



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse 2010 Exploateringsnämnden	2
Sammanfattande analys	2
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	4
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	24
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	28
Övrigt	41
Bilagor	42

Verksamhetsberättelse 2010

Exploateringsnämnden

Sammanfattande analys

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 är exploateringsnämndens medverkan mycket viktig. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag.

Exploateringsnämndens mål att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter 2010 har uppnåtts. Under 2010 har beslut om markanvisningar omfattande 2 505 lägenheter fattats. Under perioden oktober 2006 till och med december 2010 har exploateringsnämnden beslutat om markanvisningar omfattande 13 895 nya lägenheter.

Målet att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden har uppnåtts. Enligt preliminära uppgifter har 18 932 nya lägenheter färdigställts och 19 663 lägenheter påbörjats under oktober 2006 till och med december 2010. Antalet påbörjade lägenheter 2010 uppgår till 4 975, varav 1 828 hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter under 2010 uppgår till 3 422.

Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. I investeringsplanen ingår projekt i olika faser omfattande ca 60 000 lägenheter.

En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Rågsved genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade i april 2010 om programmet ”Söderort 2030 – en framtidsvision”. I juni 2010 godkände kommunfullmäktige Vision Söderstaden 2030 samt gav exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2010 om genomförandebeslut för ombyggnaden av Slussen. Antagande av detaljplan förväntas under 2011 och byggstart är planerad till 2012.

Stockholm utsågs av EU till Europas första miljöhuvudstad 2010.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet med att utveckla miljöprofilområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden samt att samordna arbetet med satsningen i miljonprogramsområdena. Genom detta arbete



medverkar exploateringsnämnden till målsättningen att Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande genom skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar. I oktober 2010 antog kommunfullmäktige miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden - "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden".

Utfallet på driftbudgeten netto om drygt 878 mnkr visar en positiv avvikelse på ca 135 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen består främst av ökade tomträts- och arrendeintäkter och lägre kostnader för internränta och avskrivningar. Utfallet på investeringsplanen uppgår netto till ca 1 949 mnkr, vilket är 472 mnkr lägre än budget. Orsaken till avvikelsen är främst förskjutningar i ett antal större projekt. Nämndens försäljningsbeting om 500 mnkr har uppnåtts. Bokförda försäljningsinkomster 2010 uppgår till 727 mnkr.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för inriktningen av arbetet med Vision 2030. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Oavsett konjunktursvängningar kommer efterfrågan på bostäder i ett längre perspektiv att vara hög i Stockholm.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

● Uppfylls helt

Stockholms planering utgår från Vision 2030 och innebär bland annat att skapa förutsättningar för en tillväxt av befolkning och näringsliv. Utvecklingen följer den strategi som redovisas i översiktsplanen och innebär förtätning och allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter. Det innebär att näringslivets expansion i allt större utsträckning sker i mångsidiga stadsmiljöer och att verksamheterna i tidigare renodlade arbetsområden successivt diversifieras och får allt högre utnyttjandegrad.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	89,4 %	90 %	33 %	2010

Kommentar:

Periodens utfall avser konsult- och entreprenadköp under 2010. Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Inga avvikelser finns från den aktivitetsplan som redovisades i verksamhetsplan 2010.

NÄMNDMÅL:

Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

● Uppfylls helt

Det är viktigt att gynnsamma förutsättningar ges till näringslivet genom att byggbar mark tillhandahålls till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att behov av bostäder och god infrastruktur tillgodoses.

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

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

Exempel på projekt där nya arbetsplatser kommer att växa fram är skapandet av Kista Science City som ska bli ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Den nya stadsdel som planeras kring Norra Station är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om fyra markanvisningar för handel, kontor och industri.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

■ Uppfylls inte

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som	0	2 st	1 400 st	Årsredovisning 2010
■ Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)				
Kommentar:				
Inventering har genomförts av lämpliga arbetsuppgifter. Utsedda handledare har deltagit i handledarutbildning. Kontoret hade för avsikt att ta emot två praktikanter på deltid under hösten. Detta har inte kunnat genomföras.				
Antal ungdomar som	0 st	3 st	3 000 st	2010
■ fått sommarjobb i stadens regi				

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	--------	-------------	--------

Kommentar:

Målet har inte uppnåtts. I verksamhetsplan 2010 angavs att exploateringskontoret regelbundet tar emot praktikanter främst från KTH. Indikatorn avser feriearbeten som har erbjudits till ungdomar som avslutat årskurs nio samt de som går ut gymnasiet första och andra årskurs. Exploateringskontoret har inte kunna erbjuda sommarjobb till dessa ungdomar. Exploateringskontoret köper i princip alla tjänster som skulle kunna vara av intresse för dessa ungdomar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

● Uppfylls helt

Stockholm utsågs av EU-kommissionen till Europas första miljöhuvudstad 2010. Under 2010 har ett antal aktiviteter genomförts för att öka medvetenheten bland beslutsfattare och investerare i Europa och bland medborgarna i Stockholm om stadens omfattande miljöarbete. Stadsledningskontoret har haft kommunstyrelsens uppdrag att samordna alla aktiviteter som genomfördes under 2010. Staden organiserade arbetet med miljöhuvudstadsåret i ett övergripande projekt där bland annat delprojekten kommunikation, ambassadörsskap, studiebesök och expertutbyte ingick.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	--------	-------------	--------

Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	0 %	0 %	0%	2010
--	-----	-----	----	------

Kommentar:

Exploateringsnämnden har inga egna eller leasade fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Fordonen är utrustade med dubbfria vinterdäck.

Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	2010
---	-------	-------	-------	------

Kommentar:

På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	85 %	85 %	85 %	Årsredovisning 2010
Kommentar: Exploateringsnämnden har inga egna eller leasade fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Samtliga fordon är miljöbilar. Exploateringskontoret har ingen uppgift om periodens utfall.				
Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	88 %	88 %	65 %	2010
Kommentar: Årsmålet och utfallet är satt utifrån resultatet från stadens medarbetarundersökning 2009. Ingen medarbetarenkät har genomförts under 2010.				
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2010
Kommentar: Exploateringsnämnden har inga egna eller leasade fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Samtliga är miljöbilar.				
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder)	100 %	100 %	tas fram av nämnden	2010

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	--------	-------------	--------

Kommentar:

Vid inköp av kontorsmöbler m.m. avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.

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

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

Kommentar:

Inom Högdalstopparna har en ny detaljplan för verksamhetsområdet antagits. I området ingår nya anläggningar för stadsgasen. En ny detaljplan som möjliggör en gastankstation vid infarten till Högdalens industriområde från Örbyleden har vunnit laga kraft. Byggnation påbörjas under 2011. En tankstation för yrkesfordon, bland annat för sopbilar, har öppnats i Älvsjö.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare.

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har fastställt miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden har 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete. Handlingsprogram för nämndens miljöarbete 2010 antogs i samband med verksamhetsplan. I handlingsprogrammet redovisas aktiviteter för att nå exploateringsnämndens miljömål och indikatorer för att följa upp målen. Uppföljning av handlingsprogrammet lämnas i bilaga 4.

I december 2010 antog kommunfullmäktige ett kompletterande kapitel till stadens miljöprogram 2008-2011, "Hållbar stadsutveckling". Kontoret kommer i samband med tertialrapport 1/2011 till exploateringsnämnden lämna förslag till komplettering av verksamhetsplan 2011 med uppföljningsmått och aktiviteter för "Hållbar stadsutveckling".

Den 15 mars 2010 antog kommunfullmäktige "Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm". I samband med beslutet gavs berörda nämnder tre uppdrag inom ramen för den rullande översiktsplaneringen: översyn av byggnadsordningen, framtagandet av en ny energiplan samt hur parker och grönområden kan utvecklas i en tätare stad.

Översiktsplanen har därefter överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Översiktsplanen har därmed inte vunnit laga kraft under 2010.

Stockholms Vision 2030 ställer staden inför utmaningar. Att förena Stockholms snabba utveckling till miljonstad med hållbar livsmiljö är möjligt och i översiktsplanen redovisas strategier för att klara det. Under 2010 har arbete pågått med att fördjupa samarbetet med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra nämnder för att få ett tydligare samband mellan stadens markpolitik, detaljplanering och infrastrukturutveckling.

För att nå nämndens mål om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt verkar nämnden för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Bland annat informerar exploateringskontoret om energieffektiviseringsåtgärder, lyfter fram bra exempel samt redovisar statistik från genomförda nybyggnadsprojekt. Från och med 2010 tillämpar nämnden nya riktlinjer och mål för energiförbrukning i exploateringsöverenskommelser och kräver uppföljning av energiförbrukning i den nya bebyggelsen.

Målet för hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden ska bevaras. Nämnden ska kompensera exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp. Eventuell påverkan på naturområden analyseras tidigt i exploateringsprocessen och resultatet redovisas i samband med att förslag till markanvisning lämnas till nämnden.

Målet att markkvaliteten ska vara god för människors hälsa och miljön innebär att nämnden ska verka för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploateringar. Exploateringsnämnden ska verka för att hushålla med mark och andra naturresurser. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation.

Utifrån nämndens miljömål för miljöanpassning av projektering och entreprenadarbeten ska nämnden verka för att utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader minskar.

Kommunfullmäktige beslutade under 2009 att Norra Djurgårdsstaden ska bli ett av tre nya miljöprofilområden i staden där de andra två utpekade områdena är Västra Liljeholmen och miljonprogramområdena. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Norra Djurgårdsstaden ska inte bara befästa Stockholms position som en ledande huvudstad i klimatarbetet utan också stödja marknadsföringen av svensk miljöteknik och bidra till att ny teknik utvecklas som kommer allt bostadsbyggande i Sverige och omvärlden tillgodo. Norra Djurgårdsstaden (Stockholm Royal Seaport) har valts ut av Clinton Climate Initiative som ett av 18 projekt i världen som har goda förutsättningar att bli en klimatpositiv stadsdel.

Kommunfullmäktige antog i oktober 2010 miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden - "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden". En del av det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden berör etableringen av ett innovationscentrum som verktyg för att bland annat uppnå de höga klimat-, miljö- och hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden beslutade i december 2010 om organisation för Norra Djurgårdsstaden Innovation.

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

Exploateringsnämnden arbetar med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Ett exempel på detta är Slussenprojektet, där en viktig del är de nya kanaler som ska byggas för att kunna tappa mer vatten ur Mälaren. På detta sätt finns möjlighet att långsiktigt säkra Mälaren och minimera översvämningriskerna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster	100 %	100 %	2010
Andel grönkompensation som avser ekologiska/ biologiska åtgärder.	65 %	65 %	2010

Kommentar:

Avser uppföljning av hur mycket som avser ekologiska åtgärder. 63 % avsåg ekologiska åtgärder vid uppföljningen 2006. Av ianspråktagen naturmark var det 100 % som avsåg ekologiska åtgärder - detta är den kvalitet som eftersträvas. Exploateringskontoret ska 2011 se över metoden för uppföljning av grönkompensation i samband med nyexploatering. Dessutom ska kontoret studera om det är möjligt att formulera nya indikatorer för uppföljning av grönkompensation.

Andel ianspråktagen grönyta som grönkompenseras.	90 %	90 %	2010
--	------	------	------

Kommentar:

Andel grönyta som kompenseras. Vid uppföljning 2006 var den 90 % av grönytan som kompenseras. Målet för kommande uppföljning 2010 är > 90. Exploateringskontoret ska 2011 se över metoden för uppföljning av grönkompensation i samband med nyexploatering. Dessutom ska kontoret studera om det är möjligt att formulera nya indikatorer för uppföljning av grönkompensation.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

Analysera hur ett förändrat klimat kan ☑ påverka Stockholm i linje med klimat- och sårbarhetsutredningen.	2008-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Exploateringskontoret har deltagit i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Exploateringskontoret har i Norra Djurgårdsstaden höjt lägsta golvnivå som säkerhet mot stigande havsnivåer.

Exploateringsnämnden ansvarar för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. ☑ Miljonprogramsområdena är också utsedda som ett miljöprofilområde, vars arbete ska ledas av exploateringsnämnden och utföras av stadens bostadsbolag.	2010-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kommunfullmäktige antog i oktober 2010 miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden - "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden". En del av det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden berör etableringen av ett innovationscentrum som verktyg för att bland annat uppnå de höga klimat-, miljö- och hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden beslutade i december 2010 om organisation för Norra Djurgårdsstaden Innovation.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

● Uppfylls helt

Målet för mandatperioden 2007-2010 har varit att staden ska planera för 15 000 bostäder. Staden ska bygga kvartersbebyggelse även i ytterstaden och det är angeläget att fortsätta vidta åtgärder för sänkta boendekostnader. En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har år 2007 lämnat förslag till riktlinjer för Stockholms bostadsförsörjning. I samband med budget för åren 2007 - 2010 har kommunfullmäktige beslutat att gällande riktlinjer för bostadsförsörjning, antagna 2005, ska anses gällande till dess att den nya översiktsplanen antagits. Kommunfullmäktige beslutade den 15 mars 2010 i

samband med antagandet av Översiktsplan för Stockholms stad – Promenadstaden också att godkänna Stockholms stads riktlinjer för bostadsförsörjning.

Översiktsplanen har därefter överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Översiktsplanen har därmed inte vunnit laga kraft under 2010.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal färdigställda bostäder ♦ Kommentar Exklusive ombyggnader. Preliminära uppgifter.	3 422 st	3 750 st	3750 st	Årsredovisning 2010
Antal markanvisade lägenheter	2 505 st	2 500 st	2 500 st	Årsredovisning 2010
Antal påbörjade bostäder, exklusive ombyggnader ♦ Kommentar Preliminära uppgifter.	4 975 st	3 750 st	3 750 st	Årsredovisning 2010
Antal påbörjade hyresrätter, exklusive ombyggnader ♦ Kommentar Preliminära uppgifter.	1 828 st	1 000	1 000 st	Årsredovisning 2010
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
Arbetet med markanvisningar ska möta behoven hos stadens bostadsbolag för att möjliggöra planerad tidigareläggning av projekt. ♦ Kommentar: Avstämning av exploateringsnämndens och de kommunala bostadsbolagens mål har skett under året.	2010-01-01	2010-12-31		
Genomförandebeslut om exploatering av hamnområdet Hjorthagen-Värtan. ♦	2010-01-01	2010-12-31		

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

Kommentar:

Första detaljplanen, Norra 1, antogs av kommunfullmäktige i november 2008. Genomförandebeslut för Norra 1 fattades av kommunfullmäktige i september 2009. Kommunfullmäktige beslutade i november 2010 om genomförande av ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden. Beslutet avsåg överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen. Kommunfullmäktige godkände i december 2010 gasverksområdesavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, tilläggsavtal till ramavtal rörande Hjorthagen. Avtalet ligger i linje med de avtal som tidigare tecknats mellan parterna och anger preciseringar av tider och områden som återlämnas. Vidare berörs ansvarsfördelning för rivning och sanering m.m. Ersättningar mellan parterna är redan reglerade. Vissa markområden och byggnader har redan ianspråktagits av staden. Gasklocka 3 och 4 samt hus 6 har övertagits under sommaren 2010. Merparten av byggnaderna övertas i samband med avvecklingen av spaltgasverket, tidigt 2011. De sista byggnaderna överlämnas då gashantering i Stockholm förändrats till mottagning av flytande naturgas och produktionsområdet ej längre behövs. Detta förväntas ske senast 1 juli 2013.

I samverkan med S:t Eriks Markutveckling AB utarbeta en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda med	2010-01-01	2010-12-31	Avvikelse
■ inriktning på nya bostäder samt handel och service i överensstämmelse med Bällstavisionen			

Kommentar:

Arbetet pågår.

Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet	2009-01-01	2011-12-31	
--	------------	------------	--

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans	2010-01-01	2010-12-31	
■ vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.			

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

Kommentar:

Översiktsplanens strategier innebär att ett växande Stockholm också blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat Stockholm. En tätare stad för med sig alltmer komplicerade planprocesser vilket ger ökat fokus på planering i tidiga skeden. Stadsbyggnadskontoret tar därför fram program för tyngdpunkter och stadsutvecklingsområden likaväl som för större detaljplaneområden. En gemensam rullande produktionsplan för program och stora projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Leanmetoden används i utvecklingen och samordningen av exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens arbete med projekt i tidiga skeden. Inom ramen för Branschrådet arbetar exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tillsammans för att tydliggöra, förenkla, effektivisera och snabba upp planprocessen och exploateringsprocessen. Arbetet påbörjades under 2009 och har fortsatt under 2010.

Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden ska utveckla ☑ gemensamma processer och förhållningssätt i syfte att Stockholm ska upplevas som en samlad och enad part med hög servicenivå.	2010-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets samarbete innebär bland annat att kontoren samordnar hanteringen av tidiga förfrågningar och gör gemensamma bedömningar, vilket underlättar för byggbranschen. På handläggarnivå fördjupas samarbetet i form av gemensamma seminarier. Stadsbyggnadsnämndens webb-baserade plantjänst kompletteras så att exploateringsnämndens markanvisningar också visas där, för att byggherrar och allmänhet ska få en samlad bild av stadens ställningstaganden.

Under 2010 har arbetet med att ta fram förslag till en extern strategi för kommunikation av Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass påbörjats i syfte att underlätta för stockholmare, besökare och företagare under tiden som staden växer och utvecklas. På exploateringskontoret ska den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 genomsyra projektkommunikationen på övergripande och lokal nivå i projekten. Insatserna ska genomföras i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Stadsutvecklingen av Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet, ☑ överdäckning av Klarastrandsleden, förnyelsen av city samt arbetet inom Järvalyftet och Söderortsvisionen fortsätter	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Järva ska förnyas

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige godkände 2009 Vision Järva 2030.

Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder, varierade upplåtelseformer och stadsplanering även arbetar med trygghetsfrågor, arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning.

Den pågående planeringen för utbyggnad av E18 som ska vara klar 2015 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Arbetet med bostadsbebyggelse på och intill överdäckningarna pågår.

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 bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det sker genom direkt anvisning eller via anbud.

Exploateringsnämnden hade för mandatperioden ett mål att anvisa mark för 2 500 - 3 500 lägenheter om året, vilket blir ca 12 000 för perioden. Målet stämmer överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet om 15 000 lägenheter under mandatperioden då ca 20 % av de tillkommande bostäderna planeras på mark som inte ägs av staden. Kontoret har fördelat markanvisningarna mellan hyresrätt och bostads- eller äganderätt enligt de politiska direktiv som har givits. Detta har medfört en bredd på byggherrar som genom bostadsförmedlingen, egna köer eller försäljning kan erbjuda stockholmarna ett varierat boende.

Från och med oktober 2006 till och med december 2010 har 13 895 lägenheter markanvisats.

	Kvartal 4 2006	2007	2008	2009	2010
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	4 111	2 505

Exploateringsnämndens mål 2010 att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter har uppnåtts. Under året har beslut om markanvisningar omfattande 2 505 lägenheter fattats, varav 1 131 hyresrätter.

NÄMNDMÅL:

Medverka till att sänka boendekostnaderna

● Uppfylls helt

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, finansieringen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. Därför är det viktigt att antalet markanvisningar hålls på en hög och jämn takt. På sikt handlar det om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna. Som ett led i detta ska nämnden initiera särskilda bygga-billigt-projekt. Genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader som sanering och överdäckningar och genom att höja exploateringsgraden bidrar staden till sänkta boendekostnader.

Markanvisningar har under senare år lämnats till olika byggherrar enligt följande:

Beslutade markanvisningar år	Antal byggherrar
2008	33
2009	30
2010	26

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostads- och arbetsplatsplaner samt ledning och samordning av projekten är viktigt för genomförandet och för stadens ekonomiska åtaganden.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet fortsätter nämnden med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik och rekreation.

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter. Några exempel på projekt som kommer att ge ett betydande tillskott av lägenheter;

- | | |
|---|---|
| - Västra Kungsholmen
5 000 lägenheter | - Kista
3 000 - 3 500 lägenheter |
| - Norra Station
3 500 lägenheter | - Årstadal-Liljeholmstorget
4 000 lägenheter |
| - Norra Djurgårdsstaden
10 000 lägenheter totalt | - Årstafältet 4 000
lägenheter |

Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men även kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Vantör genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

En förnyelse och omdaning av citykärnan, främst kring stråket över de tre torgen Sergelstorg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs torg men även kring centralstationsområdet i Västra City pågår. Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar dels kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön, dels utvecklings- och påbyggnadsmöjligheter för befintliga fastigheter.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige godkände i april 2010 programmet "Söderort 2030 – en framtidsvision". Exploateringsnämnden deltar i samverkan med övriga organ i staden i arbetet med att utveckla Söderort genom att förbättra trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsmiljö. I juni 2010 godkände kommunfullmäktige Vision Söderstaden 2030 samt gav exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden.

Målet att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden har uppnåtts. Enligt preliminära uppgifter har 19 663 lägenheter, exklusive ombyggnader, påbörjats och 18 932 lägenheter, exklusive ombyggnader, färdigställts från och med oktober 2006 till och med december 2010.

	Kvartal 4 2006	2007	2008	2009	2010
Antal påbörjade lägenheter	5 758	2 924	3 333	2 673	4 975
Antal färdigställda lägenheter	1 667	3 569	5 235	5 039	3 422

- Målet för 2010 att 3 750 lägenheter ska påbörjas, exklusive ombyggnader, har uppnåtts, då 4 975 lägenheter påbörjats.
- Målet att antalet påbörjade hyresrätter, exklusive ombyggnader, ska uppgå till 1 000 har uppnåtts, då 1 828 hyresrätter har påbörjats under 2010.
- Målet för 2010 att 3 750 lägenheter, exklusive ombyggnader, ska färdigställas har inte uppnåtts. Antalet lägenheter som färdigställts uppgår till 3 422.

Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad 2010.

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartermark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten och i överenskommelser om exploatering säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

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

I bilaga 2 lämnas en lägesredovisning av stadens utvecklingsområden inklusive de projekt inom Vision 2030 som exploateringsnämnden deltar i.

I bilaga 3:1 - 3:3 lämnas en sammanställning över markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under 2010.

I bilaga 3:4 finns en sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden oktober 2006-december 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 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 samt utbyggnad/överdäckning av E18.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomförandebeslut om ombyggnad/renovering av Slussen	2007-01-01	2010-12-31	

Kommentar:

Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut om projekt Slussen den 21 juni 2010.

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. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av terminaler. Trafikplaneringen sker i nära samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. En antagen detaljplan förväntas under 2011. Byggstart är planerad till 2012 och trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2018. Den nya bussterminalen beräknas stå klar 2015 och Slussenprojektet beräknas vara helt avslutat 2021.

Nämnden deltar i arbetet kring Spårväg City. För Spårväg City planeras att Djurgårdslinjen ska förlängas dels från Norrmalmstorg till Hornsbergs strand i väst och dels från Strandvägen till Ropsten via Värtan i öst. Den första etappen, från Norrmalmstorg till Sergels Torg, invigdes den 21 augusti 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 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 idrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar. När idrottsytor tas i anspråk för andra verksamheter ska idrottsverksamheten kompenseras av exploateringsnämnden med idrottsytor i närområdet.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Idrottsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden säkerställa att ☒ behovet av rekreation och spontanidrott tillgodoses i stadens exploateringsområden. Kommentar: Exploateringsnämnden och idrottsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. Exempelvis kommer nämnden i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden att tillsammans med idrottsnämnden planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsytor, idrottshallar och idrottsanläggningar i anslutning till Hjorthagens IP.	2010-01-01	2010-12-31	
Leda arbetet inom Högdalen avseende ☒ fritids-/rekreationsområde Kommentar: Exploateringsnämnden har som uppgift att samordna planeringen för Högdalstopparna för att skapa ett attraktivt rekreationsområde. Rekreationsområdet planeras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och Vision för Söderort. Högdalstopparna ska utvecklas till ett spännande och attraktivt rekreationsområde av regional betydelse. En ny detaljplan för det intilliggande verksamhetsområdet har antagits och där byggs nu anläggningar för Stockholm stadsgas. I samband med genomförandet av planen har en ny gång- och cykelväg har anlagts och under 2011 kommer en ny vall att anläggas mellan Hökarängstoppen och Fagersjötoppen för att avskärma industriområdet och förbättra rekreativsmöjligheterna. Även ekologiska åtgärder kommer att genomföras i Högdalstoppsområdet under 2011. Den nya skatearenan som tidigare var tänkt att ligga i Högdalstoppsområdet byggs nu närmare Högdalen Centrum i "Triangeln". Skatearenan kommer att innehålla flera olika skatediscipliner. Invigning är planerad till hösten 2011.	2008-01-01	2010-12-31	
☒ Planera för nya arrangemangsarenor Kommentar: Exploateringsnämnden beslutade i juni 2010 att för sin del godkänna avtal mellan Trafikverket Region Stockholm samt Stockholms stad genom dess trafik och renhållnings- samt exploateringsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan. I augusti 2010 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna avtal mellan Stockhome fastighetsförvaltning AB samt Stockholms stad genom dess exploaterings- och fastighetsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan m.m.	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

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

Exploateringsnämnden och idrottsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. Exempelvis kommer nämnden i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden att tillsammans med idrottsnämnden planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsytor, idrottshallar och idrottsanläggningar i anslutning till Hjorthagens IP.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

◆ Uppfylls delvis

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

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.

Utvecklingen av stadens säkerhetsarbete utgår från stadens säkerhetsprogram. Programmet förutsätter att rutiner, processer och organisation utarbetas för säkerhetsarbetet. Information, utbildning och övningar är viktiga inslag. Arbetet ska syfta till att både faktisk och upplevd säkerhet och trygghet uppnås för de som bor, verkar och vistas i Stockholms stad så att människor, verksamhet och företagande kan fungera även vid oönskade händelser. Samtliga nämnder och bolag ska genomföra en risk- och sårbarhetsanalys.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet.	0 %	75 %	öka	2010

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	--------	-------------	--------

Kommentar:

Alla medarbetare skulle informeras under 2010 om kontorets förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringsystem och rutiner kring detta samt försäkringar. Detta har inte kunnat genomföras varför aktiviteterna i stället ska genomföras under 2011. Uppgift saknas om andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet, varför periodens utfall har satts till 0.

Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.	9	9 st	Tas fram 2010	2010
--	---	------	---------------	------

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

I samarbete med trafik- och renhållningsnämnden uppnå ett miljömässigt hållbart omhändertagande av snömassor.	2010-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden fick i budget för 2010 i uppdrag att i samverkan med andra nämnder hitta platser för tippning av snö på land. Arbetet har bedrivits i en arbetsgrupp med representanter från exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen under ledning av trafikkontoret. Samtliga stadsdelsförvaltningar i ytterstaden har medverkat i arbetet.

När det gäller upplagsplatser för snö kommer svårigheterna i ytterstaden att öka efterhand som allt fler av dagens ytor på sikt riskerar att utgå som snöupplag, samtidigt som den täta bebyggelsen medför ökat behov av att snön transporteras bort. Kontoret arbetar tillsammans med trafikkontoret med att ta fram fördjupat underlag som belyser hur markanvändningen kan kombineras med den nödvändiga beredskapen för att klara stadens funktioner under vinterförhållanden.

Trafik- och renhållningsnämnden godkände i december 2010 en med exploateringskontoret gemensam lägesrapport om samverkan inom staden för att finna landdepåer för snö för att uppnå målen för miljövänlig vinterväghållning. Lägesrapporten redovisades för exploateringsnämnden i januari 2011.

Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	Avvikelse
--	------------	------------	-----------

Kommentar:

Rutiner för incidentrapportering kommer att tas fram under 2011.

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

Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.	2010-01-01	2010-05-01	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Under 2010 har ett arbete pågått med att se över exploateringsprocessen. I arbetet ingår att ta fram rutiner för brottsförebyggande åtgärder. Detta gäller särskilt i de områden där det är mest aktuellt. I samband med översynen ses gällande mallar för exempelvis tjänsteutlåtande över.

Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	Avvikelse
--	------------	------------	-----------

Kommentar:

Under 2011 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande säkerhetsarbete.

NÄMNDMÅL:

Fortsätta arbetet med vattennära byggande

● Uppfylls helt

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. Stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Kungsholmen/Lindhagen omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor. Blandade upplåtelseformer och minskade boendekostnader är prioriterade. Staden ska kunna erbjuda olika former av boende där inriktningen är att möjliggöra för den enskilde att leva ett mer självständigt liv.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald**

● Uppfylls helt

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 avseende plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsnämnden har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Råcksta samt återtagit och återupplåtit ca 20 000 gravplatser.

Behovet av en lokal begravningsplats på Järvafältet är dock fortfarande stor.

Stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och kyrkogårdsförvaltningen utreder möjligheterna för en mindre begravningsplats vid Hjulstamotet. Arkitektävling har genomförts och underlag för ett detaljplaneprogram har börjat tas fram.

NÄMNDMÅL:**Verka för att det byggs olika boendeformer**

● Uppfylls helt

En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att förutsättningar skapas för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. 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.

Normalt sker en löpande samordning mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och berörd stadsdelsförvaltning inom plan- och exploateringsprojekt för att klargöra och säkra behovet av kommunala lokaler.

Tillsammans med stadsledningskontoret har kontoret under året sett över rutinerna för att planera för kommande kommunala behov.

Kommunfullmäktige har i samband med uppföljning av budget 2010 - tertialrapport 2 beslutat att dela stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boenden för personer med funktionsnedsättningar i en beslutande och en beredande grupp. För att stärka utbyggnadsprocessen har fullmäktige samtidigt slagit fast att ordförandeskapet i den beslutande gruppen ska innehas av kommunstyrelsen. Den beredande gruppen administreras av socialtjänst- och arbetsmarknadsnämnden.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
NöjdMedarbetarIndex ● (alla nämnder/bolag)	72	72	62	2010
Kommentar: Indikatorn NöjdMedarbetarIndex kommer inte kunna att följas upp för 2010 då någon medarbetarenkät under 2010 inte har genomförts.				
Sjukfrånvaro (alla ● nämnder/bolag)	1,7 %	1,7 %	5,0 %	2010

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

● Uppfylls helt

Trots det ökade behovet av rekrytering och utökad verksamhetsvolym så har antalet anställda minskat och antal medarbetare i tjänst har minskat med 9 % jämfört med 2009. Andelen konsulter har däremot ökat.

Antalet anställda sedan 2007 framgår av följande tabell.

Antal anställda	Tillsvidare*	Tidsbegränsade*	Antal i tjänst*
2007-12-31	140	4	127
2008-12-31	132	7	129
2009-12-31	136	9	135
2010-12-31	130	7	123

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Under året har personalomsättningen uppgått till cirka 15 %. Detta är högre än önskat men beror huvudsakligen på ett stort antal pensionsavgångar 2010. Generationsväxlingen på exploateringskontoret är nu tydlig när 2/3 av 40-talisterna har gått i pension.

Behovet av rekrytering kvarstår, framför allt av mer erfarna personer när nu flera stora projekt går in i genomförandefas. Konjunkturen i bygg- och fastighetsmarknaden är god i Stockholm vilket gör att det är svårt att rekrytera.

Kontoret har marknadsfört sig på olika sätt. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar har kontoret medverkat på KTH's arbetsmarknadsdag LAVA. Kontoret deltog även på en ny arbetsmarknadsmässa i Globen, Career Days, tillsammans med stadsledningskontoret och övriga tekniska förvaltningar. Mässan riktade sig mot redan yrkesverksamma civilingenjörer och civilekonomer.

Personalkostnaderna (lön och personalförsäkringar) har under 2010 minskat med 0,5 % jämfört med 2009. Lönerevisionen 2010 gav ett resultat på 2,00 %.

Sjukfrånvaron har kontinuerligt sjunkit under senare år. Tabellen nedan visar sjukfrånvarons utveckling sedan år 2005.

År	2010*	2009	2008	2007	2006	2005
Sjukfrånvaro %	1,6	1,8	2,1	2,8	3,2	3,5

* Sjukfrånvaro december 2009-november 2010.

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Kontorets chefer bjöds under maj och oktober månad in till information från stadsledningskontoret och försäkringskassan om rehabiliteringsprocessen. Uppföljning av rehabiliteringsprocessen lämnas i bilaga 8.2.

Kontoret har haft fyra övertaliga medarbetare under året, varav två har fått avtalspension enligt KÖA och två har valt frivilliglösningen.

Andelen utländska medarbetare har minskat under året från 4,8 % till 4,2 %. Andelen utrikesfödda chefer är ca 10 %. Utbildning i rekryteringsprocessen för kontorets chefer kommer att genomföras där även mångfalds- och jämställdhetsperspektivet ska vägas in.

För att vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare har kontorets medarbetare erbjudits kontinuerligt kompetensutveckling inom yrkesrollen, dels genom seminarier och studiebesök, dels genom kurser men även genom vidareutveckling i arbetet. Varje medarbetare bedöms ha fått kompetensutveckling under minst två dagar under 2010. Kontoret har haft interna utbildningar inom bland annat upphandling och projektledardagar.

Dessutom har utbildning och seminarier skett om fastighetsmarknaden, stadens projektstyrningsmodell m.m. I samband med införandet av GS-IT erbjöds alla medarbetare utbildning i Officepaketet. I december fortsatte kontoret sitt värdegrundsarbete med en heldag för samtlig personal. Detta är ett led i arbetet med Vision 2030.

”TN Akademin”, som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset och fastighetskontoret avslutade sin andra omgång under våren. En ytterligare omgång planeras till hösten 2011. Ledarutvecklingsprogram för nya chefer har påbörjats med arbetsmiljöutbildning och kommer att fortsätta mer intensivt under 2011. Dessutom har det anordnats utbildning i byggherrens arbetsmiljöansvar för byggprojektledare, projektledare med flera. Kontorets chefer har också deltagit i stadens seminarier om det kommunikativa ledarskapet. Efter avstämning med kontorets chefer bedöms andelen medarbetare som har individuella kompetensutvecklingsplaner uppgå till 100 %.

Kommunfullmäktige beslutade i april om att rökfri arbetstid i stadens alla verksamheter ska vara införd senast den 1 maj 2010. Exploateringskontoret har tillsammans med övriga förvaltningar i Tekniska nämndhuset erbjudit stöd till alla medarbetare att bli rök-/snusfria bland annat genom en tobaksavvänjningskurs. Kontoret har en liten andel rökare så deltagandet har haft liten omfattning.

Uppföljningen av kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete redovisas i bilaga 5.

Personalstatistik som antal anställda, åldersfördelning, personalrörlighet, tidsanvändning, uppföljning av rehabiliteringsprocessen och antal sjukfall lämnas i bilaga 8.2. Ytterligare personalstatistik lämnas i bilaga 8.1.2.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	2	2	Årsredovisning 2010

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva
KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
3.1 Budgeten ska vara i balans

◆ Uppfylls delvis

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.

De avvikelser som redovisas nedan i indikatorerna "Nämndens budgetföljsamhet" och "Nämndens prognossäkerhet T 2" är positiva avvikelser med ökade nettointäkter.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar (Exploateringsnämnden)	118,1 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2010
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar (Exploateringsnämnden)	118,1 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2010
Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	101,7 %		+/- 1 %	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Nämnden ska göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade investeringsprojekten utifrån projektens beslutsäge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi	2009-01-01	2010-12-31	

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

Kommentar:

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten har fortsatt under 2010. I detta har ingått att nämnden bättre ska kunna göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsäge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Exploateringskontoret påbörjade arbetet med att implementera metoden under 2010.

Kommunfullmäktige har i budget 2011 beslutat att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin ska vara ett redskap för kommunfullmäktige att prioritera mellan olika investeringsprojekt och skapa möjlighet att styra, utvärdera, samordna och följa upp koncernens investeringar. En heltäckande strategi måste implementeras stegvis och en slutgiltig investeringsstrategi förväntas beslutas i budget 2012.

NÄMNDMÅL:

God styrning av exploateringskostnaderna

● Uppfylls helt

Arbetet har under 2010 fortsatt med de förbättringsåtgärder som togs fram i samband med en översyn av exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod av stora investeringsprojekt med systemstöd för projektuppföljning. Under året har kontoret påbörjat implementeringen av den nya metoden.

Kommunfullmäktige har beslutat att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin ska vara ett redskap för kommunfullmäktige att prioritera mellan olika investeringsprojekt och skapa möjlighet att styra, utvärdera, samordna och följa upp koncernens investeringar.

Arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsäge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi fortsätter.

NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 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.

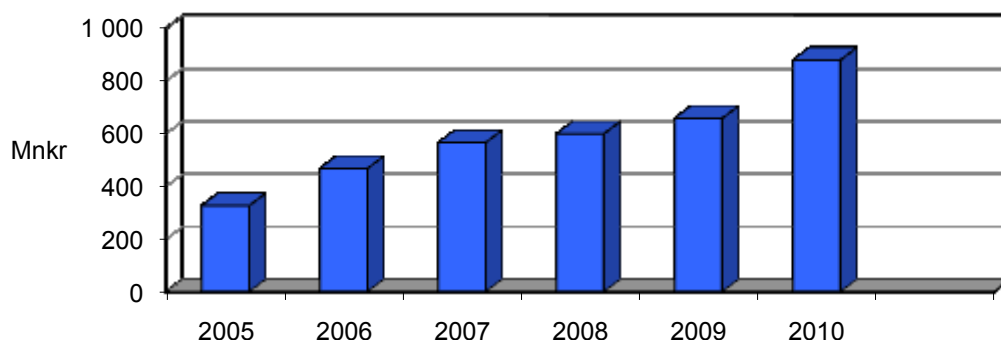
Direktavkastningen för tomträtter i förhållande till taxeringsvärdet som upplåts för bostadsändamål uppgår till 1,57 % och direktavkastningen för övriga ändamål uppgår till 6,79 %. Se nyckeltal även i bilaga 8.1.

Nyckeltal tomträttsavgälder	Utfall	Utfall	Utfall
	2008	2009	2010
Direktavkastning, bostäder, i relation till taxeringsvärde	1,51 %	1,53 %	1,57 %
Direktavkastning, övrigt, i relation till taxeringsvärde	6,52 %	6,66 %	6,79 %
Direktavkastning totalt	2,71 %	2,68 %	2,75 %

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år, trots ökande kapitalkostnader beroende på genomförda investeringar, utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen sedan 2005 har varit enligt följande diagram.

Driftbudget netto



Uppföljning av driftbudget 2010

Driftbudgeten visar ett nettoöverskott på ca 135 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen består i huvudsak av ökade tomträttsintäkter och minskade kapitalkostnader.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 9. Nedan kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Markförvaltning Mnkr	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Avvikelse Budget/ Bokslut
Drift och underhåll	38,3	27,4	39,3	-11,9
Avskrivningar	86,0	104,0	94,4	9,6
Internräntor	1 133,8	1 145,0	1 108,1	36,9
Summa kostnader	1 258,1	1 276,4	1 241,8	34,6
Intäkter	1 933,5	2 030,0	2 129,2	99,2
Netto	675,4	753,6	887,4	133,8

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott jämfört med budget om närmare 134 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tillkommande tomträttsintäkter och lägre kostnader för avskrivningar och internränta jämfört med budget.

De ökade kostnaderna om 11,9 mnkr beror huvudsakligen på återbetalning av tomträttsavgälder med 7,6 mnkr i samband med domar i avgäldsmål, konsultinsatser med 1,3 mnkr för ökat antal domar i samband med avgäldsregleringsmål med anledning av domen om den s.k. avgäldsräntan för Pennfäktaren 11 och kostnader med 2,7 mnkr för s.k. konstaterade och befarade kundförluster.

Kostnaderna för avskrivningar och stadens internränta visar ett överskott på 46,5 mnkr. Avvikelsen beror i första hand på förskjutningar inom investeringsplanen vilket medfört att färre projekt än vad som tidigare bedömts har slutförts under året. Därtill har kostnaden varit lägre beroende på genomförda fastighetsförsäljningar.

Tomträttsintäkter och arrenden uppgår till 2 129,2 mnkr vilket är 99,2 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna består främst av engångsbelopp med 23,8 mnkr för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen och tillkommande domar i avgäldsmål. En mer detaljerad redovisning av förändringarna avseende tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 9.3.1.

En domstolsprocess mellan tomträttshavaren till Pennfäktaren 11 och staden har pågått under flera år avseende den s.k. avgäldsräntan. Hovrätten fastställde i en dom 2009 avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Staden överklagade hovrättens dom. Högsta domstolen beslutade i maj 2010 att inte meddela prövningstillstånd. Hovrättens dom står därmed fast. Den sänkta avgäldsräntan har haft en marginell påverkan på intäkterna från tomträttsavgälder under 2010.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat avgäldsräntan. Tingsrätten har i dom den 27 maj 2010 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren har överklagat domen och fått prövningstillstånd i

Svea Hovrätt. Detta kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet Mnkr	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010	Avvikelse Budget/ Bokslut
Kostnader	111,0	97,3	99,9	-2,6
Intäkter	92,9	87,4	91,2	3,8
Netto	-18,1	-9,9	-8,7	1,2

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

För de s.k. förvaltningsuppdragen där fastighetsnämnden förvaltar exploateringsnämndens byggnader i avvaktan på exploatering har kostnaderna ökat med 1,4 mnkr och intäkterna har ökat med 2,2 mnkr.

Av övriga förändringar kan nämnas ej budgeterade kostnader om 0,9 mnkr för utökad färjetrafik m.m. i Hammarby Sjöstad under sommaren 2010 och bidrag med 0,3 mnkr till "City i samverkan" som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City.

Utfallet 2010 visar jämfört med 2009 års resultaträkning på följande förändringar:

- Nämndens utfall netto har ökat med 221,3 mnkr från 657,3 mnkr till 878,6 mnkr.
- Nämndens driftkostnader exklusive kapitalkostnader har minskat med 10 mnkr från 149,3 mnkr till 139,3 mnkr. Förändringen beror främst på minskad omfattning med ca 7 mnkr för den uppdragsverksamhet avseende parkverksamhet som exploateringskontoret enligt överenskommelse med trafikkontoret fortsatt att driva för ett fåtal långt gångna projekt. Därutöver ingick i 2009 års utfall en tidigare bokförd investeringsutgift om 3,2 mnkr som av redovisningsmässiga skäl bokfördes som driftkostnad.
- Personalkostnaderna (lön och personalförsäkringar) har under 2010 uppgått till 88,2 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 % jämfört med 2009. Lönerevisionen 2010 gav ett resultat på 2,00 %.
- Nämndens kostnader för avskrivningar och internränta har jämfört med 2009 minskat med 17,3 mnkr. Minskningen beror på att internräntan i budget 2010 sänktes från 5 % till 4 %.
- Nämndens driftintäkter uppgår till 2 220,4 mnkr. Det är en ökning med 194 mnkr jämfört med 2009. Detta beror huvudsakligen på att tomträttsintäkterna har ökat genom nyupplåtelser, regleringar och meddelade domar i avgäldsregleringsmål som medfört retroaktiva intäkter och räntor.

Analys av balansräkning

I bilaga 12 lämnas balansräkning med kommentarer.

Värdeöverföringar av mark, byggnader m.m. mellan nämnder sker till det bokförda värdet hos den nämnd som har haft anläggningen. Under 2010 har följande värdeöverföringar skett.

Från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden:

Brandstegen 1, 11,3 mnkr

Skarpnäcks gård 1:1, 0,0 mnkr

Liljeholmen 1:1, 1,2 mnkr

Från exploateringsnämnden till fastighetsnämnden:

Nätrullaren 1, 0,0 mnkr

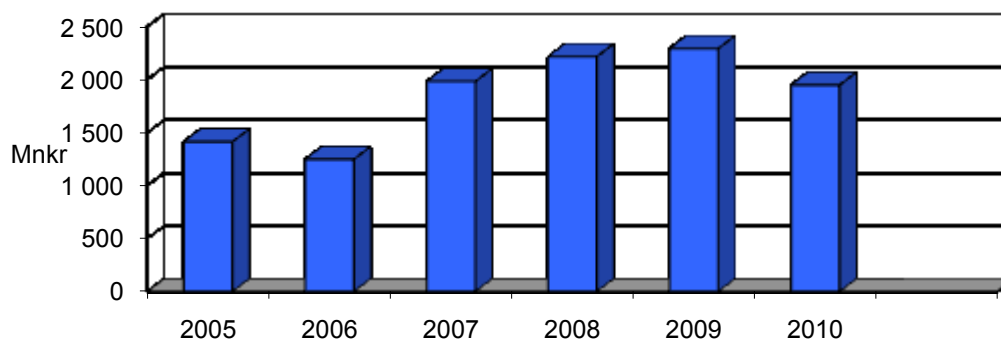
Från trafik- och renhållningsnämnden till exploateringsnämnden:

Inventarier, 0,1 mnkr

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats. Förbrukningen 2005-2010 framgår av nedanstående diagram. Sedan 2005 har exploateringsnämnden investeringsplan legat på en betydligt högre nivå jämfört med tidigare år.

Investeringsutgifter netto



Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2010 framgår av bilaga 10. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 mnkr i text. Bilagan inleds med en sammanställning på övergripande nivå. Projekt finansierade via stadens avsättning för Miljömiljarden redovisas i bilaga 10.3. Under året avslutade projekt redovisas i bilaga 10.4. Samtliga beslutade budgetjusteringar under 2010 framgår av bilaga 9.2.

I kommunfullmäktiges beslut i december 2009 om budget 2010 uppgick investeringsplanen för exploateringsnämnden till 1 800 mnkr netto. I budget ingick inte planeringsprojekten Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Norra Station. Kommunfullmäktige skulle fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering för dessa projekt under 2010. Dessa projekt redovisades i budget som ”utanför investeringsplan”.

Mnkr	Bokslut 2009	Budget 2010	Bokslut 2010 *	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 573,3	2 520,5	2 117,9	+402,6
Inkomster	279,7	98,5	168,5	+70,0
Netto	2 293,6	2 422,0	1 949,4	+472,6

* I utfallet för 2010 ingår 77,4 mnkr som avser delar av planeringsprojekten inom Norra Djurgårdsstaden som inte ingår i budget 2010.

Exploateringsnämnden beslutade i februari 2010 om revideringar i verksamhetsplan 2010 för investeringsprojekt som då bedömdes behöva göras i syfte att nå en investeringsplan i balans med budget. Revideringarna innebar att projekt/delar av projekt om sammanlagt 274 mnkr senarelades.

Kommunfullmäktige har under året utökat exploateringsnämndens investeringsplan i samband med beslut om genomförande av Norra Station och Slussen. Genom dessa beslut har kommunfullmäktige fastställt exploateringsnämndens investeringsplan för 2010 till 2 422 mnkr.

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månadsrapporter bedömt att investeringsverksamheten kommer att uppvisa ett större överskott jämfört med budget. Den lägre förbrukningen 2010 jämfört med tidigare bedömningar kan bland annat förklaras av effekter av den avmattning i konjunkturen och oro på finansmarknaden som uppstod under hösten 2008.

En rad förskjutningar uppstod inom investeringsplanen under 2010. Av förskjutningarna kan nämnas Norra Station där tidigare prognoser grundats på en grövre fördelning av de totala utgifterna, Ju närmare projektstart desto större möjlighet har kontoret att bedöma hur arbetena kommer att framskrida. Andra större förskjutningar är att detaljplanen för Norra 1 i Norra Djurgårdsstaden överklagades, upphandlingen av entreprenad inom Henriksdal försenades, projektet Energihamnen försenades på grund av oklara planeringsförutsättningar, projektet kraftledningstunnel Årsta försköts till viss del till 2011 samtidigt som projektet totalt har blivit billigare än tidigare beräknat.

Utfallet jämfört med budget visar på en nettoavvikelse på 550 mnkr. Till detta ska läggas utfallet om 77 mnkr för de planeringsprojekt inom Norra Djurgårdsstaden där kommunfullmäktige under 2010 inte har fattat genomförandebeslut och som i budget redovisas som ”utanför investeringsplan”.

Av årets förbrukade medel avser 94 % projekt där genomförandebeslut har fattats inklusive beslutade fastighetsförvärv och 6 % avser planeringsprojekt. Stora projekt, dvs. normalt projekt överstigande 50 mnkr, svarar för 84 % och övriga projekt svarar för 12 % av årets utgifter. Resterande 4 % av årets utgifter avser de planeringsprojekt inom Norra Djurgårdsstaden där kommunfullmäktige inte har fattat genomförandebeslut för och som i budget redovisas som ”utanför investeringsplan”.

Jämfört med budget 2010 har utgifterna minskat med 402 mnkr samtidigt som inkomsterna har ökat med 70 mnkr. Av större förändringsposter kan nämnas följande. Avvikelsekommentarer lämnas i bilaga 10:2.

Minskade nettoutgifter (+)	Ökade nettoutgifter (-)
Norra Station, 237 mnkr	Projekt ”utanför investeringsplan”, 77 mnkr
Norra 1, Hjorthagen, 87 mnkr	Slussen, 64 mnkr
Henriksdalshamnen 1, 87 mnkr	Mariehäll Annedal Baltic, 44 mnkr
Kraftledningstunnel Årsta, 75 mnkr	

Därutöver har inkomsterna ökat. Som exempel kan nämnas Kista företagsområde med ca 12 mnkr.

Nämnden har genomfört fastighetsförvärv om 363,7 mnkr. En förteckning över fastighetsförvärven under året lämnas i bilaga 10.5. Av förvärven kan nämnas Kristinebergs slott 11 inom Kristineberg om 350 mnkr i enlighet med det avtal som staden träffade 2008 med Stockholms Läns Landsting och SL om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser”.

Under året har 17 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts, varav ett har redovisats i exploateringsnämnden. Projektet som redovisats i nämnden, ”exploatering av område vid Norra Bantorget för bostäder, kontor och hotell” visar på en god måluppfyllelse och en positiv ekonomisk avvikelse. De 16 projekt där beslut om slutredovisning fattats på delegation, i enlighet med exploateringsnämndens regler för styrning och uppföljning av investeringar, är mindre projekt. Måluppfyllelsen för dessa är god och flertalet visar ett positivt nettoresultat jämfört med genomförandebeslutet. I verksamhetsplanen för 2010 angavs att 37 projekt bedömdes kunna slutredovisas under året. Flertalet av dessa har inte slutredovisats, vilket bland annat beror på att tidsplanerna har förskjutits. Se redovisning i bilaga 10.4.

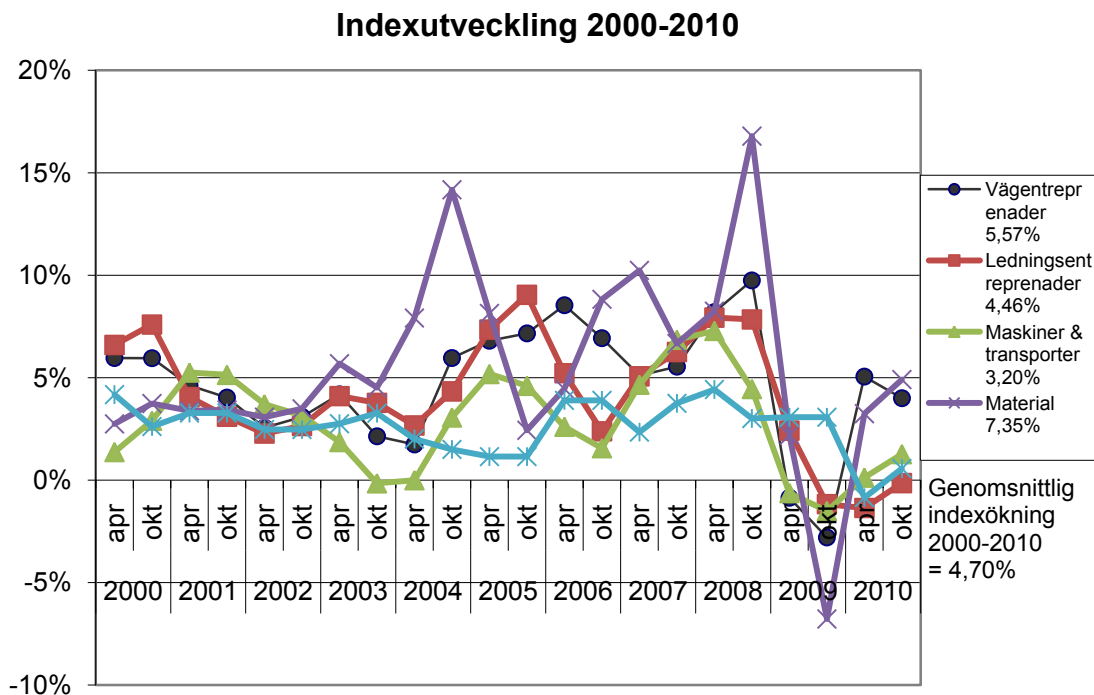
Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod.

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren, från kraftiga prisökningar i början av 2008 till kraftiga prissänkningar i slutet av 2008 och

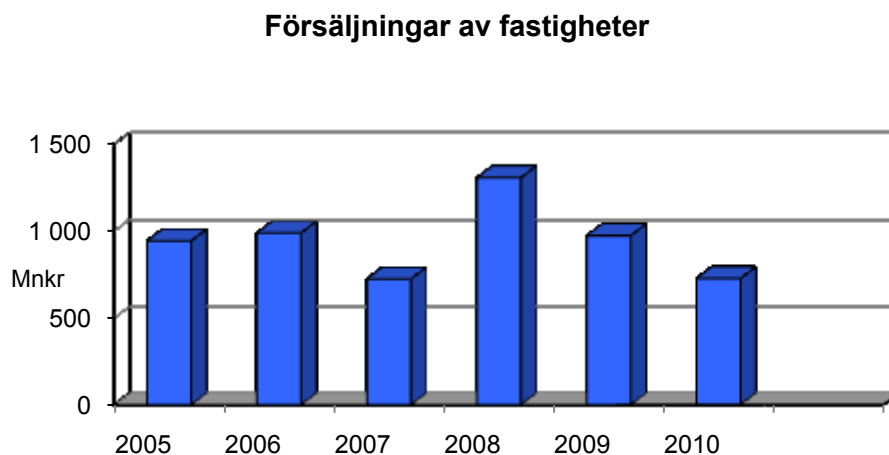
nästan hela 2009. När konjunkturen förbättrades under 2010 återspeglades detta i nya prisökningar.

Nedan redovisas utvecklingen sedan 2000 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.



Försäljningar av fastigheter

Exploateringsnämndens försäljningar av fastigheter har sedan 2005 genomförts enligt följande diagram.



Staden har tidigare tillämpat redovisningsprincipen att inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokförs det år under vilket avtalet tecknas under förutsättning att beslut fattats samma år. Från och med 2010 ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter i stället normalt bokföras vid dagen för tillträdet.

I budget 2010 uppgick försäljningsbetinget till 500 mnkr. Försäljningar av fastigheter om 727 mnkr har genomförts under året. Friköp av tomträttsmark uppgår till 592 mnkr, vilket motsvarar 81 % av försäljningsinkomsterna. Av friköpen av tomträttsmark svarar friköp av småhustomträttsmark för 215 mnkr. Antalet friköp av småhustomträttsmark 2010 uppgår till 435. Resterande del av försäljningarna är i allt väsentligt kopplade till exploatering.

En förteckning över årets fastighetsförsäljningar lämnas i bilaga 10. Av de större fastighetsförsäljningar som har genomförts kan nämnas:

- Svärdfisken 13 på Norrmalm, 329 mnkr
- Åstorp 2 del av i Johanneshov, 50 mnkr
- Enskedegård 1:1 i Enskede gård, 30 mnkr

Årets försäljningar innebär en realisationsvinst om ca 420 mnkr för staden.

Prognoser under året

I nedanstående tabeller redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per oktober (Mr 10). Utöver dessa lämnar kontoret också månatligen rapporter till nämnden och till stadsledningskontoret.

Driftbudget Mnkr	VP 2010	T 1/2010	T 2/2010	Mr 10	Bokslut 2010
Drift och underhåll	116,2	133,5	136,5	136,5	139,2
Avskrivningar	104,0	104,0	95,0	96,0	94,4
Internräntor	1 145,0	1 145,0	1 100,0	1 112,0	1 108,1
Summa kostnader	1 365,2	1 382,5	1 331,5	1 344,5	1 341,7
Intäkter	2 108,9	2 139,5	2 195,0	2 198,0	2 220,4
Netto	743,7	757,0	863,5	863,5	878,6

Investeringsplan Mnkr	VP 2010	T 1/2010	T 2/2010	Mr 10	Bokslut 2010
Utgifter*	2 629,9	2 212,8	2 114,2	2 052,0	2 117,9
Inkomster*	93,1	89,2	153,0	158,9	168,5
Summa nettoutgifter*	2 536,8	2 123,6	1 961,2	1 893,0	1 949,4

* Inom och utom ram

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2010	T 1/2010	T 2/2010	Mr 10	Bokslut 2010
Inkomster	500,0	750,0	725,0	725,0	727,0

Driftkostnader: I årets tertialrapporter och månadsrapporter har ett antal förändringar anmälts. Av dessa kan nämnas

- ökade kostnader för återbetalning av tomträttsavgäld jämte ränta i samband med domar i avgäldsregleringsmål
- ökade kostnader för inhyrning av personal för handläggning av friköp av småhustomträtter
- ökade kostnader för de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden
- ökade kostnader för konsultinsatser i samband med ökat antal avgäldsmål som beror på domen om avgäldsräntan för Pennfäktaren 11

Avskrivningar och internränta: Prognosen justerades till tertialrapport 2/2010 och till månadsrapport per oktober då kontoret med större säkerhet kunde bedömas vilka projekt som skulle färdigställas under året och därmed belastas med avskrivningar och internränta.

Intäkter: De ökade intäkterna beror i allt väsentligt på ökade tomträttsavgälder och avser främst ökade intäkter i samband med domar i avgäldsregleringsmål.

Prognoserna har justerats vartefter förändringarna blivit kända. Under året har drygt 40 domar i avgäldsmål meddelats som sammantaget, inklusive retroaktiva intäkter, medfört 93,3 mnkr i ökade intäkter. Under december månad ökade intäkterna med ca 13 mnkr för ökade tomträttsavgälder i samband med dom i avgäldsmål och för nyupplåtelser av tomträtter. Därutöver ökade intäkterna med närmare 5 mnkr för de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden.

Investeringsplan netto: Jämförelsen över årets prognoser försvåras av att planeringsprojekten Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Norra Station inte ingick i budget 2010 utan att dessa har lyfts in inom budget vartefter kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut för projekten. I ovanstående sammanställning över årets prognoser redovisas därför nämndens prognos för samtliga projekt oavsett om de varit ”inom ram” eller ”utom ram”.

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månadsrapporter bedömt att investeringsverksamheten kommer att uppvisa ett större överskott jämfört med budget. Vid tertialrapport 1 kunde kontoret konstatera att en rad förskjutningar inom projekten uppstått. Ytterligare revidering av prognoserna gjordes i tertialrapport 2. Vid månadsrapport per oktober reviderades prognoserna ytterligare. Vid denna revidering gjorde kontoret bedömningen att prognosen skulle minska ytterligare. I bokslutet kan nu konstateras att denna bedömning var alltför försiktig. Erfarenhetsmässigt bokförs en stor del av årets utgifter under senare del av året. Hur stor del är dock svårt att prognostisera då variationerna mellan åren är stora. Avvikelsen i tertialrapport 2 jämfört med utfallet 2010 visar

på en avvikelse på 11,8 mnkr eller 0,6 % och avvikelsen i månadsrapport per oktober jämfört med utfallet 2010 visar på en avvikelse på 56,4 mnkr eller 2,9 %.

Försäljningsbeting: I verksamhetsplanen bedömdes att betinget om 500 mnkr skulle komma att uppnås. Till tertialrapport 1/2010 kunde kontoret konstatera att försäljningsinkomsterna skulle komma att uppgå till 700-800 mnkr. Under årets andra hälft bedömde kontoret att försäljningsinkomsterna skulle bli något lägre, ca 725 mnkr. Utfallet blev 727 mnkr.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder) Kommentar: Den största anledningen till att andelen administration har minskat jämfört med årsmålet är att de totala kostnaderna har ökat jämfört med budget.	7,2 %	11 %	minska	2010
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	0 st	öka	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Säga upp de avtal som är tecknade med Stockholms Hamn AB avseende hamnverksamhet. Teckna nytt/nya avtal som gäller från och med 2011-01-01 som innebär att stadens nettointäkter ökar med minst 10,0 mnkr jämfört med 2009.	2010-01-01	2010-12-31	

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

Kommentar:

Staden har genom exploateringsnämnden upplåtit mark till Stockholms Hamn AB för hamnändamål. Nyttjanderättsavtalen har sagts upp från och med den 1 januari 2011. Exploateringsnämnden godkände för sin del i oktober 2010 förslag till markavtal med Stockholms Hamn AB. Avsikten är att ersätta gällande avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB med ett markavtal (exploateringsnämnden) och ett drift- och underhållsavtal (trafik- och renhållningsnämnden). Beslutet ska underställas kommunfullmäktige.

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.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden har tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fortsatt att utveckla samarbetet för att effektivisera plan- och byggprocessen. Leanmetoden har använts i utvecklingen och samordningen av stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens arbete med projekt i tidiga skeden.

Uppföljning av exploateringsnämndens internkontrollplan 2010 lämnas i bilaga 6. Nämnden beslutade i december 2010 om nytt system för internkontroll för exploateringsnämnden. I det nya systemet har de förändringar i stadens styr- och uppföljningssystem som genomförts under senare år inarbetats.

Stadsdirektören har beslutat om riktlinjer om mutor och representation som trädde i kraft den 1 oktober 2009. I exploateringskontorets riktlinjer, som antogs i augusti 2010, har dessa anpassats och förtydligats för kontorets verksamhet.

Under 2010 har bland annat arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten fortsatt och arbetet med att implementera stadens från och med 2010 nya projektstyrningsmetod för stora projekt påbörjats.

Under de kommande 20 åren fram till 2030 ska ett flertal genomgripande stora projekt och förändringar genomföras i Stockholms stad. Exploateringskontoret har deltagit i det arbete som leds av stadsledningskontoret med att ta fram förslag till en extern strategi för kommunikation av Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass i syfte att underlätta för stockholmare, besökare och företagare under tiden som staden växer och utvecklas.

Kontoret har påbörjat att ta fram riktlinjer för ”Dokumentation av stadsutvecklingspåverkande projekt”, Besök i världsklass” samt en ”Handbok för kommunikation i projekt”. Samtliga dessa insatser genomförs i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

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

Övrigt

Kommunfullmäktiges uppdrag och uppföljning av nyckeltal

Redovisning av de uppdrag kommunfullmäktige har gett till exploateringsnämnden lämnas i bilaga 7. Uppföljning av de nyckeltal som kommunfullmäktige beslutat om för nämndens verksamhet lämnas i bilaga 8.1.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål/protester eller synpunkter/förslag. I år har protester och klagomål delats upp i två olika kategorier för att få en förfinad statistik. Protesterna rör oftast ett specifikt objekt och utgörs ofta av färdiga blanketter eller listor.

Antalet handlingar under 2010 som registrerats som klagomål uppgår till 21, antalet protester uppgår till 64 varav flertalet avser Hammarbyhöjden 1:1 vid kv Orkanen i Björkhagen. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 143. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Jämfört med föregående år har antalet klagomål/protester och synpunkter/förslag ökat. År 2009 uppgick antalet registrerade handlingar som klagomål/protester till 95 och antalet registrerade handlingar som synpunkter/förslag till 78.

Av kontorets kommunikationsplan framgår vilka informationsinsatser som ska göras i olika typer av projekt.

Bilagor

1 Nämndens arbete under året

2 Vision 2030/Stockholms stadsutvecklingsområden

3 Bostadsstatistik

3.1 Markanvisade lägenheter 2010

3.2 Påbörjade lägenheter 2010

3.3 Färdigställda lägenheter 2010

3.4 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter oktober 2006 – december 2010

4 Uppföljning av aktiviteter i exploateringskontorets miljöhandlingsprogram 2010

5 Jämställdhets- och mångfaldsplan 2010

6 Internkontrollplan 2010

7 Av kommunfullmäktige givna uppdrag

8 Nyckeltal m.m.

8.1 Av kommunfullmäktige fastställda nyckeltal

8.2 Övrig personalstatistik; uppföljning av rehabiliteringsprocessen och antal sjukfall, antal anställda, åldersfördelning och personalrörlighet.

9 Budgetavräkning driftverksamhet

9.1 Uppföljning av budget (inklusive investeringsplan)

9.2 Specifikation av KS/KF budgetjusteringar (inklusive investeringsplan)

9.3 Uppföljning av budget 2010 – årsredovisning och specifikation av avvikelser mellan nämndens budget och nämndens utfall

10 Budgetavräkning investeringsplan

10.1 Nämndens budget och utfall – sammanfattning

10.2 Uppföljning av budget – samtliga investeringar

10.3 Miljömiljarden

10.4 Slutredovisning av avslutade projekt under 2010

10.5 Fastighetsförvärv 2010

11 Fastighetsförsäljningar

12 Balansräkning