



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-02-14

Ärendenummer EXF-2024-00206

Handläggare

Per Forsström

Telefon: 0722133979

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

Verksamhetsplan 2024

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2024
2. Exploateringsnämnden justerar ärendet omedelbart

Sammanfattning

Enligt stadens riktlinje för *styrning, uppföljning och kontroll* ska förvaltningen utarbeta förslag till budget och verksamhetsplan med utgångspunkt i fullmäktiges budgetbeslut, reglementet samt andra relevanta styrande dokument.

Exploateringsnämndens budget som fastställdes av nämnden den 18:e december 2023 beskriver de ekonomiska ramarna och resursfördelning inom förvaltningen.

Verksamhetsplanen syftar till att redogöra för exploateringsnämndens riktning och prioriteringar med särskilt fokus på fullmäktiges budgetmål.

I verksamhetsplanen ingår även förvaltningens samlade riskbild samt internkontrollplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De strategier och insatser som beskrivs i verksamhetsplanen bedöms hanteras inom befintlig ram.

Bedömning ur ekologisk dimension

I verksamhetsplanen beskrivs i stora delar om hur den ekologiska dimensionen ska omhändertas utifrån berörda fullmäktige mål.

Bedömning ur social dimension

I verksamhetsplanen beskrivs i stora delar om hur den sociala dimensionen ska omhändertas utifrån berörda fullmäktige mål.

Samverkan

Förvaltningen samverkansgrupp (FSG) har fått ta del av ett utkast till verksamhetsplan 2024

Bilagor

1. Verksamhetsplan
2. Samlad riskbild 2024

Ärendet

Exploateringsnämnden har att ta ställning till förvaltningens förslag till verksamhetsplan för 2024. Exploateringsnämnden måste senast den 29:e februari besluta om verksamhetsplan för året.

Beskrivning av ärendet

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och ska styra stadens utveckling. Det är nämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och prioriterade mål. Verksamhetsplanen konkretiserar fullmäktiges budgetmål 2024.

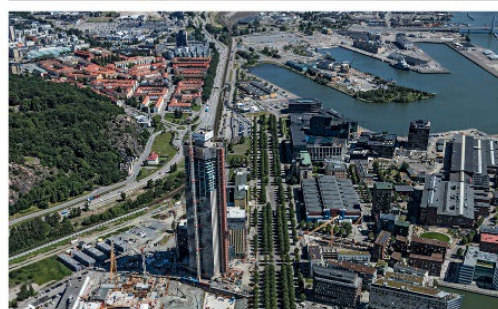
I verksamhetsplanen ingår även förvaltningens samlade riskbild samt internkontrollaktiviteter.

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Peter Kim
Avdelningschef Utveckling och styrning

Nämndens verksamhetsplan 2024

Exploateringsnämnden



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

1 Inledning

Kommunfullmäktiges budget är Göteborgs Stads övergripande styrdokument och är tänkt att styra stadens utveckling. Enligt stadens riktlinje för *styrning, uppföljning och kontroll* ska förvaltningen utarbeta förslag till budget och verksamhetsplan med utgångspunkt i fullmäktiges budgetbeslut, reglementet samt andra relevanta styrande dokument.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplanen. Verksamhetsplanen innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen. När nämnden fattat beslut om verksamhetsplan på en övergripande nivå är det förvaltningsdirektörens uppdrag att tillse att förvaltningens verksamhetsområden och avdelningar tar hand om beslutade mål och uppdrag och verkställer dem utifrån planerade aktiviteter.

Verksamhetsplanen ska fastställas av nämnden senast i februari månad.

Omhändertagande av fullmäktiges budgetmål

Nämnden ska ange hur de avser att arbeta för att nå god måluppfyllelse i sina verksamhetsplaner och budgeter. Målen ska omsättas i praktisk handling av nämnder och anpassas till deras specifika verksamhet.

I verksamhetsplanen beskrivs hur förvaltningen ska omhänderta sex av fullmäktiges sju mål. Målet *Göteborgs stad ska en välfärd som möter Göteborgarnas behov* ingår delvis i de fyra mål som berör verksamheten. Förvaltningen har därför valt att inte göra några särskilda åtgärder kopplat till målet.

2 Hållbar utveckling

Kommunfullmäktiges budget 2024 är tydlig i att takten och arbetet mot en hållbar utveckling behöver intensifieras.

Vi befinner oss i ett klimatnödläge. Göteborg behöver öka takten i omställningen för att bli grönare, friskare och mer robust. Det är hög tid att stärka insatserna för att klimatanpassa Göteborg och nå våra miljö- och klimatmål, där FN:s globala hållbarhetsmål med Agenda 2030 utgör ramarna. Göteborg ska bli en av EU:s 100 första klimatneutrala städer senast 2030. Att ligga i framkant skapar möjligheter till många nya gröna jobb i den cirkulära ekonomin och industrier som bryter sitt fossilberoende.

Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna

Exploateringsförvaltningen ska driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030 utifrån det uppdrag som exploateringsnämnden har enligt reglementet.

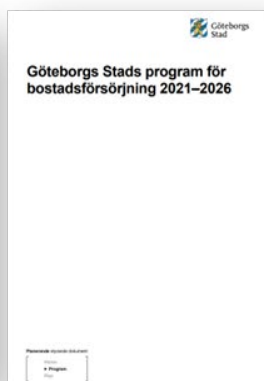
Under 2023 har förvaltningen utvecklat arbetet kring agenda 2030 och de tre dimensionerna. Ett miljöledningssystem har bland annat utvecklats samt en miljöutredning har genomförts.

Fyra av kommunfullmäktiges mål berör till stor del arbetet kring hållbar utveckling.

Vid framtagandet av strategier och mål har förvaltningen bland annat anordnat workshops med medarbetare. Workshoparnas syfte har bland annat varit att skapa ett brett engagemang och möjlighet att dela erfarenheter och kunskaper mellan olika professioner och avdelningar.

En viktig utgångspunkt vid framtagandet av mål och strategier har särskilt varit fyra av stadens program:

- **Göteborgs stads miljö- och klimatprogram**
- **Göteborgs stad för en jämlik stad**
- **Program för bostadsförsörjning 2021-2026**
- **Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022 (förlängd till 2024)**



3 Nämndens mål och uppdrag

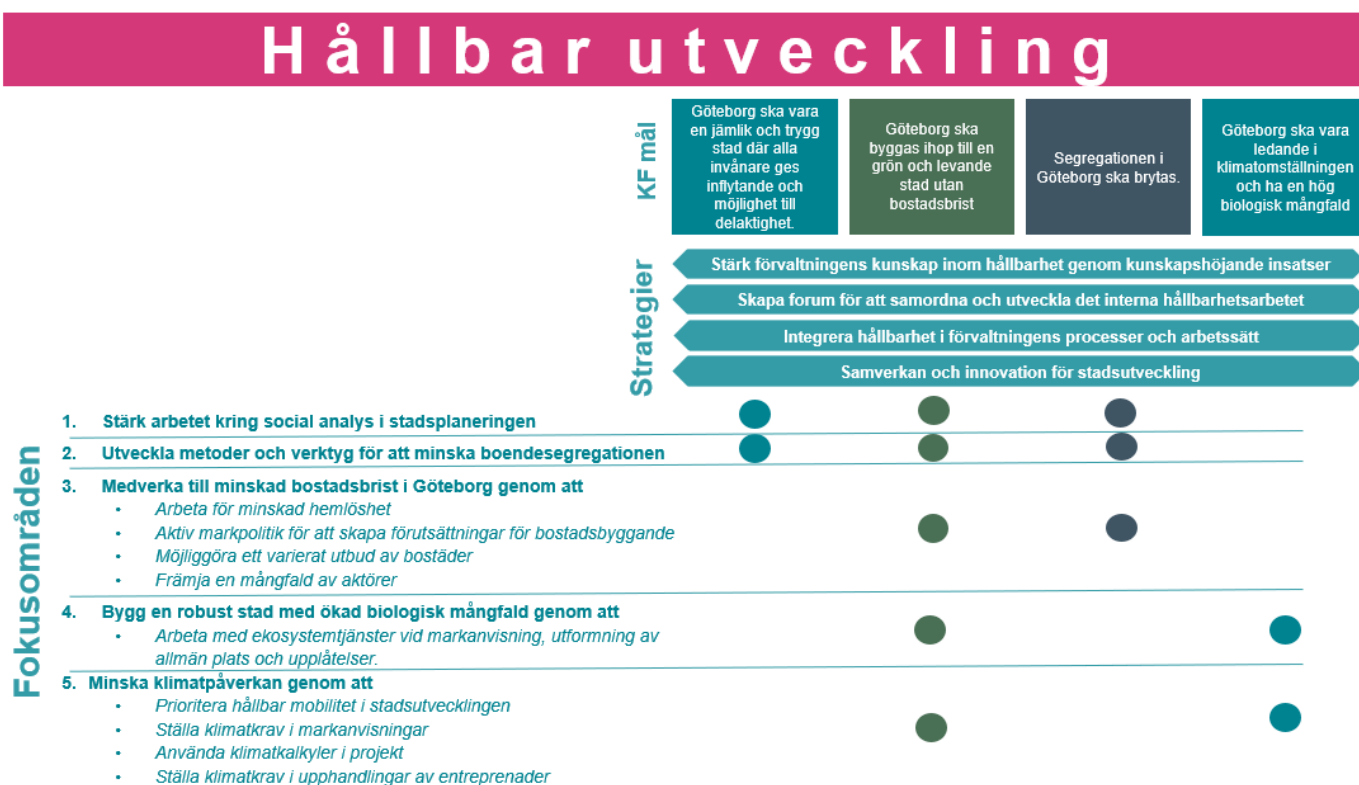
3.1 Nämndens mål

Fem fokusområden och fyra strategier

Bilden nedan sammanfattar hur förvaltningen har tänkt att omhänderta de fyra kommunfullmäktigemålen som berör hållbar utveckling genom fyra strategier och fem fokusområden.

Arbete inom fokusområdena ska tydliggöra prioriteringar och styrning under 2024 och bidrar direkt och indirekt till flera av kommunfullmäktigemålen vilket illustreras i bilden.

Strategierna syftar till att skapa goda förutsättningar och att kraftsamla för att nå resultat inom nämndens fokusområden.



Fyra övergripande strategier

Stärk förvaltningens kunskap inom hållbarhet genom kunskapshöjande insatser

En ökad kunskap och förståelse för hållbarhet kan skapa ökad förståelse och engagemang. Det innebär inte att alla medarbetare ska vara experter men alla bör ha grundförståelse för hållbarhetsfrågorna kopplat till sin yrkesroll och sina arbetsuppgifter. En del av det strategiska området handlar därför om att ta fram en övergripande plan för hur kunskapen kring hållbarhet kan öka på förvaltningen. En andra del handlar om att genomföra kunskapshöjande insatser utifrån behov för att uppnå specifika mål.

Skapa forum med syfte att samordna och utveckla det interna hållbarhetsarbetet

Genom att skapa forum för att samordna och utveckla hållbarhetsarbetet ges förutsättningar för erfarenhetsutbyte och större möjlighet till att identifiera konkreta och gemensamma aktiviteter och åtgärder inom förvaltningen. Syftet är ökad måluppfyllelse och större effektivitet. Bland annat kan ett övergripande forum bidra till att fortsätta utveckla strategier, mål och indikatorer och att konkretisera förvaltningens roll kopplat till hållbarhet och på så sätt skapa en större förståelse och driv på enheterna inom frågorna.

Integrera hållbarhet i förvaltningens processer och arbetssätt

För att få till ett effektivt arbete kring hållbarhet måste perspektiven integreras i förvaltningens ordinarie processer. Därtill bör dessa samordnas mellan de stadsutvecklande förvaltningarna.

Samverkan och innovation för stadsutveckling

Det är tydligt att vi behöver öka takten i arbetet mot hållbar utveckling och hitta nya lösningar inom stadsutvecklingen. Därför är samverkan och innovation viktigt. Det innebär att förvaltningen ska ha ett aktivt deltagande i nätverk utifrån sitt grunduppdrag och stadens mål för att utveckla och testa nya metoder och lösningar tillsammans med andra förvaltningar, kommunala bolag och andra aktörer.

3.1.1 Mål kopplat till hållbarhet

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

I fullmäktiges budget anges att:

Ett demokratiskt samhälle bygger på att allas mänskliga rättigheter ska respekteras och att alla har lika rätt och möjligheter att påverka samhället och sina livsvillkor. Arbetet för detta ska utökas genom exempelvis en förstärkning av Göteborgs Stads program för en jämlik stad. Jämlikhetsarbetet ska genomföras både kommunövergripande och i alla nämnder och bolagsstyrelser.

Nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta aktivt med delaktighet, inflytande och löpande medborgardialog samt bidra till det kommunövergripande demokratiuppdraget. Medborgardialogerna ska genomföras så att även grupper som sällan kommer till tals blir inkluderade och det ojämlika deltagandet ska vägas in när resultaten tas om hand.

Alla som bor och vistas i Göteborg ska kunna känna sig trygga och den fysiska tillgängligheten ska fortsatt förbättras i byggnader, transportmedel och kommunens lokaler. Det gäller även allmänna ytor som exempelvis lekplatser och parker.

Så omhändertar vi målet:

Fokusområde 1

Stärk arbetet kring social analys i stadsplaneringen

Nämnden har ett uppdrag att planera och bygga miljöer som bidrar till att alla människor har möjlighet att leva och nyttja staden. För att lyckas med det behöver utvecklingen vägledas av den kunskap och de erfarenheter som finns hos dem som använder eller bor i områdena som utvecklas. Genom att genomföra och utveckla arbetet med delaktighet och dialog samt social konsekvensanalys och

barnkonsekvensanalys kan förvaltningen bidra till en mer jämlik och trygg stad för alla. Exempel på utveckling är att säkerställa att resultatet från social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys integreras i förslagshandling för allmän plats och projektering samt utveckla sociala krav i markanvisningar där social analys bör vara vägledande.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning kring hur lokal kunskap och sociala erfarenheter omhändertas i planering och byggnation genomförs inte systematiskt utan är något som behöver utvecklas. Bland annat genom att ta fram indikatorer som mäter på kvalitativa värden i projekten.

3.1.1.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborg är en socioekonomiskt segregerad stad. För att bryta segregationen krävs en rad insatser inom flera kunskapsområden. I budgeten lyfts bland annat förskolan, skolans och socialtjänstens uppdrag kopplat till att bryta segregationen. Program för jämlik stad beskriver att boendesegregationen kan minska genom att komplettera med de bostäder som saknas i områdena. Genom olika upplåtelseformer, bostadstyper och kostnadsnivåer i hela staden kan en större blandning på områdesnivå nås.

Fullmäktiges budget lyfter att gemensamt ägda tillgångar ska vårdas och värnas. Därför är Göteborgs Stads inriktning att mark eller fastigheter inte ska säljas för lägre än marknadspris och att exploateringsekonomin ska ge ett överskott. Därigenom kan exploatering finansieras även i planer och projekt som inte kan generera överskott. Dessa kan därmed tillåtas gå med underskott, exempelvis i ytterområden eller i områden med höga naturvärden. Det är av betydelse att företag kan etablera sig i Göteborg. Det skapar arbetstillfällen vilket bidrar till ökad välfärd och minskad segregation.

Stadens omhändertagande av målet att bryta segregationen

Staden, genom stadsledningskontoret, har nyligen påbörjat en kraftsamling kring målet om att bryta segregationen. De stadsutvecklande förvaltningarna kommer inom kort att involveras i detta arbete. Resultatet kan komma att påverka hur exploateringsförvaltningen omhändertar målet.

Så omhändertar vi målet:

Fokusområde 2

Utveckla metoder och verktyg för att minska boendesegregationen

Boendesegregation är ett relationellt fenomen och uppstår när olika grupper, exempelvis med olika socioekonomiska förutsättningar, lever åtskilda i olika geografiska områden. Ett bostadsområde kan alltså inte vara segregerat utan det är staden som är segregerad.

Segregation har komplexa orsakssamband och det finns ingen enskild insats som kan bryta boendesegregationen. Att bygga kunskap och samverka är därför viktigt för att skapa en tydligare samsyn och ett effektivt arbete.

Inom stadsutvecklingen har vi verktyg som i flera fall kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på verktyg är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med den rumsliga organisationen och gestaltningen av den byggda miljön

som kan bidra till att minska segregationens negativa effekter.

Så här följer vi upp målet

Staden följer upp segregationen genom uppföljning av program för jämlik stad där bland annat Boverkets segregationsbarometer används. Förvaltningen följer upp målet bland annat genom indikatorer kopplat till antal och typer av bostäder men det finns en vilja att utveckla indikatorer som mäter även andra kvaliteter och effekter av bostadsbyggandet

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

I fullmäktiges budget anges att:

Stadsutvecklingens syfte är att skapa en levande, blandad, grön, vacker och trygg stad för alla. Grönområden, parker och andra offentliga platser ska ha god tillgänglighet, vara välskötta i hela Göteborg och bidra till biologisk mångfald i gröna stråk. Göteborgarnas möjlighet att komma nära vattnet ska säkerställas. Förändringar i gestaltning av det offentliga rummet ska göras varsamt och ta hänsyn till uppskattade platsernas kulturhistoriska kvaliteter.

Alla som bor och vistas i Göteborg ska ha en hälsosam livsmiljö fri från farliga kemikalier, buller och föroreningar. Barn är mer känsliga för hälsofarlig påverkan än vuxna. Därför ska miljöer där barn vistas prioriteras. Idrotts-, förenings- och folkhälsoperspektiven ska vara en självklar del i all stadsplanering genom att tillgodose behoven av idrottsplatser, idrottshallar och områden för spontanidrott och utevistelse.

I den gröna omställningen och den snabbt växande cirkulära ekonomin är näringslivet och industrin avgörande. För att stötta etableringen av grön industri ska Göteborgs Stad säkerställa att det finns lämplig mark för industriell produktion och logistikverksamhet. Näringslivsperspektivet ska finnas med i stadsplaneringen. För att locka arbetskraft måste Göteborg vara en bra stad för familjer.

Till 2026 års slut ska 25 000 bostäder planeras, framför allt genom att påbörja planering för kvartersstad på ytor som sedan tidigare identifierat som lämpliga för bostadsbyggnation.

Markanvisningarna ska följa inriktningarna i Göteborgs Stads budget. Mark ska garanteras för kommunala ändamål, såsom skolor, service och bostäder. Göteborgs Stad ska verka för att byggandet av kategoriboenden såsom studentbostäder, trygghetsbostäder och seniorbostäder ska öka. Göteborgs Stad ska inte anvisa mark till eller planera för vinstutdelande skolor. Fastigheter ska ha många användningsområden för att skapa levande miljöer över större delen av dygnet. Genom att planera yteffektivt kan naturområden och brukbar jordbruksmark sparas.

Hemlösheten ska minska och barnfamiljer ska inte vräkas. Modellen ”Bostad först” ska utökas och Göteborgs Stad ska bli ledande i arbetet.

Så omhändertar vi målet:

Se även fokusområde 1, 2 och 5

Fokusområde 3

Medverka till minskad bostadsbrist i Göteborg genom att

- *Arbeta för minskad hemlöshet*
- *Aktiv markpolitik för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande*
- *Möjliggöra ett varierat utbud av bostäder*
- *Främja en mångfald av aktörer*

Arbeta för minskad hemlöshet

Hemlöshet representerar en av de mest extrema formerna av utanförskap och fattigdom. Orsakerna till hemlöshet är många och komplexa. En del personer som riskerar eller befinner sig i hemlöshet kan ha social problematik och behov av olika vård- och stödsatser. Det finns också personer som inte har andra problem än att de saknar en bostad.

Staden får årligen lägenheter från de kommunala bostadsföretagen för olika boendesociala behov. Därutöver ska privata byggaktörer som har fått markanvisning på kommunens mark lämna lägenheter utifrån kommunens behov. Dessa lägenheter förmedlas sedan genom exploateringsförvaltningen.

Ytterst behövs ett ökat bostadsbyggande för att bostadsförsörjning för alla ska bli en verklighet. Det handlar dels om att öka byggtakten generellt, dels att utveckla bostadsförsörjningen för att fler hushåll med lägre inkomster får tillgång till en bostad.

Aktiv markpolitik för att skapa förutsättningar för bostadsbyggande

Göteborgs Stad har genom ett stort markinnehav möjligheter att påverka vad som byggs i staden. Stadens marktillgångar utgör en stor del av stadens och göteborgarnas samlade tillgångar och måste därför förvaltas och utvecklas på ett ansvarsfullt sätt. Stadens markinnehav innebär också en möjlighet att bidra till att olika behov kan tillgodoses och värden utvecklas. Markägandet utgör ett viktigt verktyg för att uppfylla målsättningar för bostadsförsörjningen. Göteborgs 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. I Göteborgs Stad är det exploateringssnämnden som har ansvar för den strategiska markförsörjningen, och exploateringsverksamheten. Nämnden har därigenom till uppgift att köpa, iordningställa och tillhandahålla samt sälja och upplåta mark för de ändamål, i den omfattning och på de villkor som kommunfullmäktige fastställer.

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.

Möjliggöra ett varierat utbud av bostäder

Förvaltningen ska i samverkan med marknadens aktörer möjliggöra ett varierat utbud av bostäder såväl vad avser upplåtelseformer, bostadsstorlekar och hustyper som pris- och hyresnivåer för att möta olika behov och en differentierad efterfrågan.

Främja en mångfald av aktörer

Göteborgs Stad ska främja en mångfald av aktörer och goda konkurrensförhållanden för att bidra till rimliga boendekostnader i nyproducerade bostäder.

Fokusområde 4

Bygg en robust stad med ökad biologisk mångfald genom att

- *Arbeta med ekosystemtjänster vid markanvisning, utformning av allmän plats och upplåtelser.*

Arbeta med ekosystemtjänster

Utifrån Sveriges nationella miljömål anges att ”senast 2025 ska en majoritet av kommunerna ta tillvara och integrera stadsgrönska och ekosystemtjänster i urbana miljöer vid planering, byggande och förvaltning i städer och tätorter”. Målet bygger på tidigare målsättning om att ”betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster ska vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt”.

Arbetet med ekosystemtjänster och att prioritera gröna och blå värden i stadsutvecklingen är ett område som tydlig behöver stärkas. Viktiga aktiviteter inom målområdet handlar om att utveckla kunskap och arbetssätt för att stärka ekosystemtjänster och utveckla hur vi arbetar som markägare för att gynna gröna och blå värden. I Miljö- och klimatprogrammet lyfts också mål om att öka inköp av bygg- och anläggningsentreprenader enligt kriterier om betydelsefull påverkan som bidrar till att främja biologisk mångfald.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning kommer ske bland annat genom att följa upp: köp och försäljningar av fastigheter, krav i markanvisningar, pågående och färdigställda bostäder och kommunal service, grönytefaktor och ekosystemtjänster i alla projekt samt arbete med stadsnära odling.

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

I fullmäktiges budget anges att:

Världen och Göteborg befinner sig i ett klimatnödläge och den biologiska mångfalden minskar. Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet och bli en av EU:s första klimatneutrala städer 2030. Stora systemförändringar och nytänkande behövs för att uppnå tydliga utsläppsminskningar under mandatperioden

För att omställningen ska lyckas krävs en bred folklig acceptans när fler och förstärkta åtgärder ska genomföras. Omställningstakten är idag otillräcklig. Omställningen ska vara rättvis, där de med störst utsläpp ska bidra mest.

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram beskriver att vägtrafiken är den näst största källan till geografiska utsläpp av växthusgaser i Göteborg. Därför finns ett delmål i programmet som säger att klimatpåverkan från transporter ska minska med minst 90 procent till 2030 jämfört med 2010 och det motoriserade vägtrafikarbetet ska minska med 25 procent till 2030 jämfört med 2020. För att nå

delmålet krävs överflyttning av bilresor till gång och cykel samt till kollektivtrafik, och av godstransporter från väg till järnväg och sjöfart

För att fler ska kunna gå och cykla säkert behöver utrymme för gående och cyklister ges hög prioritet. Arbetet med Cykelprogram för en nära storstad ska påskyndas, där åtgärder för ökat cyklande ska prioriteras. Stadsutvecklingen förutsätter också ett effektivt nyttjande av den begränsade mark som finns i de delar av Göteborg som ligger nära redan utbyggd kollektivtrafik.

Byggsektorn står för en stor del av Sveriges miljö- och klimatpåverkan. För att minska de negativa aspekterna av nybyggnation ska Göteborgs Stad ställa höga krav på miljöanpassat byggande, både för bostadshus och byggnationer för andra ändamål.

Så omhändertar vi målet:

Fokusområde 5

Minska klimatpåverkan genom att

- ***Prioritera hållbar mobilitet i stadsutvecklingen***
- ***Ställa klimatkrav i markanvisningar***
- ***Använda klimatkalkyler i projekt***
- ***Ställa klimatkrav i upphandlingar av entreprenader***

Prioritera hållbar mobilitet i stadsutvecklingen

För att uppnå ett modernt transportsystem med liten miljö- och hälsopåverkan är arbetet med hållbara transporter och hållbar tillgänglighet centralt. Olika aktiviteter och åtgärder för att bidra till målet handlar om att prioritera, bygga och utveckla infrastruktur för gång, cykel och kollektivtrafik i enlighet med trafikstrategin, aktivt arbeta med mobilitetsavtal och gröna transportplaner och att utveckla arbetssätt för att möjliggöra mer mobilitetstjänster (delat resande).

Ställa klimatkrav i markanvisningar

Genom markanvisningar finns möjlighet att ställa krav som styr i riktning mot uppsatta mål. Det finns ett tydligt uppdrag i Kommunfullmäktiges budgetförslag som handlar om kravställning i markanvisningar. Genom att utveckla en kravställning och uppföljning som styr mot klimatneutralitet kan exploateringsnämnden bidra till Göteborgs Stads klimatmål.

Använda klimatkalkyler i projekt.

Att ta fram en klimatkalkyl för projekten är en förutsättning för att kunna följa upp hur klimatpåverkan ser ut. Det är också ett redskap som kan bidra till att tydliggöra vilka åtgärder som kan bidra till att minska klimatpåverkan i linje med att uppnå mål i Miljö- och klimatprogrammet för 2030 om att minska utsläpp med 90 procent jämfört med 2020. Målet om att använda klimatkalkyl handlar som första steg om att utveckla ett arbetssätt för exploateringsnämnden.

Ställa klimatkrav i upphandlingar av entreprenader

Inom Miljö- och klimatprogrammets klimatmål finns delmålet *Göteborgs Stad minskar klimatpåverkan från inköp*. Att minska klimatpåverkan från transporter inom köpta bygg- och anläggningsentreprenader är en viktig del i att nå klimatmålet. Göteborgs Stad har tillsammans med Malmö och Stockholms stad samt Trafikverket tagit fram gemensamma krav som gäller i alla upphandlingar av entreprenader. Kraven inkluderar klimatkrav i linje med klimatmål till 2030. Ett aktivt arbete med krav och uppföljning samt dialog med marknadsaktörer bidrar till

att minska klimatpåverkan från entreprenader. Därtill kan förvaltningen i entreprenader möjliggöra för pilotprojekt och andra initiativ som bidrar till ytterligare minskade utsläpp.

Så här följer vi upp målet

Uppföljning av målet med fokus på transporter kan göras baserat på till exempel personal samt olika indikatorer för hur fotgängare och cyklister prioriterats i projekt.

Uppföljning görs också utifrån de markanvisningar som nämnden gör.

Inför kommande år kan en konkret målsättning på klimatkalkyl tas fram och uppföljning av klimatpåverkan kan genomföras på projekt- och portföljnivå. Genom uppföljning av klimatkalkyl i projekten fångas resultat av åtgärder inom flera områden, såsom utsläpp baserat på drivmedel, materialval och mängder.

Uppföljning utifrån klimatkrav i upphandling kan genomföras utifrån de miljökrav som ställts i upphandlingar så som klimatutsläpp från drivmedel, pilotprojekt och initiativ.

3.1.2 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborgs Stads viktigaste resurs är de omkring 60 000 anställda som arbetar inom en mängd yrkesområden. Den främsta utmaningen är att möta de omfattande behoven av kompetensförsörjning. För att rekrytera och behålla personal ska Göteborgs Stad erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser. Det bidrar även till att minska både korta och långa sjukskrivningar. Anställda ska ha goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Göteborgs Stad ska präglas av en tillitsbaserad styrning och innebörden och fördelningen av arbetsmiljöuppgifter ska vara tydlig. Äldre och erfarna anställda erbjudas en arbetssituation med uppgifter och rimlig arbetstid som möjliggör ett hållbart arbetsliv fram till pensionen. Mentorskap och metodhandledning för nyanställda kan vara en del av det arbete

Så omhändertar vi målet:

Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i tid identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens. Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen är det angeläget för Exploateringsförvaltningen att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är att behålla och utveckla befintlig personal och att attrahera och rekrytera nya medarbetare.

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete för att kunna erbjuda "ett hållbart arbetsliv". Utifrån ett tillitsbasert ledarskap skapar förvaltningens chefer goda förutsättningar för medarbetare genom tydliga roller och mandat och ett delegerat ansvar bidrar till ett utvecklat medarbetarskap.

Så här följer vi upp målet

Förvaltningens arbetsmiljömål.

1. Upplevd hög arbetsbelastning ska minska

-Medarbetarenkäten

2. Ohälsa som helt eller delvis beror på arbetsförhållanden ska motverkas

-Förvaltningens sjukfrånvaro

-Antal rehabiliteranden som helt eller delvis beror på fysiska och/eller psykiska

arbets-förhållanden i Adato

3.Exploateringsförvaltningen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

-Medarbetarenkäten

-Nyckeltal personalomsättning.

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

I fullmäktiges budget anges att:

Göteborgs Stads viktigaste resurs är de omkring 60 000 anställda som arbetar inom en mängd yrkesområden. Den främsta utmaningen är att möta de omfattande behoven av kompetensförsörjning. För att rekrytera och behålla personal ska Göteborgs Stad erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser. Det bidrar även till att minska både korta och långa sjukskrivningar. Anställda ska ha goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Göteborgs Stad ska präglas av en tillitsbaserad styrning och innebörden och fördelningen av arbetsmiljöuppgifter ska vara tydlig. Äldre och erfarna anställda erbjudas en arbetssituation med uppgifter och rimlig arbetstid som möjliggör ett hållbart arbetsliv fram till pensionen. Mentorskap och metodhandledning för nyanställda kan vara en del av det arbete

Så omhändertar vi målet:

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett kontinuerligt arbete för att kunna erbjuda "ett hållbart arbetsliv". Utifrån ett tillitsbaserat ledarskap skapar förvaltningens chefer goda förutsättningar för medarbetare genom tydliga roller, mandat och ett delegerat ansvar som bidrar till ett utvecklat medarbetarskap.

Så här följer vi upp målet

Förvaltningens arbetsmiljömål.

1. Upplevd hög arbetsbelastning ska minska

-Medarbetarenkäten

2. Ohälsa som helt eller delvis beror på arbetsförhållanden ska motverkas

-Förvaltningens sjukfrånvaro

-Antal rehabiliteranden som helt eller delvis beror på fysiska och/eller psykiska arbets-förhållanden i Adato

3.Exploateringsförvaltningen ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare

-Medarbetarenkäten

-Nyckeltal personalomsättning.

3.2 Nämndens uppdrag

Nedan listas de uppdrag som ingår i fullmäktiges budget 2024.

Uppdrag	Så här tar vi oss an uppdraget
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden utöka dialogen med kretslopp- och vatten-nämnden för att de tidigt ska kunna involveras i stora och för dem relevanta projekt.	Inom såväl "analysera och initiera" fas som inom de tidiga skedena i PLEX deltar kretslopp och vatten för samplanering i relevanta projekt.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.	Nämnden saknar lokaler som kan användas för uppdraget.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden underlätta för exploatörer att byta upplåtelseform till hyresrätter för att i rådande konjunkturläge främja bostadsbyggande	Vilken upplåtelseform det ska vara i ett exploateringsprojekt regleras i exploateringsförvaltningens genomförandeavtal och förfrågningar om att ändra villkoren i avtalen inkommer till förvaltningen. Förvaltningen kan i samband med sådana förfrågningar beakta detta uppdrag men behöver även bedöma om en förändring även ger en påverkan på andra delar av projektet.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden utreda hur välfärdsnämnderna kan få lägre hyra om byggnationen bidrar till ökad exploatering.	I samråd med SLK utreds om EXF kan bära vissa projektkostnader som t ex avgifter för detaljplaneläggning så att dessa kostnader inte utgör hyresunderlag för välfärdsnämnderna.
Exploateringsnämnden får i uppdrag att ställa miljökrav, exempelvis på klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet vid markanvisningar för både bostäder och andra verksamheter.	Miljökrav kring klimatneutralt byggande, återbruk och energieffektivitet är framarbetat och ska nu kravställas i framtida markanvisningar.
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.	Förvaltningen kan bidra genom att ställa relevanta miljökrav vid upphandlingar av byggnation av allmän plats inom exploateringsprojekt på projektavdelningarna samt investeringsprojekt på Stora projekt. Deltagande i BRG's klimatneutralt byggande
Exploateringsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att utöka tilldelningen av bostäder till "Bostad först". Tilldelningen ska i huvudsak ske utanför utsatta områden, riskområden och särskilt utsatta områden.	Tilldelningen är utökad för 2024 och AB Framtiden har levererat utifrån stadens utökade behov.

4 Risk och internkontroll

4.1 Samlad riskbild

Enligt riktlinjer för ”styrning, uppföljning och kontroll” ska varje nämnd, i samband med budget eller verksamhetsplan, 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 2024.

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

Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
Risk för att klimatanpassningar i stadsutveckling inte möter den snabba klimatiförändringen.	Effekter av klimatpåverkan kommer snabbare än vi hinner anpassa och genomföra justeringar och utbyggnad av stadens infrastruktur såsom exempelvis högvattenskydd. 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.	4	4	16
Lågkonjunktur - risk för fortsatt minskat byggande till följd av försämrad konjunktur	Höga bostadslåneräntor för hushåll, fallande bostadspriser, högre bygg- och finansieringskostnader för byggföretag samt uteblivna statliga investeringsstöd påverkar bostadsinvesteringarna och bostadsbyggandet negativt. Lågkonjunktur och stigande räntor leder till sjunkande fastighetspriser som tillsammans med ökade byggkostnader utgör en risk för att reavinstererna minskar och att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. Vikande marknadsförutsättningar har fått stora konsekvenser för byggandet. En lägre takt i bostadsbyggandet har negativ effekt för bostadsförsörjningen och riskerar att förvärra bostadsbristen samt öka risken för att fler hamnar i strukturell hemlöshet.	4	4	16
Risk för att staden inte klarar att av att planera stadsutveckling i den takt som beslutas i staden	Stadens höga ambitioner för stadsutveckling är fortsatt högre än vad stadens organisation och marknaden för tillfället kan möta och i dagsläget har förvaltningen svårt att resurssätta projekten i planeringsskedet. Nuvarande portfölj innehåller ca 300 exploateringsprojekt varav ca 50 % är i ett genomförandeskede dvs efter detaljplanernas laga kraft. En ökad planeringsvolym samtidigt som många projekt har en ökad komplexitet samt att projekten i ökad omfattning behöver samordnas med varandra innebär att många resurser är bundna i ett genomförande. Nuvarande konjunktur innebär att projektens byggstart förskjuts vilket innebär tidsförskjutningar och risk för kostnadsökningar. Det	4	3	12

Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
	kommer även att innebära att antalet färdigställda bostäder kommer vara lägre under de kommande åren. Boende, besökare och verksamma i Göteborg uppfattar inte staden som attraktiv och perioden med störningar förlängs.			
Risker hänförliga till implementering av nya arbetssätt	De nya förvaltningarna har under det senaste året format nya arbetssätt som varit en direkt konsekvens av omorganisationen. Utöver detta har en stor arbetsinsats gjorts för att ta fram förvaltningsgemensamma processer. Stadsutvecklingen har långa planeringscykler vilket gör att det tar längre tid än förväntat innan resultatet och implementeringen av förändrade arbetssätt slår igenom. Det tar längre tid än önskat att uppnå intentionerna med omorganisationen. Även om förvaltningarna är på plats och levererar kommer det att dröja innan nya arbetssätt har formats och implementerats. I ett mellanläge kan arbetsuppgifter ta längre tid på grund av att implementering av nya arbetssätt tar tid.	3	3	9
Risker hänförliga till tillfällig flytt till andra lokaler i samband med ombyggnation	Förvaltningen kommer att ha sin hemvist i Lillhagsparken vid två perioder under ombyggnad av Traktören. Detta kommer att medföra förlängda restider och längre tid från hemmet för en stor del av förvaltningens medarbetare. Restid för de medarbetare som ska ha fysiska möten med kollegor på de olika förvaltningarna som sitter på olika platser kommer att öka. Säkerhetsfrågor kopplade till behörighet och information om brandskydd kommer att bli mer komplext då fler medarbetare rör sig mellan tillfälliga lokaler. Risk att vi förlorar medarbetare och nyckelkompetenser om evakueringstiden upplevs som påfrestande. Risk för försämrad psykosocial arbetsmiljö med ökade sjukskrivningar och medarbetare som slutar om situationen under evakueringen upplevs som rörig och otydlig. Risk för svårigheter att hantera säkerhetsfrågan då frågor kopplade till behörigheter till lokaler, information om brandskydd och säkerhet blir mer komplexa	3	3	9

4.2 Internkontrollplan

I nedanstående tabell redovisas de tester som ska göras under 2024.

Kontrollaktiviteterna är delvis framtagna utifrån förvaltningens 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.

Internkontrollaktivitet	Kosekvensbeskrivning	Existerande kontrollaktiviteter	Metod för kontroll
Risk för att staden inte klarar att av att planera stadsutveckling i den takt som beslutas i staden	Stadens höga ambitioner för stadsutveckling är fortsatt högre än vad stadens organisation och marknaden för tillfället kan möta och i dagsläget har förvaltningen svårt att resurssätta projekten i planeringsskedet.	Dokumenterade möten för synkronisering av portföljer för gemensamma prioriteringar, gemensamma målsättningar och gemensam resurssättning för att säkerställa att SBF och EXF startar upp resurssatta projekt med gemensamma målsättningar.	Stickprov för att undersöka om de exploateringsprojekt som startas upp har överenskomna mål och resurstillsättningar vid möten mellan portföljägare Detaljplaner, SBF samt portföljägare exploateringsEXF.
Risk för bristande avtalsuppföljning*	Att förvaltningen inte upptäcker felaktigheter avseende krav som ställts i upphandlingen. Att fusk och felaktigheter i inköp och upphandlingar inte upptäcks. Risk för att leverantören inte levererar det som har avtalats under avtalsperioden gällande ställda krav i upphandlingsdokumenten avseende kvantitet, kvalitet pris, tid, plats, (leverantör).	Rutiner för avtalsuppföljning	Genomförande av stickprov för att kontrollera huruvida det faktiska utfallet under avtalsperioden stämmer överens med innehållet i avtalet. Att rutiner finns och är kända.
Risk vid implementering av miljöledningssystem.	Att miljöledningssystemet inte blir implementerat och känt på förvaltningen	Anvisningar och rollbeskrivningar för miljöledningssystem	Stickprov i verksamheten om kännedom om miljöledningssystemets innehåll och tillämpning Stickprov av ställda krav enligt stadens gemensamma miljökrav för entreprenader.
Risker hänförliga till tillfällig flytt till andra lokaler i samband med ombyggnation. Risk att rutiner kring säkerhet och brandskydd inte är kända av medarbetare	Säkerhetsfrågor kopplade till behörighet och information om brandskydd kommer att bli mer komplext då fler medarbetare rör sig mellan tillfälliga lokaler.	Rutiner för brandskydd och säkerhet	Stickprov för att kontrollera om rutiner för utrymning, brandskydd och säkerhet är kända för de lokaler medarbetarna vistas i.
Risk hänförlig till implementering av nya arbetssätt inom stadsutvecklingen	De nya förvaltningarna har under det senaste året format nya arbetssätt som varit en direkt konsekvens av omorganisationen. Utöver detta har en stor arbetsinsats gjorts för att ta fram förvaltningsgemensamma processer. Stadsutvecklingen har långa planeringscykler vilket gör att det tar längre tid än förväntat innan resultatet och implementeringen av förändrade arbetssätt slår igenom.	Beskrivningar av processer och arbetssätt	Stickprov för att kontrollera att beslutade förvaltningsövergripande processer är kända och tillämpas.

* Kontrollaktiviteten svarar mot "yrkande angående Utvecklat kontrollarbete för upphandling och avtal" EXN 20230925

Samlad riskbild 2024 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 2024. Den interna kontrollplanen återfinns i verksamhetsplan 2024.

Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
Leverans till kund samt Ekonomi	1 Risk för att klimatanpassningar i stadsutveckling inte möter den snabba klimatförändringen.	Riskbeskrivning Effekter av klimatpåverkan kommer snabbare än vi hinner anpassa och genomföra justeringar och utbyggnad av stadens infrastruktur såsom exempelvis högvattenskydd. 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.	4	4	16
	2 Lågkonjunktur - risk för fortsatt minskat byggande till följd av försämrad konjunktur	Riskbeskrivning Höga bostadslåneräntor för hushåll, fallande bostadspriser, högre bygg- och finansieringskostnader för byggföretag samt uteblivna statliga investeringsstöd påverkar bostadsinvesteringarna och bostadsbyggandet negativt. Lågkonjunktur och stigande räntor leder till sjunkande fastighetspriser som tillsammans med ökade byggkostnader utgör en risk för att reavinsterna minskar och att exploateringsverksamhetens självfinansieringsmål inte uppnås. Konsekvensbeskrivning Vikande marknadsförutsättningar har fått stora konsekvenser för byggandet. En lägre takt i bostadsbyggandet har negativ effekt för bostadsförsörjningen och riskerar att förvärra bostadsbristen samt öka risken för att fler hamnar i strukturell hemlöshet.	4	4	16
	3 Risk för att staden inte klarar att av att planera 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 och i dagsläget har förvaltningen svårt att resurssätta projekten i planeringsskedet. Nuvarande portfölj innehåller ca 300 exploateringsprojekt varav ca 50 % är i ett genomförandeskede dvs efter detaljplanernas laga kraft. En ökad planeringsvolym samtidigt som många projekt har en ökad komplexitet samt att projekten i ökad omfattning behöver samordnas med varandra innebär att många resurser är bundna i ett genomförande. Nuvarande konjunktur innebär att projektens byggstart förskjuts vilket innebär tidsförskjutningar och risk för kostnadsökningar. Det kommer även att innebära att antalet färdigställda bostäder kommer vara lägre under de kommande åren. Konsekvensbeskrivning Boende, besökare och verksamma i Göteborg uppfattar inte staden som attraktiv och perioden med störningar förlängs.	4	3	12
Interna processer	4 Risker hänförliga till implementering av nya arbetssätt	Riskbeskrivning De nya förvaltningarna har under det senaste året format nya arbetssätt som varit en direkt konsekvens av omorganisationen. Utöver detta har en stor arbetsinsats gjorts för att ta fram förvaltningsgemensamma processer. Stadsutvecklingen har långa planeringscykler vilket gör att det tar längre tid än förväntat innan resultatet och implementeringen av förändrade arbetssätt slår igenom. Konsekvensbeskrivning Det tar längre tid än önskat att uppnå intentionerna med omorganisationen. Även om förvaltningarna är på plats och levererar kommer det att dröja innan nya arbetssätt har formats och implementerats. I ett mellanläge kan arbetsuppgifter ta längre tid på grund av att implementering av nya arbetssätt tar tid.	3	3	9

Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
Arbetsmiljö/ personal och kompetens	5 Risker hänförliga till tillfällig flytt till andra lokaler i samband med ombyggnation	Riskbeskrivning Förvaltningen kommer att ha sin hemvist i Lillhagsparken vid två perioder under ombyggnad av Traktören. Detta kommer att medföra förlängda restider och längre tid från hemmet för en stor del av förvaltningens medarbetare. Restid för de medarbetare som ska ha fysiska möten med kollegor på de olika förvaltningarna som sitter på olika platser kommer att öka. Säkerhetsfrågor kopplade till behörighet och information om brandskydd kommer att bli mer komplext då fler medarbetare rör sig mellan tillfälliga lokaler. Konsekvensbeskrivning Risk att vi förlorar medarbetare och nyckelkompetenser om evakueringstiden upplevs som påfrestande. Risk för försämrad psykosocial arbetsmiljö med ökade sjukskrivningar och medarbetare som slutar om situationen under evakueringen upplevs som rörig och otydlig. Risk för svårigheter att hantera säkerhetsfrågan då frågor kopplade till behörigheter till lokaler, information om brandskydd och säkerhet blir mer komplexa	3	3	9
Leverans till kund	6 Risk att förvaltningen inte uppnår målsättningarna i klimat- och miljöprogrammet inom givna tidsramen	Riskbeskrivning I ett flertal av de områden som förvaltningen är verksam inom krävs betydande insatser för att nå målsättningarna. Med de långa planeringscyklerna inom stadsutvecklingen kommer resultatet av det arbete som påbörjats inom förvaltningen inte att visa sig förrän projekten är genomförda. Det finns även risk att de åtgärder och arbetssätt som nu är kända och som förvaltningen har rådighet över inte räcker till för att uppnå målsättningarna.			
	7 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. De bostäder som är byggda med statsbidrag ligger ännu lite lägre i pris, men då statsbidragen upphör kommer kostnaderna för dessa lägenheter att öka.			
	8 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.			
	9 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			
Oegentligheter	10 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			
Arbetsmiljö/ personal och kompetens	11 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			
	12 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			

Riskområden	Risker	Beskrivning av risken	Sannolikhet	Konsekvens	Totalt
		<i>lång tid innebär också arbetsmiljöproblem för medarbetarna. Vi kan inte leverera enligt uppdrag. Minskad rekryteringsbas. Kunskapstapp. Rekrytering tar längre tid än beräknat.</i>			
Ekonomi	13 Risk för att investeringsplanens beslutade projekt och program blir dyrare än planerat.	<i>Riskbeskrivning</i> <i>Under kommande period går betydligt fler stora och komplexa projekt in i produktionsskeden och därmed ökar riske exponering avsevärt. Genomförandet om beslutad investeringsplan är förenad med hög ekonomisk risk.</i> <i>Konsekvensbeskrivning:</i> <i>Prioritering i investeringsplanen - tillskjutande av medel till investeringsplan eller förändrat innehåll.</i> <i>Om Sverigeförhandlingsprojektens kostnader ökar mer än vad som finns förhandlat inom Sverigeförhandlingen får staden tillskjuta mer medel än beräknat för att täcka kostnaderna.</i>			