

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-10-21

Ärendenummer EXF-2025-00495

EXN 2025-11-17

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Deluppföljning av Stadsrevisionens rekommendationer 2024

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

Exploateringsnämnden antecknar informationen.

Sammanfattning

Stadsrevisionen har avslutat och avrapporterat sin granskning av exploateringsnämndens verksamhet för 2024. Stadsrevisionens bedömning i revisionsberättelsen är att nämnden har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, att nämndens ekonomiska resultat i allt väsentligt är rättvisande och att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig. Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten och syftar till att utveckla och förbättra verksamheten. Stadsrevisionen har lämnat fem rekommendationer.

Exploateringsnämnden beslutade 16:e juni 2025 om en åtgärdsplan för att åtgärda rekommendationerna. Nämnden önskade även en delredovisning i november.

Av åtgärdsplanen (Bilaga 1) framgår vilka åtgärder nämnden har gjort, påbörjat eller kommer vidta för att hantera de lämnade rekommendationerna. I åtgärdsplanen ingår även de rekommendationer från revisionens särskilda granskning för högt vatten.

En samlad uppföljning av samtliga rekommendationer kommer att ske i samband med årsrapporteringen för 2025. Ambitionen är att samtliga rekommendationer ska implementeras snarast möjligt.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förvaltningen bedömer att redovisade åtgärder ryms inom befintlig ram.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Åtgärdsplan till stadsrevisionens rekommendationer för verksamhetsåret 2024

Beskrivning av ärendet

Stadsrevisionen har avslutat och avrapporterat sin granskning av exploateringsnämndens verksamhet för 2024. Exploateringsnämnden yttrade sig över granskningen den 19 juni 2025. Av yttrandet framgick vilka åtgärder som nämnden har gjort eller planerar att göra med anledning av stadsrevisionens rekommendationer.

Stadsrevisionens uppdrag är att pröva om nämnden sköter verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande samt om nämndens interna kontroll är tillräcklig. Efter genomförd granskning lämna revisorerna ofta rekommendationer till de granskade nämnderna.

Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten där revisorerna bedömt att det finns behov av förbättringar.

Utifrån årets granskning lämnar vi följande rekommendationer:

- Nämnden rekommenderas att stärka den interna kontrollen, styrningen och uppföljningen av arrenden och tomträtter.
- Nämnden rekommenderas att konkretisera utbyggnadsplaneringen för högvattenskydd.
- Nämnden rekommenderas att stärka uppföljningen av att högvatten-skyddsarbetet håller den takt som krävs för att nå målet om högvatten-skydd på plats år 2040.

Följande rekommendationer kvarstår sedan tidigare år:

- Nämnden rekommenderas att implementera framtagna rutiner för kalkylering och riskbedömning i tidiga skeden av exploateringsprocessen. (2023)
- Nämnden rekommenderas att stärka styrningen och kontrollen av hanteringen av delegationsbeslut, exempelvis genom rutiner och uppföljning av processen. (2023)

Två av rekommendationerna ingår också i revisionens särskilda granskning för högt vatten.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen arbetar utifrån åtgärdsplanen som nämnden beslutade om 16:e juni 2025. Deluppföljningen visar att arbetet följer åtgärdsplanen och att inga avvikelser finns att rapportera.

En slutuppföljning av rekommendationerna kommer att ske i årsrapport 2025

Peter Kim

Kristina Lindfors

Avdelningschef utveckling och styrning Exploateringsdirektör



Deluppföljning av Stadsrevisionens rekommendationer för verksamhetsåret 2024

[Underrubrik]

2025-10-23

1 Inledning

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

Omhändertagande av rekommendationerna behandlades som ett eget ärenden i nämnden **den 16:e juni 2025**.

En samlad uppföljning av samtliga rekommendationer kommer även att ske i samband med årsrapporteringen för 2025.

Ambitionen är att samtliga rekommendationer ska implementeras snarast möjligt.

Enligt önskemål från presidiet gör förvaltningen en deluppföljning av rekommendationerna i samband med nämnden i november.

2 Åtgärdsplan

Område	Stadsrevisionens rekommendation	Åtgärder
Arrende & tomträtt	Nämnden rekommenderas att stärka den interna kontrollen, styrningen och uppföljningen av arrenden och tomträtter.	Jordbruksarrenden: Ett arbete är påbörjat med att komplettera med indexuppräknings på de jordbruksarrenden som saknar det idag. De arrendeavtal som har varit möjliga utifrån löptiden att omförhandla har hanterats. Återstående avtal bevakas och indexuppräknas löpande framöver. Övriga arrenden: Checklista vid upplåtelser av arrende är nu uppdaterad. Arbete påbörjat om att utreda möjligheten att säga upp arrenden i ett tidigare skede vid utebliven betalning. En ny rutin är under framtagande som kommer följa liknande rutiner som vid kontroll av avtalsparter vid nya markanvisningar. Tomträtter: Vid tidigare omregleringar (för mer än 10 år sedan) förekom det inga anteckningar varför tomträttsavgäld inte höjdes. Dock fanns det alltid ett skäl till att omreglering inte skedde ifall det var så att markvärdet inte hade ökat sedan senaste omregleringen. Vid nyare omregleringar finns kommentarer i systemet Markis. För att en tomträttsavgift ska kunna höjas behöver kommunen kunna påvisa att markens värde ökat sedan föregående omreglering. Mot bakgrund av stadsrevisionens lämnade rekommendation beslutade nämnden 16 juni 2025 om ett tillägg till befintlig delegerad beslutanderätt 6.1.2 så att den även täcker hanteringen av tilläggsavtal.
Högvatten	Nämnden rekommenderas att konkretisera utbyggnadsplaneringen för högvattenskydd.	Arbete med revidering och uppdatering av utbyggnadsplanen från 2020 pågår och förväntas vara klart under 2025. Kommunstyrelsen har (2025-10-08) fattat planeringsbeslut för en första omgång vattenskyddsceller. Beslutet omfattar högvattenskydd för delar av Lindholmen, Gullbergsstrand, Partihallsområdet, Slakthusområdet/Marieholm och Rosenlundkanalen till vattennivå som lägst +2,3 meter (RH 2000). Beslutet omfattar också skyddsportar i Kvillebäcken och Rosenlundskanalen. Planeringsbeslutet kommer att hanteras i kommunfullmäktige under november. Skyddsportar i Stora Hamnkanalen har redan sitt planeringsbeslut i samband med planeringsbeslut för Kanalmursprogrammet. Sammantaget anger dessa planeringsbeslut de planeringsmässiga förutsättningarna för största delen av den skattefinansierade utbyggnaden av högvattenskyddet.

	Nämnden rekommenderas att stärka uppföljningen av att högvatten-skyddsarbetet håller den takt som krävs för att nå målet om högvatten-skydd på plats år 2040.	Planeringsbesluten enligt ovan samt den reviderade utbyggnadsplaneringen kommer att utgöra planeringsförutsättningar för högvattenskyddsutbyggnaden. Mot dessa planeringsförutsättningar kommer arbetet att rapporteras och följas upp inom ordinarie rutiner för förvaltningens rapportering och uppföljning. Därutöver fortsätter styrgruppen (som består av representanter från flera förvaltningar och kommunala bolag) att ansvara för styrning och uppföljning av programmets framdrift.
Kvarstår från tidigare år		
Kalkylering och risk	Nämnden rekommenderas att implementera framtagna rutiner för kalkylering och riskbedömning i tidiga skeden av exploateringsprocessen. (2023)	Efter beslut om implementering har nu KORP-modellen (<i>KORP – Kalkyl Och Risk i Projekt</i>) övergått från utvecklingsuppdrag till att implementera och utbilda användare. I samband med detta övergår uppdraget till förvaltningsskede. Ett flertal pilotprojekt har genomförts för att verifiera funktioner och säkerställa användarvänlighet under första halvåret 2025. Under 2025 har vi genomfört en stor utbildningsinsats med ett 30-tal utbildningar i KORP-modellen inom framför allt Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen samt berörda kommunala bolag, vilka tar fram ekonomiska underlag till de stadsutvecklande förvaltningarna inom PLEX, Plan- och exploateringsprocessen. Utöver detta har cirka 15 personer utbildats till rollen Superuser, vilka verkar lokalt ute i verksamheterna som stöd i det dagliga arbetet för projektledare och projektägare. KORP-modellen är nu i version KORP 2.0 och används i nya och kommande projekt, från mindre exploateringsprojekt till större stadsutvecklingsprojekt, från det tidiga taktiska skedet till och med projekteringsskedet.
Delegationsbeslut	Nämnden rekommenderas att stärka styrningen och kontrollen av hanteringen av delegationsbeslut, exempelvis genom rutiner och uppföljning av processen. (2023)	Rutin är framtagen för ansvarsområden och processer för revidering av delegationsordningen. Rutinen har diskuterats i förvaltningsledningen och godkänts av direktör. Rutinen innehåller processer för hur och när revidering av delegationsordningen ska ske, samt förtydligar ansvar utifrån olika verksamhetsområdena i delegationsordningen.

Exploateringsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: exploatering@exploatering.goteborg.se

