



Innehåll

Verksamhetsplan Exploateringsnämnden	2
Inledning	2
Exploateringsnämnden bidrar till att Stockholm utvecklas till en attraktiv miljonstad	2
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	3
1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa ...	3
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	4
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	5
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	7
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka	14
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	15
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.....	17
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	17
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	20
3.1 Budgeten ska vara i balans	20
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	30
Risk- och väsentlighetsanalys.....	31
Bilagor	33



Verksamhetsplan

Exploateringsnämnden

Inledning

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och mark-exploatering inom stadens gräns samt ansvarar för den mark som är belägen utanför stadens gräns som ska avyttras eller exploateras. Nämnden handhar inom sitt verksamhetsområde frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden har till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser samt annan mark under nämndens förvaltning. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning för hamnfrågor.

Exploateringsnämnden bidrar till att Stockholm utvecklas till en attraktiv miljonstad

Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Inom mindre än 20 år kommer befolkningen öka med 200 000 personer, därmed kommer över en miljon människor bo i Stockholms stad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare.

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 har exploateringsnämnden en central roll. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag. Genom beslut och strategiska ställningstaganden kan exploateringsnämnden bidra till ett Stockholm i världsklass!

Exploateringsnämnden ska i arbetet med att uppnå Vision Stockholm 2030 planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder.

Markanvisningstakten ska öka och planer och projekt som kan realiseras i närtid ska på kort sikt prioriteras. Målet är att markanvisa minst 5 000 nya bostäder år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 4 000.

Verksamhetsplanen 2012 innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 75 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Rågsved genomförs.

En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. Nämnden ska i den fysiska planeringen skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning samt för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden. Arbetet

med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm och insatser inom ramen för Järvalyftet har hög prioritet. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 400 nya studentlägenheter år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 300.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden; Norra Djurgårdsstaden, som deltar i Clinton Climate Initiative och Västra Liljeholmen. Minskad miljöpåverkan kräver också att åtgärder vidtas i det befintliga fastighetsbeståndet. Miljonprogramområdena utgör därför ett ytterligare miljöprofilområde. Arbetet följs och samordnas med övriga miljöprofileringar av exploateringsnämnden och utförs av stadens bostadsbolag.

Exploateringsnämnden deltar tillsammans med övriga berörda nämnder i arbetet med planeringen av nya träd, ett för varje ny bostad.

Utbyggnaden av Stockholm ska ske på en långsiktigt hållbar nivå och det måste finnas utrymme för de investeringar som krävs för infrastruktur, omsorg, förskola, skola m.m. samtidigt som takten i bostadsbyggandet ska öka. Detta ställer allt större krav på projektens lönsamhet.

Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljning. Exploateringsnämndens markförvaltning, dvs. förvaltningen av tomträtts- och arrendemark, fortsätter att ge ett betydande överskott för staden.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för arbetet med Vision 2030. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa

Förutsättningen att möta framtidens utmaningar ligger i Stockholms förmåga att vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i, med en dynamisk arbetsmarknad där framtidens jobb kan växa fram.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	90 %	35 %	År

NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att starta och växa i måste gynnsamma förutsättningar ges till näringslivet genom att byggbar mark tillhandahålls till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att god infrastruktur tillgodoses.

Kommunfullmäktige fastställde 2008 riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ligger till grund för stadens planering i företagsområdena och för stadens rådgivning till företag.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. Stadsbyggnadsnämnden ska förbättra förutsättningarna för nyföretagande genom att lokaler för småföretagande planeras in vid ny- och tillbyggnation av stadsdelar

Exempel på projekt där nya arbetsplatser kommer att växa fram är skapandet av Kista Science City som ska bli ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Nya arbetsplatser ingår i arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm. Hagastaden, den nya stadsdel som planeras kring Norra Station, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Cirka 90 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden äger i avvaktan på exploatering. Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi. Se aktivitetsplan i bilaga 2.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

Kontoret avser att erbjuda tre ungdomar sommarjobb. Kontoret avser vidare att erbjuda ett antal praktikplatser under året till aspiranter från Jobbtorgen.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	3	öka	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I dialog med Jobbtorg Stockholm ta fram och tillhandahålla praktikplatser som passar stadens aspiranter	2012-01-01	2012-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

Staden ska vara pådrivande i utvecklingen av en hållbar stadsutveckling genom sitt eget agerande och genom att samarbeta med andra aktörer. Stockholm står inför en utmaning när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig stad. Det handlar om att minska klimatpåverkan, säkerställa närhet till parker och grönområden, uppmuntra och underlätta för cykling och andra miljövänliga transportsätt, hantera bullerproblem och säkerställa en god luftkvalitet.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel markanvisningar med kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/kvm.	50 %	fastställs 2012	År
Andel relevanta upphandlingar av varor och produkter där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012	År
Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram och besluta om miljöhandlingsplan utifrån Stockholms miljöprogram 2012-2015	2012-01-01	2012-12-31

NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla hållbara stadsmiljöer

Kommunfullmäktige väntas i december 2011 anta ett nytt miljöprogram för perioden 2012-2015. Exploateringsnämnden kommer att komplettera sin verksamhetsplan med indikatorer och/eller aktiviteter till tertialrapport 1/2012.

Exploateringskontoret kommer även att ta fram förslag till miljöhandlingsprogram för 2012 med miljömål, miljöaktiviteter och indikatorer när kommunfullmäktige har antagit stadens miljöprogram för 2012-2015. Målsättningen är att denna rapportering sker i samband med tertialrapport 1/2012.

Exploateringsnämnden har tillämpat mål och krav för hållbar energianvändning i samband med markanvisningar sedan 2009. Ett av miljömålen i remissversionen av stadens miljöprogram är "Hållbar energianvändning" där ett delmål avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Målnivå som definierades i miljöprogramarbetet och som antagits i stadens budget för 2012 är att nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska ha en energianvändning på högst 55 kWh/kvm. Konkretisering av detta och riktlinjer för

byggherrarna samt indikatorer för uppföljning tas fram när kommunfullmäktige antagit miljöprogrammet. Förutom att redovisa andel markanvisningar med energikrav 55 kWh/kvm kommer exploateringsnämnden ta fram indikator för uppföljning, dvs. att byggherrarna uppfyller ställda krav i exploateringsavtal.

Miljömål för ”Hållbar användning av mark och vatten” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden har länge tillämpat grönkompensation i samband med exploatering av mark med värden för rekreation och biologisk mångfald. Målet att värna om värdefulla mark- och vattenområden och att minimera/ersätta intrång i grön- och vattenområden är viktigt. Detta kommer att konkretiseras i exploateringsnämndens miljöhandlingsprogram. Exploateringsnämnden ska arbeta med att restaurera de vattenförekomster i staden som man förfogar över. I ett första steg, efter överenskommelse med Huddinge kommun, ska exploateringsnämnden arbeta med att restaurera sjön Magelungen.

Exploateringsnämnden ska säkerställa god markkvalitet för människors hälsa och miljö vid nybyggnation. Exploateringsnämnden verkar för att hushålla med mark och andra naturresurser och att användningen av icke förnybara material minimeras. Nämnden ska vidare verka för hög grad av återvinning av schaktmassor i stadens exploateringsprojekt.

Exploateringsnämnden ska ställa krav på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår i de anläggningsprojekt som kontoret ansvarar för. Aktiviteter kommer att konkretiseras i kontorets miljöhandlingsprogram.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet med miljöprofilområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden stöds, som ett av 18 projekt i världen, av Clinton Climate Initiative och kommer att skapa ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling.

Miljonprogramområdena utgör ett ytterligare miljöprofilområde. Arbetet följs och samordnas med övriga miljöprofileringar av exploateringsnämnden och utförs av stadens bostadsbolag.

Nämnden ska verka för miljöeffektiv transportförsörjning av nya exploateringsområden och att åstadkomma en miljö- och resurseffektiv avfallshantering.

Exploateringsnämnden ska arbeta med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Exploateringskontoret deltar i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Ett trädråd med stadsträdgårdsmästaren från trafikkontoret som chef har inrättats med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Trädrådet utgör en viktig part i frågor som berör träd. I uppdraget ingår att tillgodose plantering av ett träd per ny bostad. Redan under planarbete vid nybyggnation måste hänsyn tas till de träd som ska sparas och en plan ska göras

upp för var nya träd ska planteras. Exploateringskontoret samverkar med övriga ansvariga förvaltningar med att utveckla former för hur detta arbete ska bedrivas.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar och gör det viktigt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Nya naturreservat planeras att inrättas i Älvsjöskogen och Årstaskogen. Under året påbörjas också arbetet att inrätta ett naturreservat i Kyrkhamn.

Flera projekt växer fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel är stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Kungsholmen/Lindhagen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal planterade träd		År
Kontoret återkommer med förslag till årsmål i samband med tertialrapport 1/2012		

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm

Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Inom mindre än 20 år kommer befolkningen enligt dagens prognoser att öka med 200 000 personer, därmed kommer över en miljon människor bo i Stockholms stad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare.

Den växande staden förutsätter fler bostäder. Därför bygger staden hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder, hus och ägarlägenheter med målet 100 000 nya bostäder till år 2030. Det motsvarar 5 000 nya bostäder varje år. I planeringen av nya stadsdelar ska framkomlighet, hållbarhet, tillgänglighet och arkitektonisk mångfald vara viktiga ledstjärnor. En stor del av dessa nya bostäder kommer att byggas i nya miljöstadsdelar.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal färdigställda bostäder	3 750 st	3 750 st	Månad
Antal markanvisade bostäder	5 000 st	5 000 st	Månad
Antal markanvisade ägarlägenheter	25 st	25 st	År
Antal påbörjade bostäder	4 500 st	4 500 st	Månad

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal påbörjade hyresrätter	1 500	1 500 st	Tertial
Nettotillskott av studentbostäder	400 st	400 st	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska i samband med verksamhetsplanering och uppföljning redovisa relationen mellan investeringsmedel och förväntad bostadsproduktion	2012-01-01	2012-12-31

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på långsiktig hållbarhet

Staden ska ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljning.

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter drygt 12 000 fastigheter med tomträtt. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

Nämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostads- och arbetsplatsplaner samt ledning och samordning av projekten är viktig för genomförandet och för stadens ekonomiska åtaganden.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet kommer nämnden att fortsätta söka nya områden som är möjliga för exploatering. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik och rekreation. Stockholm är en växande storstad. Tillväxten är central och det är viktigt att invånarna erbjuds de fördelar som finns i staden. Stockholmare ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030.

I budget 2012 tilldelas exploateringsnämnden medel från stadens utvecklingsråd för digitalisering av stadens geotekniska arkiv, Geoarkivet. Arkivet innehåller en mängd geoteknisk information som är av intresse dels för privatpersoner, men även för geotekniska konsulter och deras beställare såsom förvaltningar och bolag i staden.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel bostadsrätter som markanvisats efter markanvisningstävling	25 %	År

**NÄMNDMÅL:****Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla attraktiva stadsmiljöer****Översiktplan för Stockholms stad - Promenadstaden**

Kommunfullmäktige beslutade 2010 att anta Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden.

I översiktplanen presenteras i enlighet med Vision 2030 fyra centrala strategier för stadens utveckling mot en stad som är mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande och ett antal strategiska samband och tyngdpunkter pekas ut.

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Översiktplanens strategier innebär att ett växande Stockholm också blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat Stockholm. En tätare stad medför alltmer komplicerade plan- och byggprocesser vilket ger ökat fokus på planering i tidiga skeden. Stadsbyggnadskontoret tar därför fram program för tyngdpunkter och stadsutvecklingsområden likaväl som för större detaljplaneområden.

En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Exploateringskontoret tar sikte på gemensam planering tillsammans med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar och bolag i staden för att nå de långsiktiga visionsmålen. Mot bakgrund av den höga utbyggnadstakten och de långsiktiga ambitionerna måste kommunikationen stärkas tillsammans med övriga aktörer i staden.

Markanvisa 5 000 lägenheter år 2012

Exploateringsnämnden planerar i arbetet med att uppnå Vision Stockholm 2030 för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder, vilket innebär att exploateringsnämnden tillsammans med framför allt stadsbyggnadsnämnden ska skapa förutsättningar för 5 000 nya bostäder per år de kommande 20 åren. Utbyggnaden ska ske enligt de stadsutvecklingsstrategier som har fastställts i översiktplanen.

Exploateringsnämnden kommer att planera så att en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna säkerställs. Nämnden kommer att utveckla redovisningen av relationen mellan investeringsmedel och förväntad bostadsproduktion i samband med kommande verksamhetsplanering och uppföljning.

I budget 2012 har stadens mål om en långsiktig bostadsförsörjning höjts. Markanvisningarna ska uppgå till minst 5 000 nya bostäder år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 4 000 för att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder.

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer i hela staden, inbegripandes hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter, studentbostäder och småhus.

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det kan ske genom direktanvisning eller via anbud.

Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med den markanvisningspolicy som nämnden antog under 2007. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

I samband med att nämnden beslutar om markanvisning upprättas ett s.k. markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet är en bekräftelse på nämndens beslut samt att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för byggherren att kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser för projektering.

Planera för 100 000 nya bostäder

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 8 redovisas samtliga bostadsprojekt.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal, Annedal och Bromstens industriområde.

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet. Vidare planeras överdäckning av E4/E20 och Värtabanan inom Hagastaden.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora utgifter, både för staden och för byggherrarna och i slutänden bostadskonsumenter. Projekten har även en större osäkerhet i genomförandetakt.

Programarbete för city har påbörjats under ledning av stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att pröva möjligheten att skapa en mötesplats för innovation inför utvecklingen av nya stadsdelar. Ambitionen är att låta innovationsföretag träffa bygg- och fastighetsbranschen för att diskutera innovationsbehov inför byggandet av en ny stadsdel.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade i april 2010 om programmet "Söderort 2030 – en framtidsvision". I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige om att godkänna Vision Söderstaden 2030 samt att ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden. Exploateringsnämnden ska i samverkan med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort. Utvecklingen av Farsta som tyngdpunkt ska fortsätta i linje med de slutsatser som dragits från projektet Farsta Large och de slutsatser om Farsta som Söderortsvisionen lyfter fram.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm fortsätter bland annat genom att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation enligt framtidsbilden för Kista Science City. Vision Bällstaviken är ett samarbetsprojekt mellan Stockholm, Sundbyberg och Solna stad där projekten Ulvsunda industriområde, Annedal och norra Mariehäll ingår.

Kommunfullmäktige godkände i april 2009 Vision Järva 2030. Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder, varierade upplåtelseformer och stadsplanering även arbetar med trygghetsfrågor, arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning. Den pågående planeringen för utbyggnad av E18 som ska vara klar 2015 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta.

Byggande på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Exempel på projekt är Årstadal, Långbro Park, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Bromstens industriområde (delvis privatägd), Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

Studentbostäder

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 400 nya studentlägenheter år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 300. Nämnden ska skyndsamt hantera ansökningar om markanvisningar som avser studentbostäder samt påskynda de projekt som diskuteras som kan ge ett större tillskott av studentlägenheter.

Exploateringsnämnden kommer i samarbete med berörda nämnder och bolag utreda lämpliga platser för tillfälliga studentbostäder.

Ägarlägenheter

Målsättningen att markavisa 25 ägarlägenheter förutsätter att det finns byggherrar som är intresserade av att driva sådana projekt. Upplåtelseformen ägarlägenheter infördes i Sverige först i maj 2009. Hittills har intresset för denna boendeform i markanvisningssammanhang varit mycket lågt.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, finansieringen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. På sikt handlar det bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna. Att verka för yteffektiva lägenheter med lägre boendekostnad är också en viktig del i arbetet med att skapa en mångfald i bostadsbeståndet.

Genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader såsom sanering och överdäckningar och genom att höja exploateringsgraden kan staden bidra till sänkta boendekostnader.

Samnyttjande av parkeringsplatser genom parkeringsköp kan leda till lägre byggkostnader, bättre resursnyttjande och en bättre stadsmiljö. Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden samt Stockholms Stads Parkerings AB uppmanas att under 2012 i samarbete med trafik- och renhållningsnämnden utreda och pröva så kallade Parkeringsköp, dvs. möjligheten att avtala om skapande och samnyttjande av garage/parkeringsytor.

Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. Ett exempel på detta är när exploateringsnämnden och fastighetsnämnden tillsammans med kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt kommer exploateringsnämnden pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 % lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning boenden för personer med funktionsnedsättningar.

Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. Exempelvis kommer nämnden i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden att tillsammans med idrottsnämnden

planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsytor, idrottshallar och idrottsanläggningar i anslutning till Hjorthagens IP.

Det finns fastställda samarbetsformer mellan exploateringskontoret och Stockholm konst. Stockholm konst upprättar konstprogram för hur och var konst kan komma in i stadens större exploateringsområden. Vid stora projekt inleds samarbetet tidigt så att konsten ges möjlighet att relatera till exploateringsområdet som helhet.

Stockholm konst ska tillsammans med exploateringsnämnden arbeta med att utnyttja stora ombyggnadsprojekt vid exempelvis Slussen och Odenplan till tillfälliga plattformar för konstprojekt.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en bärande del vid byggnation av bostäder. Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggherren förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder". Byggherrens ansvar ska följas upp genom egenkontroll på samma sätt som övriga lagstadgade krav på byggnaden. Byggherren ska utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Stickprov kommer att göras av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

Exploateringskontoret upplyser också byggherren om att ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm - en stad för alla" som finns på stadens hemsida.

Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 beslutades av kommunfullmäktige i juni 2011. Programmet omfattar sju mål inom områdena fysisk respektive kommunikativ tillgänglighet, bemötande, utbildning, arbete, bostad och fritid.

Kontoret har i dialog med stadsbyggnads- och exploateringsnämndens handikappråd tagit fram förslag till aktiviteter 2012 som ska bidra till måloppfyllelse. Se bilaga 3.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal markanvisade studentbostäder	400	Tertial

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
----------------------	--------	--------------

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Uppföljning av nämndens aktiviteter enligt Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 görs i samband med tertialrapporter och bokslut	2012-01-01	2012-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

De investeringar staden gör i olika former av infrastruktur i dag måste göras för att livet i Stockholm ska fungera också när vi blir många fler. Spår, vägar och cykelbanor byggs ut för att möta den hållbara miljonstadens utmaningar. Framkomligheten i regionen ska öka.

Stockholms stad har höjt ambitionen när det gäller cykling och staden kommer att satsa sammanlagt en miljard kronor fram till 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm. För att skapa en mer heltäckande redovisning över stadens investeringar i cykelvägar ska exploateringsnämnden följa upp och redovisa anläggandet av cykelvägar i exploateringsområden. Vid nybyggnation ska det planeras för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering beaktas.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal meter nyanlagda cykelvägar i staden	3 200 meter	öka	År

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska medverka till att öka framkomligheten

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av terminaler. Trafikplaneringen sker i nära samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden kommer i samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB, AB Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för större möjligheter till infartsparkering.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella

processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. En antagen detaljplan förväntas under 2011. Byggstart är planerad till 2013 och trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2018. Slussenprojektet beräknas vara helt avslutat 2020.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

Stockholms stad ska säkerställa trygga, rena och väl upplysta stadsmiljöer. Förutom att hålla en hög ambitionsnivå på renhållning och klottersanering ska staden kraftsamla för att höja kvaliteten på stadens parkmark och grönytor.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser förebygga eller minimera under året	33 %	100 %	År
Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	47 st	År

Kontoret föreslår inget eget nämnmål för verksamhetsområdet.

Med ledning av de indikatorer som anges i budget hur kommunfullmäktige kommer att följa upp målet ”Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning” konstaterar kontoret att indikatorerna avser andra nämnder. När det gäller planering av nya bostadsområden och säkerheten där är det stadsbyggnadsnämnden som remitterar detaljplaner till trafik- och renhållningsnämnden, brandförsvaret m.fl. och det är stadsbyggnadsnämnden som i planarbetet kan beakta dessa frågor.

Kommunfullmäktige har 2009 beslutat om ”Säkerhetsprogram för Stockholms stad”. De viktigaste delarna i säkerhetsarbetet är:

- Det förebyggande arbetet
- Krishantering, kontinuitet och kriskommunikation
- Utvärdering och lärande

Programmet förutsätter att rutiner, processer och organisation utarbetas för säkerhetsarbetet. Information, utbildning och övningar är viktiga inslag.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser jämte åtgärdsförslag som rapporterades till stadsledningskontoret 2009. Under 2012 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringsystem och rutiner kring detta samt försäkringar.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram rutiner för brottsförebyggande åtgärder i samband med översyn av exploateringsprocessen.	2012-01-01	2012-12-31

Det brottsförebyggande arbetet ska präglas av en helhetssyn och integreras i alla nämnder. Utifrån det brottsförebyggande programmets övergripande mål och med hänsyn till interna behov och prioriteringar ska aktiviteter och indikatorer formuleras för uppföljning inom verksamhetsområdet.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Stadens jämställdhets- och mångfaldsarbete ska fortsatt utvecklas. Stadens chefer och ledare ska stärkas i sitt ledarskap och chefsförsörjningen säkras långsiktigt.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför av största vikt att staden är, och fortsätter att vara, en arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Aktivt Medskapandeindex*		fastställs 2012	År
Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid Kommentar; Kontoret erbjuder alltid heltidsanställningar.	0	fastställs 2012	År
Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare*		fastställs 2012	År
Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete*		fastställs 2012	År
Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	1,5 %	4,5 %	År

* Målvärde ska inte anges i verksamhetsplanen.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Exploateringsnämndens mål är att personalomsättningen i genomsnitt ska ligga på 8 %. Detta är ett högt ställt mål med en het bygg- och fastighetsbransch där staden konkurrerar med framför allt privata aktörer som den senaste tiden gett allt mer attraktiva erbjudanden till den målgrupp som kontoret vill behålla,

attrahera och rekrytera. Om marknaden fortsätter att vara lika het, trots nedgång i den allmänna ekonomin, kommer det vara en utmaning för kontoret att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Exploateringskontoret kommer fortsätta att arbeta aktivt för att stärka stadens varumärke och göra kontorets arbetsuppgifter kända för studenter och redan yrkesverksamma genom arbetsmarknadsdagar och olika mässor, genom att synas i sociala medier m.m.

Den ledarutveckling som pågått under några år fortsätter. Under hösten 2011 erbjöds alla kontorets chefer utbildning i kompetensbaserad rekrytering och diskrimineringslagarna kopplat till rekryteringsprocessen. Kontoret kommer under 2012 starta ledardagar för cheferna där olika ämnen diskuteras. En del av de nyare cheferna kommer även att behöva utbildning i arbetsrätt m.m. Även individuell utveckling planeras utifrån behov. Exploateringskontorets chefsled på olika nivåer har förnygrats de senaste åren varför ledarutveckling kommer fortsätta vara en viktig fråga. De nyare cheferna planeras att delta i chefskörkortet.

Exploateringskontoret behöver satsa på att utveckla både de många nya unga medarbetare som har rekryterats under senare år och även de som är mer rutinerade. Kontoret avser att planera för projektledareutbildningar men kommer även fortsätta i någon form med "TN Akademien" som genomförs tillsammans med övriga tekniska förvaltningar. För att säkerställa att varje medarbetare har en individuell utvecklingsplan kommer utvecklingsplaneringen på enhetsnivå att följas upp.

Kontorets ledning och respektive enhet kommer att arbeta vidare med utifrån resultaten från den medarbetarenkät som genomfördes hösten 2011. I detta sammanhang läggs också stort fokus på arbetsmiljön och arbetet mot trakasserier, mobbning och kränkning, Resultaten är i stort sett bra men enstaka områden behöver belysas mer, som t.ex. arbetsbelastning.

Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar. Det är framför allt medarbetare som närmar sig pension som kan uttrycka en önskan att gå ner i arbetstid. Kontoret försöker lösa detta om verksamheten tillåter, för att behålla medarbetare i arbetslivet så länge som möjligt.

Målet för sjukfrånvaron är att den inte ska överstiga 1,5 %. Detta är ett högt ställt mål där kontoret får sätta till alla resurser för att få helt friska medarbetare. En enda långtidssjuk medarbetare påverkar statistiken negativt. Exploateringskontoret har inga långtidssjuka på heltid men en handfull medarbetare som är långtidssjuka på deltid. Kontoret samarbetar i hög grad med företagshälsovården och även med försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån vid behov.



Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Personalomsättning	8 %	År

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning och effektivitet. Givna budgetramar ska hållas.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

Verksamhetsmålet ”Budgeten ska vara i balans” följs upp med bland annat följande indikatorer:

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2		+/- 1 %	År

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten fortsätter.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Arbetet med att implementera metoden kommer att fortsätta under 2012.

Kommunfullmäktige har i budget 2012 beslutat om en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin kommer att vara ett verktyg för prioritering av exploateringsnämndens investeringar.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	85 %	Tertial
Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst 5 % jämfört med genomförandebeslut	85 %	År
Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	+/- 5 %	År

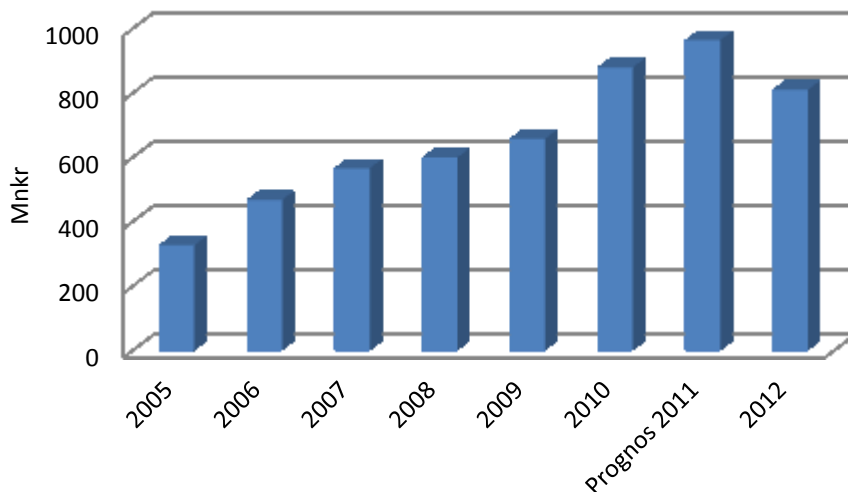
NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och drygt 2 100 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Avkastning av tomträttsmark bostäder	1,5 %	År
Avkastning av tomträttsmark övrig verksamhet	6,6 %	År

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2012
Driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen sedan 2005 har varit enligt följande diagram. Förklaringen till att överskottet är högre 2010-2011 jämfört med budget 2012 är dels att stora engångsintäkter med anledning av domar i avgäldsmål inkom under 2010-2011, dels att kapitalkostnaderna 2012 är högre jämfört med dessa år.

Driftbudget netto


Driftbudgeten 2012 totalt och uppdelad per verksamhet framgår av bilaga 6 och 7. I bilaga 7 ingår en jämförelse med bokslut 2010, prognos 2011 och budget 2012.

Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till ca 810 mnkr vilket kan jämföras med 780 mnkr i budget 2011. Ökningen beror i huvudsak på ökade tomträttsintäkter för nyupplåtelse och regleringar.

Exploateringsnämndens budget 2012 för driftkostnader, exklusive kapitalkostnader, ökar med 8 mnkr jämfört med budget 2011¹. De ökade kostnaderna avser markförvaltning, färjetrafiken Hammarby Sjöstad, medel från utvecklingsrådet – digitalisering av stadens geoarkiv och omslutningsförändringar av nämndens förvaltningsuppdrag. Effektiviseringskravet 2012 uppgår till 1,4 mnkr.

Nämndens driftkostnader består till drygt 90 % av stadens internräntor och avskrivningar på genomförda investeringar. Nämndens övriga driftkostnader om ca 107 mnkr är till stor del bundna genom avtal m.m. eller kopplade till intäkter i samma storleksordning eller mer.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En särskild redovisning för den mark utanför kommungränsen som överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden lämnas under ”Markförvaltning”.

Markförvaltning: Tomträtter inom och utom kommunen samt arrendemark inom kommunen mnkr	Budget 2011*	Budget 2012	VP 2012
Kostnader	26,4	30,6	30,6
Avskrivningar	130,0	145,0	145,0
Internräntor	1 123,0	1 152,1	1 153,8
Summa kostnader	1 279,4	1 327,7	1 329,4
Intäkter	2 060,0	2 125,0	2 125,2
Driftbudget – netto	780,6	797,3	795,8

* Inklusive under året gjorda budgetjusteringar

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark.

Jämfört med budget 2011 bedöms intäkterna öka med 65 mnkr beroende på regleringar, nyupplåtelse och engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen. En specifikation av de olika posterna i prognosen för tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 7.

¹ Efter beslutade budgetjusteringar under 2011.

Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder och försäljning av tomträttsmark ger minskade intäkter.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsräntan. Tingsrätten har i dom den 27 maj 2010 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren har överklagat domen och fått prövningstillstånd i Svea Hovrätt. Detta kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Kommunfullmäktige fastställer internräntan i budget. Den uppgår för 2012 till 2,75 %, vilket är en sänkning jämfört med 2011 med 0,12 %. Av kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar för nämndernas arbete med verksamhetsplan 2012 framgår att interräntan för anläggningstyp ”mark” fortfarande är 4 %. Kapitalkostnaderna redovisas enligt budget.

Idrottsnämnden har administrerat arrenden för campingstugor avseende Hökarängens camping/friluftsförening. Exploateringsnämnden planerar att ta vissa delar av området i anspråk för bostadsbebyggelse. Ansvaret för arrendeavtalen överförs till exploateringsnämnden från idrottsnämnden från och med 2012. Detta medför ökade intäkter om 0,2 mnkr för exploateringsnämnden och motsvarande minskade intäkter för idrottsnämnden. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär budgetjustering för denna förändring.

Markförvaltning utanför kommunen mnkr	Budget 2011*	Budget 2012	VP 2012
Kostnader	6,0	6,0	10,0
Internräntor	5,6	5,6	3,9
Intäkter	9,9	7,0	11,0
Driftbudget – netto	-1,7	-4,6	-2,9

* Inklusivt under året gjorda budgetjusteringar

Ansvaret för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen överfördes 2011 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret kommer att redovisa dessa vartefter de uppstår i kommande budgetuppföljning.

De ökade kostnaderna om 4 mnkr med motsvarande ökade intäkter om 4 mnkr som redovisas i verksamhetsplanen avser skogsavverkning.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2011*	Budget 2012	VP 2012
Kostnader	66,9	70,7	74,1
Intäkter	90,4	87,6	91,0
Driftbudget – netto	23,5	16,9	16,9

* Inklusive under året gjorda budgetjusteringar

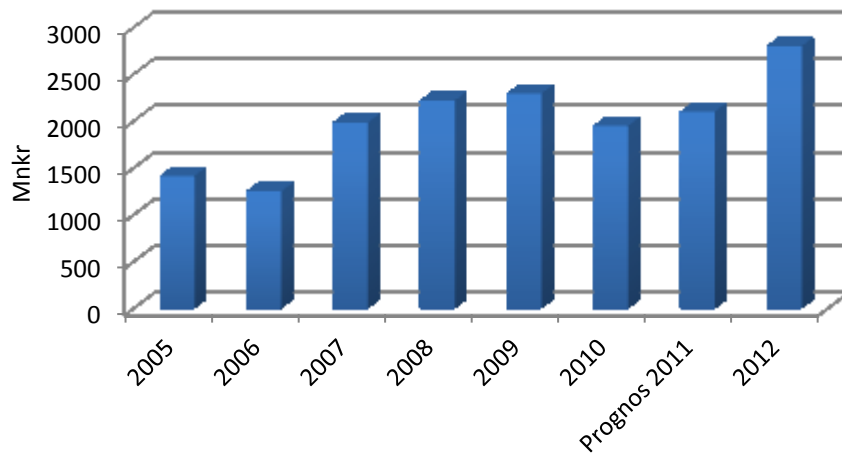
Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

De ökade kostnaderna om ca 3 mnkr med motsvarande ökade intäkter om ca 3 mnkr som redovisas i verksamhetsplanen avser förändringar inom förvaltningen av byggnader.

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om mindre och större projekt har fattats. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2012 framgår av nedanstående diagram. Sedan 2005 har exploateringsnämnden investeringsplan legat på en betydligt högre nivå jämfört med tidigare år. Den något lägre förbrukningen 2010 jämfört med tidigare prognoser kan bland annat förklaras av effekter på den avmattning i konjunkturen och oro på finansmarknaden som uppstod hösten 2008.

Investeringsutgifter netto



Kommunfullmäktige har i budget 2012 beslutat att för att säkerställa dels den befintliga projektportföljen med projekt som är i genomförande- och planeringsskede, dels för att möjliggöra den uttalade ambitionshöjningen för bostadsbyggandet utökas exploateringsnämndens investeringsutgifter jämfört med 2011.

Från år 2012 och framåt förväntas exploateringsinkomsterna öka väsentligt, främst till följd av ökade inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa, motsvarande bokförda värden, från och med 2012 i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsbetinget.

Investeringar mnr	Budget 2011*	Budget 2012	VP 2012
Utgifter	2 551,4	2 933,4	2 950,3
Inkomster	213,9	113,4	130,3
Investeringsbudget netto	2 337,5	2 820,0	2 820,0
Exploateringsinkomster	-	420,0	121,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	-	2 400,0	2 699,0

* Inklusive under året gjorda budgetjusteringar

Stadens investeringsstrategi

Kommunfullmäktige har beslutat att en investeringsstrategi ska införas som ska säkerställa en utbyggnad av staden i enlighet med Vision Stockholm 2030 och som anpassas till tillgängligt finansiellt utrymme.

Investeringsstrategin ska genomföras i tre steg. De två första stegen har införts. I budget 2012 beslutar kommunfullmäktige att införa investeringsstrategins tredje steg, som innebär att Vision Stockholm 2030 vägs samman med översiktsplanen, är en förutsättning för att fullt ut kunna styra och prioritera stadens investeringsprojekt på lång sikt.

Investeringsstrategin delas in i fem huvudteman:

1. Stadens verksamhetsmål med bäring på investeringar
2. Översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier ur ett investeringsperspektiv
3. Lönsamhetsfaktorn som styrmedel
4. Investeringskategorier och investeringstyper
5. Koppling till stadens system för styrning och uppföljning samt övrig planering

1. Stadens verksamhetsmål med bäring på investeringar

De närmaste 20 åren planeras för minst 100 000 nya bostäder enbart i Stockholms stad. Bostadsmålet är det mål som därför ska prioriteras högst och som bedöms komma utgöra störst andel av stadens totala nettoutgifter framöver.

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Det ska byggas många bostäder i Stockholm” men exploateringsnämndens projekt avser även följande mål i hög utsträckning:

- Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i Norra Europa
- Stockholms livsmiljö ska vara hållbar
- Framkomligheten i regionen ska öka
- Stockholmare ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

2. Översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier ur ett investeringsperspektiv

Översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier ska fungera som vägledning och styrande princip för hur staden ska utvecklas samt utgöra grund för prioriteringar av stadens investeringar. När stadens många investeringsprojekt ska prioriteras sinsemellan krävs således att de kopplas till stadsutvecklingsstrategierna.

För exploateringsnämnden finns koppling för samtliga projekt till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier:

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

3. Lönsamhetsfaktorn som styrmedel

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Staden bör prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar. Stadens fortsatta satsning på att lägga mest tyngd på stadsutvecklingsstrategin ”fortsätta stärka centrala Stockholm” har goda förutsättningar att resultera i lönsamma projekt. Staden bör under kommande tio år ha en fortsatt inriktning på markförsäljning vid bostadsbebyggelse då det kommer att innebära såväl högre intäkter som minskade exploateringskostnader, jämfört med tomträttsupplåtelse. Staden behöver dessutom sträva efter en fördelning där andelen bostadsrätter är större än andelen hyresrätter – detta för att stärka intäktsidan i exploateringsprojekten då betalningsviljan för mark med bostadsrättsupplåtelse är större.

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma. De undantag som finns är projekt med stora infrastrukturella utgifter som Hagastaden och Slussen. I några redan tidigare fattade genomförandebeslut finns projekt som inte uppnår ett nollresultat. Ett exempel är Sabbatsberg. Även projekt inom Järvalyftet uppnår inte nollresultat.

En sammanställning över projektens s.k. täckningsgrad finns i bilaga 8:5. Måttet anger hur stor andel av projektens utgifter och tillkommande driftkostnader som täcks av projektens inkomster och tillkommande intäkter. Täckningsgraden kan endast beräknas på projekt där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats med nuvärdesberäkning som underlag.

4. Investeringskategorier och investeringstyper

Bostäder och infrastruktur är de investeringskategorier som staden fortsatt, inom tidsramen för investeringsstrategin, kommer att avsätta stora resurser för. Uppskattningsvis uppgår andelen för dessa kategorier av stadens totala investeringar till cirka 80-85 %.

Stadens investeringar kan delas upp i två huvudtyper, strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar (även benämnt reinvesteringar). Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar och ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av befintliga anläggningar.

Den största andelen av exploateringsnämndens investeringar utgörs av bostäder och är följaktligen av strategisk art.

5. Koppling till stadens system för styrning och uppföljning samt övrig planering

En koppling av investeringsstrategin krävs till stadens system för styrning och uppföljning för att säkerställa att investeringsprojekten planeras utifrån budgetutrymme, stadens verksamhetsmål samt översiktsplanens strategier.

Investeringsstrategin kommer att utgöra exploateringsnämndens underlag för framtagandet av stadens 5-åriga investeringsplaner och beskrivas i nämndens årliga verksamhetsplan.

Exploateringskontoret återkommer om hur en koppling kan göras till produktionsplaneringen för att uppfylla bostads målet om 5 000 lägenheter per år.

Exploateringsnämndens investeringsplan 2012

Verksamhetsplanen innehåller projekt, omfattande ca 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Utgifterna för dessa bedöms uppgå till ca 2 175 mnkr för 2012. Även ett fastighetsförvärv om 300 mnkr ingår i planen 2012 i enlighet med stadens avtal med landstinget 2008 om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser”.

Därutöver finns en mängd projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut, omfattande ca 40 000 lägenheter, med en utgiftsprognos om närmare 1 200 mnkr för 2012. Prognosen för samtliga ingående projekt i planen 2012 uppgår därmed till ca 3 370 mnkr.

Detta innebär att projekten inte kan inrymmas fullt ut i investeringsplanen 2012.

För att uppnå målet om att planera för 100 000 bostäder under de närmaste 20 åren är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig. Förseningar kan uppstå på grund av överklaganden av detaljplaner, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar. En större nedrundningspost för oförutsedda händelser har därför inarbetats och investeringsplanen 2012 redovisas inom angiven budget. Kontoret kommer i arbetet med uppföljning av budget 2012 följa investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget.

I exploateringsnämndens ”Underlag till budget 2012 och inriktning 2013 och 2014”, som nämnden beslutade om i april 2011 redovisades hur prioritering av investeringsprojekten gjorts. Redovisningen visade dels prioritering av projekt med utredningsbeslut där det enda bedömningskriteriet är antal lägenheter, dels prioritering av projekt med inriktningsbeslut där kontoret har bedömt att projektens ekonomi, dvs. nettonuvärdet, ska vara utslagsgivande efter genomförd balansering. I de fall projektekonomi bedöms likartad mellan projekt ska det projekt med flest antal lägenheter prioriteras. Vissa smärre justeringar har gjorts av denna prioritering till verksamhetsplan 2012 och redovisas i bilaga 8:4.

Den prioritering av projekt med inriktnings- och utredningsbeslut som har gjorts visar på den mångfald av olika projekt som finns i planen och som är nödvändig för att bostads målet ska kunna uppnås. Vidare visar prioriteringen att olika bostadstyper och upplåtelseformer är nödvändiga för att skapa ett brett utbud av olika boendeformer i hela staden.

De mindre projekten ”övriga planeringsprojekt” som prioriteras högt har god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. Vidare ingår i planen medelstora projekt och delprojekt som ingår i de stora stadsutvecklingsområdena som har prioriterats utifrån projektens ekonomi.

Exploateringsverksamheten i sig är riskfylld. Kontoret bedömer att de större projekten har en högre risk att exempelvis drabbas av förseningar etc. Ett undantag är de mindre projekten som normalt har en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

I verksamhetsplanen 2012 ska prognosen för nämndens investeringsplan 2012-2016 även redovisas. Investeringsplanen redovisas utifrån de budgetnivåer som anges som inriktning för åren 2013-2016 i budget 2012. Exploateringskontoret bedömer att investeringsverksamheten även för dessa år måste bedrivas med de projekt som nu ingår i investeringsplanen för att kommunfullmäktiges mål om att planera för minst 100 000 bostäder under de närmaste 20 åren ska kunna nås.

I bilaga redovisas även:

- Projekt som bedöms kunna slutredovisas under 2012 redovisas i bilaga 8:6.
- Stockholms Strömprojektet syftar till att avveckla eller markförlägga ca 150 km kraftledningar inom ca 15 kommuner. Kommunfullmäktige godkände 2009 avtal med Svenska Kraftnät rörande stadens medverkan till finansiering av Stockholms Ström. Avtalet om Stockholms Ström möjliggör framtida bostadsbebyggelse. Utöver Stockholm, som ska bidra med 966 mnkr, bidrar ytterligare kommuner till projektets finansiering. Medel finns avsatta i stadens bokslut 2010. Hur utbetalningarna bedöms falla ut tids- och volymmässigt framgår av bilaga 8:1 och 8:2.

Exploateringsinkomster

För 2012 och för kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget 2012 införs ”exploateringsinkomster” som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramen 2012 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden. Tidigare har exploateringsinkomster redovisats under budgetanslag ”försäljningsbeting”.

Kontorets bedömning för år 2012 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 1 050 mnkr.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt och mellan olika år.

Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till ca 121 mnkr. För åren därefter redovisas exploateringsinkomsterna enligt budget.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2012. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Markförsäljningar i samband med exploatering redovisas från och med 2012 under budgetanslaget ”Exploateringsinkomster” och då med endast bokförda värden.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Den övergripande satsningen under den kommande mandatperioden är att frigöra resurser för prioriterade verksamheter genom ökad produktivitet/effektivitet i stadens nämnder.

Arbetet måste fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader till förmån för kärnverksamheterna.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	9,9 %	minska	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	tas fram av nämnden	År

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska agera med ett ekonomisk ansvarstagande

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Stockholm ska år 2030 vara en miljonstad och fram till dess ska det byggas minst 100 000 bostäder. Den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 – på väg mot ett Stockholm i världsklass, har implementerats i kontorets samtliga styr- och verksamhetsdokument.

De tre tekniska förvaltningarna, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, har under hösten 2011 genomlysts ur ett kommunikationsperspektiv. Denna genomlysning har lett till en förtydligad ambition att kontoren tillsammans kommer att arbeta vidare med att i allt högre grad samordna sin stadsutvecklingskommunikation.

Under 2012 kommer kontoret att fokusera på implementeringen av den framtagna ”Handbok för kommunikation i projekt”, stötta kontoren i uppdraget att planera för minst 100 000 bostäder fram till 2030 samt fördjupa och bredda kontorets kommunikationskapacitet och projektkommunikationskompetens.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden kommer tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fortsätta att utveckla samarbetet för att effektivisera plan- och byggprocessen. Leanmetoden används i utvecklingen och

samordningen av stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens arbete med projekt i tidiga skeden.

Arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten och att implementera stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt kommer att fortsätta.

Exploateringsnämnden ska genom benchmarking med andra kommuner och genom löpande erfarenhetsåterföring av pågående och avslutade projekt säkerställa hög effektivitet och lönsamhet i exploateringsverksamheten.

Arbetet med utvecklingen av kontorets intranät fortgår för att förbättra informationsstruktur, handläggarstöd och implementering av nya tjänster.

Kontorets arbete med att utveckla upphandling och avtalsuppföljning i syfte att stärka affärsmässigheten fortsätter. Kontoret ska etablera mötesplatser för dialog med olika grupper av leverantörer i syfte att stärka affärsmässigheten i kontorets upphandlingar och avtalsuppföljning samt stärka möjligheterna till långsiktigt utvecklingsarbete. Att stärka kontorets interna rutiner och stöd för olika upphandlingar är väsentligt. Kontinuerlig möjlighet för medarbetare att utveckla sin beställarkompetens är en viktig del i detta. En tydlig kvalitetssäkring av såväl upphandlingsprocesserna som processerna för uppföljning och utvärdering är viktigt för att säkerställa högt ställda krav på affärsmässighet. Kontorets interna kontroll av köp av varor och tjänster syftar till att säkerställa gällande lagar och regler följs samt att upphandlade leverantörer upplever kontoret som en pålitlig och kompetent avtalspart.

Risk- och väsentlighetsanalys

En risk- och väsentlighetsanalys ska tydliggöra vilka hot som föreligger som följd av påverkbara eller opåverkbara risker. I samband med verksamhetsplanen ska en risk- och väsentlighetsanalys med utgångspunkt från kommunfullmäktiges indikatorer samt nämndens väsentliga processer göras.

Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer, risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer samt internkontrollplan 2011 lämnas i bilaga 4.

Kommunfullmäktiges indikatorer

För bostadsbyggandet har kommunfullmäktige angivet ett antal indikatorer. Bostadsbyggandet och utbyggnad av arbetsplatsområden berörs i hög grad av konjunkturens utveckling och byggherrarnas möjligheter att ta ekonomiska risker för att bygga.

För att kunna uppnå målet om bostadsbyggandet krävs att nämnden har tillräckliga resurser. Det har varit vissa svårigheter att rekrytera kvalificerade medarbetare under senare tid. Nämnden konkurrerar med byggbranschen som ofta kan erbjuda en högre löneutveckling.

För indikatorn budgetföljsamhet kan sägas att nämndens verksamhet påverkas av andra aktörer. De budgetavvikelser som har förekommit under tidigare år har bestått i ökade intäkter främst i samband med domar i avgäldsmål, förskjutningar exempelvis på grund av överklagan av detaljplaner inom den omfattande exploateringsverksamheten och tillkommande effekter av detta på kapitalkostnaderna.

Nämndens väsentliga processer

Exploateringsnämndens väsentliga kärnprocesser utgörs av avgäldsprocessen och exploateringsprocessen. Stödprocesser till dessa avser främst upphandling, ekonomi, personal, kommunikation och dokumenthantering.

För att nämndens mål ska kunna uppfyllas krävs att processerna fungerar på ett tillfredställande sätt. Kontorets bedömning är att så är fallet men att processerna successivt kan utvecklas, varför dessa kontinuerligt ses över.

I internkontrollplan för år 2012 ingår exploateringsprocessen och avgäldsprocessen i syfte att se över behovet av utveckling av t.ex. rutiner. Även kontroller av vissa stödprocesser ingår i internkontrollplanen.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Aktivitetsplan
- Bilaga 3 Exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter till ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning”
- Bilaga 4:1 Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer
- Bilaga 4:2 Risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer
- Bilaga 4:3 Intern kontrollplan
- Bilaga 5 Jämställdhets- och mångfaldsplan
- Bilaga 6 Budgetavräkning drift och investering
- Bilaga 7 Nämndens budget per verksamhetsområde
- Bilaga 8:1 Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 8:2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 8:3 Investeringsplan kommentarer om stora projekt
- Bilaga 8:4:1 Prioritering av investeringsprojekt med inriktningsbeslut
- Bilaga 8:4:2 Prioritering av investeringsprojekt med utredningsbeslut
- Bilaga 8:5 Investeringsplan projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
- Bilaga 8:6 Investeringsplan Sammanställning av projekt som bedöms kunna slutredovisas under 2012
- Bilaga 9 Sammanställning av mål; Kommunfullmäktiges inriktningsmål, kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena och exploateringsnämndens mål
- Bilaga 10 Förhandlingsprotokoll § 11 MBL