

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 0-8508 266 42

Till
Exploateringsnämnden

Verksamhetsberättelse VB 2020 för Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden

Fleminggatan 4

0-8508 266 42

0-8508 276 00

leo.bogle@stockholm.se

start.stockholm

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	3
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	11
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	12
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	13
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	14
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	16
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	20
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	27
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	29
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	30
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	38
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	39
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	44
Uppföljning av ekonomi	52
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	52
Investeringar.....	56
Försäljningar av anläggningstillgångar	59
Ombudgeteringar.....	59
Analys av balansräkning	60
Särskilda redovisningar	60
Agenda 2030	60
Konsekvenser av Covid-19-pandemin	63
Bedömning av nämndens interna kontroll	64
Systematiskt kvalitetsarbete	64
Bilagor	66



Sammanfattande analys

Stockholm ska vara en stad som byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Staden utgörs av trygga, säkra och tillgängliga miljöer med god tillgång till offentlig service. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafiknära lägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen. Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken syftar till att det ska byggas fler bostäder till en rimlig kostnad i enlighet med stadens policy för markanvisningar. Målet är att minst 70 000 bostäder byggs fram till 2025.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Markanvisningarna ska för år 2020 uppgå till 10 000 bostäder, varav minst hälften hyresrätter. Under året har nämnden beslutat om markanvisningar för totalt 8 441 lägenheter, varav 3 283 hyresrätter.

Hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Agenda 2030:s globala mål för hållbar utveckling ligger till grund och Stockholm ska vara ledande i genomförandet.

Anspråken på markanvändning i kombination med klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden planeras och strategiskt arbetar med grönytor, vattenförekomster och stadsmiljöer för rekreation och biologisk mångfald. Detsamma gäller andra miljöhänsyn som buller, luftkvalitet, närhet till parker med mera. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetsätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer.

Huvudarbetena inom Slussen-projektet pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området, svåra geotekniska förutsättningar och andra tekniska utmaningar med bland annat arbeten i direkt anslutning till tunnelbanan. Huvudbron levererades till området och togs i bruk under hösten. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget förväntas avslutas under 2021. Bussterminalen är beräknad att tas i drift i slutet av 2023.

Överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 387 miljoner kronor och utgörs framförallt av intäkter från upplåtna tomträtter. Driftbudgeten visar ett nettoöverskott om 43,2 miljoner kronor. Överskottet förklaras av ökade markförvaltningsintäkter till följd av reglerade domar som avgjorts tidigare än prognostiserat. Kostnader som avviker negativt är framför allt fastighetsskatt och färjetrafiken till Hammarby Sjöstad.

Försäljningsuppdraget, som avser friköp av tomträttsmark och försäljning av mark utanför kommungränsen, var 200 miljoner kronor. Under året har försäljningar av fastigheter om 62,1 miljoner kronor genomförts. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. Under 2020 har exploateringsmark för 2 841 miljoner kronor sålts.

Nämndens investeringsbudget 2020 uppgår till 3 363,7 miljoner kronor netto varav 63,7 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Utfallet avseende investeringar uppgick netto till 3 818,5 miljoner kronor vilket innebär ett nettoöverskridande med 455 miljoner kronor. Under 2020 har 3 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskillning om 159 miljoner kronor.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Stockholmarna ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv. För att skapa ett levande och attraktivt Stockholm i stadens alla områden ska nämnderna arbeta för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket omfattar att säkerställa offentlig service, trygghets- och säkerhetsarbete, anpassning för personer med funktionsnedsättning och att vidareutveckla medborgardialogen.

Målet bedöms som uppfyllt. Av totalt fem underliggande verksamhetsområdesmål bedöms fyra som helt uppfyllda och ett mål bedöms som delvis uppfyllt.

Nämnden markanvisar löpande för offentlig service som till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar. Nämnden kommunicerar stadens stadsutvecklingsprojekt till stockholmarna och utvecklar även dialogen. På grund av Covid-19-pandemin har projekten arbetat mer med former för digital information och kommunikation. Årets största evenemang blev invigningen av Slussbron. Under 2020 har exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA) utvecklats för Ledstångens senare skeden *Genomföra* och *Avsluta*. Implementering av modellen i kontorets Exploateringshandbok har börjat.

Under året har en krisledningsplan tagits fram. Arbetet med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet har fortsatt. Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt i samverkan med EU-teamet vid socialnämnden, för att förebygga och vid behov initiera avlägsnande av olagliga boplatser.

Kommunstyrelsen har, i samarbete med berörda däribland exploateringsnämnden, tagit fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Nämnderna fortsätter planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och redovisar löpande arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden.










KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

◆ Uppfylls delvis

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att kontoret tillhandahåller platser för feriejobb och därmed ger unga möjligheter till sysselsättning. Plats för så kallade Stockholmsjobb tillhandahålls, vilket stärker personer som står långt från arbetsmarknaden. Praktikplatser tillhandahålls också i syfte att ge högskolestuderande inblick i och kontakt med nämndens verksamhetsområden.

Målet uppfylls delvis. Årsmål uppfylls helt på tre av fyra indikatorer. För en indikator avviker utfallet till följd av Covid-19-pandemin.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	3			6		6	Tas fram av nämnd	VB 2020
Analys								
Kontoret bedömde att endast tre feriearbetare kunde tas emot i år som en konsekvens av den uppkomna situationen med Covid-19-pandemin.								
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0		1	Tas fram av nämnd	VB 2020
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3			3		3	Tas fram av nämnd	VB 2020
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0			0		0	9 000	VB 2020

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

● Uppfylls helt

Stadsplaneringen ska vara inkluderande och bidra till att utforma offentliga miljöer som är trygga och säkra genom att bidra till mer folkliv och en levande gatumiljö.

Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, att staden på ett tidigt stadium planerar och driftoptimerar för offentlig service, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, idrottsanläggningar, omsorg, kultur, föreningsliv, näringsliv och rekreation i hela staden. I samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och idrottsnämnden deltar exploateringsnämnden i stadens arbete med platssamverkan i syfte att skapa en trygg, säker och levande stad genom exempelvis platsaktivering och kulturverksamheter.

Staden ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden. Stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer ska tas tillvarata så att stadens fysiska miljö utvecklas med bästa resultat. Dialoger ska följas upp och utvärderas med särskilt fokus på vilka grupper som deltar samt vilka effekter delaktigheten har.

Målet bedöms uppfyllas helt eftersom samtliga tre underliggande nämndmål bedöms helt uppfyllda. Nämnden markanvisar löpande för offentlig service som till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar. Nämnden kommunicerar stadens stadsutvecklingsprojekt och utvecklar även dialogen med medborgarna. På grund av Covid-19-pandemin har projekten bland annat arbetat med digitalt samråd, med digitala informationsmöten och livechatt under samråd. Satsningen på närområdeskommunikation har utvecklats under 2020 till att omfatta hela staden. Årets största evenemang inom staden blev invigningen av Slussbron, som på grund av Covid-19-pandemin i huvudsak blev digital. Arbetet fortsätter med exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA) som syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet. Under 2020 har modellen utvecklats för Ledstångens senare skeden *Genomföra* och *Avsluta*. Implementering av modellen i kontorets Exploateringshandbok har börjat.

Exploateringsnämndens verksamhet har till stor del bedrivits i normalt tempo eftersom medarbetarna kunnat arbeta hemifrån i stor utsträckning. En krisledningsplan har tagits fram. Arbetet med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet har fortsatt under året. Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt i samverkan med EU-teamet vid socialnämnden, för att förebygga och vid behov initiera avlägsnande av olagliga boplatser.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för offentlig service i stadsutvecklingsprojekt

● Uppfylls helt

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden.

Under året har nämnden beslutat om markanvisning för nya förskolor i Hässelby Gård, Bromsten, Årsta, Östberga, Slakthusområdet, Bredäng, Rågsved och Skarpnäck. Markanvisning har även gjorts för utbyggnad av befintliga förskolor i Vinsta i Hässelby-Vällingby och i Bredäng. Därutöver har nämnden beslutat om markanvisning för en skola för drygt 500 elever i Mariehäll i Bromma och en gymnasieskola inom Slakthusområdet för cirka 800 elever.

Beslut om markanvisning har fattats för en fullstor idrottshall i Årsta. Nämnden har beslutat om markanvisning för en tennishall på Södermalm. Marken ingår i programområdet Södra Skanstull där kontoret under flera år biträdd stadsbyggnadskontoret i ett programarbete för bostäder, kontor, handel, hotell och idrottsändamål.

Nämnden har beslutat om tidig markreservation för utredning av placering av sjukhus i centrala Skärholmen. Området omfattas av Fokus Skärholmen som ett av utvecklingsområdena i stadsdelsområdet.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog

● Uppfylls helt

Kontoret kommunicerar stadens stadsutvecklingsprojekt till stockholmarna och utvecklar även dialogen med medborgarna tillsammans med stadsbyggnadskontoret bland annat för att fler grupper ska få komma till tals och känna sig inbjudna att medverka till den växande staden. Med utgångspunkt från medborgarnas behov använder staden varierade mötesformer, både fysiska och digitala, för information och dialog så att stockholmarna upplever att stadens kommunikation är tillgänglig och transparent.

Många projekt är inne i ett genomförande vilket ökar kraven på mer kommunikation i närområdet. Tidigare har de boende i området kanske varit involverade i dialog- och samrådsmöten. När bygget startar påverkas de mer direkt och det är viktigt att de kringboende får tydlig information och vet vart de ska vända sig med frågor. I största möjliga mån utvecklas kommunikationen i löpande dialog med de närboende. Byggskyltar, projektwebb med kontaktuppgifter, informationsmöten, hushållsutskick och användning av sociala medier ger en bred möjlighet till att kommunicera. Frågor och synpunkter tas emot via mejl, telefon, funktionsbrevlådor och, för vissa projekt, via Facebook. Antalet följare på Facebook är 4 765 (Norra Djurgårdsstaden) och 1 259 (Hagastaden). Antalet följare på Instagram är 11 700 (Slussen) och 2 000 (Hagastaden).

För att öka kännedomen om exploateringskontorets verksamhet publiceras regelbundet innehåll på LinkedIn. Företagssidan har i slutet av 2020 cirka 5 400 följare.

Under 2020 har arbetet fortsatt att med olika metoder informera och involvera medborgarna i stadsutvecklingen, både i samband med planprocess och i genomförandeskedet när nya stadsdelar växer fram. På grund av Covid-19-pandemin har projekten fått hitta nya sätt för att kommunicera. Ett sätt att kommunicera digitalt prövades inom ramen för samråd för Sättra Centrum och för en detaljplan inom Årstafältet. Digitala informationsmöten genomfördes i form av livesändning via Facebook från Stockholmsrummet med presentation av förslaget och möjlighet att ställa frågor till en expertpanel. I uppföljningen är det tydligt att ett digitalt möte når målgrupper som vanligtvis inte besöker fysiska samrådsmöten, till exempel unga kvinnor. Därutöver har utskick med information om planförslaget gjorts till hushåll.

Inför samråd för östra Hagastaden valde projektet att, istället för det planerade samrådsmötet, producera tre filmer för webben med intervjuer av bland andra planhandläggare och trafikplanerare för att ge en vägledning till det omfattande planförslaget.

Ytterligare en kanal som prövats för att möta medborgare digitalt är livechatt under samråd för västra Hagsättra. Under två timmar fanns möjlighet att ställa frågor, chatten hölls som ett Facebook-evenemang. Planen är att fortsätta testa denna metod under 2021 för att sedan kunna göra en utvärdering av verktyget.

Satsningen på närområdeskommunikation har utvecklats under 2020 till att omfatta hela staden. I början av året genomfördes den årliga medborgarundersökningen som innefattar två index. I utvecklingsindex har respondenterna fått svara på frågor om de är ganska eller mycket positiva till de pågående stadsutvecklingsprojekt i området där de bor och om de har mycket eller stort förtroende för Stockholms stads utveckling av Stockholm i stort. I

informationsindex har respondenterna svarat på frågor om de tycker att staden tar ganska eller mycket stort ansvar för att ge information om vad som händer i deras närområde och om att medborgarna ska känna sig inbjudna att delta i utvecklingen. Resultatet för 2020 vad gäller informationsindex är 45,5 och för utvecklingsindex 53,5 vilket är ett positivt resultat som kan utvecklas framöver.

Den digitala medborgarpanelen har utökats till hela staden och består nu av drygt 3 500 personer, jämfört med 2 000 år 2019. Under året har sex frågeomgångar genomförts om stadsutveckling i söderort, digitala nyhetsbrev, stadens sommarplatser, promenadstråk, Hagastaden och Slakthusområdet.

Flera digitala dialoger har involverat stockholmarna under året. Som exempel kan nämnas stadsutvecklingsprojektet Södertäljevägen. Syftet med dialogen var att reda på vilka platser i området som boende, arbetande, studerande och besökare tycker om och vilka platser som kan bli bättre. Totalt inkom 1 121 synpunkter. För informationsspridning användes webbplatsen Stockholm växer, stadens övergripande och lokala sociala medier, annonsering i lokalmedia och på Facebook samt en fysisk utställning i Liljeholmstorgets galleria. Andra exempel på digital dialog är Johannelund-Vinsta där 1 680 respondenter har lämnat synpunkter med hjälp av ett digitalt verktyg och Rågsveds centrum där det inkom 1 000 synpunkter. I Rågsved inleddes dialogarbetet med intervjuer av nyckelpersoner i stadsdelen för att skapa en bättre bild av hur dialogen skulle gå till. Det ledde bland annat till betydligt fler unga svaranden jämfört med tidigare dialogarbete, vilket var ett av målen.

Årets största evenemang inom staden blev invigningen av Slussbron, eller Guldbron som många föredrar att kalla den. På grund av Covid-19-pandemin blev invigningen i huvudsak digital och sändes i egen kanal men även av flera stora mediehus. Invigningen följdes av drygt 150-200 000 personer.

Under 2020 har Norra Djurgårdsstaden som många andra genomfört en omställning till att genomföra evenemang som Gasverksdagen och mässor som Smart City Live digitalt. Ett antal filmer med fokus på hållbar stadsutveckling har också producerats och lagts ut på webbplatsen. Under året har projektet lagt ett allt större fokus på genomförandekommunikation. Enbart i områdena Ropsten och Kolkajen pågår flera omfattande genomförandeprojekt.

Den interna kommunikationen har av naturliga skäl fokuserat på att informera om Covid-19-pandemin och vad som gäller för stadens medarbetare under denna speciella tid. Ett uppskattat inslag på intranätet har varit intervjuer med medarbetare som fått berätta om hur de upplever att arbeta hemifrån. Två frukostmöten har genomförts digitalt med mycket bra genomslag. Inför flytten till ombyggda lokaler i Tekniska nämndhuset har också ett antal informationsaktiviteter och en attitydundersökning genomförts.

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden trygga och säkra offentliga miljöer

● Uppfylls helt

Översiktsplan

Stockholm ska utvecklas till att bli en mer hållbar och modern stad och även en tryggare stad där människor kan röra sig ute och inte begränsas av att de upplever sig otrygga.

Exploateringsnämnden arbetar aktivt för en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö genom att säkerställa att trygghetsskapande faktorer tillgodoses i de enskilda projekten och att kunskap om lokala behov och förutsättningar inhämtas tidigt i processerna.

Trygghetsskapande faktorer kan exempelvis vara att i de enskilda projekten planera för kultur, folkliv och levande gatumiljöer, såsom exempelvis pocketparker. I samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och idrottsnämnden deltar exploateringsnämnden i stadens arbete med platssamverkan i syfte att skapa en trygg, säker och levande stad genom exempelvis platsaktivering och kulturverksamheter.

Stockholms översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar översiktsplanen ut fyra fokusområden: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Kopplade till dessa identifieras ett tiotal prioriterade strategiska samband.

Sambanden är strategiskt viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Strategiska samband:

- Hagsätra-Rågsved
- Bandhagen-Högdalen-Rågsved
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Skärholmen-Vårberg
- Östberga-Årsta
- Hässelby Gård-Vinsta-Vällingby
- Älvsjö-Solberga-Telefonplan
- Björkhagen-Hammarbyhöjden-Hammarby Sjöstad
- Skarpnäck-Sköndal

Översiktsplanens strategi om att satsa på fokusområden och strategiska samband är centralt för att uppnå målen om en socialt sammanhållen stad. Detta ställer krav på förmågan att prioritera i enlighet med stadens investeringsstrategi, fastighets- och lokalpolicyn och stadens översiktsplan. Ytterstadens stadsdelar utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm. Planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling av ytterstaden. Staden arbetar strategiskt för att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar.

Exploateringskontoret har under året tagit fram ett projektdirektiv för arbetet med stadsutveckling Kista-Järva. En förvaltningsövergripande styrgrupp har inrättats och en särskild samordnare utsetts. Det övergripande syftet med projektet är att bidra till målet om att Stockholm inte ska ha några utsatta eller särskilt utsatta områden. Fokus för projektet är arbetsplatsutveckling men även samordning med pågående bostadsutvecklingsprojekt och trygghetsskapande åtgärder i stadsdelarna. Ett antal särskilt viktiga platser är identifierade och samverkan inom staden och med andra fastighetsägare pågår.

Social hållbarhet - socialt värdeskapande stadsutveckling

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad.

Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA) syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet genom socialt värdeskapande stadsutveckling.

SVA säkerställer att varje stadsutvecklingsprojekt arbetar i enlighet med översiktsplanen och mot översiktsplanens stadsbyggnads mål *En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad*. Modellen bidrar även till att arbetet med social hållbarhet och mål 11 i Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och till samverkan med näringslivet och forskningen kring att utveckla stadens hållbarhetsarbete. Detta görs genom att byggaktörer tillsammans med staden fastställer effekt- och projektmål som bidrar till socialt värdeskapande i stadsbyggnadsprojekten.

Under 2019 är modellen framtagen för Ledstångens skeden *Initiera, Utredda* och *Planera*. Under 2020 har modellen utvecklats för Ledstångens senare skeden *Genomföra* och *Avsluta*. Implementering av modellen i Exploateringshandboken har börjat.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har under 2020 fortsatt delprojektet inom SVA som syftar till att verka kunskapsbyggande inom social hållbarhet och främja spridning av goda exempel. Under året har exploateringskontoret medverkat i workshops med miljöförvaltningen och kulturförvaltningen om SVA.

I januari anordnade exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, en inspirationsdag om socialt värdeskapande stadsutveckling för stadsbyggnadsbranschen där personer från näringsliv, akademi och staden deltog. Över 400 personer deltog.

Barnkonventionen blev svensk lag från och med den 1 januari 2020. För att stärka kontoret arbete med att arbeta enligt barnkonventionen har exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, arbetat med att integrera både barnrättsperspektiv och jämställdhetsperspektiv i SVA.

Stadsutvecklingsprocessen har jämställdhetsintegrerats genom att ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med vid utformande av effekt- och projektmål i arbete med SVA.

Under perioden har SVA börjat tillämpas i allt fler detaljplaneprojekt och arbetet har fortsatt med att integrera jämställdhetsperspektivet och barnrättsperspektivet.

Under året har ett arbete gjorts för att säkerställa att lärdomar från projektet Fokus Skärholmen kommer andra projekt till del genom arbetet med SVA. Fokus Skärholmen är stadens profilprojekt för social hållbarhet.

Trygghets- och säkerhetsarbete för Stockholms stad

Kommunstyrelsen beslutade i mars om ett reviderat säkerhetsprogram 2020-2023. Utöver lagstiftning och andra relevanta riktlinjer har säkerhetsprogrammet sin bakgrund i ett föränderligt omvärldsläge parallellt med en ständig teknisk utveckling. Ett särskilt trygghetsprogram remissbehandlas för närvarande.

Under året har covid-19 pandemin inneburit att arbetet omprioriteras till att hantera effekter av den. Exploateringskontorets verksamhet har dock till stor del bedrivits i normalt tempo eftersom medarbetarna kunnat arbeta hemifrån i stor utsträckning.

En krisledningsplan har tagits fram och en krisledningsövning på ledningsnivå kommer att göras i början av år 2021.

I flera av nämndens projekt hanteras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas. Arbetet med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet har fortsatt under året.

Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt i samverkan med EU-teamet vid socialnämnden, för att förebygga och vid behov initiera avlägsnande av olagliga boplatser. När exploateringsnämnden får kännedom om en olovlig boplatser görs polisanmälan och ansökan om särskild handräckning (avlägsnande) till kronofogden. EU-teamet besöker lägre och informerar de boende om dag- och natthärbärgen och övrigt bistånd. Tillsammans med övriga ansvariga myndigheter arbetar nämnden även med att avlägsna illegala båtetableringar. Antalet avlägsnanden har ökat under senare år. Under 2020 har 18 avlägsnanden genomförts på land och 5 avlägsnanden har genomförts på vatten till en kostnad av cirka 1,9 miljoner kronor.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

● Uppfylls helt

Under de närmaste åren kommer antalet elever i Stockholms grundskolor fortsätta att öka markant. För att säkerställa tillgången till bra skolor måste därför utbyggnadstakten av nya skolor vara hög. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. På ett tidigt stadium definieras vilka skolprojekt som ska initieras i samverkan med berörda nämnder. Styrgrupp och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att nya lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för olika boendetyper, bland annat inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, i hela staden.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, och säkerställer att stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsättning följs vid planering och upphandling av anläggande av allmänna gator, torg och parker.

Målet bedöms som uppfyllt eftersom underliggande nämndmål bedöms uppfyllt. Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för intensifieras. Kommunstyrelsen har, i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB tagit fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Nämnderna fortsätter planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och redovisar löpande arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden

● Uppfylls helt

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för intensifieras. Detta är ett stadsgemensamt ansvar och stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat i samverkan med bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Planeringen utgår från de stadsövergripande planerna för vård- och omsorgsboende för äldre och boendepplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. Kommunstyrelsen har, i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB tagit fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

Utbyggnaden av bostäder för personer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri fortsätter. Det gäller bostäder för grupper som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade LSS-bostäder, samt av socialtjänstlagen, så kallade SoL-bostäder. Nämnderna fortsätter planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och redovisar löpande arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden. Arbetet för att öka insatserna för fler permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning har gjorts i samarbete med Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS).

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en 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 byggaktören förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa samma riktlinje. Stickprov görs årligen av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

Berörda stadsdelsförvaltningar har uttryckt att de har behov av bostäder enligt LSS inom ramen för följande projekt:

- Hanstavägen i Akalla
- 50 cirka hyresrätter i Hässelby strand
- 490 hyresrätter i Råcksta, Vällingby
- 65 hyresrätter i Blackeberg, Bromma
- 100-120 lägenheter (hyresrätt) i Norra Ängby, i Bromma
- 230 bostäder i Mariehäll, i Bromma
- 650 cirka lägenheter i Bromsten
- 160 bostadsrätter/ägarlägenheter i Norra Djurgårdsstaden
- 60 hyresrätter, genom Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS), i Västertorp
- 170 hyresrätter i Farsta
- 120 hyresrätter i Bagarmossen
- 700 lägenheter i Skarpnäcks Gård

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Uppföljning av nämndens aktiviteter enligt Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 görs i samband med verksamhetsberättelse	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Se bilaga 6 för uppföljning.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

● Uppfylls helt

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram en boendeplan för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040.

Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen.

Äldrenämnden antar äldreboendeplanen som efter kommunstyrelsens godkännande blir vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens äldreboenden.

Exploateringsnämnden deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen, för att på så sätt skapa en helhetsbild av frågor som rör

äldres boende. Markanvisningar görs också för att säkerställa behovet av bostäder för äldre. Se nämndmålet *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov* för ytterligare redovisning.

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Behovet av fler bostäder har hög prioritet och exploateringsnämnden ska vara drivande för en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt i en föränderlig konjunktur. Nämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att 10 000 klimatsmarta bostäder byggs per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Nämnden har ett helhetsansvar vid exploatering och ska samverka med övriga nämnder, bolagsstyrelser och byggaktörer för att nå stadens mål gällande samhällsfunktioner, miljö- och klimatarbete, grönområden av hög kvalitet och ett attraktivt näringsliv. Nämnden ska ha tydliga processer som underlättar för företag att etablera sig i Stockholm. Nämnden ska främja en klimatsmart och resurseffektiv stadsutveckling och ansvara för arbetet med att utveckla stadens områden med hållbarhetsprofil. Exploateringsnämnden ska vara drivande i stadens arbete med Agenda 2030:s mål 11 Hållbara städer och samhällen (tillsammans med stadsbyggnadsnämnden) och mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald (tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden).

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer, arbete för att bidra till ett gott företagsklimat, främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet, arbete för att bidra till en hållbar användning av vatten och mark, hållbar bygglogistik och masshantering och låg energiförbrukning i nyproducerade bostäder. Arbetet utgår från stadens miljöprogram för 2020-2023.

Målet bedöms som uppfyllt. Av totalt 5 underliggande verksamhetsområdes mål bedöms som 4 som helt uppfyllda och ett mål bedöms som delvis uppfyllt.

Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden och särskilt i översiktsplanens fokusområden och i Söderort. Potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt analyseras särskilt. Kontoret har deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Nya processer och rutiner för detta har implementerats i exploateringskontorets ordinarie arbetsprocesser. För närvarande pågår arbete med ett 20-tal projektidéer med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg analyseras och utvärderas.

Under året har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning för totalt 8 441 bostäder, varav 3 283 avser bostäder upplåtna med hyresrätt. Antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder.

För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik har exploateringsnämnden samverkat med trafiknämnden i övergripande planering. Staden har tillämnat flexibla och gröna parkeringstal, främjat mobilitetstjänster samt uppmuntrat och skapat förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Gemensamma parkeringslösningar har i vissa fall varit ett alternativ till att anlägga garage under bostadsgårdar.

Genom att ställa utsläppskrav på fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling av entreprenader har exploateringsnämnden bidragit till att skadliga halter av kväveoxider och partiklar minskar. Exploateringsnämnden har även arbetat för en optimerad byggtrafik och godstrafik genom att utveckla bygglogistiken och genom att ställa krav på arbetsmaskiner och samlastning.

Huvudarbetena i ombyggnationen av Slussen har pågått med stora utmaningar. Huvudbron levererades till området och togs i bruk under hösten.

Arbetet har fortsatt med att omvandla Slakthusområdet till ett modernt område med levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser. Under våren har exploateringsnämnden godkänt avtal om tidig markreservation för att utreda förutsättningarna för en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen i Gamla stan. En exploatering av Masthamnen har utretts under året. Arbetet fortsätter under 2021.

Exploateringsnämnden har ställt krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt. Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor har beaktats i planeringen och exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning.

Som ett led i stadsutvecklingen har nämnden fortsatt anlägga och utveckla nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden har de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklats och stärkts. Nämnden har medverkat i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”, som syftar till att tydliggöra långsiktigt arbete med parker och naturområden. Inom ramen för detta har nämnden fortsatt arbetet med att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation.

Exploateringsnämnden har under året utvecklat en ny uppföljningsportal som ska användas för att följa upp krav vid markanvisning på stadens mark. Dessa krav omfattar energianvändning, dagvattenhantering, användning av grönytefaktor vid planering av kvartersmark och materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB). Kraven följs upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Stadens etappmål för en effektiv energianvändning innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m². Uppföljning av byggaktörernas efterlevnad av energikraven är en långsiktig process. De första uppmätta värdena från byggande på stadens mark med energikraven som började ställas 2012 har nu börjat komma in. Antalet är dock fortfarande relativt få.

I Norra Djurgårdsstaden har materialkrav utifrån BVB följts upp under året via ett eget uppföljningsverktyg, avvikelser har dokumenterats och resultaten har utvärderats löpande. Utvecklingsarbete avseende hantering av anläggningsprodukter i BVB pågår och

exploateringsnämnden ställer nu krav, i samband med upphandling av alla anläggningsentreprenader, på att BVB eller därmed jämförliga system ska användas.

Nämnden har i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB låtit genomföra fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken, Sicklasjön och Järlasjön under hösten 2020 för att förbättra vattenstatusen i dessa vattenförekomster.

Under året har exploateringsnämnden med hjälp av statlig finansiering även låtit sanera större delen av de förorenade områdena vid Vinterviken. Saneringen vid Vinterviken kommer att slutföras under 2021.

Exploateringsnämnden har säkerställt att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och har stärkt samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden har samordnat genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen.

Förutom att tillämpa de gemensamma miljökraven på entreprenader har exploateringsnämnden tagit fram skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader samt utrett förutsättningar för fossilbränslefria byggarbetsplatser.

I Norra Djurgårdsstaden har ett center för masslogistik etablerats för effektiv hantering och återanvändning av schaktmassor. I Norra Djurgårdsstaden har krav ställts på samtliga byggaktörer att minska mängden byggavfall.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

● Uppfylls helt

Antalet arbetsplatser i Stockholm ska öka. Exploateringsnämnden bidrar till att främja det lokala näringslivet och öka antalet arbetsplatser i stadsutvecklingsprocesser och i översiktsplanens fokusområden. Arbetet med att öka antalet arbetsplatser i Stockholms södra delar ska intensifieras. Inom ramen för större projekt för stadsutveckling ska planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd arbetsplatspotential och näringslivets möjligheter särskilt analyseras i samverkan med kommunstyrelsen, Stockholm Business Region AB och berörd stadsdelsnämnd. Exploateringsnämnden ska även skapa förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att det i nämndens exploateringsprojekt ingår att se över möjligheter att inrymma arbetsplatser och kommersiella lokaler.

Målet bedöms som uppfyllt eftersom de två underliggande nämndmålen bedöms som uppfyllda.

Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden; särskilt i översiktsplanens fokusområden och i Söderort. Stadens näringslivspolicy, som fastställts under 2020, utgör grund för arbetet. Potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt analyseras särskilt. Kontoret har deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och med att utveckla processer₂ för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Nya processer och rutiner för detta har implementerats i exploateringskontorets ordinarie arbetsprocesser. För närvarande pågår arbete med ett 20-tal projektidéer med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg analyseras och utvärderas. Därutöver har en intern samordningsmodell har tagits fram för att bättre kunna värna och utveckla stadens renodlade verksamhetsområden.

Stockholms stad ingår sedan en tid tillbaka i ett forskningssamarbete kring stadsplanering och stadsutveckling tillsammans med Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Massachusetts Institute of Technology (MIT).

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö

● Uppfylls helt

Ambitionen med stadens näringslivsarbete är att Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat år 2025 och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden men särskild vikt läggs vid översiktsplanens fokusområden och vid Söderort. Stadens näringslivspolicy, som fastställts under 2020, ligger till grund för arbetet och syftar till att lägga fast en gemensam riktning. Fyra fokusområden har definierats där staden behöver stärka sitt näringslivsarbete. Dessa är:

1. Stimulera tillväxt och företagsamhet
2. Förbättra service, tillgänglighet och myndighetsutövning
3. Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet
4. Öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens

Utifrån fokusområde 3 och åtgärderna: ”*Beakta näringslivets behov vid större infrastruktursatsningar samt i planering av stadens trafikmiljö.*” och ”*Ta med näringslivsperspektivet tidigt i plan- och stadsutvecklingsprocesserna.*” har exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Stockholm Business Region (SBR) tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser. Strategin innebär bland annat att staden särskilt ska analysera potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt. En gemensam arbetsgrupp har bildats för detta. Syftet är att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning. För att kunna göra bättre bedömningar inför beslut om markanvändning bygger staden för närvarande upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden.

Utifrån fokusområde 1 och åtgärden: *”Tillhandahålla en tydlig serviceprocess genom hela staden för företag som vill etablera eller omlokalisera sig i Stockholm.”* och fokusområde 2 och åtgärderna: *”Erbjuda god service, effektivitet och rättssäkerhet i all kontakt med företag och entreprenörer och ”Tillhandahålla tydliga kontaktvägar för att underlätta för näringslivet.”* har exploateringskontoret deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar. Syftet har varit att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i staden. Exploateringsnämnden har också deltagit i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Stadens förvaltningar ska arbeta med utveckling av och inhyrning i privatägda samhällsfastigheter i högre grad än tidigare. Nya processer och rutiner för detta har implementerats i exploateringskontorets ordinarie arbetsprocesser. För närvarande pågår arbete med ett 20-tal projektidéer med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg analyseras och utvärderas.

Kontoret tar emot förfrågningar från olika kommersiella aktörer, även byggaktörer för samhällsfastigheter, och med bättre rutiner och service tillsammans med stadens övriga förvaltningar utvecklas förutsättningarna för nya arbetsplatser.

Utifrån fokusområde 3 och åtgärderna:

- *”Värna stadens renodlade verksamhetsområden och ge dessa långsiktiga förutsättningar för utveckling”*
- *”Beakta näringslivets förutsättningar vid utveckling av ytor nära eller i Stockholms verksamhetsområden.”*
- *”Intensifiera det strategiska arbetet för att öka antalet arbetsplatser, särskilt i: stadens södra delar, översiktsplanens fokusområden, stadens renodlade verksamhetsområden och i områden som domineras av bostäder”*

har exploateringsnämnden arbetat för att, i enlighet med gällande översiktsplan, bevara tio av stadens verksamhetsområden för att sörja för en god varuförsörjning i staden. För antalet arbetsplatser och arbetstillfällen som områdena genererar bedöms det finnas en fortsatt tillväxtpotential. Det finns också ett behov att belysa områdenas skyddsvärde så att de inte succesivt krymper eller att andra verksamheter kan komma att begränsa företagens möjligheter att verka och utvecklas i eller i närliggande områden. Därutöver har företagen i dessa verksamhetsområden framfört önskemål på stadens service, bemötande och interna samordning.

En intern samordningsmodell har tagits fram för att bättre kunna värna och utveckla stadens renodlade verksamhetsområden. Den framtagna modellen har prövats i ett pilotprojekt i Årsta Partihallar, vilket har drivits gemensamt av exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd och styrelsen för SBR. I modellen föreslås SBR utse en samordnare och en samordningsgrupp skapas bestående av deltagare från berörda förvaltningar. Avseende pilotprojektet i Årsta Partihallar anser förvaltningarna och bolaget att bevarandet och utvecklingen av området är av stor strategisk vikt för staden. Detta avseende på antal arbetsplatser och arbetstillfällen som området genererar och områdets funktion att trygga en fortsatt god varuförsörjning till staden.

Under året har nämnden beslutat om markanvisning för följande:

- kontor och verksamheter i Råcksta, Vällingby
- hotell och restaurang på Norrmalm
- kontor och hotell i Hammarby Sjöstad
- inriktningsbeslut för kontor i Årstaberget
- kontor inom Årstafältets andra etapp
- kontor på Årstafältet
- ny kontors- och hotellbebyggelse i Västberga
- markanvisning för kommersiell verksamhet i Solberga
- tillbyggnad för kontor och centrumändamål i Slakthusområdet
- markanvisning för lagerlokal i Skrubba verksamhetsområde
- markanvisning för centrallager för livsmedel i Larsboda verksamhetsområde
- kontor i Hagastaden
- kontor i Södra Värtan, inom ramen för Norra Djurgårdsstaden

Därutöver har nämnden fattat beslut om tidig markreservasjon för kontor inom del av Västberga.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut

● Uppfylls helt

Nämnden bidrar till att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Forskning, innovationer och entreprenörskap är avgörande för Stockholms konkurrenskraft och framtidsvillkor. Stadens samverkan med universitet i och utanför Stockholm ska utvecklas för att tillgängliggöra världsledande utbildning för fler och skapa positiv konkurrens inom den högre utbildningen och forskningen. De strategiska samarbetsformerna mellan staden och regionens lärosäten utvecklas i syfte att staden på ett bättre sätt ska kunna tillgodogöra sig den högre utbildningens och forskningens resultat i stadens verksamheter och förbättra stadens kompetensförsörjning.

Samverkan med forskningen och näringslivet ska öka och näringslivets och akademins innovationskraft ska tas tillvara. Staden ska tydliggöra inom vilka verksamheter innovation och teknikutveckling är prioriterat så att näringsliv och akademi ser att relationerna med Stockholms stad bidrar till en hållbar utveckling.

Stockholms stad ingår sedan en tid tillbaka i ett forskningssamarbete kring stadsplanering och stadsutveckling tillsammans med Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Massachusetts Institute of Technology (MIT). Tillsammans ska man söka svar, hitta mönster, mekanismer, analysera data om för staden viktiga frågor för att hitta nya lösningar som kan bidra till Stockholms utveckling och planering. Idén är att samarbetet som helhet ska hitta nya vägar och metoder för den smarta staden med avseende på till exempel transporter, rörlighet, energi, vattenförsörjning och beteendemönster som speglar vad en stad är genom användning av stora mängder befintlig, och insamling av, ny data samt AI.

I och omkring den nya stadsdelen Hagastaden finns en stor koncentration av forskning och företagande inom life science, ett samlingsbegrepp för vetenskaper som syftar till att förbättra liv och hälsa. Här bedrivs världsledande utbildning och forskning vid Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet och Karolinska universitetssjukhuset. Ambitionen är att Hagastaden ska bli ett av världens främsta områden för life science.

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.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, bygger Akademiska Hus nya högskolelokaler och Svenska Bostäder cirka 1 000 student- och forskarbostäder.

Staden och Nobelstiftelsen har träffat ett avtal om en tidig markreservation för ett Nobel Center vid Slussen. I nya Nobel Center ska nobelpristagarna och deras insatser presenteras för allmänheten och övriga.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

◆ Uppfylls delvis

Stadens mål är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafiknära lägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen.

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens exploateringsprojekt, i form av uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Målet bedöms som delvis uppfyllt. Av totalt elva av stadens indikatorer bedöms tre som helt uppfyllda. I övrigt bedöms tre som delvis uppfyllda och fem som ej uppfyllda. Bland de som bedöms som delvis uppfyllda finns till exempel annat indikatorn *antal markanvisade bostäder* som uppvisar ett starkt resultat utifrån förutsättningarna. Samtliga av stadens tre aktiviteter bedöms som avslutade. Nämndmålet bedöms som delvis uppfyllt.

Det långsiktiga målet i Stockholms stad är att det ska byggas 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030, varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025.















Under året har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning för totalt 8 441 bostäder, varav 3 283 avser bostäder upplåtna med hyresrätt. Målet för 2020 var 10 000 bostäder, varav hälften hyresrätter. Antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder.









Exploateringsnämnden fortsätter att anvisa mark inom de större programområdena. Under 2020 har drygt 1 000 nya bostäder markanvisats inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck, 560 bostäder i Norra Djurgårdsstaden, 470 i Slakthusområdet och närmare 400 i Hagastaden. Totalt 2 290 bostäder har anvisats efter jämförelseförfarande och 480 bostäder efter anbud. Övriga 5 671 bostäder har markanvisats genom direktanvisning. Inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling har 3 578 bostäder anvisats.







Under 2020 var målet att markanvisa 200 bostäder i trähus. Under året har totalt 320 bostäder i trähus markanvisats.

Under 2020 har totalt 439 bostäder markanvisats i syfte att nå minskade boendekostnader. Detta kan jämföras med målet om 400. Arbetet med att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter, bland annat med Stockholmshusen. Totalt 115 seniorbostäder med hyresrätt har markanvisats, jämfört med målet om 200.

Till och med oktober 2020 har närmare 7 900 bostäder påbörjats, varav 5 200 färdigställda, bostäder, inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Ytterligare 31 000 bostäder inom influensområdet finns i olika skeden av stadsbyggnadsprocessen: i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft. Utifrån målet om 45 900 färdigställda bostäder till 2030 finns ett behov av att fylla på med ytterligare projekt. I Sverigeförhandlingens influensområde fanns i december 2020 cirka 67 000 bostäder i olika skeden i stadsbyggnadsprocessen i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft. Målet är 49 000 färdigställda bostäder till 2035. Totalt har drygt 8 000 bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen färdigställts sedan avtalsperiodens början.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden	8 926			9 186		5 000	Tas fram av nämnd	2020
  Antal markanvisade bostäder	8 441			8 479		10 000		VB 2020
  Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	3 578			2 089		4 000	4 000	VB 2020
  Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader	439			300		400	400	VB 2020
  Antal markanvisade bostäder i trähus	320			160		200	Tas fram av nämnd	2020
  Antal markanvisade genomgångsbostäder för prioriterade grupper	200					250	250	VB 2020
  Antal markanvisade hyresrätter	3 283			3 984		5 000		VB 2020

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Antal markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt	115			90		200	Tas fram av nämnd	VB 2020
  Antal påbörjade bostäder	3 856			4 805		10 000		VB 2020
  Antal påbörjade hyresrätter	2 479			2 860		5 000	5 000	VB 2020
  Antal påbörjade studentbostäder	491			857		900		VB 2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska genomföra en översyn av förutsättningar för kontor i söderort jämfört med andra delar av staden	2020-01-01	2020-12-31	
Analys En stadsövergripande kartläggning har gjorts av potentialen för att etablera samhällsservice och arbetsplatser. Den kommer att implementeras i stadens områdesplanering. Marknadsanalyser för arbetsplatser har tagits fram i berörda stadsutvecklingsprojekt.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm ta fram en långsiktig strategi för att väsentligt öka antalet permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Under året har exploateringskontoret tillsammans med SHIS sett över hur privata initiativ kan bidra till fler permanenta genomgångsbostäder. Arbetet fortsätter under 2021. Staden kommer arbeta mer aktivt tillsammans med privata aktörer som ett komplement till SHIS Bostäders och allmännyttans arbete. Detta görs för att öka antalet försöks- och träningslägenheter och för att involvera fler fastighetsägare.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Riktlinjerna för bostadsförsörjningen 2021-2024 har tagit fram och fastställts av kommunfullmäktige under året.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer

 Uppfylls delvis

Planera för 140 000 nya bostäder

Det långsiktiga målet i Stockholms stad är att det ska byggas 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030 varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025. Målet innebär en utmaning som understryker behovet av att arbeta effektivt mellan stadens förvaltningar och inom exploateringskontoret. Det är viktigt att stadens berörda nämnder deltar på ett tidigt stadium i planeringsarbetet. Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder utveckla långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen med utgångspunkt i uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen och Bostadspotential Stockholm.

Exploateringsnämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsnämnden verka för att en hög bostadsbyggnadstakt ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Samverkan med marknadens aktörer för att långsiktigt säkerställa genomförbarheten i projekten ska fördjupas. I en vikande konjunktur är det viktigt med en bred projektportfölj och möjliggöra mindre projekt där efterfrågan och förutsättningar finns. Skolor, förskolor, äldreboenden, LSS-boenden, idrottsytor, student- och forskarbostäder och annat som behövs i en växande stad ska finnas med tidigt i planeringen. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Förutsättningar för många fler bostäder, både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra, skapas. Detta görs genom att korta ned handläggningstiderna genom byggaktörsdrivna planprocesser, ge byggrätter till fler aktörer och öka utbudet av byggbar mark genom en höjd planberedskap där mark planläggs före markanvisning.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och fler boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemaskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Exploateringsnämnden har under 2019, tillsammans med trafiknämnden inventerat lämpliga och ekonomiskt genomförbara platser för överdäckning av befintlig trafikinfrastruktur i syfte att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser. Trafikleder ska omvandlas till stadsgator och det ska byggas tätare i kollektivtrafiknära lägen. Dessa platser pekats ut:

- Överdäckning av tvärbanan vid Globen station norr om Slakthusområdet
- Överdäckning av tunnelbanan vid Örnberg
- Överdäckning av tunnelbanan vid Liljeholmen.

Kontoren har också identifierat en överdäckning som kan vara intressanta att studera och eventuellt genomföra på längre sikt:

- Västra city - ett förslag där järnvägen mellan Tegelbacken till Karlberg och Klarastrandsleden däckas över.

Som del av uppdraget redovisar stadens förvaltningar även fem pågående och planerade överdäckningar i staden:

- Hagastaden. Överdäckning har skett av en 800 meter lång sträcka av E4/E20 samt Värtabanen. Genom överdäckningen sammanlänkas Stockholm och Solna och totalt 6000 bostäder möjliggörs. Inom området kommer 50 000 arbetsplatser att finnas.
- Slussen. Slussen byggs om för att säkra Mälaren som drickvattentäckt men är också ett projekt som överdäcker trafikinfrastruktur. Bland annat byggs Stadsgårdsleden över och ovanpå anläggs en ny park strax öster om Katarinahissen.
- Klara city view. Projektet är en överdäckning av Klarastrandsleden söder om Klarabergsviadukten. Det ska byggas kontor med visst inslag av handel och möjligheten för bostadsbebyggelse ska prövas i detaljplanarbetet.

- Centralstationsområdet. Överdäckning av spårområdena mellan Kungsgatan och Klarabergsviadukten, Centralstationen och Vattugatan. Överdäckningen möjliggör för nya kontor, handel, bostäder och parkmiljöer. Jernhusen äger marken. Skede för projektet är tidig dialog före samråd.
- Roslagsbanan till city – Det är beslutat i Sverigeförhandlingen att Roslagsbanan förlängs genom nedgrävning i tunnel från Universitetet till Odenplan och T-centralen. Det kommer i Stockholms stad möjliggöra cirka 500 nya bostäder.

Stadsutvecklingen ska styras så att en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar uppnås i hela staden där målet för nyproduktion är att det ska råda en balans med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Stockholm behöver utvecklas med god arkitektur, som kombinerar varsamhet och nytänkande. Stadens historia och dess kulturmiljöer är betydelsefulla urbana kvaliteter som ska värnas, användas och utvecklas. Särskild vikt ska läggas vid kvartersstadens kvaliteter med levande bottenvåningar som ytor för aktiviteter och näringsverksamhet, som butiker och caféer, en balans mellan klassisk och nytänkande arkitektur och att värna trädgårdsstaden.

Staden ska aktivt främja fler billiga bostäder som är tillgängliga för alla. Åtgärder som krävs är färre detaljkrav vid nybyggen. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder. Staden ska därför pröva att ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt. Metoder för markanvisningar och planprocess ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Pågående planering för bostadsbyggandet

Enligt överenskommelsen inom 2013 års Stockholmsförhandling har Stockholms stad ansvar för att cirka 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att cirka 2 000 bostäder uppförs i Hammarby Sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. För att säkerställa stadens åtagande inom 2013-års Stockholmsförhandling ska exploateringsnämnden prioritera planeringen inom Farsta, Hammarbyhöjden-Björkhagen, Bagarmossen-Skarpnäck, Hagsätra och Sköndal.

Till och med oktober 2020 har närmare 7 900 bostäder påbörjats, varav 5 200 färdigställda, bostäder, inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Ytterligare 31 000 bostäder inom influensområdet finns i olika skeden av stadsbyggnadsprocessen, i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft. Utifrån målet om 45 900 färdigställda bostäder till 2030 finns ett behov av att fylla på med ytterligare projekt.

I Sverigeförhandlingens influensområde fanns i december 2020 cirka 67 000 bostäder i olika skeden i stadsbyggnadsprocessen i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft. Målet är 49 000 färdigställda bostäder till 2035. Totalt har drygt 8 000 bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen färdigställts sedan avtalsperiodens början.



En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden och överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning och planering för service och kommunikationer. Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan inom Hagastaden. Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora utgifter.

Exploateringsnämnden verkar för fler bostäder i city.

Projekt i verksamhetsplan 2020

I bilaga 8 redovisas nämndens samtliga projekt. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras med beskrivning av projektet, beslutsläge och eventuell övrig information. Aktuell information om de större projekten finns via stadens hemsida under <http://vaxer.stockholm.se/>.

Markanvisa 10 000 lägenheter

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. Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfull utbyggnad av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Målet för markanvisningarna för år 2020 uppgick till 10 000 bostäder, varav hälften hyresrätter. Under året har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning för totalt 8 441 bostäder, varav 3 283 avser bostäder upplåtna med hyresrätt. Antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder.

Exploateringsnämnden fortsätter att anvisa mark inom de större programområdena. Under 2020 har drygt 1 000 nya bostäder markanvisats inom programmet för Bagarmossen-Skarpnäck, 560 bostäder i ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden Norra Djurgårdsstaden, 470 i Slakthusområdet och närmare 400 i Hagastaden.

Totalt 2 290 bostäder har anvisats efter jämförelseförfarande och 480 bostäder efter anbud. Övriga 5 671 bostäder har markanvisats genom direktanvisning. Inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling har 3 578 bostäder anvisats.

Under 2020 var målet att markanvisa 200 bostäder i trähus. Under året har totalt 320 bostäder i trähus markanvisats. Dessa är 150 bostäder längs med Bjursätragatan i Rågsved, 90 hyresrättslägenheter vid Ottsjövägen invid i Årsta och 80 bostäder i Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden. Ambitionen är att bygga ytterligare 200 bostäder i trähus i projektet Rogaland i Husby.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

Bättre förutsättningar ska skapas för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder.

Under 2020 var målet att minst 400 bostäder skulle markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader.

Längs med Bjursåtragatan i Rågsved har nämnden beslutat om markanvisning för 180 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Ytterligare 80 bostäder i Mälaräng har markanvisats i nytt bostadskoncept. Konceptet går ut på att köparen bestämmer planlösning, ytskikt och interiör. Det gör att bostäderna kan erbjudas till ett lägre pris, med snabbare inflyttning och med större anpassning till varje enskild bostadskund.

Vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta har cirka 90 hyresrättslägenheter markanvisats. Bolaget som tilldelats denna markanvisning har presenterat ett förslag som innehåller ett kollektivboendekoncept med små lägenheter och gemensamma umgängesytor. Detta alternativ, som skulle innebära låga boendekostnader, ska utredas under planprocessen. I Johanneshov har ytterligare cirka 25 hyreslägenheter i ett kollektivboende markanvisats, till ett av stadens bostadsbolag.

Vinnaren i anbudstävlingen för fastigheten Stålklockan 1, även känd som Gasklocka 4, i Norra Djurgårdsstaden avser att upplåta 20 procent av projektets 320 bostäder till bolagets medlemmar genom nya boköpsmodeller, så att fler kan ha råd att köpa sin första bostad.

Arbetet med att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter, bland annat med Stockholmshusen.

Seniorbostäder

Exploateringsnämnden ska, i samarbete med äldrenämnden, inarbeta strategier samt behovs- och efterfrågebedömningar för icke biståndsbedömda äldreboendebostäder, seniorbostäder, i den årliga hanteringen av den stadsövergripande boendeplanen. Stadens äldreboendeplanering ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

Nämnden har under året beslutat om markanvisning för 115 seniorbostäder med hyresrätt i Stureby och 43 seniorbostäder med bostadsrätt i Hässelby strand. I Högdalen har ytterligare 100 hyreslägenheter markanvisats som vid behov kan inrymma seniorbostäder.

Nyanlända

Exploateringsnämnden ska vara en aktiv part i stadens samverkan kring att hitta platser för och möjliggöra lämpliga akuta boendelösningar i mottagandet av nyanlända samt öka insatserna för att tillskapa fler genomgångsbostäder för prioriterade grupper i bostadsbolagens nyproduktion.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

● Uppfylls helt

Framkomligheten i hela staden ska förbättras genom smart trafikplanering. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras. Exploateringsnämnden ska bidra till miljö- och hälsoskyddsnämndens arbete med att genomföra ett pilotprojekt med mobilitetshubbar.

Exploateringsnämnden ska från ett tidigt skede i exploateringsprojekt samverka med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser för att säkerställa en god framkomlighet. Byggprojekt som påverkar trafiken behöver samplaneras för att främja framkomligheten.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet.

Målet bedöms som uppfyllt eftersom nämndmålet bedöms som uppfyllt.

För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik har exploateringsnämnden samverkat med trafiknämnden i övergripande planering. Staden har tillämpat flexibla och gröna parkeringstal, främjat mobilitetstjänster samt uppmuntrat och skapat förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Gemensamma parkeringslösningar har i vissa fall varit ett alternativ till att anlägga garage under bostadsgårdar. Inom arbetet med Norra Djurgårdsstaden utreds möjligheterna till ett ökat samnyttjande av bilparkeringsplatser liksom vilka situationer gemensamma parkeringsanläggningar är möjliga i stadsutvecklingsprojekt.

Genom att ställa utsläppskrav på fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling av entreprenader har exploateringsnämnden bidragit till att skadliga halter av kväveoxider och partiklar minskar. Exploateringsnämnden har även arbetat för en optimerad byggtrafik och godstrafik genom att utveckla bygglogistiken och genom att ställa krav på arbetsmaskiner och samlastning.

Huvudarbetena i ombyggnationen av Slussen har pågått med stora utmaningar. Huvudbron levererades till området och togs i bruk under hösten.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för god framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

● Uppfylls helt

Detta nämndmål berör följande två etappmål i stadens miljöprogram 2020-2023:

- Minskade växthusgasutsläpp – högst 1,5 ton CO₂e per invånare
- Minskad exponering av kvävedioxid och partiklar för stadens medborgare

Staden har arbetat aktivt för att öka framkomligheten. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik har exploateringsnämnden samverkat med trafiknämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, och att se till att staden är tillgänglig för alla. I större projekt har nämnden medverkat i kollektivtrafikplanering i samarbete med Trafikförvaltningen. Därutöver har nämnden arbetat med att främja satsningar på cykel inom ramen för "Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal" och "Cykelparkeringstal i nyproduktion".

Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden planera för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urbant stråk. Under 2020 har flertalet utredningar pågått. Exploateringsnämnden godkände i juni ett sammabetsavtal med Jernhusen. Parallellt pågår planerarbete för området.

Under året har Örbyleden utretts, i enlighet med översiktsplanen, som ett tilltänkt urbant stråk så att bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik. Arbetet fortsätter under 2021.

I varje stadsutvecklingsprojekt har staden planerat så att utveckling och förvaltning av marken sker så resurseffektivt som möjligt. Staden har tillämpat flexibla och gröna parkeringstal, främjat mobilitetstjänster samt uppmuntrat och skapat förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Gemensamma parkeringslösningar har i vissa fall varit ett alternativ till att anlägga garage under bostadsgårdar. Inom arbetet med Norra Djurgårdsstaden utreds möjligheterna till ett ökat samnyttjande av bilparkeringsplatser liksom vilka situationer gemensamma parkeringsanläggningar är möjliga i stadsutvecklingsprojekt. Vidare har exploateringsnämnden bidragit till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva miljövänligt och bidra till målet om fossilbränslefrihet till 2040.

Genom att ställa utsläppskrav på fordon och arbetsmaskiner i samband med upphandling av entreprenader har exploateringsnämnden bidragit till att skadliga halter av kväveoxider och partiklar minskar. Exploateringsnämnden har även arbetat för en optimerad byggtrafik och godstrafik genom att utveckla bygglogistiken och genom att ställa krav på arbetsmaskiner och samlastning.

I Norra Djurgårdsstaden har Bygglogistikcentret bidragit till samordning av alla transporter till och från byggområdet och avfallshanteringen koordinerats från byggområdet för att minska transportbehovet. Även den ökade återanvändningen av massor vid masslogistikcenter bidrar till minskade externa transporter och därmed minskade utsläpp av kvävedioxid och partiklar.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena har pågått med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området svåra geotekniska förutsättningar och andra tekniska utmaningar med bland annat arbeten i direkt anslutning till tunnelbanan. Huvudbron levererades till området och togs i bruk under hösten.

Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget förväntas avslutas under 2021. Därefter påbörjas installationsarbetena och stomkompletteringar. Bussterminalen är beräknad att tas i drift i slutet av 2023.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring







● Uppfylls helt

Stockholm ska vara en ledande, klimatsmart och attraktiv evenemangs- och upplevelsestad, med en rik tillgång till internationella evenemang och ett kulturutbud där det finns något som passar alla.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås genom att exploateringsprojekt, däribland Söderstaden. Konstprogram upprättas också i stadens större exploateringsområden.

Målet bedöms som uppfyllt. Nämndmålet bedöms som uppfyllt och samtliga tre av stadens aktiviteter bedöms som avslutade.

Arbetet har fortsatt med att omvandla Slakthusområdet till ett modernt område med levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser. Under våren har exploateringsnämnden godkänt avtal om tidig markreservation för att utreda förutsättningarna för en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen i Gamla stan. En exploatering av Masthamnen har utretts under året. Arbetet fortsätter under 2021.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ska i samråd med kulturnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för en kulturpark i Snösätra.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Arbetet med att utreda en kulturpark i Snösätra pågår och bedöms bli klart under första kvartalet 2021. Samverkan med föreningar och lokala grupper har tagit längre tid än planerat i och med Covid-19-pandemin.			
  Idrottsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden utreda möjligheten att bygga Sätra ishallar med privata aktörer som ett pilotprojekt för tredimensionell fastighetsbildning genom samlokalisering av exempelvis idrottsyta, bostäder och kontor.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys En generell utredning av förutsättningar har genomförts. För närvarande pågår diskussioner om avtalsupplägg.			
  Kulturnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser ta fram en stadsövergripande strategi för att främja fler kulturlokaler- och scener i staden.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Under året har ett förslag till kulturstrategiskt program tagits fram. Exploateringskontoret har deltagit i arbetet. Under slutet av året remissbehandlades förslaget.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att skapa förutsättningar för Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

● Uppfylls helt

I Slakthusområdet finns stora möjligheter att realisera stadens mål om att skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar. Arbetet fortsätter under 2021.

Exploateringsnämnden har planerat tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Hamn AB för citynära bad- och poolanläggning. Under våren har nämnden godkänt avtal om tidig markreservation för att utreda förutsättningarna för en bad- och poolanläggning vid Munkbrohamnen i Gamla stan. Nämnden bistår även i arbetet med att underlätta för fler bastuflottar på stadens vatten och fler nya offentliga strandbad.

En exploatering av Masthamnen har utretts under året, med en tydlig koppling till existerande maritim miljö och kvarteret Persikan på Södermalm samtidigt som fortsatt färje- och kryssningsverksamhet ska vara möjligt. Arbetet fortsätter under 2021. Nämnden arbetar också för att möjliggöra fler uteserveringar på vatten, och delta i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser tillsammans med andra berörda nämnder.

Samplanering och samutnyttjande av idrottsytor ses över mellan stadens nämnder och bolagsstyrelser. Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. I samband med stadsutvecklingsprojekt och andra projekt planerar exploateringsnämnden tillsammans med idrottsnämnden för behov av förstärkning av idrottsytor och idrottsanläggningar. Arbetet görs i enlighet med stadens idrottspolitiska program.

Pågående arbete med Nobel Center vid Slussen har som mål att bli ett av Stockholms mest attraktiva besöksmål.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden säkerställer som markägare genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt.

Nämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering stärks och åtgärder för att hantera översvämningrisker vidtas i planprocessen, liksom att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämndens arbete i enlighet med stadens miljöprogram för 2020-2023 bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur samt parker och grönområden och bidra till hållbart materialval i entreprenader.

Målet bedöms som uppfyllt. Av totalt tre av stadens indikatorer bedöms en som uppfyllt och två som ej uppfyllda. Av totalt sex av stadens aktiviteter bedöms fem som avslutade. Samtliga av nämndens fyra mål bedöms som uppfyllda.

Exploateringsnämnden har ställt krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt. Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor har beaktats i planeringen och exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning.

Som ett led i stadsutvecklingen har nämnden fortsatt anlägga och utveckla nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden har de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklats och stärkts. Nämnden har medverkat i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”, som syftar till att tydliggöra långsiktigt arbete med parker och naturområden. Inom ramen för detta har nämnden fortsatt arbetet med att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation.

Ett nytt ramavtal för ekologiutredningar trädde i kraft i februari, vilket bedöms ha bidragit till utveckling av arbetet med allmän plats i detaljplaneskedet.

Exploateringsnämnden har under året utvecklat en ny uppföljningsportal som ska användas för att följa upp krav vid markanvisning på stadens mark. Dessa krav omfattar energianvändning, dagvattenhantering, användning av grönytefaktor vid planering av kvartermark och materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB). Kraven följs upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Stadens etappmål för en effektiv energianvändning innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m². Uppföljning av byggaktörernas efterlevnad av energikraven är en långsiktig process. De första uppmätta värdena från byggande på stadens mark med energikraven som började ställas 2012 har nu börjat komma in. Antalet är dock fortfarande relativt få.

I Norra Djurgårdsstaden har materialkrav utifrån BVB följts upp under året via ett eget uppföljningsverktyg, avvikelser har dokumenterats och resultaten har utvärderats löpande. Utvecklingsarbete avseende hantering av anläggningsprodukter i BVB pågår och exploateringsnämnden ställer nu krav, i samband med upphandling av alla anläggningsentreprenader, på att BVB eller därmed jämförliga system ska användas.

Nämnden har i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB låtit genomföra fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken, Sicklasjön och Järlasjön under hösten 2020 för att förbättra vattenstatusen i dessa vattenförekomster. Centrala medel har beviljats för dessa åtgärder.







Under året har exploateringsnämnden med hjälp av statlig finansiering även låtit sanera större delen av de förorenade områdena vid Vinterviken. Saneringen vid Vinterviken kommer att slutföras under 2021.

Exploateringsnämnden har säkerställt att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och har stärkt samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasytem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden har samordnat genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasytem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter har särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammats.

Förutom att tillämpa de gemensamma miljökraven på entreprenader har exploateringsnämnden tagit fram skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader samt utrett förutsättningar för fossilbränslefria byggarbetsplatser.

I Norra Djurgårdsstaden har ett center för masslogistik etablerats för effektiv hantering och återanvändning av schaktmassor. I Norra Djurgårdsstaden har krav ställts på samtliga byggaktörer att minska mängden byggavfall.

Exploateringsnämnden kommer att vara involverad i flera utvecklingsprojekt under 2020-2023 i syfte att öka resurseffektivitet i samband med byggprocessen. Kontoret har under året bland annat deltagit i stadens arbete med handlingsplan för ett cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall och att genomföra handlingsplan för masshantering.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %			100 %		100 %	100 %	2020
  Andel exploateringsprojekt som gör relevant grönytekomensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden	50 %			80 %		90 %	90 %	2020
  Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	7					30	4 500	2020
Analys								
På grund av att den största delen av kontorets återbruk inom Stocket görs inom projektet för renoveringen av Tekniska nämndhuset, visar årsutslaget som hämtats från arbetsmarknadsförvaltningens sammanställning endast en mindre del av det totala utfallet. Kontoret bedömer att målet är delvis uppnått eftersom en stor mängd återbruk har genomförts i samarbete med fastighetskontoret vid renoveringen av Tekniska nämndhuset.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska fortsätta sanering av södra delen av Snösåtra industriområde	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Arrendatorerna är uppsagda och rivning av området har genomförts under hösten. Därefter har markprovtagningar påbörjats och utredning av saneringsbehovet kommer att ske under 2021.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden arbeta fram och börja tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader har tagits fram i samarbete med trafikkontoret. Klimatkraven kommer att tillämpas i samband med kommande entreprenadupphandlingar.			
  Exploateringsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall initiera ett projekt för återvinning eller -användning av byggavfall	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Aktiviteten överlappar i hög grad med arbetet att ta fram en handlingsplan för ett cirkulärt byggande. En av åtgärderna i handlingsplan för cirkulärt byggande innebär att exploateringsnämnden ska initiera ett projekt som innebär att till 2023 utreda ytterligare möjligheter för återvinning eller återanvändning av byggavfall i samband med anläggningsentreprenader. Mängden byggavfall från flera av stadens anläggningsprojekt kommer att mätas för att öka kunskapen om problemets omfattning. Med utgångspunkt i detta kan därefter en utredning genomföras och en projektplan kommer att tas fram i början av 2021.			
  Exploateringsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda förutsättningarna för fossilfria byggarbetsplatser	2020-01-01	2020-12-31	
Analys I augusti ordnade exploateringskontoret och miljöförvaltningen tillsammans med Byggföretagen ett gemensamt webinarium om hållbara byggarbetsplatser för att diskutera hur vi kan minska byggarbetsplatsernas miljöpåverkan och för att kunna konkretisera Byggföretagens färdplan för fossilfri konkurrenskraft med avseende på bygg- och anläggningssektorn. I samarbete med miljöförvaltningen har exploateringskontoret, med hjälp av en extern konsult, tagit fram en rapport som beskriver nuläget och ger rekommendationer för det framtida arbetet för att främja fossilfria byggarbetsplatser levererades inför årsskiftet.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna samt Stockholm Vatten och Avfall AB utarbeta en handlingsplan för klimatanpassning, främst inriktad på skyfall och värmeböljor.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Exploateringskontoret har deltagit i arbetet med att ta fram denna handlingsplan.			
  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med Stockholm vatten och avfall och exploateringsnämnden ta fram en handlingsplan för minskat byggavfall	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Exploateringskontoret har deltagit i arbetet med handlingsplanen för ett cirkulärt byggande – med fokus på minskat byggavfall. Ett förslag till handlingsplan blev klart inför årsskiftet för vidare politisk behandling. I handlingsplanen föreslås åtgärder som ska genomföras under perioden 2021-2024. Det handlar i första hand om åtgärder för ökad cirkularitet och minskat byggavfall från byggnader och handlingsplanen innehåller även åtgärder för minskat anläggningsavfall. En av åtgärderna i handlingsplanen kommer innebära att ett projekt ska initieras för återvinning och återanvändning av byggavfall från anläggningsentreprenader.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm

● Uppfylls helt

Detta nämndmål berör följande fem etappmål i stadens Miljöprogram för 2020-2023:

- Stärkt förmåga att hantera effekter av skyfall
- Stärkt förmåga att hantera effekter av värmebölja
- Upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i stadens blå och gröna infrastruktur
- Ökat genomförande av förstärkningsåtgärder, ekologisk kompensation och naturvårdsskötsel
- Förbättrad vattenkvalitet i stadens sjöar, vattendrag och kustvatten

Stadens miljömål för hållbar mark- och vattenanvändning omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Områden som särskilt pekas ut är stadens arbete med hållbar dagvattenhantering och skyfallshantering. Exploateringsnämnden har stärkt kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering, verkat för att det vidtas åtgärder för att hantera översvämningsrisker i planprocessen och att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen. Exploateringsnämnden har ställt krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det centralt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden ser, i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnderna, över möjligheterna till en ny parkmiljö längs det nedlagda spårområdet vid Årstaviken. Arbetet fortsätter under 2021.

Exploateringsnämnden har medverkat i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”. Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. Exploateringsnämnden har fortsatt arbetet med att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation i dialog med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden inom ramen för ”Grönare Stockholm”. Som ett led i stadsutvecklingen har nämnden fortsatt anlägga och utveckla nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden har de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklats och stärkts.

Nämnden ska redovisa sina gröna investeringar i beslutsunderlag. I kontorets beslutsmallar finns flera rubriker där det i förekommande fall finns möjlighet att redovisa investeringar i till exempel: Miljö, Kompensation för ianspråktagen grönyta och Energihushållning. Exploateringsnämnden ansvarar för att ta fram ekologiska utredningar i tidiga skeden och för allmän plats i detaljplaneskedet. Ett nytt ramavtal för ekologiutredningar trädde i kraft i februari, vilket bedöms ha bidragit till utveckling av arbetet.

I samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad ställs krav både på dagvattenhantering och användning av grönytefaktor vid planering av kvartersmark. Kraven

ingår som villkor vid markanvisning och följs upp i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsnämnden har under året utvecklat en ny uppföljningsportal som ska användas för att följa upp dessa krav.

Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor har beaktats i planeringen och exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning.

Som markägare har exploateringsnämnden till uppgift att säkerställa genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt. Nämnden har i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB låtit genomföra fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken, Sicklasjön och Järlasjön under hösten 2020 för att förbättra vattenstatusen i dessa vattenförekomster. Centrala medel har beviljats för dessa åtgärder.

I samband med exploatering har exploateringsnämnden utfört miljötekniska undersökningar på stadens mark där misstanke om föroreningar finns. Därefter har förorenade områden sanerats. Under året har exploateringsnämnden med hjälp av statlig finansiering även låtit sanera större delen av de förorenade områdena vid Vinterviken trots att de inte är föremål för exploatering. Saneringen vid Vinterviken kommer att slutföras under 2021.

I samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har exploateringsnämnden under året fortsatt utredningarna för att utvidga naturreservat i Årstaskogen, inrätta naturreservat i Hagsätraskogen, fortsätta utredningarna och inrättandet av naturreservat i Kyrkhamn samt utreda reservatsbildning i Fagersjöskogen och Storskogen/Ålstensskogen. I arbetet ska beaktas att bostadsbyggnadsmål och planerad viktig infrastruktur kan genomföras.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till en giftfri miljö genom krav på materialval i entreprenader

● Uppfylls helt

Detta nämndmål berör följande etappmål i stadens Miljöprogram 2020-2023:

- Minskade nivåer av skadliga ämnen i varor och kemiska produkter

Med stöd av stadens kemikalieplan har metoder och rutiner implementerats för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) som tillämpas i bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt. Krav på materialval utifrån BVB eller därmed jämförligt system är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden har ställt i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad.

Kraven följs upp i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsnämnden har under året utvecklat en ny uppföljningsportal som ska användas för att följa upp dessa krav. I Norra Djurgårdsstaden har dessa materialkrav följts upp under året via ett eget uppföljningsverktyg, avvikelser har dokumenterats och resultaten har utvärderats löpande.

Implementering av BVB innebär omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Utvecklingsarbete avseende hantering av

anläggningsprodukter i BVB pågår och exploateringsnämnden ställer nu krav, i samband med upphandling av alla anläggningsentreprenader, på att BVB eller därmed jämförliga system ska användas.

Uppföljningen av kravet visar att ett mindre antal produkter trots allt innehåller så kallade utfasningsämnen. Exploateringsnämnden kommer lägga särskilt fokus på att hitta nya alternativ för produkter som innehåller utfasningsämnen eller prioriterade riskminskningsämnen.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden möjliggör effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt

● Uppfylls helt

Detta nämndmål berör följande två etappmål i stadens Miljöprogram 2020-2023:

- Minskade växthusgasutsläpp – högst 105 000 ton CO₂e från stadens verksamheter
- En ökad resurseffektivitet i samband med byggprocessen

Exploateringsnämnden har säkerställt att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och har stärkt samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasytem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden har samordnat genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasytem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter har särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammats.

Exploateringsnämnden har arbetat för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallsstrategi. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas.

Förutom att tillämpa de gemensamma miljökraven på entreprenader har exploateringsnämnden tagit fram skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader samt utrett förutsättningar för fossilbränslefria byggarbetsplatser. Under de närmaste åren finns dessutom ett behov av att utveckla samarbetet med Byggföretagen och trafiknämnden för att utreda möjligheten till ytterligare klimateffektiva entreprenader.

I Norra Djurgårdsstaden har ett center för masslogistik etablerats för effektiv hantering och återanvändning av schaktmassor. I Norra Djurgårdsstaden har dessutom krav ställts på samtliga byggaktörer att minska mängden byggavfall.

Exploateringsnämnden kommer att vara involverad i flera utvecklingsprojekt under 2020-2023 i syfte att öka resurseffektivitet i samband med byggprocessen. Kontoret har under året bland annat deltagit i stadens arbete med handlingsplan för ett cirkulärt byggande med fokus på minskat byggavfall och att genomföra handlingsplan för masshantering.

I Norra Djurgårdsstaden har det även genomförts en utvärdering av in situ-behandling av förorenad mark, vilket innebär att behandlingen sker direkt i marken utan att först gräva upp den förorenade jorden.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning i nyproducerade byggnader

● Uppfylls helt

Detta nämndmål berör följande etappmål i stadens Miljöprogram 2020-2023:

- Effektiv energianvändning

Stadens etappmål för en effektiv energianvändning innehåller ett energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Etappmålet innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m².


Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställt i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och följs upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Uppföljning av byggaktörernas efterlevnad av energikraven är en långsiktig process. De första uppmätta värdena från byggande på stadens mark med energikraven som började ställas 2012 har nu börjat komma in. Antalet är dock fortfarande relativt få. Med hjälp av den nya uppföljningsportalen kommer exploateringsnämnden att, med bland annat stöd från miljö- och hälsoskyddsnämnden, granska kvaliteten på byggaktörernas verifikat med avseende på energianvändning.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. *Målområdena fokuserar på levande stad, mobilitet, resurshushållning och minskad klimatpåverkan, grönstruktur och engagemang och lärande.* Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs till övriga projekt inom staden vilket gjorts inom energi, grönytefaktor, materialval, digitala krav och uppföljningsportalen. Norra Djurgårdsstaden sprider även erfarenheter via nationella och internationella nätverk såsom Low Carbon Neighbourhood (C40), advisory board för hållbara stadsdelar (C40), JPI energipositiva stadsdelar (EU) och i Regeringskansliets Samordning för bostadsbyggande som kommer att ledas av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) från och med årsskiftet 2020/2021.

Exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i projektet ”Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser” som syftar till att ta fram ett LCA-verktyg. I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Svenska Miljöinstitutet (IVL), Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Resultaten visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Innan implementering av verktyget i övriga exploateringsprojekt i staden kan ske behövs därför ytterligare utveckling och tester.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
 Minskning ton CO2e till år 2023						16 500		2020
<p>Analys</p> <p>Exploateringsnämnden har ett beting om att bidra till utsläppsminskningar av 16 500 ton CO2e enligt stadens Klimathandlingsplan 2020-2023 inom områdena entreprenader, transporter, masstransporter med båt och energieffektivisering i byggnader. Verksamheten med masstransporter med båt är under planering i Norra Djurgårdsstaden och skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader har tagits fram i samarbete med trafikkontoret. Klimatkraven kommer att tillämpas i kommande entreprenadupphandlingar. Miljökraven i samband med entreprenadupphandlingar kommer att utvecklas under de närmaste åren och att klimatkraven då kommer att skärpas ytterligare. Vid tecknande av markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering ställs krav på 55 kWh/kvm A-temp.</p> <p>Något system för hur ställda krav ska följas upp finns för närvarande inte. Det finns till exempel ingen samlad statistik från exploateringsnämndens entreprenaduppdrag med avseende på antal och typ av transportfordon, drivmedelsförbrukning samt andel förnybart eller på mängd diesel som används i arbetsmaskiner och hur stor del av det som är förnybart.</p> <p>En linjär utveckling av reduktionen av koldioxid till följd av krav på energieffektivisering i byggnader skulle innebära en minskning på 1 875 ton under år 2020.</p>								

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Nämnden ska säkerställa utrymmet för angelägna investeringar genom bland annat minskat innehav av mark. Genom utvecklad prioriteringsförmåga och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekonomiskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar och prioriteringar som beaktar de åtaganden staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden, att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans och att exploateringsnämnden fortsätter att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare.

Målet bedöms som delvis uppfyllt. Av totalt två underliggande verksamhetsområdesmål bedöms som ett som helt uppfyllt och ett som delvis uppfyllt.

Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelse uppgick till drygt 2,6 miljarder kronor. Friköpen avseende tomträttsmark och mark i andra kommuner uppgick under 2020 till 62,1 miljoner kronor, jämfört med uppdrag om 200 miljoner kronor. Exploateringsmark har sålts för 2 841,2 miljoner kronor.

Under 2020 har antalet anställda ökat med 13 till totalt 287. Personalomsättningen har minskat samtidigt som antalet medarbetare som slutat på egen begäran har ökat. Antalet ansökningar till kontorets utannonserade tjänster har ökat markant och det har varit lättare att rekrytera erfarna och yrkesverksamma. Kontoret har under 2020 fortsatt med aktiviteterna på LinkedIn och har därutöver genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket. Som en del i arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och gemensam kultur har förvaltningen fortsatt arbeta med de framtagna värdeorden som även utgör kontorets lönekriterier. Utifrån dessa har även en lokalvision formulerats inför kontorets kommande flytt till renoverade lokaler i Tekniska nämndhuset. Kontoret har kontoret erbjudit samtliga medarbetare en hälso-/arbetsmiljö-/livsstils-undersökning i förebyggande syfte. Under året har olika kunskapshöjande åtgärder gjort för att stärka jämställdhet och mångfald.

Det digitala utvecklingsarbetet har under 2020 fortsatt med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av IT-stöd för verksamheten.

Under 2020 har jämställdhetsanalyser genomförts i relevanta tjänsteutlåtanden. Arbeta för att stärka jämställdhetsperspektivet i modell för socialt värdeskapande analys (SVA) och trygghetsperspektiven har gjorts, i samarbete med berörda förvaltningar.

Under 2020 påbörjades ett arbete med implementering av stadens uppdaterade program för inköp. I enlighet med programmet utvecklar exploateringsnämnden sitt arbetssätt vad gäller aktiv avtalsförvaltning.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

◆ Uppfylls delvis

Genom försäljning av mark, genom att utgifterna prövas även i lönsamma projekt och genom att pröva att minska innehavet av mark, säkerställa utrymmet för angelägna investeringar i hela staden.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden och att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans.

Överskottet inom driftverksamheten utföll 3,2 procent högre än budget för innevarande år och 4 procent högre än prognosen i tertialrapport 2. Den främsta orsaken till avvikelserna är ökade markförvaltningsintäkter till följd av reglerade domar som avgjorts tidigare än prognostiserat.

Målet bedöms som delvis uppfyllt. Av totalt tre av stadens indikatorer är två helt uppfyllda medan en är delvis uppfylld. Samtliga av stadens aktiviteter bedöms vara uppfyllda. Av två nämndmål är ett helt uppfyllt medan ett är delvis uppfyllt. Av nämndens tre indikatorer är en helt uppfylld, en delvis uppfylld och en inte uppfylld.

Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelse uppgick till drygt 2,6 miljarder kronor.

Friköpen avseende tomträttsmark och mark i andra kommuner uppgick under 2020 till 62,1 miljoner kronor, jämfört med uppdraget om 200 miljoner kronor. Exploateringsmark har sålts för 2 841,2 miljoner kronor.

Täckningsgraden för nämndens projekt uppgår totalt till cirka 138 procent exklusive Slussen och Hagastaden. Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde under 2020 var 87,1 procent. Under året har 23 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts.

Årets nettoinvesteringar utföll 12,3 procent högre än prognosen för tertialrapport 2. Då genomförandetakten för investeringsprojekten var högre än beräknat under hösten och utgifterna per månad ökade, prognostiserade nämnden i november en ökning av nettoinvesteringarna till 3 750 miljoner kronor. Utfallet avvek med 1,8 procent jämfört med prognosen i november.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	103,2 %			96,7 %		100 %		VB 2020
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	103,2 %			96,7 %		100 %		VB 2020
Nämndens prognossäkerhet T2	4 %			1 %		+/-1 %	+/- 1 %	2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden tillämpa och utveckla driftsnäckeltal i planeringsprocessen för att möjliggöra långsiktigt hållbara driftsekonomiska prioriteringar samt öka förutsägbarheten i kostnaderna för framtida drift av nya områden.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Under året påbörjades ett utvecklingsprojekt för drift- och underhållsnäckeltal. Vid utgången av 2020, med leverans i januari 2021, har projektet samlat trafikkontorets tidigare arbeten med näckeltal för drift och underhåll och skapat en nulägesbild och identifierat utvecklingsbehov. I arbetet har även hänsyn tagits till att skapa möjlighet för att påbörja sammanlänkning av exploateringskontorets och trafikkontorets beräkningsmodeller. Exploateringskontoret deltar i arbetet.			
Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa en snabb process för de åtgärder som krävs, som till exempel detaljplaner, fastighetsbildningar med mera, för att genomföra avyttringar och överföringar till andra nämnder och bolag samt externa försäljningar.	2020-01-01	2020-12-31	
Analys Förvaltningarna har analyserat vilka fastigheter som kan överföras/avyttras och strategier för detta. Arbetsgrupper har skapats och inlett arbetet. Ett antal värdeöverföringar har också skett under året. Arbetet kommer fortsätta under 2021.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och säkerställer goda intäkter från de markvärden som skapas genom planläggning för områden där omvandlingspotentialen är stor. Nämnden upplåter knappt 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelser uppgick till drygt 2,6 miljarder kronor.

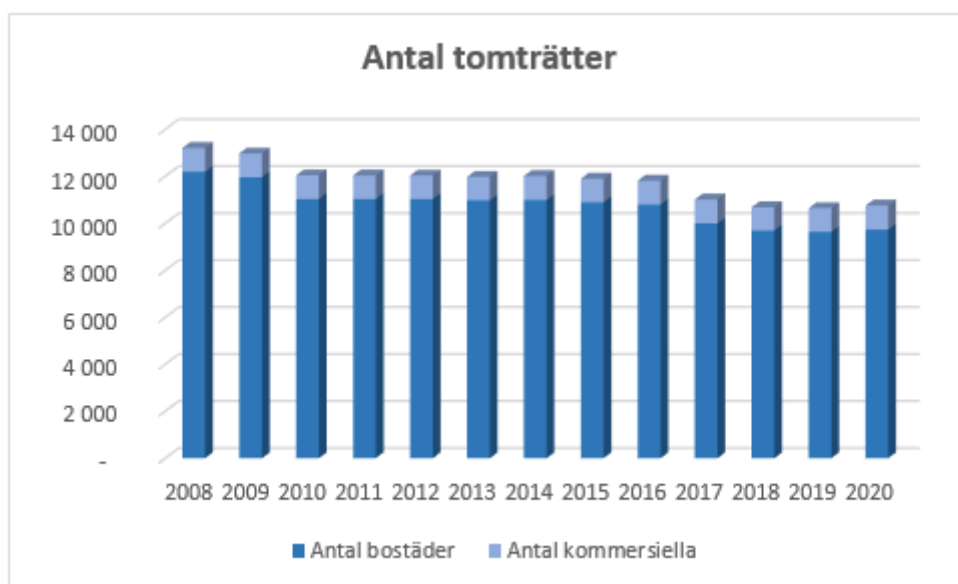
Exploateringsnämnden har de senaste åren sålt mark för betydande belopp både inom stadens gränser och i andra kommuner. Sedan 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Under åren 2011-2020 har exploateringsnämnden avyttrat cirka 10 000 hektar med en försäljningsinkomst om drygt 1 miljard kronor utanför kommungränsen. Nu återstår knappt 200 hektar varav cirka 100 hektar planerades säljas under 2020. Försäljningstakten har gått ned både på grund av rådande marknadsläge och att de mest



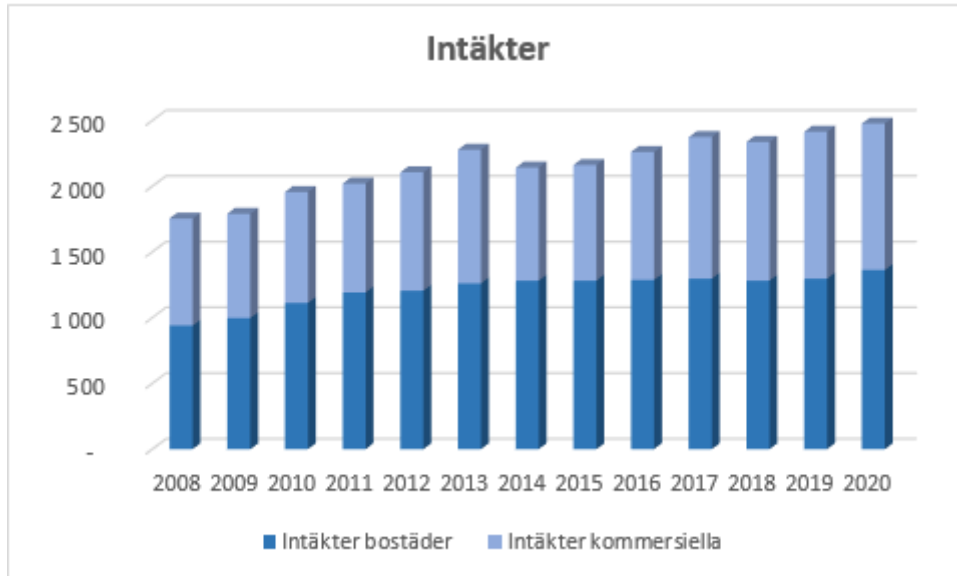
attraktiva fastigheterna redan är sålda. Under 2020 har enbart en mindre fastighet i Nynäshamn sålts.

År 2020 har nämnden ett försäljningsuppdrag om 200 miljoner kronor avseende friköp av tomträttsmark och mark i andra kommuner. Friköpen för år 2020 uppgick till 62,1 miljoner kronor. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. Under 2020 har exploateringsmark för 2 841,2 miljoner kronor sålts. Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" lämnas en utförligare beskrivning.

Antalet tomträtter uppdelat på bostadsändamål med mera och kommersiella ändamål framgår i nedanstående diagram. Andelen bostäder uppgick till 91 procent (90 procent föregående år) av totala tomträtter.



Intäkterna från bostadsändamål svarar för 54 procent av de totala tomträttsintäkterna 2020 (54 procent föregående år) vilket framgår av nedanstående diagram.



Nämndmål:

Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

◆ Uppfylls delvis

Stadens växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden och takten i bostadsbyggandet måste hållas hög. Bostadsmålet prioriteras högt och projekt kopplade till detta bedöms utgöra störst andel av stadens totala nettoutgifter framöver.

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Utgiftssidan prövas även i de lönsamma projekten vilket kan ge utrymme för prioriteringar i andra projekt. För projekt med hög nettoexploateringsutgift per producerad lägenhet ska alternativa kalkyler med mindre omfattande investeringsåtgärder tas fram. I varje projekt ska ambitionen om blandade upplåtelseformer om minst 50 procent hyresrätter prövas.

Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. De undantag som finns inom nämndens investeringsplan är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter. Täckningsgraden för nämndens projekt uppgår totalt till cirka 138 procent exklusive Slussen och Hagastaden. Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde under 2020 var 87,1 procent. Under året har 23 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Den sammanlagda ekonomiska avvikelsen uppgick till totalt 52,8 miljoner kronor lägre än beviljad budget enligt genomförandebeslut om totalt 1 136,5 miljoner kronor. Detaljerad redovisning per projekt återfinns i bilaga 9.3.1.

Årets nettoinvesteringar utföll 12,3 procent högre än prognosen för tertialrapport 2. Då genomförandetakten för investeringsprojekten var högre än beräknat under hösten och

utgifterna per månad ökade, prognostiserade nämnden i november en ökning av nettoinvesteringarna till 3 750 miljoner kronor. Utfallet avvek med 1,8 procent jämfört med prognosen i november.




På kommunstyrelsens uppmaning, i samband med beslut om tertialrapport 2 2020, har exploateringskontoret analyserat de fem genomförandeprojekt som hade prognostiserad avvikelse som överskred kommunfullmäktiges beslutade budget med mer än 10 procent. Översynen syftade till att sänka utgifterna i projekten och om nödvändigt återkomma till kommunfullmäktige för reviderade genomförandebeslut.

I tertialrapport 2 konstaterades även att fem projekt redovisade prognosavvikelse med mer än 15 procent mot kommunfullmäktiges beslutade budget. Översyn av prognoserna för projekten har gjorts. Reviderade genomförandebeslut är fattade för Bygglogistikcenter Hjorthagen och Årstafältet etapp 1. För Sandåkarvägen och Annedal Baltic planeras reviderade genomförandebeslut under våren 2021. Bryggvägen ska slutredovisas under år 2021.

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgång är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelse tillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

Under 2017 sjönk priserna på bostadsrätter, efter en lång period av ökande priser. Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i Stockholms stad minskade då med drygt nio procent. Därefter har bostadsrättspriserna på successionsmarknaden varit tämligen stabila för att sakta börja öka under 2019 och nå nya rekordnivåer i slutet på 2020. Marknaden för nyproducerade lägenheter stabiliserades under 2019 och har under 2020 tagit fart. Utbudet är dock fortfarande lägre än innan nedgången 2017. Nämndens bedömning är att uppgången och återhämtningen på bostadsmarknaden kommer att fortgå under 2021.

Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" och i bilagor lämnas utförligare beskrivningar av projektens ekonomi.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
 Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut	4,6 %			-6,8 %		+/-5 %		2020
 Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	87,1 %			83,3 %		90 %		VB 2020
 Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	12,3 %			-8 %		+/-5 %		2020

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

● Uppfylls helt

Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete bedrivs för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av välfärdens medarbetare och effektivare lokalanvändning. För att säkerställa stadens behov av kompetenta och nöjda medarbetare behöver staden kontinuerligt arbeta för att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att vidareutveckla arbetsgivarvarumärket, tillvarata digitaliseringens möjligheter, säkerställa kompetensförsörjningen, förebygga ohälsotal och sjukskrivningar och förstärka ledarskapet.

Målet bedöms som uppfyllt. Av totalt sju indikatorer är fem helt uppfyllda, en delvis uppfyllt och en ej uppfyllt. Samtliga tre nämndmål bedöms som uppfyllda.

Under 2020 har antalet anställda ökat med ytterligare 13 tillsvidareanställda.

Könsfördelningen på kontoret är oförändrad med 37 procent män och 63 procent kvinnor. Av de totalt fyra chefsrekryteringar som gjordes under 2020, tillsattes samtliga av interna sökande. Personalomsättningen har minskat och antalet medarbetare som slutat på egen begäran är i stort sett oförändrat.

Antalet ansökningar till kontorets utannonserade tjänster har ökat markant och det har varit lättare att rekrytera erfarna och yrkesverksamma. Kontoret har under 2020 fortsatt med aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare. Kontoret har därutöver genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket. Under 2020 har en utbildningsplattform implementerats och utbildningar i bland annat lönehantering har tagits fram.

Chefsutbildningar som samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, kompetensbaserad rekrytering och rehabilitering, har fortsatt under 2020. Som en del i arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och gemensam kultur har förvaltningen fortsatt arbeta med de framtagna värdeorden som även utgör kontorets lönekriterier. Utifrån dessa har även en lokalvision formulerats inför kontorets kommande flytt till renoverade lokaler i Tekniska nämndhuset. Kontoret har erbjudit samtliga medarbetare en hälso-/arbetsmiljö-/livsstils-undersökning i förebyggande syfte. Digitala träningspass har anordnats löpande för kontorets medarbetare. Under året har olika kunskapshöjande åtgärder gjorts för att stärka jämställdhet och mångfald.


















Det digitala utvecklingsarbetet har under 2020 fortsatt med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av IT-stöd för verksamheten. Pandemin har medfört att verksamheten till stora delar bedrivits på distans under 2020.

Under 2020 har jämställdhetsanalyser genomförts i relevanta tjänsteutlåtanden.

Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, arbetat med att integrera

jämställdhetsperspektivet i stadens modell för socialt värdeskapande analys (SVA). Exploateringskontoret har även under året samverkat med stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret med fokus på att stärka trygghetsperspektiven.

Under 2020 påbörjades ett arbete med implementering av stadens uppdaterade program för inköp. I enlighet med programmet utvecklar exploateringsnämnden sitt arbets sätt vad gäller aktiv avtalsförvaltning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	84	83	85	82		85	82	2020
  Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	70,21 %			36,25 %		90 %	Tas fram av nämnd	VB 2020
Analys								
Under året har exploateringsnämnden behandlat totalt 94 tjänsteutlåtanden i ärenden inför markanvisning/inriktningsbeslut och överenskommelse om exploatering/genomförandebeslut, varav 66 innehöll en jämställdhetsanalys.								
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %			100 %		100 %	90 %	2020
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	100 %					80 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2020
  Index Bra arbetsgivare	90			89		90	84	2020
  Sjukfrånvaro 	1,8 %	0,9 %	2,4 %	1,2 %		2,1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	VB 2020
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	0,7 %	0,6 %	0,9 %	0,8 %		1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	VB 2020

Nämndmål:

Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

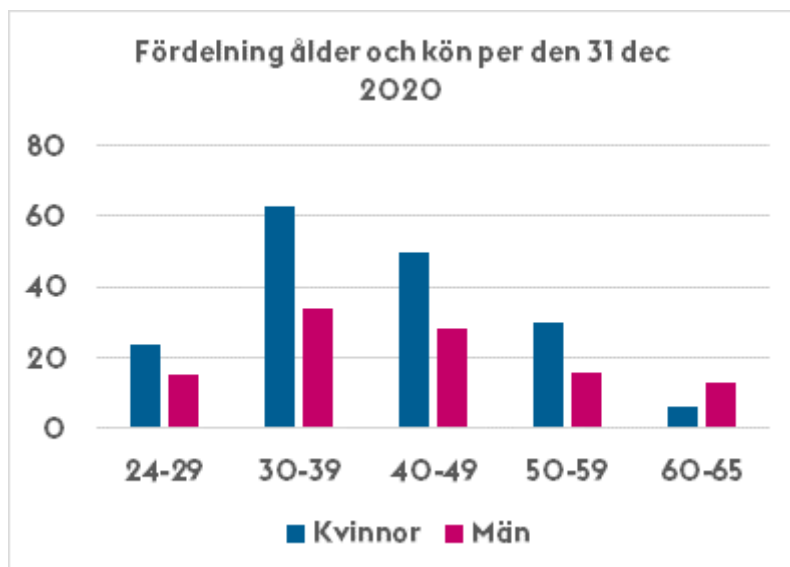
 Uppfylls helt

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst*
2015-12-31	201	4	186
2016-12-31	214	3	196
2017-12-31	236	4	220
2018-12-31	252	3	238
2019-12-31	274	2	258
2020-12-31	287	0	267

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Under 2020 har antalet anställda ökat med ytterligare 13 tillsvidareanställda och per den 31 december var antalet tillsvidareanställda 287. Antalet anställda och utökningen framgår av

tabellen ovan.



Könsfördelningen på kontoret är oförändrad jämfört med 31 december 2019 och uppgår till 37 procent män och 63 procent kvinnor. Medelåldern bland de anställda är 42 år vilket också är oförändrat jämfört med förra året. Under året har 3 medarbetare gått i pension.

Rekryteringar 1 jan - 31 dec 2020			
	Kvinnor	Män	Antal
Internt, exploateringskontoret	4	5	9
Internt, staden	4	1	5
Externt	20	16	36
Totalt	28	22	50

Under året har 36 tillsvidareanställda rekryterats externt, utanför kontoret, vilket är lägre än antalet externt rekryterade 2019 (46). Därutöver har 9 personer fått nya tjänster internt. De 4 chefsrekryteringar som gjordes under 2020, tillsattes samtliga av interna sökande. Sett till hela Stockholms stad som arbetsgivare är det totalt 14 medarbetare som fått en ny roll internt. Kontoret rekryterar fortsatt medarbetare direkt från avslutade högskolestudier, men i lägre utsträckning än föregående år. Totalt rekryterades 6 projektledare och 8 byggprojektledare.

Avgångar 1 jan – 31 dec 2020			
	Kvinnor	Män	Antal
Till annan befattning	3	4	7
Till annan förvaltning	3	1	4
Ålderspension	2	1	3
Slutat i staden	11	10	21
Totalt	19	16	35

Under året har 25 tillsvidareanställda slutat på egen begäran, jämfört med 26 under 2019.



Personalomsättningen för 2020 minskade till 9,3 procent, jämfört med 10,9 procent 2019. Av de som slutat på egen begäran har 50 procent arbetat mindre än fyra år på exploateringskontoret. Totalt 40 procent av de som slutar på kontoret tillhör åldersgrupp 30-39 år.

Strategisk kompetensförsörjning

Att exploateringsnämnden lyckas utveckla, behålla, attrahera och rekrytera kompetenta medarbetare är avgörande för att nå de uppsatta målen. Förväntningar hos befintliga medarbetare och potentiella framtida medarbetare på exploateringsnämnden som arbetsgivare hanteras genom kontinuerlig uppföljning och verksamhetsutveckling.

Utmaningen att rekrytera medarbetare inom samhällsbyggnadsbranschen har minskat under året jämfört med tidigare år. Antalet ansökningar till kontorets utannonserade tjänster har ökat markant och det har varit lättare att rekrytera erfarna och yrkesverksamma inom branschen. Det har som tidigare dock varit svårt att behålla medarbetare i den stora konkurrens som råder inom samhällsbyggnadsbranschen. Kontoret har under 2020 fortsatt med aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare. LinkedIn är också en rekryteringskanal kontoret använder för platsannonsering och search/matchning. Kontoret har även deltagit i arbetet med att skapa en gemensam karriärsida med de andra tekniska förvaltningarna.

Kontoret har genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket. Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och fastighetskontoret deltagit på LAVA (arbetsmarknadsdagar) på KTH som genomfördes digitalt. Kontoret har även deltagit i Samhällsbyggnadsdagarna. Kontoret har under året deltagit i TN-akademien 2019/2020 och 2020/2021, som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklingsmöjligheter. En ny leverantör har upphandlades för pågående omgång.

Under 2020 har en utbildningsplattform implementerats och utbildningar i bland annat lönehantering har tagits fram. Plattformen gör att utbildningsutbud och uppföljning av utbildningsinsatser blir mer tillgängligt för chefer och medarbetare. Kontoret har fortsatt att utveckla den samarbetsyta som ger stöd till kontorets personalansvariga chefer och som beskriver hur kontoret arbetar med de olika processerna för kompetensförsörjning. Månadsvis personalstatistik tas fram vilket tillsammans med avgångs- och utvärderingsenkäter av introduktionsprocessen och andra satsningar, skapar en bra bild över vad som behöver förbättras men också styrkor som bör bibehållas.

Arbetsmiljö

Ett gott ledarskap, ett aktivt och engagerat medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. De chefsutbildningar som bedrivs och samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, kompetensbaserad rekrytering och rehabilitering, har fortsatt under 2020. Samarbetet bidrar till kostnadseffektivitet och ger möjlighet för cheferna att utbyta erfarenheter. I staden medverkar kontoret i ett HR-chefsnätverk som ska bidra till samsyn och stödja det övergripande målet om ett HR i staden. Syftet är också att utbyta och dela med sig av erfarenheter av olika insatser inom chefsförsörjningsområdet, med fokus på chefs- och ledarutveckling.

Arbetet med att skapa en gemensam kultur och värdegrund och engagera alla medarbetare fortsätter. Som en del i arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och gemensam kultur har förvaltningen fortsatt arbeta med de framtagna värdeorden som även utgör kontorets lönekriterier. Dessa är "arbetsglädje, professionella, utvecklande och engagerade". En lokalvision har formulerats inför kontorets flytt till renoverade lokaler i Tekniska nämndhuset under våren som grundar sig på värdeorden. Avsikten är att lokalvisionen ska användas som ett stöd för att diskutera kultur och arbetssätt i vårt nya kontor.

Arbetsmiljön följs kontinuerligt upp på arbetsplatsträffar, i medarbetarsamtal och genom förvaltningsgruppen som består av representanter för arbetsgivaren, de fackliga organisationerna och skyddsombud.

En del i det systematiska arbetsmiljöarbetet är att säkerställa att alla personalansvariga chefer genomgår utbildning inom arbetsmiljö och erbjuds utbildning inom bland annat lika rättigheter, kompetensbaserad rekrytering, lönebildning och rehabilitering. Under 2020 har kontorets chefer erbjudits dessa utbildningar. Exploateringskontoret arbetar enligt stadens rehabiliteringsprocess och samarbete sker med Försäkringskassan och företagshälsovården för att underlätta sjukskrivnas återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån efter behov. Kontoret har en fortsatt låg korttidssjukfrånvaro som har legat under en procent under hela året. Detta kan jämföras med den totala sjukfrånvaron som har legat mellan 1,4 och 1,9 procent under året.

Under 2020 har kontoret erbjudit samtliga medarbetare en hälso-/arbetsmiljö-/livsstilsundersökning i förebyggande syfte. Digitala träningspass har anordnats löpande för kontorets medarbetare.

Lika rättigheter och möjligheter samt diskriminering

I kontorets rutiner mot kränkande särbehandling och trakasserier framgår bland annat att exploateringskontoret ska vara en plats fri från alla former av kränkande särbehandling, diskriminering och trakasserier. Även medarbetarnas och chefernas ansvar och hur man går tillväga om man som anställd skulle bli utsatt själv eller uppleva att någon annan har blivit utsatt för kränkande särbehandling eller trakasserier framgår. Under 2020 har inga diskrimineringsärenden inkommit.

Kontorets jämställdhetsarbete ger goda möjligheter att förena arbetsliv och privatliv genom generösa flexitidsramar, möjlighet att arbeta hemifrån och en uttalad policy att vid mötesbokningar i möjligaste mån ta hänsyn till medarbetare som behöver hämta och lämna barn på förskola och skola. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

I syfte att öka förståelsen och kunskapen bland chefer och medarbetare kring det mervärde mångfald kan skapa för verksamheten har föreläsningar anordnats inom området mångfald. Arbete pågår även med att medvetandegöra och öka kunskapen bland alla anställda genom att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att mångfaldsarbetet beaktas och att diskriminering inte sker vid rekrytering.

För att bättre spegla samhället behöver exploateringsnämnden rekrytera fler medarbetare med annan etnisk bakgrund än svensk. Detta beaktas löpande inom ramen för rekryteringar inom

kontoret. Andelen utlandsfödda medarbetare har dock ökat under senare år. Kontoret behöver arbeta aktivt med att rekrytera fler med utländsk bakgrund till chefspositioner. För att underlätta för individer som står långt från arbetsmarknaden har exploateringsnämnden deltagit i jobbsprånget.

Kontoret har en samarbetsyta för arbetsplatsträffar, APT. Där beskrivs APT-årshjulet, vilka frågor som är obligatoriska och stödmaterial för dessa. Huvudsyftet är att skapa en struktur för APT med stöd- och styrningsmaterial för att underlätta ett systematiskt arbetsmiljöarbete, men också en ökad förståelse för värdet i APT. En obligatorisk punkt under året är att kontinuerligt arbeta med aktiva åtgärder och diskutera lika rättigheter och möjligheter. Föreläsningar har genomförts via företagshälsovården i syfte att öka medvetandet och förbygga de risker som framkommit i kontorets handlingsplaner.

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Det digitala utvecklingsarbetet har under 2020 fortsatt med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av IT-stöd för verksamheten. Pandemin har medfört att verksamheten till stora delar bedrivits på distans under 2020.

För kontorets omfattande volymer av tomträtts- och arrendeavtal har ett nytt standardsystem upphandlats och driftsatts under året. Det innebär skifte av teknisk plattform och ny databasmiljö, som tillåter större möjligheter till ändamålsspecifik utveckling och anpassning och därmed effektivare administrativ hantering.

Stadens ställda hållbarhetskrav måste kunna samlas in, kontrolleras, och följas upp med ett sammantaget arbetssätt och format över tid. För detta ändamål har ett IT-system, Uppföljningsportalen, utvecklats och implementeras under 2020.

Exploateringsnämnden har arbetat med att utveckla och införa digitala verktyg för att kunna arbeta med visualiserade scenarier vid analyser av hur tillgång till park- och naturmiljö tillgodoses då staden förtätas och utvecklas. Som en del i detta har ett digitalt kartskikt tagits fram som visar de parker som ägs och förvaltas av Stockholms stad.

Ett projekt pågår, tillsammans med trafiknämnden, för att införa en mer digitaliserad förvaltning och livscykelorienterad informationshantering. Detta uppnås genom en mer strukturerad, koordinerad och effektiviserad samverkan kring digitala informationsleveranser av teknisk dokumentation mellan exploateringsprojekt, arkiv och förvaltande verksamheter. Uppgifterna innefattar att etablera gemensamma informationsmodeller, arbetsprocesser och rutiner, klassificering av information samt att utveckla ett stödsystem med en dokumentdatabas. Projektet fortsätter under 2021.

För att uppnå en högre kvalitet, minskat personberoende och säkerställd hantering av projektinformation har ett arbete påbörjats för att utveckla digitala projektplatser i en enhetlig gemensam IT-plattform för kontoret. Genom ett införande av digitala projektplatser i en gemensam teknisk plattform effektiviseras och kvalitetssäkras projektverksamheten.

EU-riktlinjer

Exploateringsnämnden antog riktlinjer för EU-arbetet för 2018, utifrån EU-policy. Dessa klargör nämndens arbete kopplat till EU.

EU har en stor påverkan på stadens och exploateringsnämndens verksamhet, både i form av bindande påverkan genom lag, men också i form av riktlinjer och rekommendationer. Detta påverkar exploateringsnämnden framför allt inom upphandling av varor och tjänster samt vad gäller anpassning av markexploatering till rådande miljölagstiftning.

Bevakning av EU:s arbetsprogram och kommande förslag till lagstiftning har framför allt gjorts genom engagemang i samarbetsorganisationer såsom SKL, Eurocities och Stockholmsregionens Europaförening. Exploateringsnämnden har deltagit och medverkat i relevanta samråd samt svarat på remisser genom dessa forum, i samarbete med övriga nämnder och bolag. Exploateringsnämnden medverkar inom flera nätverk och projekt som syftar till att främja miljöutvecklingen inom exploatering.

Internationella sammanhang och samverkansytor

I en globaliserad värld sammanlänkas det lokala med den globala utvecklingen. Det blir därför allt viktigare att som stad förstå omvärlden och samarbeta internationellt. Stockholms stads internationella strategi utgör en gemensam plattform för det internationella arbetet. Den syftar till att lägga fast övergripande mål, inriktningar, principer, övergripande arbetssätt och ansvarsfördelning för hur stadens internationella arbete ska bedrivas. Arbetet inriktas på följande områden: profilering, omvärldsbevakning, samverkan och påverkan.

Exploateringskontorets besöksmottagning tar vanligtvis emot nationella och internationella grupper som intresserar sig för stadens hållbarhetsarbete och för stadsutvecklingsfrågor i Norra Djurgårdsstaden, Slussen, Hagastaden och Slakthusområdet. Under de rådande omständigheterna i och med pandemin har besöksverksamheten begränsats. Den kommer i huvudsak att erbjudas digitalt under 2021.

Omvärlden har ofta stor påverkan på exploateringsnämndens verksamheter, till exempel genom lagstiftning, riktlinjer med mera. Bevakning av kommande förändringar har gjorts, främst genom samarbetsorganisationer. Exploateringsnämnden har även medverkat inom flera nätverk och projekt som syftar till att främja miljöutvecklingen inom exploatering.

Kontoret har deltagit, tillsammans med Invest Stockholm, i internationella mässor. Syftet var att hitta synergieffekter i mötet med internationella investerare, samt dela och utbyta kunskap i utmanande frågeställningar med koppling till hållbarhetsarbetet.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad

● Uppfylls helt

Nämndens arbete ska bidra till att uppnå mål om ökad jämställdhet utifrån hållbarhetsmålen i Agenda 2030, Sveriges övergripande jämställdhetsmål och de nationella jämställdhetspolitiska målen om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv. Exploateringsnämndens arbetssätt för att främja jämställdhet ska systematiskt identifiera och motverka osakliga skillnader i livsvillkor och resurser baserade på kön. Stadsutvecklingsprocessen kan användas som ett verktyg för att främja jämställdheten i samhället, det kan gälla frågor om samråd och dialog, mäns och kvinnors resmönster, trygghet och tillgång till service och hur detta påverkar planering av offentliga miljöer.

Nämnden arbetar systematiskt genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Under 2019 tog exploateringskontoret fram en ny rutin för hur jämställdhetsanalyser ska utföras i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut i exploateringsnämnden. Under 2020 har jämställdhetsanalyser genomförts i relevanta tjänsteutlåtanden.

Under 2020 har exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, arbetat med att integrera jämställdhetsperspektivet i stadens modell för socialt värdeskapande analys (SVA). Stadsutvecklingsprocessen har jämställdhetsintegrerats genom att ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med vid utformande av effekt- och projektmål. Underlag för jämställdhetsperspektivet ska även finnas med i tidiga analyser.

Trygghet är en viktig jämställdhetsfråga. Under 2020 ska arbetet med trygghet utvecklas inom exploateringskontoret och utgöra en viktig del i kontorets jämställdhetsarbete. Under året har en seminariereserie om trygghet i stadsutvecklingsprocessen inletts. Exploateringskontoret har under året samverkat med stadsbyggnadskontoret, stadsledningskontoret och trafikkontoret med fokus på att stärka trygghetsperspektiven.

Exploateringsnämndens verksamhet ska skapa förutsättningar för kvinnor och män, flickor och pojkar att ges likvärdiga förutsättningar att använda sig av och uppleva sig trygga i användandet av stadsrummet. Exploateringsnämnden ska även med hjälp av stadsutvecklingen främja ett ökat användande av stadens offentliga rum hos kvinnor och flickor. Kontoret har tagit fram checklistor för jämställd trafikplanering och kommunikation för att säkerställa att arbetet med jämställdhet bedrivs inom ordinarie processer. Under 2020 har checklistor tagits fram kopplade till jämställdhet och trygghet för fler områden.

Nämndmål:

Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden arbetar systematiskt med att långsiktigt trygga sin försörjning av konsulter och entreprenörer för att säkerställa den ökade nybyggnadstakten. Ständiga förbättringar har gjorts i upphandlingsprocessen och ett systematiskt arbetssätt har präglat arbetet med behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning.

Exploateringsnämndens arbete med inköp och upphandlingar följer stadens ”Program för inköp”. Under 2020 påbörjades ett arbete med implementering av det uppdaterade programmet för inköp. I enlighet med programmet utvecklar exploateringsnämnden sitt arbetssätt vad gäller aktiv avtalsförvaltning.

En pilot för att testa det nya verktyget som tagits fram för systematisk avtalsuppföljning har genomförts. Resultatet visade på en del brister i det digitala verktyget och beslut fattades om att ta ett omtag kring modell för systematisk avtalsuppföljning. Utveckling av både avtalsvillkor och upphandlingsprocessen har skett under året. De utvecklade avtalsvillkoren bidrar till att skapa goda förutsättningar för innovativ utveckling av tjänster och entreprenader.

En central upphandling av nytt upphandlings- och avtalssystem har genomförts och resultatet medför byte av leverantör. Exploateringsnämnden har implementerat det nya upphandlings- och avtalssystemet. I början av 2021 kommer den nya avtalskatalogen lanseras för kontoret och dess interna beställare.

Exploateringsnämnden har i samarbete med trafiknämnden arbetat fram och ska börja tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Kommunstyrelsen har under 2020 beslutat om budgetjustering för exploateringsnämnden om 2,6 miljoner för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken och städning av botten kring Årsta holmar, Årstaviken. Beslutad budgetjustering framgår även av bilaga 8.2.

Uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Överskottet inom driftverksamheten uppgick till 1 386,7 miljoner kronor efter att nämnden beviljats justering om 2,6 miljoner kronor avseende vattenåtgärder enligt ovan. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Bokslut 2019	Budget 2020	Utfall 2020	Avvikelse
Kostnader*	209,6	119,1	159,2	-40,1
Avskrivningar	299,3	336,5	343,8	-7,3
Internräntor	950,5	908,1	911,9	-3,8
Summa kostnader	1 459,4	1 363,7	1 414,9	-51,2
Intäkter**	2 714,7	2 707,2	2 801,6	94,4
Driftbudget – netto	1 255,3	1 343,5	1 386,7	43,2

* *Exklusive exploateringskostnader*

** *Exklusive exploateringsintäkter*

Driftresultatet utföll 43,2 miljoner kronor högre jämfört med budget och 131,4 miljoner högre än föregående år. Utfallet blev 58,1 miljoner kronor högre än prognosen i tertialrapport 2 och i september. De främsta orsakerna till årets avvikelse mot budget är ökade markförvaltningsintäkter till följd av reglerade domar som avgjorts tidigare än prognostiserat. Även intäkter för förvaltningsuppdragen och intäkter avseende skadestånd och viten utföll högre än budgeterat. Kostnaderna som avviker negativt är framför allt fastighetsskatt, färjetrafiken till Hammarby Sjöstad samt rättelse av moms gällande mark som är upplåten med parkeringsändamål.

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Tidigare har nämnden aviserat att förvaltningsuppdragens nettoresultat försämrats de senaste åren jämfört med tilldelad budget. Utfallet för innevarande år summerar till cirka 15 miljoner kronor lägre resultat än föregående år, om en engångsintäkt om 7 miljoner kronor exkluderas. Avvikelsen mot föregående år beror framför allt på uppdrag inom Söderstaden/Slakthusområdet och i Kristineberg som tillkom 2019 och uppdrag i

Enskede, Farsta, Alvik, Bromsten och Abrahamsberg som tillkommit under 2020. Fastighetsnämnden har i budget 2021 fått i uppdrag att i nära samverkan med exploateringsnämnden genomföra en utredning av modell för förvaltningsuppdrag.

Kapitalkostnaderna utföll 11,1 miljoner kronor högre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av nedskrivning till följd av ett avbrutet projekt.

Covid-19: Utfall av kostnader till följd av Covid-19 uppgick till 0,5 miljoner kronor. Ersättningen från staten för ökade sjuklönekostnader uppgick till 1 miljon kronor. Intäkterna gällande arrende på Bromma flygplats utföll 3,5 miljoner kronor lägre än budgeterat. Arrendet baserar sig på antalet resenärer. I november månadsrapport prognostiserades befarad kundförlust om 8 miljoner kronor för en tomträttsinnehavare. Den kundfordran har nu betalats till staden. Se även avsnitt, *Konsekvenser av Covid-19-pandemin*.

Överskottet inom driftverksamheten utföll 3,2 procent högre än budget för innevarande år och 4 procent högre än prognosen i tertialrapport 2.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilagorna 8.1 och 8.3. Nedan redovisas och kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och arrende (mnkr)	Bokslut 2019	Budget 2020	Bokslut 2020	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	92,1	60,8	58,3	2,5
Avskrivningar	299,3	336,5	343,8	-7,3
Internräntor	950,5	908,1	911,9	-3,8
Summa kostnader	1 341,9	1 305,4	1 314,0	-8,6
Intäkter	2 553,1	2 604,9	2 659,6	54,7
Netto	1 211,2	1 299,5	1 345,6	46,1

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen. Markförvaltningen visar ett nettoöverskott om 46,1 miljoner kronor jämfört med budget.

Kostnader

Utfallet för driftkostnaderna blev 2,5 miljoner kronor lägre än budget. Markförvaltningskostnader samt personalkostnader utföll lägre än budget.

Efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2018 konstaterades att den mark som exploateringsnämnden upplåter för parkeringsändamål ska omfattas av skatteplikt varför moms avseende åren 2013-2017 för ett antal avtal inbetalades. Rättelse av moms för ytterligare några upplåtelseavtal med parkeringsändamål har gjorts i år och inneburit en ökad kostnad om 1,5 miljon kronor. Kostnaderna för fastighetsskatt utföll 2,7 miljoner kronor högre än budget.

Nämnden har i samband med tertialrapport 1 beviljats driftmedel ur centrala medelreserven (CM2) avseende vattenåtgärder om sammanlagt 2,6 miljoner kronor och utfallet blev 1,9 miljoner kronor. Åtgärderna avser fosforfällning i Djurgårdsbrunnsviken samt Sicklasjön och städning av botten kring Årsta holmar, Årstaviken. Uppföljning av medel för vattenåtgärder redovisas i bilaga 11.1 och 11.2.

Kapitalkostnaderna har kommenterats ovan.

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdrag för fastigheter belägna inom kommungränsen återfinns inom övrig verksamhet som redovisas nedan.

Intäkter

Jämfört med budget visar intäkterna på ett överskott om 54,7 miljoner kronor. De främsta orsakerna till årets avvikelse mot budget är ökade markförvaltningsintäkter till följd av reglerade domar som avgjorts tidigare än prognostiserat.

Prognosen för tomträttsintäkter är alltid osäker. Intäkterna för nyupplåtelse påverkas av förändringar inom investeringsplanen och försäljning av tomträttsmark. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under respektive år går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader för återbetalning av avgälder.

En närmare redovisning av intäkterna från markförvaltningen lämnas i bilaga 8.3.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Bokslut 2019	Budget 2020	Bokslut 2020	Avvikelse Budget/Bokslut
Kostnader	117,5	58,3	100,9	-42,6
Intäkter	161,6	102,3	142,0	39,7
Netto	44,1	44,0	41,1	-2,9

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.

Kostnader

Kostnaderna utföll med 42,6 miljoner kronor högre än budget och avvikelsen förklaras främst av ökad omslutning för förvaltningsuppdrag samt kostnader för de driftprojekt som helt eller delvis finansieras av stadsbidrag eller andra bidrag.

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Tidigare har nämnden aviserat att förvaltningsuppdragens nettoresultat försämrats de senaste åren jämfört med tilldelad budget. Utfallet för innevarande år summerar till cirka 15 miljoner kronor lägre resultat än föregående år, om en engångsintäkt

om 7 miljoner kronor exkluderas. Avvikelsen mot föregående år beror framför allt på uppdrag inom Söderstaden/Slakthusområdet och i Kristineberg som tillkom 2019 och uppdrag i Enskede, Farsta, Alvik, Bromsten och Abrahamsberg som tillkommit under 2020.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. Antalet resande uppgår till cirka 1 miljon per år. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes bland annat ökad andel förnybart drivmedel. De ökade kraven medför att kostnaderna ökade med 6,5 miljoner kronor per år från och med år 2020. Nämnden har fått budgetjustering motsvarande denna ökade kostnad från och med år 2021.

Intäkter

Utfallet av intäkterna uppgick till 39,7 miljoner kronor över budget. Avvikelsen förklaras av högre omslutning avseende förvaltningsuppdrag samt bidrag för finansiering av olika driftprojekt. Dessutom har nämnden erhållit skadestånd och viten om 9,9 miljoner kronor samt dröjsmålsränta om 1,0 miljon kronor.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter, den till nämnden lämnade så kallade fördjupade månadsrapporten per september samt bokslut 2020.

Driftbudget (mnkr)	Budget 2020	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2020
Drift och underhåll*	119,1	119,1	147,1	147,1	159,2
Exploateringskostnader		200,0	200,0	200,0	233,6
Avskrivningar	336,5	336,5	338,3	338,3	343,8
Internräntor	908,1	908,1	911,8	911,8	911,9
Summa kostnader	1 363,7	1 563,7	1 597,2	1 597,2	1 648,5
Intäkter	2 707,2	2 707,2	2 725,8	2 725,8	2 801,6
Exploateringsintäkter		200,0	200,0	200,0	233,6
Summa intäkter	2 707,2	2 907,2	2 925,8	2 925,8	3 035,2
Netto	1 343,5	1 343,5	1 328,6	1 328,6	1 386,7

**Den budgetjustering om 2,6 miljoner kronor som nämnden ansökte om per T1 inkluderas i Drift och underhållskostnad/Budget 2020 (ursprunglig budget 116,5 mnkr).*

Under året har ett antal förändringar inom driftbudgeten redovisats.

I tertialrapport 2 prognostiserades en nettoavvikelse mot budget om 14,9 miljoner kronor. Justeringen på intäktssidan utgjordes av högre intäkter inom förvaltningsuppdragen och ökade markförvaltningsintäkter. Justeringen avseende övriga driftkostnader avsåg framför allt högre kostnader för fastighetsskatt, färjetrafiken, korrigering av moms samt förvaltningsuppdrag. Kapitalkostnaderna prognostiserades utfalla högre än budget främst med anledningen av nedskrivning till följd av ett avbrutet projekt.

Prognosen för november justerades med en ökning av markförvaltningsintäkterna och en ökning av kostnaderna till följd av befarad kundförlust. Nettoutfallet avvek positivt med 4 procent mot tertialrapport 2 och med 3 procent jämfört med novembers prognos.

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under de senaste åren. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om både mindre och större projekt har fattats.

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2020 utifrån stadens investeringsstrategi. För nämndens investeringsprojekt finns en stark koppling till stadens investeringsstrategi; det finns koppling till kommunfullmäktiges verksamhetsmål och till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier. Vidare är exploateringsnämndens projekt i huvudsak lönsamma.

Investeringsplan (mnkr)	Bokslut 2019	Budget 2020	Bokslut 2020	Avvikelse Budget/Bokslut
Utgifter	4 159,8	3 813,7	4 778,0	-964,3
Inkomster	881,9	450,0	959,5	509,5
Investeringsplan - netto	3 277,9	3 363,7	3 818,5	-454,8
Exploateringsinkomster*	71,7	400,0	233,6	-166,4
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 206,2	2 963,7	3 584,9	-621,2

* *Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.*

Nämndens investeringsbudget 2020 uppgår till 3 363,7 miljoner kronor netto varav 63,7 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Investeringsbudgeten har från 2019 till 2020 sänkts med 250 miljoner kronor exkluderat beviljade klimatinvesteringsmedel. Prognoserna har under året pekats på att utgifterna kommer utfalla högre jämfört med både 2019 års utfall och budget 2020.

Utfallet avseende investeringar uppgick netto till 3 818,5 miljoner kronor. Både utgifter och inkomster prognostiserades högre än budget i tertialrapport 1 och tertialrapport 2. Då genomförandetakten för investeringsprojekten var högre än beräknat under hösten och utgifterna per månad ökade prognostiserade nämnden i november en höjning av nettoinvesteringarna till 3 750 miljoner kronor. Årets utfall av nettoinvesteringar utföll 12,3 procent högre än prognosen för tertialrapport 2 och 1,8 procent mot prognosen i november.

Inkomsterna som uppgick till 959,5 miljoner kronor är 509,5 miljoner kronor högre än budget vilket i huvudsak förklaras av högre inkomster än prognostiserat i de större projekten.

På utgiftssidan har budgeten överskridits med 964,3 miljoner kronor. I bokslutet ingår även utgifter för klimatinvesteringar om totalt 8,2 miljoner kronor varav 63,7 miljoner kronor har beviljats för fem projekt. Pågående klimatinvesteringar redovisas i bilaga 5.1.

Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2020 framgår av bilaga 9. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 miljoner kronor i text.

Under 2020 har 3 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskilling om cirka 159 miljoner kronor. Värdeöverföringar om cirka 17 miljoner kronor har skett från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden under 2020.

Under året har 23 stycken slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. En mer detaljerad redovisning lämnas i bilaga 9.3.

Analys avvikelse mot verksamhetsplan

Investeringsplan (mnkr)	VP 2020 utan justering	VP 2020 med justering	Bokslut 2020	Avvikelse VP utan justering	Avvikelse VP med justering
Utgifter	5 669,7	3 813,7	4 778,0	891,7	-964,3
inkomster	-832,1	-450,0	-959,5	127,4	509,5
Summa nettoutgifter	4 837,6	3 363,7	3 818,5	1 019,1	-454,8

Förskjutningar i projekten medför avvikelser enskilda år jämfört med verksamhetsplanen. Dessa förskjutningar är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör cirka 50 miljoner. Med utgångspunkt från verksamhetens prognoser gör nämnden en förvaltningsövergripande generell justering för förskjutningar som är svåra att prognostisera i varje enskilt projekt.

Tabellen ovan visar avvikelsen för både verksamhetens och nämndens prognos i samband med verksamhetsplan jämfört med utfallet 2020. Verksamhetens prognos avviker mot utfall med högre utgifter och lägre inkomster. Nämndens prognos inklusive generell justering avviker med lägre utgifter och lägre inkomster än utfallet.

Projekt	Avvikelse nettoutgifter, (mnkr)
Slakthusområdet	141
Årstafältet etapp 1	119
Kvarter Tora Bromstensstaden	108
Larsboda Strand	75
Persikan	56
Slussen	-194
Övriga projekt med avvikelse < 50 mnkr	714
Total avvikelse, verksamhetens prognos	1 019

Projekt som har utfall med större avvikelser mot verksamhetsplanen för 2020 (verksamhetens prognos utan generell justering) är främst Slakthusområdet, Årstafältet etapp 1, Kvarter Tora inom Bromstensstaden, Larsboda Strand, Persikan samt vid Slussen.

- Slakthusområdet: Lägre nettoutgifter för markberedning än verksamhetsplanen förklaras av försening av rivningsarbete som har lett till att markarbetet för marksänkning och ledningsflytt försenats. Rivningsarbetet startade i slutet av året.
- Årstafältet etapp 1: Lägre nettoutgifter än verksamhetsplanen. För entreprenaden har det uppstått ett antal hinder vilket föranlett omprojektering, lägre produktionstakt och därmed försening av tidplanen. Utgifter för ledningsflytt, gatukostnader och riskpåslag utföll lägre än planerat under året.
- Kvarter Tora i Bromstensstaden: Lägre nettoutgifter än planerat förklaras av att arbete med torg och centrum är framflyttat till år 2021. Framför allt gatukostnader har utfallit lägre än planerat.

- Larsboda Strand: Lägre nettoutgifter än planerat under året för framför allt Sandåkravägen på grund av försening av entreprenaden. Ett reviderat genomförandebeslut planeras till 2021 till följd av högre utgifter för dagvattenhantering samt ledningsomläggning.
- Persikan: Lägre nettoutgifter än planerat för året beror på förskjutningar till följd av ett mer komplicerat gatubyggande än tidigare bedömningar.
- Slussen: Högre nettoutgifter än verksamhetsplanen. För delområde land har forceringsutgifter uppstått för att vara klara inför huvudbrons öppnande i oktober. Inom delområde berg förklaras avvikelser av ökade utgifter till följd av försening av renoveringen av Lokattens trappa och ökade utgifter för betong till följd av bergutfall. Projekteringskostnaden inom delområde berg har ökat till följd av produktionsförenklningar samt förändrad entreprenadindelning för att möjliggöra att klara tidplanen för projekt Bussterminal i Katarinaberget. Projekteringskostnad inom delområde vatten har ökat till följd av geotekniska problem i avbördningskanal.

Exploateringsinkomster

Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgick till 2 841,2 miljoner kronor för år 2020. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 10. Realisationsvinsten om 2 607,5 miljoner kronor för dessa försäljningar redovisas i stadens bokslut.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2020, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, uppgick till 233,6 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 8,2 procent av det sålda värdet. Prognosen för markförsäljningar i samband med exploatering sänktes till 200 miljoner kronor i tertialrapport 1. År 2019 uppgick exploateringsinkomsterna till 71,7 miljoner kronor vilket motsvarade cirka 9 procent av det sålda värdet.

Ändrad redovisningsprincip för exploateringsinkomster till följd av ny redovisningslag kommer för bokslutet 2020 hanteras i stadens redovisning.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade så kallade fördjupade månadsrapporten per september.

Investeringsplan (mnkr)	Budget 2020	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2020
Utgifter	3 813,7	4 036,3	4 150,0	4 150,0	4 778,0
Inkomster	450,00	500,0	750,0	750,0	959,5
Summa nettoutgifter	3 363,7	3 536,3	3 400,0	3 400,0	3 818,5
Exploateringsinkomster	400,0	200	200,0	200,0	233,6
Nettoutgifter inklusive exploateringsinkomster	2 963,7	3 336,3	3 200,0	3 200,0	3 584,9

Både utgifter och inkomster prognostiserades högre än budget i tertialrapport 1 och tertialrapport 2. Då genomförandetakten för investeringsprojekten var högre än beräknat under hösten och utgifterna per månad ökade prognostiserade nämnden i november en höjning av nettoinvesteringarna till 3 750 miljoner kronor.

Utfallet avvek netto med 13,5 procent varav utgifterna överskred budget med 25,3 procent och inkomsterna visade ett överskott om nästan 113 procent. Utfallet avvek netto med 1,8 procent mot prognosen i november.

Justering av prognos gällande exploateringsinkomster (tertiäl 2) har kommenterats ovan.

Exploateringsinkomster / försäljningsinkomst (mnkr)	Budget 2020	Tertiälrapport 1	Tertiälrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2020
Inkomster	2 100	2 100	2 100	2 100	2 841

Exploateringsinkomster, det vill säga *försäljningsinkomster i samband med exploatering*, budgeteras inte. I verksamhetsplanen bedömdes att dessa skulle kunna uppgå till 2 100 miljoner kronor under året. Prognosen justerades först i november till 2 840 miljoner kronor. Främst med anledning av att det i november blev beslutat att tidigarelägga en markförsäljning som var planlagd år 2022. Utfallet för hela året uppgick till 2 841 miljoner kronor vilket är högre än både 2019 (804 miljoner kronor) och 2018 (2 490 miljoner kronor).

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor i budget 2020. Uppdraget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen med mera.

Under året har försäljningar av fastigheter om 62,1 miljoner kronor genomförts. Försäljning av tomträttsmark gjordes med 37,8 miljoner kronor. Övriga försäljningar har varit friköp av småhus med 21 miljoner kronor, försäljning av egendomar i andra kommuner med 3,2 miljoner kronor och försäljning av tillskottsmark med 0,1 miljoner kronor. Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgår till 52,6 miljoner kronor. Realisationsvinsten redovisas i stadens bokslut.

Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 10.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per september.

Försäljningsuppdrag (mnkr)	Budget 2020	Tertiälrapport 1	Tertiälrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2020
Inkomster	200,0	200,0	200,0	200,0	62,1

Prognosen har inte justerats under året till följd av en försäljning av tomträttsmark i Kista om 194 miljoner kronor planerades genomföras i december. Dessvärre blev denna försäljning så sent som i december framflyttad till år 2021.

Ombudgeteringar

Särskilda medel för klimatinvesteringar

I verksamhetsplan och tertialrapport 1 för 2020 ansökte exploateringsnämnden om medel för klimatinvesteringar med bedömda utgifter om totalt 59,3 miljoner kronor. I samband med verksamhetsberättelsen 2019 beviljades exploateringsnämnden ombudgetering avseende ej

förbrukade medel år 2019 om 4,4 miljoner kronor.

För år 2020 har exploateringsnämnden totalt tilldelats 63,7 miljoner kronor avseende klimatinvesteringar.

Projekt (mnkr)	Budget 2020	Förbrukat 2020	Ombudgeteras 2021
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem	23,1	2,1	21,0
El-lastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad för krossning	3,3	0,1	3,0
Vårbergs IP	14,3	1,7	12,6
Hallbyggnad och bullerdämpande åtgärder för krossning av bergmaterial	1,0	1,0	-
Tensta- och Spångadalen	22,0	3,3	-
Summa	63,7	8,2	36,6

Under 2020 har endast 8,2 miljoner kronor förbrukats av erhållna medel och 36,6 miljoner kronor föreslås ombudgeteras till 2021.

- Projekt Masshantering: inköp av våtsiktsanläggningen har blivit framskjuten till våren 2021.
- Projekt El-lastbil: kravställd lastbil har inte funnits på marknaden och leverans beräknas ske i september.
- Projekt Vårbergs IP: upphandling av entreprenad är försenad på grund av att marklov inväntats.
- Projekt Hallbyggnad: färdigställd under 2020.
- Projekt Tensta- och Spångadalen: vilande i avvaktan på överenskommelse mellan SVOA och exploateringsnämnden. Utgifterna prognostiseras bli högre än tidigare beslut.

Redovisning per projekt lämnas i bilaga 5.1.

Analys av balansräkning

I bilaga 12.1 lämnas balansräkning med kommentarer.

Särskilda redovisningar

Agenda 2030

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Staden ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad.

FN fattade år 2015 beslut om Agenda 2030 med 17 globala mål för en hållbar utveckling. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av hållbarhetsmålen. Arbetet med målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser

i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska prägla genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden målsvarig förvaltning i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Under 2020 har arbetet fördjupats.

För att stärka kontorets arbete med mänskliga rättigheter inklusive barns rättigheter, jämställdhet, hbtq-personers rättigheter, delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning så har kontoret inrättat ett nätverk för mänskliga rättigheter med syfte att samordna sociala frågor.

Stadsledningskontoret har tagit fram *Hållbarhetsrapport 2020* som dels följer upp arbetet med de 17 målen och dels inriktningsmålen i *Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm*. Målsvariga för mål 11 och 15 har under våren granskat och lämnat synpunkter på rapporten.

Under året har Agenda 2030 arbetats in i nämndens verksamhetsplan för 2021. Arbetet med Agenda 2030 har samordnats och integrerats med uppdatering av två av stadens styrdokument. Detta omfattar Riktlinjer för bostadsförsörjning och Program för hållbar stadsutveckling av Norra Djurgårdsstaden där stadsutvecklingsprojektets målområden har kopplats mot relevanta mål i Agenda 2030.

Agenda 2030 har även arbetats in i projekt Fokus Skärholmen. En rapport har tagits fram som visar hur projekt Hagsätra-Rågsved bidrar till målen i Agenda 2030.

Mål 11 *Hållbara städer och samhällen*

Målet handlar om att skapa förutsättningar för nuvarande och kommande generationer att bo, leva i och utveckla trygga, inkluderande och hållbara samhällen. Utmaningar för staden för att nå målet handlar bland annat om bostadsbrist, segregation, otrygghet och ojämlika livsvillkor. Stockholms stad har en relativt stor rådighet över målet. Rådigheten skiljer sig stort mellan olika delmål.

Enligt Agenda 2030:s princip om att *Ingen ska lämnas utanför och* i enlighet med målanalysen bör staden använda kraften i stadsutvecklingen bland annat som ett verktyg för att förbättra för de invånare och de stadsdelar som har sämst förutsättningar.

Stadsutvecklingen ska därigenom bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden samt minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet.

Utmaningar inom jämställdhet som stadsutvecklingen kan motverka handlar om otrygghet, skillnader i användandet av det offentliga rummet och skillnader i resvanor.

Exploateringsnämnden har under året deltagit i stadens samverkan med fokus på att stärka tryggheten och dela kunskap mellan förvaltningar.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys (SVA) säkerställer att arbetet med agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till ökad jämställdhet, ökad social inkludering och minskad

ojämlikhet. Modellen säkerställer även att barns rättigheter och perspektiv om jämställdhet och trygghet konkretiseras i stadens stadsutvecklingsprojekt. Under året har modell för SVA utvecklats till att innefatta Ledstångens alla skeden.

Ökad samverkan med näringsliv och akademi ska bidra till utveckla stadens hållbarhetsarbete. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden samverka med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling och hur detta kopplar till genomförandet av Agenda 2030. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret anordnade i januari en inspirationsdag om hur staden tillsammans med olika aktörer kan arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling och Agenda 2030. Inspirationsdagen riktade sig till byggaktörer, konsulter och andra samarbetsparter som arbetar för en hållbar utveckling av Stockholm.

Mål 15 *Ekosystem och biologisk mångfald*

Exploateringsnämnden ansvarar för mål 15 tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Målet handlar om att genom hållbar markanvändning stoppa förlusten av den biologiska mångfalden och stärka ekosystemen. Generellt sett har staden stor rådighet över målet inom Stockholm stads gränser då staden dels äger mycket mark och dels har planmonopol för mark- och vattenanvändning.

Exploateringsnämnden har haft en aktiv roll i stadens framtagande av nytt miljöprogram 2020-2023 och under 2020 togs en miljö- och klimathandlingsplan fram som visar hur nämnden avser bidra till att staden når miljömålen under denna period. För mål 15 är målet ”*Ett Stockholm med biologisk mångfald i väl fungerande och sammanhängande ekosystem*” med tillhörande etappmål relevant. Handlingsplanen visar hur exploateringsnämnden i löpande verksamhet bidrar till målet på många sätt, till exempel genom att bedömningar av påverkan på funktioner och samband för biologisk mångfald görs i samband med markanvisningsbedömningar, krav på grönytefaktor på kvartermark samt inom utredningar, planering och projektering av allmän plats.

Parallellt pågår flertalet utvecklingsarbeten. Exploateringsnämnden ansvarar för ekologiska utredningar i tidiga skeden samt för allmän plats i detaljplaneskedet. I samband med att ett nytt ramavtal för ekologiutredningar trädde i kraft februari 2020 har exploateringsnämnden börjat utveckla rutiner för hur ekologi kan hanteras mer ändamålsenligt i projekten. De data som tas fram i utredningarna ska till exempel kunna komma andra projekt till del samt delges miljöförvaltningen som stöd för deras miljöövervakning. Data från 2016-2019 har samlats in och tillgängliggjorts i en tillfällig lösning. Ett arbete med hur framtida data ska hanteras har påbörjats. Under första tertialet har rapporten för första etappen i budgetuppdraget att utveckla den ekologiska kompensationen som verktyg färdigställts som analyserar dagens process för grönkompensation samt tar fram förslag på åtgärder för att förnya och förtydliga processen. Arbetet med etapp 2 har pågått under 2020 och beräknas bli färdigt under 2021.

Arbetet med barns rättigheter

Alla barn som vistas i Stockholm ska få sina rättigheter tillgodosedda i enlighet med barnkonventionen. Barnets bästa ska utredas och beaktas då staden växer och barn ska ha möjlighet till inflytande över och vara delaktiga i stadens utveckling.

Arbetet med att förverkliga barnkonventionen kopplar till flera mål i Agenda 2030 och är en nödvändighet för att nå nämndens uppdrag om att vara ledande i genomförandet av mål 11,

Hållbara städer och samhällen.

Exploateringsnämndens arbete ska bidra till att stärka barns rättigheter i staden genom att implementera barnkonventionen och barnrättsperspektivet inom exploateringsprocessen. Det kan dels handla om att beakta ett projektets påverkan på barn i tidiga skeden och dels om att beakta barnrättsperspektivet vid utformande av den allmänna platsmarken.

Under året har exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, påbörjat ett arbete med att integrera metod för integrerad barnkonsekvensanalys (IBKA) i stadens modell för socialt värdeskapande analys (SVA). Ambitionen är att säkerställa att barnets bästa beaktas i den tidiga analysen och vid utformande av projektspecifika mål.

Under året har samordning skett mellan exploateringskontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, och stadens barnombudsman för att säkerställa kontorens tolkning av barnkonventionen. Det har även bedrivits omvärldsbevakning om barnkonventionen och kunskapshöjande åtgärder.

Med utgångspunkt i budgetuppdrag om att stadens hållbarhetsarbete ska utvecklas i samverkan med näringslivet, anordnade arbetsgruppen för barnrättsarbetet en workshop under våren om framgångsfaktorer och utvecklingsmöjligheter i Stockholms stads arbete med barnets perspektiv i stadsutvecklingsprocessen.

Under året har ett arbete startats med att ta fram checklistor för hur ett barnrättsperspektiv kan stärkas vid utformande av allmän platsmark kopplat till exploateringsprojekten.

Konsekvenser av Covid-19-pandemin

Konsekvenser

Situationen till följd av Covid-19-pandemin, och dess framtida påverkan på världsekonomin, kommer att påverka nämndens drift- och investeringsverksamhet framför allt på längre sikt.

Kontorets verksamhet möjliggör att medarbetarna kan arbeta hemifrån i stor utsträckning. Arbetet har under 2020 bedrivits med i stort sett normalt tempo. Arbetssätten har förändrats och de flesta möten sker digitalt. Våren 2021 kommer kontoret att flytta till renoverade lokaler i Tekniska nämndhuset i ett flexkontor. Bedömningen är att flytten i kombination med Covid-19-pandemin och de ändrade arbetssätten till följd av denna sammantaget kommer att medverka till ytterligare förändrade arbetssätt.

Totala utfallet för sjuklönekostnader för april till juli har ersatts av staten och uppgick till cirka 0,6 miljoner. Resterande månader år 2020 ersätter staten den del av sjuklönekostnad som överstiger normal nivå. För augusti till december uppgick ersättningen till 0,4 miljoner kronor. Utfall av övriga kostnader till följd av Covid-19-pandemin uppgick till 0,5 miljoner kronor. Dessa kostnader avser främst utökade turer med färjetrafik till Hammarby Sjöstad och extra städning av kontorslokaler.

Markförvaltning (drift): Kontoret har fått ett antal ansökningar om uppskov avseende tomträttsavgälder/arrenden, främst inom restaurang-, konferens- och hotellbranschen. Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter till och med fjärde kvartalet 2020 kvarstår med 0,4 miljoner kronor. Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter för första kvartalet år 2021 med förfallodag per sista december 2020 kvarstår per bokslutsdagen med 19,5

miljoner kronor varav 3,1 miljoner kronor motsvarar anstånd som beviljats. I månadsrapport för november prognostiserades befarad kundförlust om 8 miljoner kronor för en tomträtsinnehavare. Den kundfordran är nu inbetald till staden. Intäkterna gällande arrende på Bromma flygplats utföll 3,5 miljoner kronor lägre än budgeterat. Arrendet baserar sig på antalet resenärer.

Investeringsverksamhet: Ännu har ingen väsentlig påverkan i framdriften av genomförandeprojekten skett. Stadens och exploateringsnämndens investeringsverksamhet analyseras, både med utgångspunkt från enskilda projekts lönsamhet, men också med utgångspunkt från dess påverkan på den ekonomiska aktiviteten och konjunkturen i regionen.

Åtgärder

Ledningsgruppen för exploateringskontoret analyserar kontinuerligt det ekonomiska läget och diskuterar vilka åtgärder som är möjliga att genomföra för att dels förbättra driftresultatet och dels minska utgifterna inom investeringsverksamheten. Ledningsgruppen tog redan i våras beslut om vissa åtgärder under år 2020 som inte har några större kortsiktiga negativa konsekvenser för verksamheten.

Information om stadens och exploateringsnämndens ekonomiska situation ges löpande till varje avdelning och fackliga representanter. Ständig analys och översyn av ekonomin fortsätter på olika nivåer inom organisationen.

Bedömning av nämndens interna kontroll

Exploateringsnämnden bedömer att den interna kontrollen under år 2020 varit tillräcklig. Exploateringsnämnden har haft totalt 11 processer i internkontrollplanen som följts upp under året, utifrån bland annat arbetsätt och kontroller. Under året har inga väsentliga avvikelser upptäckts.

Systematiskt kvalitetsarbete

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande och hög kvalitet i verksamheten arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra sina huvud- och stödprocesser. Processerna säkerställer måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetsätt.

Exploateringskontoret har *Exploateringshandboken* som stöd i exploateringsprojekt som beskriver processer och rutiner. Ständiga förbättringar görs genom systematiskt arbete, bland annat utifrån förslag och synpunkter från medarbetarna. Arbetet med processbeskrivningar för privatägd mark har fortsatt under 2020.

Ledstången är ett verktyg för medarbetarna inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner i exploateringsprojekt. Ledstången beskriver ansvarsfördelningen mellan nämnderna. Arbetet med ständiga förbättringar leds av exploateringskontoret i nära samverkan med de berörda kontoren.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt. För att stärka detta arbete har en samordningsgrupp bildats med

fokus på utveckling, forskning och innovation. Samordningsgruppens roll har formats under 2020 med huvudfokus på att arbeta med koordinering och samverkan av projekt som pågår inom förvaltningen och tillsammans med andra förvaltningar, lärosäten och externa parter.

Klagomål och synpunkter

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter via trafiknämndens telefon-app ”Tyck till”. På <https://vaxer.stockholm/>, där alla projekt finns presenterade, finns kontaktuppgifter till respektive projekts kommunikator och projektledare. Synpunkter och frågor som lämnas via sociala medier som till exempel Facebook ska besvaras snarast. Till de större projekten finns även en funktionsbrevlåda kopplad och den hanteras av projektledare och kommunikator.

Av diarietföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Under 2020 har 384 ärenden registrerats som klagomål/protester och 334 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag. Motsvarande uppgifter för 2019 visade att 554 ärenden registrerats som klagomål/protester och 183 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag.

Ärenden som rör olovligt ianspråktagande av mark registreras på ett särskilt diarienummer. Under 2020 registrerades 665 ärenden rörande olovligt ianspråktagande. Av dessa svarar merparten för bosättningar/boplatser, båtar och bryggor. Motsvarande uppgifter för 2019 visade att 384 ärenden registrerats rörande olovligt ianspråktagande.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden 2020
- Bilaga 2.1 Markanvisningar 2020
- Bilaga 2.2 Markanvisade lägenheter 2020
- Bilaga 3 Återrapportering av projektet Norra Djurgårdsstaden
- Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan
- Bilaga 5.1 Klimatinvesteringar
- Bilaga 5.2 Slutrapport klimatinvesteringsmedel – Solceller
- Bilaga 5.3 Slutrapport klimatinvesteringsmedel – Bulleråtgärder
- Bilaga 6 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2020 till ”Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023”
- Bilaga 7 Nyckeltal och personalstatistik med mera
- Bilaga 8.1 Uppföljning av budget (inklusive investeringsplan)
- Bilaga 8.2 Budgetjusteringar 2020
- Bilaga 8.3 Uppföljning av budget 2020
- Bilaga 9.1 Nämndens investeringsbudget och utfall, sammanfattning
- Bilaga 9.2.1 Uppföljning av budget, samtliga investeringsprojekt
- Bilaga 9.2.2 Stora projekt, kommentarer
- Bilaga 9.3.1 Sammanställning slutredovisningar 2020
- Bilaga 9.3.2 Uppföljning av indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 10 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
- Bilaga 11.1 Uppföljning åtgärdsprogram för god vattenstatus Djurgårdsbrunnsviken
- Bilaga 11.2 Uppföljning åtgärdsprogram för god vattenstatus Årstaviken
- Bilaga 12.1 Balansräkning
- Bilaga 12.2 Resultaträkning