>Högre bostadslåneräntor för hushåll, fallande bostadspriser, högre bygg- och finansieringskostnader för byggföretag påverkar bostadsinvesteringarna och bostadsbyggandet negativt.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Vikande marknadsförutsättningar kan få stora konsekvenser för byggandet. En lägre takt i bostadsbyggandet har negativ effekt för bostadsförsörjningen och riskerar att förvärra bostadsbristen</i>	4	3	12
	5 Brist på helhetsperspektiv och långsiktiga prioriteringar	Riskbeskrivning <i>För att planeringsprocessen ska fungera och resurserna bland stadens planerande förvaltningar ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt behöver prioriteringar och styrning göras utifrån ett helhetsperspektiv</i> Konsekvensbeskrivning <i>Om inte prioritering och styrning sker ur ett helhetsperspektiv finns en risk att vi prioriterar fel projekt eller innehåll vilket kan innebära stora tröskelinvesteringar för staden som inte kan finansieras av exploateringen. Det innebär även att vi riskerar att använda stadens resurser på projekt som inte blir genomförda.</i>	2	4	8
	6 Risk att vi inte uppnår målet om småhus	Riskbeskrivning <i>Projektutveckling av nya småhusområden tar mycket resurser i anspråk och ger resultat först på längre sikt. Insatser för att öka byggandet av småhus kan även ha inverkan och konsekvenser för möjligheten att uppfylla andra bostadspolitiska mål och åtaganden. Det finns även en risk att vi kommer att få brist på andra kategoribostäder, exempelvis studentbostäder.</i> Konsekvensbeskrivning <i>Minskad variation i bostadsutbudet, påverkar möjligheten för vissa målgrupper att hitta önskad boendeform i staden</i> <i>Planeringen av småhus är resurskrävande vilket leder till en risk att småhusmålet konkurrerar ut andra mål</i>	4	2	8
	7 Risk för att klimatanpassningar i stadsutveckling inte möter	Riskbeskrivning <i>Effekter av klimatpåverkan kommer snabbare än vi hinner anpassa och genomföra justeringar och utbyggnad av stadens infrastruktur.</i>	3	4	12

Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
	den snabba klimatförändringen.	Konsekvensbeskrivning Förutom att effekter av klimatpåverkan har stora ekonomiska konsekvenser kan mycket av samhällets allmänna service med vårdcentraler, brandstation, butiker och annan offentlig service kommer att drabbas av svåra störningar. Dricksvattenförsörjningen kan påverkas, då markytor ovanför vattenintaget blir översvämmade. Översvämningar kan även orsaka ras och skred som i sin tur medför konsekvenser på människors hälsa. Översvämningar kan medföra stor påverkan på kommunens avloppsreningsverk och avloppssystemen för spillvatten. Även avfallshanteringen i delar av staden, då renhållningsfordon inte kan ta sig fram i staden. Transportvägar och infrastrukturproblematik kan leda till att räddningstjänst, polis, ambulans och hemtjänst får svårare att snabbt och effektivt förflytta sig.			
	8 Risk för att staden inte klarar att leverera genomförandet av stadsutveckling i den takt som beslutas i staden	Riskbeskrivning Stadens höga ambitioner för stadsutveckling är fortsatt högre än vad stadens organisation och marknaden för tillfället kan möta. En ökad volym, en större komplexitet i de enskilda projekten och projektens påverkan på varandra innebär ett ökat behov av att planera och genomföra stadsutveckling i ett hela-kedjan-perspektiv från tidig planering till driftsättning. Detta för att minska risken för långa ledtider, kostnadsökningar och förskjutningar i tid. Konsekvensbeskrivning Boende, besökare och verksamma i Göteborg uppfattar inte staden som attraktiv och perioden med störningar förlängs. Vid brist på samordning mellan projekt i utförande skedet så kan boende besökare och verksamma i Göteborg uppfatta onödigt stora störningar i stadsmiljön. Vid brist på resurser kan kvaliteten i genomförandet försämrats och därmed också leda till ökade projektkostnader och/eller längre byggtider.	4	2	8
	9 Risk för att lämnade lägenheter för kommunala kontrakt i nyproduktion är för dyra för målgruppen	Riskbeskrivning Enligt budgeten ska exploateringsnämnden ställa krav om att 12,5 procent av de nyproducerade hyresrätterna ska lämnas till kommunen för uthyrning i andra hand till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna egen bostad. Det finns en risk att dessa hyresrätter har en hyresnivå som är för hög för målgruppens betalningsförmåga.	3	3	9
	10 Risk för att staden inte når åtagandet i Sverigeförhandlingen	Riskbeskrivning De faktorer som bidrar till bostadsbyggandet riskerar att minska kraftigt påverkar även stadens åtagande inom Sverigeförhandlingen. Detta medför ytterligare finansieringsrisker för staden som behöver adresseras.	3	3	9
	11 Risk för kvalitetssänkningar av allmän plats	Riskbeskrivning Mot bakgrund av ökade byggkostnader och därmed ökade investeringsutgifter och driftskostnader riskerar detta att leda till sänkt ambitionsnivå och besparingar med avseende på kvalitet på allmän plats. Med kvalitetssänkningar avses justeringar som leder till av den allmänna platsen inte utformas utifrån stadens styrande dokument avseende utformning och upplevelse av det offentliga rummet	3	3	9
Förvaltningens processer (internt fokus)	12 Risker hänförliga till omorganisation	Riskbeskrivning <i>Arbetsmiljö/ medarbetare</i> <i>Risk för bristande information med ryktesspridning och felaktig information</i> <i>Risk att vi förlorar medarbetare och nyckelkompetenser under förändringsprocessen.</i> <i>Risk för försämrad psykosocial arbetsmiljö med ökade sjukskrivningar och rörlighet.</i> <i>Risk för oro och osäkerhet avseende den egna rollen (rolloklarhet) vilket kan skapa stress Risk för allmän oro; vad blir min roll, vem är min chef osv?</i> <i>Risk för osäkerhet kring lokalfrågan, var ska ens arbetsplats vara?</i> <i>Risk för hög arbetsbelastning</i> <i>Risk för att inte kunna möta behov av funktionella kontorsytor</i> <i>Leveranser</i> <i>Inte visa på mer effektiv stadsutveckling under mandatperioden</i> <i>svårt att få processer på plats</i> Konsekvensbeskrivning <i>Dålig kommunikation ger minskad förståelse och acceptans för förändring, även misstänksamhet och ryktesspridning</i> <i>Medarbetare slutar pga osäkerheter, förlust av viktiga resurser i ett kritiskt läge leder till konsekvenser för verksamheten</i> <i>Förlorad produktionstakt i övergångsfasen.</i> <i>Svårare att rekrytera, motivera och behålla personal.</i> <i>Samarbeten försvåras pga. av ändrad organisatorisk tillhörighet</i> <i>Ingen sammanhållen grupp som är starkare tillsammans. Frågorna kan då nedprioriteras. Frågorna blir av mer operativ art och det strategiska perspektivet försvinner.</i> <i>Minskad trivsel</i> <i>Påverkan på befintliga grupper och strukturer</i> Existerande kontrollaktiviteter <i>Information på stormöten, avdelningsmöten/ enhetsmöten</i> <i>Information FAQ på intranätet</i> <i>Uppmärksamma berörda ansvariga om riskerna</i>	2	4	8

Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
		Lyfta risker i exploateringsförvaltningens ledningsgrupp			
Oegentligheter	13 Risk för otillbörlig påverkan	Riskbeskrivning Risk för förekomst av oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadlig bisyssla Risk för inköp av konsulttjänster utan genomförd behovsanalys Medarbetare möter entreprenörer, leverantörsmarknad och fastighetsägare. Risk finns att medarbetarna blir påverkade att agera på ett oönskat sätt och fatta felaktiga beslut. Otydlighet och svaga kontrollsystem ökar riskerna. Tydliga system minimerar risken. Konsekvensbeskrivning Förtroendeskada	2	3	6
Arbetsmiljö/ personal och kompetens	14 Risk för hög arbetsbelastning	Riskbeskrivning Risk att arbetsbelastning ökar till följd av krav på framdrift i kombination med begränsad möjlighet att påverka när och hur arbetet ska utföras leder till dålig arbetsmiljö Konsekvensbeskrivning Ökad sjukskrivning. Lägre produktivitet och måluppfyllelse. Stress Existerande kontrollaktiviteter APT Medarbetarenkät (NMI) Utvecklingssamtal Uppföljningssamtal Tillfälliga förstärkningar vad gäller bemanning	3	3	9
	15 Risk för kompetensbrist inom vissa specialistområden	Riskbeskrivning Risk att vi inte har tillräcklig kompetens på grund av några år av hög personalomsättning, svårigheter att rekrytera erfarna medarbetare, konkurrens om arbetskraft (kompetenser) mm För att kunna skapa en långsiktig portfölj med bostäder måste tillräckliga resurser med rätt kompetens säkras. Konsekvensbeskrivning Konsekvensen blir att vi inte klarar att uppnå våra mål och att det blir bristande kvalitet på genomförda utvecklingsprojekt. En hög arbetsbelastning under lång tid innebär också arbetsmiljöproblem för medarbetarna. Vi kan inte leverera enligt uppdrag. Minskad rekryteringsbas. Kunskapstapp. Rekrytering tar längre tid än beräknat.	4	2	8
Ekonomi	16 Risk för att investeringsplanens beslutade projekt och program blir dyrare än planerat.	Riskbeskrivning Under kommande period går betydligt fler stora och komplexa projekt in i produktionsskeden och därmed ökar riskexponering avsevärt. Genomförandet om beslutad investeringsplan är förenad med hög ekonomisk risk. Konsekvensbeskrivning: Prioritering i investeringsplanen - tillskjutande av medel till investeringsplan eller förändrat innehåll.	3	3	9

Test av kontrollaktiviteter

I nedanstående tabell redovisas de tester som ska göras under 2023. Kontrollaktiviteterna är framtagna utifrån kontorets riskanalys. Syftet är att kvalitetssäkra att arbetsprocesser fungerar effektivt och säkert och för att förebygga och upptäcka allvarliga och brister. Testerna genomförs av gruppen för intern styrning och kontroll och består av intervjuer, enkäter och/eller stickprov för att undersöka om rutiner är kända och efterlevs.

Risker	Riskbeskrivning	Kontrollområde	Metod för kontroll
Oegentligheter	Risk för förekomst av oegentligheter genom mutor, jäv eller förtroendeskadlig bisyssla	Kontroll vid medarbetarsamtal och nyanställning Granska kännedomen om vad som omfattas samt vem	Stickprov Kännedom av rutiner
Verksamhetsrisk	Risk för inköp av konsulttjänster utan genomförd behovsanalys	Rutiner	Stickprov
Oegentligheter	Att nämnden inte får kännedom om beslut som tagits på delegation	Rutiner	Stickprov Kännedom av rutiner
Hantering av personuppgifter	Informationssäkerhet: efterlevnad av dataskyddsförordningen (GDPR)	Rutiner	Stickprov Arbetsätt Kännedom av rutiner
Verksamhetsrisk	Risk att försäljningar och köp av mark inte registreras i markis	Rutiner	Stickprov



Tid- och arbetsplan för planerings- och uppföljningsprocessen år 2023

Exploateringsnämndens tidplan utgår från kommunstyrelsens beslut 2023-02-08 (diarienumr 0485/22) om Struktur och tidplan för uppföljning 2023.

1. Planering inför 2024

I planeringsprocessen ingår övergripande följande steg.

1. Varje nämnd ska utgå från **KF budget** i sin planering.
2. Senast 31 december ska exploateringsnämnden besluta om **nämndens budget** för nästkommande år.
3. Innevarande år avslutas med en **årsrapport**.
4. Senast i februari ska en **verksamhetsplan** beslutas av nämnden som är en ytterligare konkretisering av budgeten.
5. **Investerings- och verksamhetsnomineringsunderlag inför 2024.**
Senast i mars samt april ska nämnden besluta om investerings- och verksamhetsnomineringar inför budgetarbetet 2024.

Framtagande av verksamhetsplaner på avdelnings- och enhetsnivå

Efter det att exploateringsnämnden tagit beslut om budget arbetar förvaltningen fram verksamhetsplaner på avdelnings- och enhetsnivå. I verksamhetsplanerna beskrivs på en ytterligare konkretiserad nivå hur arbete ska bedrivas för att budgetens mål ska nås och uppdrag genomföras. Exploateringsförvaltningen planerar även för hur arbetet med egna så kallade utvecklingsfrågor ska bedrivas för att bland annat säkerställa en effektiv verksamhet.

2. Uppföljning av budget 2023

Central uppföljning 2023 för facknämnder:

I struktur- och tidplanen anges att nämnden ska ta fram tre fasta uppföljningsrapporter och två ekonomiska lägesrapporter under året.

- Ekonomisk prognos februari

- Delårsrapport per mars
- Delårsrapport inklusive kompletterande uppföljning augusti
- Ekonomisk prognos oktober
- Årsredovisning inklusive kompletterade uppföljning december
- Nämnden ska också informeras om det ekonomiska läget per februari, april, maj, september, oktober och november.

Delårsrapporterna fokuserar på viktig styrinformation till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. De innehåller information om det ekonomiska läget, personalfrågor, väsentliga avvikelser i grunduppgifterna samt frågor av uppsiktskaraktär.

Kommunfullmäktiges budgetmål följer upp i augusti samt i årsredovisningen.

3. Nämndspecifik uppföljning till exploateringsnämnden

Utöver ovanstående rapportering ansvarar varje nämnd för att bedriva sitt eget arbete med planering och uppföljning så att ansvaret för den egna verksamheten säkerställs.

För att stärka nämndens möjlighet att följa verksamhetens utveckling kommer förvaltningen att ta fram en så kallad *"ledningsrapport"*. Ledningsrapporten presenteras per augusti samt helår som en bilaga till de uppföljningsrapporter som nämnden skickar till kommunledningen. Ledningsrapporten innehåller ett greppbart antal mått som är relevanta för nämnden utifrån sin strategiska nivå. Fokus ska sättas på analys av utveckling, tydliggöra förändringar och visa på trender.

Nämndens uppdrag - redovisas löpande som bilaga i uppföljningsrapporterna

Uppdrag från nämnden redovisas som en bilaga till respektive uppföljningsrapport. Respektive uppdrag redovisas enligt nedanstående uppställning:

Uppdrag	Status	Slutdatum	Kommentar
Namn på uppdraget	• Ej påbörjat • Pågående enligt plan • Avvikelse • Avslutad	Planerad avrapportering i nämnden	Kort kommentar av status

Verksamhetsövergripande riskhantering

I samband med budgetarbetet har en samlad riskbild för nämndens verksamhet arbetats fram. Utifrån den samlade riskbilden kommer ett antal områden att väljas ut som särskilt ska granskas under 2023. Dessa så kallade internkontrollaktiviteter kommer att redovisas för nämnden i samband med årsrapporteringen.

4. Översiktlig tidplan 2023

SAMMANTRÄDESDATUM	HÄNDELSE – PLANERINGS- OCH UPPFÖLJNINGSDOKUMENT
MÅNDAG 30 JANUARI	
MÅNDAG 27 FEBRUARI	Budget/ verksamhetsplan 2023
MÅNDAG 27 MARS	Investeringsnomineringar, prognos per feb
MÅN-TIS 3-4 APRIL	Planeringsdagar nämnd-förvaltning
MÅNDAG 24 APRIL	Delårsrapport per mars, Verksamhetsnomineringar
MÅNDAG 22 MAJ	
MÅNDAG 12 JUNI	
MÅNDAG 28 AUGUSTI	
MÅNDAG 25 SEPTEMBER	Delårsrapport per aug
MÅNDAG 23 OKTOBER	
MÅNDAG 20 NOVEMBER	Prognos per oktober
MÅNDAG 18 DECEMBER	Budget 2024
FEBRUARI 2024	Årsrapport 2023