



Handläggare: Ulf Jacksén  
Telefon: XTelefonX

## Tertialrapport 2 Exploateringsnämnden

### Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att målen i huvudsak kommer att uppnås.

Arbetet med att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden 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 juni har markanvisningar omfattande 1 774 lägenheter beslutats.

Antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion under perioden januari-juni uppgår till 1 415. Under motsvarande period 2007 påbörjades 815 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-juni uppgår till 2 040, vilket är fler än under motsvarande period 2007 då 1 663 lägenheter färdigställdes.

Uppföljningen visar att det finns goda förutsättningar att nå målet om 3 750 påbörjade bostäder i nyproduktion under 2008. Samtidigt finns det tecken på en vikande konjunktur och det är osäkert hur många projekt som kommer att sättas igång under hösten.

Driftbudgeten netto redovisar ett överskott om 146 mnkr jämfört med budget. Överskottet består i allt väsentligt av ökade avgäldsintäkter och minskade kostnader för stadens internränta och för avskrivningar.

Takten i genomförande av de många investeringsprojekten är hög och prognosen är att investeringsutgifterna kommer att uppgå till 2 100 mnkr, dvs. att investeringsplanen överskrids med ca 147 mnkr. Prognosen behöver dock revideras under hösten och nämnden kommer att få en ny redovisning till sammanträdet i oktober.

Inkomsterna av fastighetsförsäljningar kommer att visa ett betydande överskott. Nämndens försäljningsbeting är i budget satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer att inkomsterna kommer att uppgå till ca 1 300 mnkr under förutsättning att nödvändiga beslut fattas under året.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL I:

#### 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 | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|----------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| Andel upphandlad verksamhet i konkurrens     |                  |               | 90 %   | öka         | Årsredovisning 2008 |
| ● Uppfylls helt                              |                  |               |        |             |                     |
| Antal anställda till avknoppade verksamheter | 0 st             | 0 st          | 0 st   | öka         | Tertial 2 2008      |
| ●                                            |                  |               |        |             |                     |

Kommentar: Se även KF:s mål för verksamhetsområdet:

"Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald"

| 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.

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

● Uppfylls helt

Kommentar: 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.

|                                                                                                       |  |  |       |     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|-------|-----|---------------------|
| Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck,        |  |  | 100 % | öka | Årsredovisning 2008 |
| □ städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår |  |  |       |     |                     |

● Uppfylls helt

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|------------------|------------------|---------------|--------|-------------|--------|
|------------------|------------------|---------------|--------|-------------|--------|

Kommentar: Vid inköp av datorer, kontorsmöbler avropar exploaterings-kontoret från stadsgemensamma ramavtal. Stadsledningskontoret m.fl. förvaltningar administrerar dessa upphandlingar. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.

|                                                                                            |  |     |     |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-----|---------------|
| Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel |  | 0 % | öka | Halvår I 2008 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-----|---------------|

Kommentar: Exploateringsnämnden köper inte livsmedel i sin verksamhet.

|                                                                                       |      |      |     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----|---------------------|
| Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon | 85 % | 85 % | öka | Årsredovisning 2008 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------|-----|---------------------|

Kommentar: Då ett antal förvaltningar utnyttjar den gemensamma bilpoolen i Tekniska nämndhuset går tankningsmönstret för enbart exploateringskontoret inte att utläsa.

|                                                                                           |       |       |  |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--|---------------------|
| Andel av verksamheten som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter | 100 % | 100 % |  | Årsredovisning 2008 |
| Uppfylls helt                                                                             |       |       |  |                     |

|               |       |        |                     |
|---------------|-------|--------|---------------------|
| Elförbrukning | 0 kWh | minska | Årsredovisning 2008 |
| Uppfylls helt |       |        |                     |

Kommentar:

Exploateringskontorets lokaler ligger i Tekniska nämndhuset som förvaltas av fastighetsnämnden. Elkostnaden ingår i hyreskostnaden. Exploateringskontoret har ingen uppgift om elförbrukningen för sina lokaler.

Inmatning av 0 kwh har skett av tekniska skäl för att få med indikatorn i utskrift av rapporten.

| KF:s indikatorer                  | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period              |
|-----------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|---------------------|
| Andel av stadens verksamheter som | 100 %            |               | 100 %  | 100 %       | Årsredovisning 2008 |

- sorterar ut förpackningar, papper och matavfall

Uppfylls helt

Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|------------------|------------|-----------|-----------|
|------------------|------------|-----------|-----------|

- |                                                           |            |            |  |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Skapa förutsättningar för att nya lösningar för           | 2008-01-01 | 2030-12-31 |  |
| miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden |            |            |  |

Kommentar: Se nämndmål "Exploateringsnämnden ska verka för att nå hållbar energianvändning i stadsutvecklingsområden".

- |                                                                                         |            |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Konkretisera miljöprofileringen för Norra Djurgårdsstaden samt ett                      | 2008-01-01 | 2008-12-31 |  |
| bostadsbyggnadsområde i söderort; Farsta, Gullmarsplan, Midsommarkransen eller liknande |            |            |  |

Kommentar: En styrgrupp med representanter från miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna i Hägersten-Liljeholmen och Östermalm har tillsatts av stadsdirektören. Uppdraget till styrgruppen innebär att ta fram förslag till miljöprofil samt en projektbeskrivning av hur det fortsatta arbetet inklusive genomförande ska bedrivas. Uppdraget ska avrapporteras under hösten 2008.

- |                                                                                     |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Leda arbetet inom Högdalen, inkl.                                                   | 2008-01-01 | 2010-12-31 |  |
| Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon |            |            |  |

Kommentar: Exploateringsnämnden har i april lämnat synpunkter på 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.

#### 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. Byggherrar ska motiveras till byggande av lågenergihus.

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 | Prognos helår | Årsmål   | KF:s årsmål | Period   |
|---------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|-------------|----------|
| Antal färdigställda<br>□ bostäder, exkl.<br>ombyggnader |                  |               | 3 750 st | 3 750 st    | Aug 2008 |
| Antal påbörjade<br>□ bostäder, exkl.<br>ombyggnader     |                  |               | 3 750 st | 3 750 st    | Aug 2008 |

| KF:s indikatorer                                                | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|----------|
| Antal påbörjade bostäder, exkl.<br>□ ombyggnader (varav i city) |                  |               | 250 st | 250 st      | Aug 2008 |

|                               |          |          |          |          |          |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Antal markanvisade lägenheter | 1 774 st | 2 500 st | 2 500 st | 2 500 st | Jul 2008 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|------------------|------------|-----------|-----------|
|------------------|------------|-----------|-----------|

|                                                                                   |            |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Inventera ej lagstiftade krav som fördyrar och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen | 2007-01-01 | 2008-12-31 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar: Utredning har genomförts under våren av stadsledningskontoret. Ett förslag har presenterats som för närvarande är på remiss.

|                                                                                                                                                                                                 |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| 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 | 2007-01-01 | 2008-12-31 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar: 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

|                                                                                  |            |            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030 | 2008-01-01 | 2030-12-31 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

|                                                                                                                                                               |            |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse | 2008-01-01 | 2030-12-31 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

|                                                                                                         |            |            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Utforma och konceptutveckla miljöprofilbegreppet för byggprojekten Norra Djurgårdsstaden och i söderort | 2008-01-01 | 2008-12-31 |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|------------------|------------|-----------|-----------|
|------------------|------------|-----------|-----------|

Kommentar: En styrgrupp med representanter från miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna i Hägersten-Liljeholmen och Östermalm har tillsatts av stadsdirektören. Uppdraget till styrgruppen innebär att ta fram förslag till miljöprofil samt en projektbeskrivning av hur det fortsatta arbetet inklusive genomförande ska bedrivas. Uppdraget ska avrapporteras under hösten 2008.

#### 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 erbjuds 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 bildats 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. I projekt som pågår i city uppgår antalet lägenheter till 214 . Det gäller projekt vid Norra Bantorget, Lästmakargatan och Hötorget. Två av dessa ingår ej i ovan angivna KF-aktivitet ”Antal påbörjade lägenheter exklusive ombyggnader varav i City” då dessa påbörjades före år 2008. Under året har 56 lägenheter vid Norra Bantorget färdigställts.

Antalet lägenheter som har påbörjats i nyproduktion under perioden januari-juni uppgår till 1 415. Under motsvarande period 2007 påbörjades 815 lägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-juni uppgår till 2 040, vilket är fler än under motsvarande period 2007 då 1 663 lägenheter färdigställdes.

Uppföljningen av de bostadsplaner som vunnit laga kraft visar att det finns goda förutsättningar att nå målet om 3 750 påbörjade bostäder i nyproduktion under 2008. Samtidigt finns det tecken på en vikande konjunktur och det är osäkert hur många projekt som kommer att sättas igång under hösten.



En sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden januari 2007-juni 2008 i relation till målen under mandatperioden lämnas i bilaga 5.

**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 12 juni, har markanvisningar omfattande 1 774 lägenheter beslutats. Av dessa avser 564 (32 %) hyresrätt och 1 160 lägenheter (65 %) bostadsrätt/äganderätt. 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 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <p>Nytt avtal med Luftfartsverket avseende</p> <p>● Bromma flygplats ska tecknas</p>                                                                                       | 2007-01-01 | 2010-12-31 |           |
| Kommentar: Genomfört.                                                                                                                                                      |            |            |           |
| <p>● Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen</p>                                                                                                                         | 2007-01-01 | 2008-12-31 |           |
| <p>Intensifiera arbetet med att koppla samman</p> <p>● ytterstadens stadsdelar med varandra och</p> <p>med omgivande kommuner genom</p> <p>förbättrade kommunikationer</p> | 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.

#### 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 |
|---------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <p>● Planera för nya arrangemangsarenor</p> | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|------------------|------------|-----------|-----------|
|------------------|------------|-----------|-----------|

Leda arbetet inom Högdalen, inkl.

2008-01-01

2010-12-31

- Högdalstopparna, avseende fritids-  
/rekreationsområde

Kommentar: Exploateringsnämnden har i april lämnat synpunkter på 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.

#### 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 och 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 som

2008-01-01

2030-12-31

- stad på vattnet med bad, kajliv, boende,  
transporter etc.

**NÄMNDMÅL:****Fortsätta arbetet med vattennära byggande**

● Uppfylls helt

En redovisning av samtliga projekt som innebär en exploatering av Stockholms stränder och/eller vattenspegel lämnades till exploateringsnämnden i mars. De vattennära projekt som planeras och byggs är i huvudsak av två typer, dels projekt på f.d. industrimark och dels mindre projekt i anslutning till befintlig bebyggelse.

Nära hälften av projekten består av större exploateringar med stadskänsla och flera av dessa är delar av stadsutvecklingsområden som Hammarby Sjöstad och Lindhagen på Nordvästra Kungsholmen. Dessa projekt omvandlas industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser. I flera fall anläggs nya parker och promenadstråk längs strandlinjen som ökar åtkomligheten till vattnet.

Resterande exploateringsprojekt är av en mindre skala. Det handlar främst om tillbyggnader av redan befintliga byggnader, ett fåtal flerfamiljshus och några radhus. Dessa projekt påverkar inte Stockholms vattenspegel i någon större omfattning. Som exempel kan nämnas att för fastigheten Ulvsunda Slott finns planer på nya bostäder och en ny strandpark som förbättrar tillgängligheten till vattnet.

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**
**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 stadens behov kan upphandlas av andra aktörer på marknaden.

| KF:s aktiviteter                                                                                                                                    | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och ● exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras | 2008-01-01 | 2010-12-31 |           |

Kommentar: Det tidigare akuta läget när det framför allt gäller plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsförvaltningen har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Räcksta 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 realiserar först om 25 år.

**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 %  | 8 %         | Årsredovisning 2008 |

#### 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 137 tillsvidareanställda och 7 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 augusti 2008. Av dessa var 134 i tjänst.

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   |
| 2007-08-31      | 143           | 9                | 136,92           |
| 2007-12-31      | 139,76        | 4                | 127,43           |
| 2008-08-31      | 137,26        | 7                | 134,25           |

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

Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och att den ligger mellan 5-10 % per år.

Kontoret bedömer att ingen övertalighet kommer att uppstå under året.

Sjukfrånvaron under första halvåret uppgick till 2,1 %. Detta är en förbättring jämfört med motsvarande period 2007 då sjukfrånvaron uppgick till 2,9 %. Kontoret arbetar aktivt med förebyggande insatser och tidig rehabilitering.

| Nämndens indikatorer                                   | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period         |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|----------------|
| ● Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två | 1,25             | 2             | 2      | Tertial 2 2008 |

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**
**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         |
|-----------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|--------------------------------------------|----------------|
| Nämndens budgetföljsamhet<br>□ efter tekniska justeringar |                  |               | 100 %  | 100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå) | Tertial 2 2008 |

Kommentar: Stadsledningskontoret följer upp denna uppgift

|                                                              |         |  |       |                                            |                |
|--------------------------------------------------------------|---------|--|-------|--------------------------------------------|----------------|
| Nämndens budgetföljsamhet<br>■ före tekniska justeringar (%) | 134,4 % |  | 100 % | 100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå) | Tertial 2 2008 |
|--------------------------------------------------------------|---------|--|-------|--------------------------------------------|----------------|

Kommentar: Ärendet kompletteras separat med utfall per den 31 augusti.

**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.

Kontoret kommer under hösten med hjälp av konsult göra en översyn av ekonomistyrningen för investeringsprojekten.

| Nämndens aktiviteter                                                                                | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Arbete pågår kontinuerligt med att 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                 |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|--------|-------------|------------------------|
| Administrationens<br>□ andel av de totala<br>kostnaderna |                  |               | 10 %   | minska      | Årsredovisning<br>2008 |

#### 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.

Uppföljning av den intern kontrollplan som fastställdes i verksamhetsplanen lämnas i bilaga 4. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med verksamhetsberättelsen.



## Ekonomisk uppföljning

Driftbudgeten redovisar ett överskott jämfört med budget om ca 146 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. Beslutade budgetjusteringar under året framgår av bilaga 2:6.

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

Till tertialrapport 2 ska en fullständig delårsrapport upprättas med resultat- och balansräkning. Ärendet kommer separat att kompletteras med delårsrapport per 2008-08-31.

## Prognos på årsutfall, driftverksamhet

| Markförvaltning<br>mnkr | VP<br>2008 | Tertial<br>I | Tertial<br>2 | Avvikelse<br>T2/VP |
|-------------------------|------------|--------------|--------------|--------------------|
| Intäkter                | 1 764,7    | 1 812,5      | 1 812,2      | 47,5               |
| Kostnader               | 27,3       | 28,9         | 29,5         | -2,2               |
| Avskrivningar           | 100,0      | 75,0         | 75,0         | 25,0               |
| Internräntor            | 1 190,0    | 1 130,0      | 1 120,0      | 70,0               |
| Summa kostnader         | 1 317,3    | 1 233,9      | 1 224,5      | 92,8               |
| Driftbudget – netto     | 447,4      | 578,6        | 587,7        | 140,3              |

För den del av nämndens verksamhet som avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto 140 mnkr. Avvikelsen består av ökade intäkter från tomträttsavgälder och minskade kostnader för internräntor.

Intäkterna, huvudsakligen i form av tomträttsavgälder, bedöms jämfört med budget 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. Till och med i mitten av augusti har inga domar meddelats.

Av intäktsökningen på 47 mnkr svarar upplåtelse inom Henriksdalshamnen för 16 mnkr. För Henriksdalshamnen anordnades en markanvisningstävling där 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 har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i dom i april 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Detta berör stadens tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Staden har överklagat domen.

Kostnaderna ökar jämfört med budget med 2 mnkr. Förändringen avser i huvudsak 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 från och med 2008.

Kostnaderna för stadens internränta bedöms jämfört med budget minska med 70 mnkr, vilket beror på förskjutningar av projekt inom investeringsplanen.

| Övrig verksamhet<br>mnkr | VP<br>2008 | Tertial<br>1 | Tertial<br>2 | Avvikelse<br>T2/VP |
|--------------------------|------------|--------------|--------------|--------------------|
| Intäkter                 | 63,3       | 72,0         | 85,0         | 21,7               |
| Kostnader                | 84,8       | 94,7         | 100,5        | -15,7              |
| Driftbudget – netto      | -21,5      | -22,7        | -15,5        | 6,0                |

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.

Den förändring som skett jämfört med tertialrapport 1 är i huvudsak tillkommande intäkter med netto 5,5 mnkr för förvaltning av byggnader som staden förvärvat under 2008. Förvaltningen av fastigheterna sköts av fastighetsnämnden på uppdrag från exploateringsnämnden.

## Resultatenheter

### Investeringar

| Mnkr                         | Budget<br>2008 | Tertial<br>1 | Tertial<br>2 | Avvikelse<br>T2/Budget |
|------------------------------|----------------|--------------|--------------|------------------------|
| Investeringsplan - utgifter  | 2 116,1        | 2 063,9      | 2 262,0      | -145,9                 |
| Investeringsplan - inkomster | 163,1          | 110,9        | 162,0        | -1,1                   |
| Investeringsplan - netto     | 1 953,0        | 1 953,0      | 2 100,0      | -147,0                 |

Kommunfullmäktige beviljade i juni exploateringsnämnden en utökad investeringsplan 2008 med 128 mnkr. Detta i samband med uppgörelse mellan Stockholms läns landsting, SL och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. Budgeten uppgår därmed till netto 1 953 mnkr.

Till och med juli har nettoinvesteringsutgifter för ca 1 270 mnkr bokförts. I denna summa ingår fastighetsförvärv med närmare 380 mnkr. Takten i genomförande av projekten är hög och prognoserna för de enskilda projekten uppgår sammanlagt till 2 280 mnkr netto för 2008. Prognosen bygger på nu kända förutsättningar inom de olika projekten. Erfarenheter visar dock att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen, varför prognosen har justerats för förmodade förskjutningar inom projekten. Kontorets prognos är att investeringsutgifterna netto kommer att uppgå till 2 100 mnkr, dvs. att investeringsplanen kommer att överskridas.

Prognosen kommer att behöva justeras under hösten. Till nämndens sammanträde i oktober kommer en fördjupad månadsrapport per september att lämnas. Inför denna kommer en ny genomgång av samtliga investeringsprojekt att göras. Eventuella möjligheter till senareläggning av projekt och analys av vilka konsekvenser detta i så fall får kommer då att redovisas.

Av de fastighetsförvärv som har genomförts kan nämnas stadens överenskommelse med Faberge AB i december 2007 som bland annat innebar fastighetsförvärv om 325 mnkr. Nämnden beslutade i juni om att förvärva fastigheten Norra Djurgården 1:9 för 37,9 mnkr. I och med förvärvet kan staden medverka till att ett attraktivt och välfungerande högskoleområde i Albano kommer till stånd. Under 2008 tillkommer fastighetsförvärv om 128 mnkr enligt ovan nämnda uppgörelse mellan staden, SL och Stockholms läns landsting.

### **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr. I tertialrapport 1/2008 bedömdes att inkomsterna av fastighetsförsäljningar åtminstone kommer att uppgå till 1 000 mnkr.

Beslut om fastighetsförsäljningar har fattats eller förväntas fattas under 2008 till ett värde om ca 1 300 mnkr. Under förutsättning att beslut hinner fattas under året och att det inte finns sådana förbehåll i avtalen att den s.k. försiktighetsprincipen ska tillämpas, dvs. att försäljning ska bokföras annat år, kan inkomsterna komma att uppgå till 1 300 mnkr. Huvuddelen av försäljningarna är kopplade till exploateringsverksamheten. Till och med mitten av augusti har försäljningar omfattande 486 mnkr bokförts. Realisationsvinsten för dessa uppgår till närmare 446 mnkr.

Kommunfullmäktiges beslut om friköpspris av småhustomträtter respektive flerbostadshus för bostadsrättsföreningar är överklagade. I prognosen ingår 11 mnkr, som redan har bokförts under året, avseende 29 friköp av småhustomträtter.

Från tomträtthavare som vill friköpa sin tomträtt exklusive småhustomträtter har ca 215 intresseanmälningar inkommit. Av dessa utgör ca 35 % kommersiella tomträtter och resten flerbostadshustomträtter.

### **Betydande projekt som inte är investeringar**

#### **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.

#### **Budgetjusteringar**

#### **Medel för lokaländamål**

#### **Övrigt**

#### **Bilagor**

- Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden total
- Bilaga 2,1, ub022a, Uppföljning av budget
- Bilaga 2,2 o 2,3 o 2,6 08t2explN
- Bilaga 2,4 Internbudget
- Bilaga 2.5 prel till ärendet
- Bilaga 3,1, Investeringssammanfattning
- Bilaga 3,18 Stora projekt,text,prod
- Bilaga 3,4 Investeringsammanställning totalt
- Bilaga 3,5 up002a,Investeringsrapport,prod
- Bilaga 5 T 2 2008 bilaga målen för hela mandatperioden\_1