



## **Tertialrapport I Exploateringsnämnden**

### **Sammanfattande analys**

Kontoret bedömer att målen i huvudsak kommer att uppnås.

Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planenligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. Investeringsplanen omfattar projekt i olika faser omfattande knappt 60 000 lägenheter.

Prognosen för markanvisade lägenheter om 2 500-3 500 lägenheter för år 2008 kvarstår. Till och med april har markanvisningar omfattande 1 002 lägenheter beslutats.

Antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion under perioden januari-mars uppgår till 526. Under motsvarande period 2007 påbörjades 531 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-mars uppgår till 1 019, vilket är något fler än under motsvarande period 2007 då 960 lägenheter färdigställdes.

Kommunfullmäktige har i mars godkänt arrendeavtal med staten om Bromma flygplats. Avtalet innebär en arrendeupplåtelse fram till 2038.

Den s.k. avgäldsräntan är för närvarande föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i dom i april 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Detta berör många av stadens tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Tingsrättens dom har inte vunnit laga kraft vilket gör att avgörandet dröjer ytterligare. En ändrad avgäldsränta kommer att få stor påverkan på stadens intäkter från tomträttsavgälder framöver.

Driftbudgeten netto redovisar ett överskott om 130 mnkr. Överskottet består i allt väsentligt av ökade avgäldsintäkter och minskade kostnader för stadens internränta och för avskrivningar. Investeringsplanen netto prognostiseras till 1 953 mnkr, vilket överstiger beslutad budget med 128 mnkr. Orsaken till avvikelserna är utgifter för fastighetsförvärv i samband med uppgörelse mellan landstinget och staden om förvaltning och utbyggnad kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. Exploateringsnämnden har i mars hos kommunfullmäktige begärt en utökad investeringsplan 2008 med anledning av detta.

Inkomsterna av fastighetsförsäljningar kommer att visa ett betydande överskott. Nämndens försäljningsbeting är i budget satt till 500 mnkr. En tidig bedömning visar att inkomsterna åtminstone kommer att uppgå till 1 000 mnkr.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL I:

**Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök**

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

**Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad**

● Uppfylls helt

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Ca 90 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas.

| KF:s indikatorer                         | Periodens utfall (mars) | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|------------------------------------------|-------------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| Andel upphandlad verksamhet i konkurrens |                         | 90 %          | 90 %   | öka         | Årsredovisning 2008 |

● Uppfylls helt

|                                                                                                                                                                               |     |     |     |     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------|
| <input type="checkbox"/> Antal anställda till avknoppade verksamheter<br>Se även KF:s mål för verksamhetsområdet:<br>"Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald" | 0 % | 0 % | 0 % | öka | Tertial 1 2008 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------|

| KF:s aktiviteter                                                                                                                     | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |
| Prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden                                         | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |

# NÄMNDMÅL:

## Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har i mars 2008 fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i företagsområdena och för stadens rådgivning till företag.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen-Värtan. I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

# KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

## En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har i november 2007 fastställt miljöprogram 2008-2011 för staden. Nämnden har i januari 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete.

I kommunfullmäktiges beslut om miljöprogrammet anges att nämnderna ska fastställa indikatorer för målen i samarbete med stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret har redovisat förslag till indikatorer för uppföljning av delmålen som anges i miljöprogrammet. Nämnderna ska i tertialrapport 1 bekräfta om föreslagna indikatorer är lämpliga och om nämnden kan följa upp indikatorn. Kontorets synpunkter lämnas i bilaga 4.

| KF:s indikatorer                                                                                  | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. uttrycknings- och specialfordon |                  | 100 %         | 100 %  | öka         | Årsredovisning 2008 |

● Uppfylls helt

Exploateringskontoret har inga egna fordon. Kontorets medarbetare nyttjar den gemensamma bilpool som finns i Tekniska nämndhuset. Andel miljöbilar uppgår till 100 % av fordonsparken. Bilpoolen administreras av fastighetskontoret.

| KF:s indikatorer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| <p>Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronik-utrustning, kontorsmöbler,</p> <p><input type="checkbox"/> textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår</p> <p>● Uppfylls helt</p> <p>Vid inköp av datorer, kontorsmöbler avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal. Stadsledningskontoret m.fl. förvaltningar administrerar dessa upphandlingar. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.</p> |                  | 100 %         | 100 %  | öka         | Årsredovisning 2008 |
| <p>Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av</p> <p><input type="checkbox"/> totala värdet av inköpta livsmedel</p> <p>● Uppfylls helt</p> <p>Exploateringsnämnden köper inte livsmedel i sin verksamhet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  | 0 %           | 0 %    | öka         | Halvår 1 2008       |
| <p>Andel förnyelsebart drivmedel</p> <p>● i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon</p> <p>● Uppfylls helt</p> <p>Då ett antal förvaltningar utnyttjar den gemensamma bilpoolen i Tekniska nämndhuset går tankningsmönstret för enbart exploateringskontoret inte att utläsa.</p>                                                                                                                                                                                                                                           |                  | 85 %          | 85 %   | öka         | Halvår 1 2008       |

| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Skapa förutsättningar för att nya lösningar<br>● för miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |
| Konkretisera miljöprofileringen för Norra Djurgårdsstaden samt ett bostadsbyggnadsområde i söderort; Farsta, Gullmarsplan, Midsommarkransen eller liknande<br>Förslag till exploateringsnämnden kommer att presenteras under våren.                                                                                                                                                                             | 2008-01-01 | 2008-12-31 |           |
| Leda arbetet inom Högdalen, inkl.<br>● Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |
| <p>Exploateringsnämnden har i april besvarat planförslag vars syfte är att säkerställa fortsatt utveckling av sopförbrännings- och återvinningsverksamheten i Högdalens industriområde. Förslaget innebär att tillfälliga, pågående verksamheter bekräftas i plan, att delar av Högdalstopparna kan exploateras för ytterligare återvinningsverksamhet, och att en tankstation för fordonsgas kan uppföras.</p> |            |            |           |

#### NÄMNDMÅL:

#### Exploateringsnämnden ska verka för att nå hållbar energianvändning i stadsutvecklingsområden

● Uppfylls helt

För att nå hållbar energianvändning ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Nämnden har tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ansökt om statligt bidrag för att energieffektivisera bostadsprojekt. Nämnderna har också ansökt om EU-medel för att bland annat ta fram riktlinjer för energieffektivisering av nybebyggelse i storstadsområden.

Med Hammarby Sjöstads kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

**NÄMNDMÅL:**
**Exploateringsnämnden ska verka för en hållbar användning av mark och vatten vid nyexploateringar**

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska kompensera exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp eller restaurering av en miljö vars naturvärden försämrats.

Nämnden ska verka för att vattennära byggnation klarar prognostiserade översvämningsrisker. En riskanalys ska genomföras för vattennära exploateringar. Riskanalysen ska visa att exploateringen klarar uppställda risknivåer genom placering och utformning av byggnader och anläggningar.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**
**Bostadsbyggnadstakten ska vara hög**

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Staden ska bygga fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden.

För att kunna hålla en fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet är det av stor vikt att arbetet med att effektivisera stadens interna processer fullföljs och att staden fortsätter att utveckla sina kontakter med byggherrarna.

| KF:s indikatorer                                                                        | Periodens utfall (mars) | Prognos helår | Årsmål   | KF:s årsmål | Period    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|----------|-------------|-----------|
| Antal färdigställda<br>● bostäder, exkl. ombyggnader                                    | 1 019 st                | 3 750 st      | 3 750 st | 3 750 st    | Mars 2008 |
| <input type="checkbox"/> Antal färdigställda bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city) | 0 st                    | 250 st        | 250 st   | 250 st      | Mars 2008 |
| <input type="checkbox"/> Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader                    | 526 st                  | 3 750 st      | 3 750 st | 3 750 st    | Mars 2008 |
| <input type="checkbox"/> Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)     | 0 st                    | 250 st        | 250 st   | 250 st      | Mars 2008 |
| ● Antal markanvisade lägenheter                                                         | 1 002 st                | 2 500 st      | 2 500 st | 2 500 st    | Apr 2008  |

| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Inventera ej lagstiftade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2007-01-01 | 2008-12-31 |           |
| Utredning pågår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |           |
| <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckla dialogen med byggföretagen i syfte att påskynda bostadsbyggnadsprocessen och att utmana dem till att utveckla lönsamma lösningar för miljö- och energiteknik i nybyggandet av bostäder</li> </ul> </div> <div> <p>Exploateringskontoret har under våren tillsatt en projektkoordinator för bostadsbyggandet. Nämnden har i uppdrag att utforma och konceptutveckla miljöprofilbegreppet för byggprojekten Norra Djurgårdsstaden och i söderort</p> </div> | 2007-01-01 | 2008-12-31 |           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |
| <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse</li> </ul> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |
| <div> <p>Utforma och konceptutveckla miljöprofilbegreppet för byggprojekten Norra Djurgårdsstaden och i söderort</p> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2008-01-01 | 2008-12-31 |           |

Arbetet pågår.

#### NÄMNDMÅL:

#### Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

- Uppfylls helt

Inventering av byggbar mark fortsätter för att underlätta en hög och jämn takt i bostadsförsörjningen. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik och rekreation. Stockholm är en växande storstad. Tillväxten är central och det är viktigt att stockholmarna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt.

Parallellt med målet med att planera för 15 000 nya bostäder under perioden 2007-2010 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena och arbetet med Vision 2030.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning av stadens utvecklingsområden inklusive de projekt inom Vision 2030 som exploateringsnämnden deltar i.

För cityomdaningen har en särskild arbetsgrupp bildas för att arbeta med frågeställningar som gör City mer levande, tryggt och säkert. En del i detta avser möjligheten till kompletterande bostäder. Kontoret gör dock bedömningen att det inte kommer att vara möjligt att uppnå målet om 1 000 nya bostäder under mandatperioden.

Antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion under perioden januari-mars uppgår till 526. Under motsvarande period 2007 påbörjades 531 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-mars uppgår till 1 019, vilket är något fler än under motsvarande period 2007 då 960 lägenheter färdigställdes.

**NÄMNDMÅL:**

**Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år**

● Uppfylls helt

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Den prognos som lämnades i verksamhetsplanen 2008 att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter kommer att beslutas kvarstår. Till och med nämndsammanträdet den 10 april, har markanvisningar omfattande 1 002 lägenheter beslutats. Av dessa avser 359 (36 %) hyresrätt och 593 lägenheter (59 %) bostadsrätt/ägarerätt. För 50 lägenheter har upplåtelseform ännu inte bestämts.

**NÄMNDMÅL:**

**Järva ska förnyas**

● Uppfylls helt

Stadsdelarna kring Järvafältet har stor potential för utveckling. Den pågående planeringen för E18 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Under 2006 anvisades 400 lägenheter på överdäckningen vid Rinkeby. Nämnden beslutade i oktober 2007 att ge en tidig markreservat för 200-300 lägenheter på överdäckningen i Tensta. Arbetet för överdäckningen vid Rinkeby pågår. I arbetet studeras sambanden till Kista.

**NÄMNDMÅL:**

**Medverka till att sänka boendekostnaderna**

● Uppfylls helt

En rad olika faktorer påverkar boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna.



Därför är det viktigt att antalet markanvisningar hålls på en hög och jämn takt.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**  
**Framkomligheten i regionen ska öka**

● Uppfylls helt

Staden står inför ett antal stora investeringsprojekt, både vad avser spår och vägar. Staden har under tidigare år avsatt medel för att bidra till finansieringen av statliga projekt såsom Norra Länken, Citybanan/Mälartunneln samt utbyggnad/överdäckning av E18.

| KF:s aktiviteter                                                       | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| ● Nytt avtal med Luftfartsverket avseende Bromma flygplats ska tecknas | 2007-01-01 | 2008-03-17 |           |

Genomfört

|                                                                                                                                                |            |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| ● Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen                                                                                                    | 2007-01-01 | 2008-12-31 |  |
| ● Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner genom förbättrade kommunikationer | 2008-01-01 | 2030-12-31 |  |

**NÄMNDMÅL:**  
**Medverka till att öka framkomligheten i regionen**

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är delaktig i ombyggnaden av Slussen och för stadens avtal med Luftfartsverket om Bromma flygplats.

Det har konstaterats att en renovering av Slussen inte är möjlig, utan att en nybyggnad måste ske. I december 2007 fattades därefter beslut i stadsbyggnadsnämnden om att klöverbladen inte ska bevaras och att Slussen istället ska ges en ny utformning. Utformningen kommer att studeras vidare under 2008 inför ett plansamråd i början av 2009.

Kommunfullmäktige har i mars godkänt avtal med staten om förlängning av upplåtelse av Bromma flygplats. Avtalet innebär en arrendeupplåtelse fram till 2038.

Beslut om att införa boendeparkering i Hammarby Sjöstad fattades i exploateringsnämnden i maj 2007. Avsikten var att överföra första delen av Hammarby Sjöstad från byggnadsområde till gatumark 2009-01-01. Exploateringskontoret föreslår att detta uppskjuts till 2010-01-01. Detta har bedömts som lämpligt eftersom det fortfarande pågår byggnadsarbeten i stor omfattning i området. Samråd har skett med trafikkontoret.

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv

● Uppfylls helt

Staden ska se till att det i Stockholm finns moderna anläggningar för idrott på toppnivå såväl som för spontanidrott. Områden för organiserad idrott, spontanidrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar.

| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| ● Planera för nya arrangemangsarenor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |
| <div> <div>Leda arbetet inom Högdalen, inkl.</div> <div>● Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreationsområde</div> </div> <p>Exploateringsnämnden har i april besvarat planförslag vars syfte är att säkerställa fortsatt utveckling av sopförbrännings- och återvinningsverksamheten i Högdalens industriområde. Förslaget innebär bland annat att tillfälliga, pågående verksamheter bekräftas i plan, att delar av Högdalstopparna kan exploateras för ytterligare återvinningsverksamhet och att delar av Hökarängstoppen i linje med planerna för Högdalstopparnas rekreationsområde säkerställs som park och Gökdalens våtmark som naturområde.</p> | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |

#### NÄMNDMÅL:

#### Delta i arbetet med att öka tillgången till idrotts- och kulturplatser då behov finns

● Uppfylls helt

Nämnden samarbetar kontinuerligt med idrottsnämnden.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen studerat möjligheter till arenor inom stadens mark. Samtliga områden på

stadens mark är förenade med stora investeringskostnader, evakueringar, långa tidsplaner, eller på annat sätt inte lämpliga. Inom nordvästra Kungsholmen utreds tillsammans med idrottsförvaltningen möjligheterna att bygga en idrottshall intill Essingeleden.

Kommunfullmäktige har i slutet av 2007 fattat beslut om förvärv av fastigheter inom kvarteret Visthusboden som en förberedelse för en ny arena vid Globen.

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

● Uppfylls helt

I detaljplanearbetet ska stadsbyggnadsnämnden använda trygghetsanalyser för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker.

Exploateringsnämnden ansvarar vid ny bebyggelse på stadens mark för utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. God belysning stärker tryggheten och hållbara material minskar risken för att anläggningar förstörs.

Stockholms kvaliteter ska utvecklas med bad, kajliv, boende och transporter.

| KF:s aktiviteter                                                | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Planera för hur Stockholm ska utvecklas                         | 2008-01-01 | 2030-12-31 |           |
| ● som stad på vattnet med bad, kajliv, boende, transporter etc. |            |            |           |

#### NÄMNDMÅL:

#### Fortsätta arbetet med vattennära byggande

● Uppfylls helt

Inom de stadsutvecklingsområdena som staden arbetar med finns flera områden med vattennära byggande. Som exempel kan nämnas Hammarby Sjöstad, Nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Eolshäll och Årstadal.

#### KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

#### Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

● Uppfylls helt

Riddersviks trädskola är den verksamhet som nämnden bedriver i egen regi. Exploateringsnämnden har dock beslutat att avveckla verksamheten då marken är intressant ur exploateringssynpunkt och då stadens behov kan upphandlas av andra aktörer på marknaden.

Nämnden har ingen verksamhet som bedöms kunna avknoppas.

| KF:s indikatorer                                        | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period         |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Antal genomförda avknoppningar | 0 st             | 0 st          | 0 st   | öka         | Tertial 1 2008 |

| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <p>I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras</p> <p>Det tidigare akuta läget när det framför allt gäller plats för kistgravar är avhjälpt. Detta har skett genom att kyrkogårdsförvaltningen har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Råcksta samt återtagit och återupplåtit ca 20 000 gravplatser. Exploateringskontoret och kyrkogårdsförvaltningen utreder möjligheterna för en mindre begravningsplats vid Hjulstamotet. Med denna lösning skulle man få fortsätta att söka mark för den stora begravningsplatsen, den som ska omfatta 25 ha och realiseras först om 25 år.</p> | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |

#### NÄMNDMÅL:

#### Verka för att det byggs olika boendeformer

● Uppfylls helt

Staden planerar för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; flerbostadshus, småhus, hyresrätter, bostadsrätter, som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer. I utvecklingsområdena arbetar staden för varierade upplåtelseformer som ett sätt att motverka segregation, ge en god bebyggd miljö med höga estetiska värden och motverka otrygghet.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**
**Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

● Uppfylls helt

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden är och fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period        |
|------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------|
| Sjukfrånvaro     |                  | 3,5 %         | 3,5 %  | minska      | Halvår 1 2008 |

● Uppfylls helt

**NÄMNDMÅL:**
**Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare**

● Uppfylls helt

Exploateringskontoret har påbörjat generationsväxlingen som kommer att fortgå när 40-talisterna successivt går i pension. Kontoret består av 135 tillsvidareanställda och 4 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 mars 2008. Av dessa var 126 i tjänst. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år.

Antalet anställda sedan nämndens bildande i maj 2005 framgår av följande tabell.

| Antal anställda | Tillsvidare * | Tidsbegränsade * | Antal i tjänst * |
|-----------------|---------------|------------------|------------------|
| 2005-05-31      | 140,3         | 10,8             | Uppgift saknas   |
| 2005-12-31      | 141           | 12,3             | Uppgift saknas   |
| 2006-12-31      | 143,5         | 9,5              | Uppgift saknas   |
| 2007-03-31      | 145,5         | 9                | 137,94           |
| 2007-12-31      | 139,76        | 4                | 127,43           |
| 2008-03-31      | 134,76        | 4                | 126,04           |

\* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid. Två personer som är fackligt aktiva till 100 % tillkommer.

Kontoret bedömer att ingen övertalighet kommer att uppstå under året.

| Indikator                                                   | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period         |
|-------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|----------------|
| <p>Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två</p> | 0,75             | 2             | 2      | Tertial 1 2008 |

### KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

### Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### Budgeten ska vara i balans

Uppfylls helt

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning. Givna budgetramar ska hållas. Budgethållning är en förutsättning för att de medel som kommunfullmäktige har anslagit används för avsett ändamål.

Den avvikelse som redovisas nedan i indikator "Nämndens budgetföljsamhet" är en positiv avvikelse med ökade intäkter och minskade kostnader.

| KF:s indikatorer                                                                                | Periodens utfall                                            | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål                          | Period         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------------------------------------|----------------|
| <p>Nämndens</p> <p><input type="checkbox"/> budgetföljsamhet efter tekniska justeringar (%)</p> | <p>Stadsledningskontoret följer upp denna uppgift</p>       |               | 100%   | 100 %                                | Tertial 1 2008 |
|                                                                                                 |                                                             |               |        | (inga avvikande årsmål på nämndnivå) |                |
| <p>Nämndens</p> <p><input type="checkbox"/> budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)</p>  | <p>Ärendet kompletteras separat med utfall per 30 april</p> | 130,5%        | 100%   | 100 %                                | Tertial 1 2008 |
|                                                                                                 |                                                             |               |        | (inga avvikande årsmål på nämndnivå) |                |

#### NÄMNDMÅL:

#### God styrning av exploateringskostnaderna

Uppfylls helt

Under senare tid har allt fler exploateringsprojekt beräknats bli ekonomiskt kostsamma, till följd av omfattande utgifter för t.ex. markförvärv, evakuering samt att exploateringarna fordrar särskilda infrastrukturåtgärder.

Ett arbete med att förbättra stödprocesserna till framtagande av underlag till investeringsbeslut pågår. Detta kommer att öka möjligheten till jämförelser mellan olika projekt.

| Aktivitet                                                                                                | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Arbete pågår kontinuerligt med att<br>● förbättra prognossäkerheten. Ingår t.ex. i internkontrollplanen. | 2008-01-01 | 2008-12-31 |           |

#### NÄMNDMÅL:

#### Stadens mark ska förvaltas effektivt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 11 000 fastigheter med tomträtt inom staden. Dessutom tillkommer drygt 2 200 fastigheter i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

En god förvaltning förutsätter vidare att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Fastighetsförvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi. Arbetet måste fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader till förmån för kärnverksamheterna.

| KF:s indikatorer                                | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|-------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| Administrationns andel av de totala kostnaderna |                  | 10 %          | 10 %   | minska      | Årsredovisning 2008 |

● Uppfylls helt

#### NÄMNDMÅL:

#### Kärnverksamhetens processer ska utvecklas

● Uppfylls helt

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

## Ekonomisk uppföljning

Kommunstyrelsen beviljade exploateringsnämndens begäran i samband med verksamhetsplan 2008 om justering av driftbudgeten med netto 6,5 mnkr. Detta med anledning av att i förtid lösa ett hyresavtal med Stockholms hem AB. Kommunfullmäktiges beslutade i december 2007 att utöka nämndens investeringsbudget för 2008 på 1 500 mnkr med 325 mnkr. Beslutet avser fastighetsförvärv enligt överenskommelse mellan staden och Fabeg AB. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 2:5.

Driftbudgeten redovisar ett överskott jämfört med budget om 130 mnkr. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet". En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 2:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 2:3.

Investeringsplanen redovisas per projekt i bilaga 3. Projekt vars totalbelopp överstiger 50 mnkr kommenteras. För de mindre projekten lämnas uppföljning endast i siffror.

## Prognos på årsutfall, driftverksamhet

| Markförvaltning<br>mnkr | VP<br>2008 | Tertial<br>1 | Avvikelse<br>T1/VP |
|-------------------------|------------|--------------|--------------------|
| Intäkter                | 1 764,7    | 1 812,5      | +47,8              |
| Kostnader               | 27,3       | 28,9         | -1,6               |
| Avskrivningar           | 100,0      | 75,0         | +25,0              |
| Internräntor            | 1 190,0    | 1 130,0      | +60,0              |
| Summa kostnader         | 1 317,3    | 1 233,9      | +83,4              |
| Driftbudget – netto     | 447,4      | 578,6        | +131,2             |

För den del av nämndens verksamhet som avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto 131 mnkr. Avvikelsen består av ökade intäkter från tomträttsavgälder och minskade kostnader för internräntor.

Intäkterna, huvudsakligen i form av tomträttsavgälder, bedöms öka med ca 47 mnkr till ca 1 812 mnkr jämfört med budgeterade 1 764,7 mnkr. Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. Nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsverksamheten. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut och en domstolsprocess kan drivas i flera instanser. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder.

Av intäktsökningen på 47 mnkr svarar upplåtelse inom Henriksdalshamnen för 16 mnkr. För Henriksdalshamnen anordnades en markanvisningstävling. Resultatet blev att utöver ordinarie avgäld kommer intäkterna att öka med ca 200 mnkr.



Utfallet för 2008 är klart men det är osäkert hur och när övriga intäkter kommer att falla ut.

Avgäldsräntan är för närvarande föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i dom den 4 april 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Detta berör många av stadens tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Tingsrättens dom har inte vunnit laga kraft vilket gör att avgörandet dröjer ytterligare. När lagakraftvunnen dom föreligger sker en retroaktiv reglering av tomträttsavgälden från regleringstidpunkten. Det är därför svårt att göra en tillförlitlig prognos över intäkterna från tomträttsavgälder under den närmaste perioden. En ändrad avgäldsränta kommer att få stor påverkan på stadens intäkter från tomträttsavgälder framöver.

Kostnaderna ökar med 1,5 mnkr. Förändringen avser fastighetsskatt som ökar från budgeterade 5 mnkr till 6,5 mnkr beroende på ändrade skatteregler för inkomståret 2008. En rad specialregler som gällt tidigare som dämpningar och frysningar av underlaget för fastighetsskatten avskaffas helt from 2008.

| Övrig verksamhet<br>mnkr | VP<br>2008 | Tertial<br>1 | Avvikelse<br>T1/VP |
|--------------------------|------------|--------------|--------------------|
| Intäkter                 | 63,3       | 72,0         | +8,7               |
| Kostnader                | 84,8       | 94,7         | -9,9               |
| Driftbudget – netto      | -21,5      | -22,7        | -1,2               |

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholm Hamn AB, uppdragsverksamhet mot andra nämnder, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, Riddersviks trädskola, geoarkiv och planering för verksamheter som inte är direkt kopplat till markförvaltning.

Förändringar jämfört med budget är omslutningsförändring för uppdragsverksamhet som innebär ökade kostnader och intäkter med 8 mnkr, utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2008 med 0,6 mnkr och bidrag till City i samverkan som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City med 1 mnkr. Omslutningsförändringen kommenteras även under egen rubrik nedan.

### Investeringar

| mnkr                         | VP<br>2008 | Tertial<br>1 | Avvikelse<br>T1/VP |
|------------------------------|------------|--------------|--------------------|
| Investeringsplan - utgifter  | 1 988,1    | 2 063,9      | -75,8              |
| Investeringsplan - inkomster | 163,1      | 110,9        | -52,2              |
| Investeringsplan - netto     | 1 825,0    | 1 953,0      | -128,0             |

Redovisad avvikelse om 128 mnkr avser utgifter för fastighetsförvärv i samband med uppgörelse mellan landstinget och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser.

Exploateringsnämnden har i mars hos kommunfullmäktige begärt en utökad investeringsplan 2008 med 128 mnkr för detta.

Prognosen bygger på nu kända förutsättningar inom de olika projekten. Erfarenheter visar att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen, varför prognosen kan komma att behöva justeras under hösten.

### **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer att försäljningsinkomsterna åtminstone kommer att uppgå till 1 000 mnkr. Huvuddelen av försäljningarna är kopplade till exploateringsverksamheten.

Kommunfullmäktiges beslut om friköpspris av småhustomträtter respektive flerbostadshus för bostadsrättsföreningar är överklagade. I prognosen ingår 5 mnkr, som redan har bokförts under året, avseende inkomster av friköp av småhustomträtter.

Från tomtträtthavare som vill friköpa sin tomtträtt exklusive småhustomträtter har knappt 200 intresseanmälningar inkommit. Av dessa utgör ca 25 % kommersiella tomtträtter och resten flerbostadshustomträtter. För att kunna genomföra försäljningen av tomtträtterna har kontoret bedömt det nödvändigt att projektanställa tre personer under 2008.

Till och med mars har försäljningar omfattande drygt 170 mnkr bokförts. Realisationsvinsten för dessa uppgår till 141,8 mnkr.

### **Omslutningsförändringar**

Den uppdragsverksamhet avseende parkverksamhet som tidigare låg under exploateringsnämnden har överförs till trafik- och renhållningsnämnden. Exploateringskontoret har enligt överenskommelse med trafikkontoret fortsatt att bedriva en del långt gångna projekt. Omslutningsförändringen uppgår till 8 mnkr i ökade kostnader och intäkter.

### **Bilagor**

- Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 2:1 Uppföljning av budget
- Bilaga 2:2 Uppföljning av driftbudget och verksamhet
- Bilaga 2:3 Avvikelser mot nämndens driftbudget
- Bilaga 2:4 Uppföljning av internbudget
- Bilaga 2:5 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 3 (sid1-3) Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 3 (sid 4) Investeringsplan sammanställning
- Bilaga 3 (sid 5-17) Investeringsplan per projekt
- Bilaga 3 (sid18-41) Investeringsplan kommentarer om Stora projekt
- Bilaga 3 (sid 42) Miljömiljarden
- Bilaga 4 Indikatorer för målen i miljöprogrammet