



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Tertialrapport 2 för exploateringsnämnden

Sammanfattande analys

Parallellt med arbetet att planera för minst 15 000 nya bostäder under perioden 2011-2014 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplan. Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 60 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser.

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, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Rågsved genomförs. Arbetet med att utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet.

Exploateringsnämndens mål att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter 2011 bedöms komma att uppnås. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 1 571 lägenheter fattats.

Antalet påbörjade lägenheter under januari-juli uppgår till 2 378 och antalet färdigställda lägenheter under januari-juli uppgår till 1 132.

Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare. I samband med verksamhetsplan 2011 fastställde exploateringsnämnden handlingsprogram för att uppnå miljömålen. Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden och följa miljöprofileringen av Västra Liljeholmen som sker på privat mark. Miljonprogramsområdena är också ett miljöprofilområde. Arbetet följs och samordnas med övriga miljöprofileringar av exploateringsnämnden och utförs av stadens bostadsbolag.

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträtts- och arrendemark, ger ett överskott för staden. Driftbudgeten redovisar en positiv nettoavvikelse om närmare 162 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på ökade tomträttsavgifter och lägre kapitalkostnader jämfört med budget. Investeringsplanen netto prognostiseras till ca 2 100 mnkr, vilket är ca 237 mnkr lägre än budget 2011. Nämndens försäljningsbeting om 1 000 mnkr bedöms möjligt att uppnå.

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.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

● Uppfylls helt

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

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

Andel upphandlad verksamhet i			90 %	35 %	2011
□ konkurrens (alla nämnder)					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Nämnden 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 2011.

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.

De riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden som kommunfullmäktige fastställde 2008 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 Hagastaden är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

◆ Uppfylls delvis

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg	0 %	1,75 %	2 %	öka	Tertial 2 2011
◆ Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)					

Kommentar:

Inventering har genomförts av lämpliga arbetsuppgifter. Utsedda handledare har deltagit i handledarutbildning under 2010. Kontoret har hittills inte kunnat ta emot praktikanter.

Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	3 st	3 500 st	2011
■ Uppfylls inte			

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

Kommentar:

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 kunnat erbjuda sommarjobb till dessa ungdomar. Exploateringskontoret köper i princip alla tjänster som skulle kunna vara av intresse för dessa ungdomar. Exploateringskontoret tar regelbundet emot praktikanter främst från KTH. Hittills i år har kontoret haft tre praktikanter.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

● Uppfylls helt

Arbetet med stadens miljöprogram för perioden 2012-2015 pågår. Arbetet leds av kommunstyrelsen.

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

Andel av stadens verksamheter som sorterar ut			100 %	100 %	2011
□ förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

Andel medarbetare som under arbetstid använder			89 %	85 %	2011
□ miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Årsmålet och prognosen är satt utifrån resultatet från stadens medarbetarundersökning 2009. Ingen medarbetarenkät genomfördes under 2010. En ny medarbetarundersökning kommer att genomföras under hösten 2011.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
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 %	tas fram av nämnden	2011
☐ Uppfylls helt					

Kommentar:

Vid inköp av kontorsmöbler m.m. avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal där miljökrav har ställts i upphandlingarna.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon	2008-01-01	2011-12-31	

Kommentar:

Detaljplanen för fordonsgasstationen vann laga kraft i oktober 2010. Markarbetena påbörjas efter sommaren 2011. Tanksstationen beräknas vara klar under senare delen av 2012.

Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Farsta stadsdelsnämnd ska ta fram en förstudie för hur Farsta kan omdanas utifrån Farsta Large och Söderortsvisionen	2011-01-01	2011-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Arbetet med förstudien påbörjas hösten 2011.

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

Stockholms Vision 2030 ställer staden inför utmaningar. Att förena Stockholms snabba utveckling till miljonstad med hållbar livsmiljö är möjligt och i stadens översiktsplan redovisas strategier för att klara det.

Exploateringsnämnden har 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete utifrån stadens miljöprogram 2008-2011. Handlingsprogram för nämndens miljöarbete 2011 beslutades i samband med verksamhetsplanen. I handlingsprogrammet redovisas aktiviteter för att nå exploateringsnämndens miljömål och indikatorer för att följa upp målen.

I verksamhetsplan 2011 angav exploateringskontoret att metoden för uppföljning av grönkompensation i samband med nyexploatering ska ses över under 2011. Dessutom skulle kontoret studera om det är möjligt att formulera nya indikatorer för uppföljning av grönkompensation.

I tertialrapport 1 beslutade exploateringsnämnden att tidigare indikatorer skulle ersättas med tre nya indikatorer som möjliggör en bättre uppföljning av grönkompensation. Till tertialrapport 2 har uppföljning av dessa indikatorer för perioden 2006-2010 genomförts och redovisas nedan under "Nämndens indikatorer, Periodens utfall"¹.

I december 2010 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt kapitel, kapitel 7. till stadens miljöprogram "Hållbar stadsutveckling" som komplettering till miljöprogrammet 2008-2011. Kapitlet kommer ingå i underlaget för stadens miljöprogram 2012-2015. Exploateringsnämnden kommer utifrån pågående arbete med nytt miljöprogram, dagvattenstrategi m.m. att ta fram mål och krav för hållbar utveckling under 2011 och börja tillämpa dessa från och med 2012.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden stöds av Clinton Climate Initiative och kommer att skapa ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling. Som ett av tre projekt i Europa möjliggörs internationellt samarbete mellan projekten.

Nämnden ska genom sitt ansvar för arbetet med att utveckla miljöprofilsområdena medverka till målsättningen att Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande genom skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar. Kommunfullmäktige antog i oktober 2010 miljöprogram för 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.

¹ Under perioden 2006-2010 pågick 433 projekt varav 259 avslutades och 174 påbörjades. Av dessa var det 207 projekt som tog någon form av grönyta i anspråk för exploatering. Utvärderingen av grönkompensation har gjorts för dessa 207 projekt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	---------------	--------	--------

Andel av projekt som tar i anspråk mark med både sociala och kulturella värden (rekreation) samt värden för biologisk mångfald som grönkompenseras. Andel av denna grönkompensation som avser ekologisk åtgärd. ● Uppfylls helt	100 %		90 %	2011
--	-------	--	------	------

Kommentar:

Andelen projekt med höga värden för både rekreation och biologisk mångfald har kompenserats till 100 % enligt uppföljning för åren 2006-2010.

Andelen av denna grönkompensation som avsett ekologisk åtgärd har uppgått till 92 %.

Andel av projekt, som tar i anspråk mark med sociala och kulturella värden (rekreation), som grönkompenseras. Andel av denna grönkompensation som avser ekologisk åtgärd. ◆ Uppfylls delvis	82 %		90 %	2011
--	------	--	------	------

Kommentar:

Andelen projekt där kompensation har skett för att grönyta med höga rekreativvärden har tagits i anspråk uppgick i uppföljning för år 2006-2010 till 82 %.

Andelen av denna grönkompensation som avsåg ekologisk åtgärd uppgick till 43 %.

Andel av projekt, som tar i anspråk mark med värden för biologisk mångfald, som grönkompenseras. Andel av denna grönkompensation som avser ekologisk åtgärd. ● Uppfylls helt	97 %		90 %	2011
---	------	--	------	------

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	---------------	--------	--------

Kommentar:

97 % av de projekt som tagit grönyta med höga naturvärden i anspråk har kompenserats enligt uppföljning för år 2006-2010.

Av kompensationsprojekten avsåg 57 % ekologisk åtgärd.

Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid	100 %	100 %	2011
□ upphandling av entreprenader och tjänster			
● Uppfylls helt			

Kommentar:

Utifrån nämndens miljömål för miljöanpassning av projektering och entreprenadarbeten ska nämnden verka för att utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader minskar. Miljökrav ställs vid projektering av park- och trafikanläggningar och på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt.

Prognosen är osäker då underlaget för mätning är litet så att det är svårt att statistiskt säkerställa resultatet.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Arbeta med målen i det nya kapitlet 7, Hållbar stadsutveckling, som	2011-01-01	2011-12-31	
● kommunfullmäktige har beslutat att komplettera stadens miljöprogram 2008-2011 med.			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm

● Uppfylls helt

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm. Fram till 2030 förväntas stadens befolkning öka med ca 200 000 personer och därför krävs en långsiktig planering och en utbyggnad i stabilt tempo över konjunkturcyklerna för att möta efterfrågan från dem som vill flytta till och inom Stockholm. Staden ska planera för minst 80 000 nya bostäder fram till 2030. Under mandatperioden planerar staden för minst 15 000 nya bostäder.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal färdigställda bostäder	1 132 st	3 750 st	3 750 st	3 750 st	Aug 2011
Kommentrar: Avser perioden januari-juli 2011.					
Antal markanvisade bostäder	1 571 st	3 000 st	3 000 st	3 000 st	Aug 2011
Antal påbörjade bostäder	2 378 st	3 750 st	3 750 st	3 750 st	Aug 2011
Kommentrar: Avser perioden januari-juli 2011.					
Antal påbörjade hyresrätter	709	1 500	1 500	1 500 st	Tertial 2 2011
Kommentrar: Avser perioden januari-juli 2011.					
- Antal påbörjade ägarlägenheter - Uppfylls delvis			25 st	25 st	2011
Kommentrar: Exploateringsnämndens målsättning att markanvisa 25 ägarlägenheter förutsätter att det finns byggherrar som är intresserade av att driva sådana projekt. Upplåtelseformen ägarlägenheter infördes i Sverige i maj 2009. Hittills har intresset för denna boendeform i markanvisningssammanhang varit mycket lågt.					
- Antal studentbostäder - Uppfylls helt			250 st	250 st	2011

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

Kommentar:

Kommunfullmäktiges mål för indikatorn ska beslutas under 2011. Av kommunstyrelsens ärende "Avstämning av mål och budget för 2011" framgår att stadsledningskontoret har för avsikt att i tertialrapport 2 föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta om förändringar av indikatorer, årsmål m.m. Av ärendet framgår att årsmål för "Antal studentbostäder" föreslås till 250. Stadsledningskontoret konstaterar, utifrån de senaste årens utfall, att det kommer att krävas särskilda insatser från såväl stadens nämnder som stadens bolag för att uppnå målet avseende studentbostäder. Stadsledningskontoret föreslår att indikatorn även ska omfatta Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Av aktörer utanför Stockholms stad har två studentbostäder påbörjats genom ombyggnad och 63 studentbostäder har färdigställts under perioden januari-juli 2011.

I kommunstyrelsens ärende uppmanas exploateringsnämnden att revidera årsmålet för studentbostäder till att avse "tillskott av studentbostäder" samt att formulera aktiviteter som stödjer detta. Exploateringsnämndens mål inom sin verksamhet framgår av nämndindikatorn "Antal markanvisade studentbostäder".

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
I samverkan med S:t Eriks Markutveckling AB utarbeta en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda med inriktning på nya bostäder samt handel och service i överensstämmelse med Bällstavisionen	2010-01-01	2011-12-31	
Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet	2009-01-01	2011-12-31	
Leda programarbetet inom Söderstaden	2011-01-01	2011-12-31	
Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.	2010-01-01	2011-12-31	
Genomförandebeslut om exploatering av ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden.	2011-01-01	2011-12-31	
Underlätta tillskapandet av studentbostäder	2011-01-01	2011-12-31	

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 kan ske genom direktanvisning eller via anbud.

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens mål för 2011 att besluta om markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter kommer att kunna uppfyllas. Målet stämmer överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet om minst 15 000 lägenheter under mandatperioden då ca 20 % av de tillkommande bostäderna planeras på mark som inte ägs av staden. Kontoret fördelar 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.

Exploateringsnämnden beslutade i augusti 2010, i samband med kontorets svar på skrivelse om långsiktig strategi för en god tillgång på studentbostäder, att nämnden ska på stadens mark markanvisa för 100-200 studentlägenheter per år under de kommande fyra åren.

Exploateringsnämndens mål 2011 att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter bedöms komma att uppnås. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 1 571 lägenheter fattats. Av dessa är antalet hyresrätter 895 vilket motsvarar 57 % av de markanvisade lägenheterna.

NÄMNDMÅL:**Planera för minst 15 000 lägenheter under mandatperioden**

● Uppfylls helt

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet fortsätter nämnden att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Tillväxten är central och det är viktigt att invånarna erbjuds de fördelar som finns i staden. Stockholmarna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030.

Parallellt med arbetet att planera för minst 15 000 nya bostäder under perioden 2011-2014 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplan.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering

för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/ Årstadal, Annedal och Bromstens industriområde.

Byggnad på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är överdäckning av Hagastadens område samt nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Solberga och genom Hjorthagen för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser.

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

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

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.

I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

Kommunfullmäktige har i juni 2011 beslutat om Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016. Programmet kommer att beaktas i arbetet med planering av nya bostäder och prioriterade aktiviteter för 2012 ska tas fram efter dialog med stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens gemensamma handikappråd. Handikapprådet är mycket engagerat i de olika projekten t.ex. de stora stadsutvecklingsprojekten som Slussen och Söderstaden.

Antalet påbörjade lägenheter under januari-juli 2011 uppgår till 2 378, varav 709 hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-juli 2011 uppgår till 1 132, varav 757 hyresrätter.

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd projekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 3:2 redovisas samtliga projekt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal markanvisade studentbostäder	0	150	150	Tertial 2 2011

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
I samband med beslut om markanvisningar ska målet om att tillskapa fler studentbostäder beaktas.	2011-01-01	2011-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

- Uppfylls helt

Arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner ska intensifieras. Satsningar på nya tvärförbindelser med spårväg kombinerar en förbättrad framkomlighet och regional integration med miljöhänsyn. Ett växande Stockholm ställer ökade krav på utbyggd infrastruktur.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
- Antal meter nyanlagda cykelvägar i staden - Uppfylls helt			3 000 meter	öka	2011

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
I samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB verka för större infartsparkeringsmöjligheter, och inom ramen för detta söka samarbete med berörda grannkommuner	2011-01-01	2011-12-31	

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. 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 2013 och trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2018. Slussenprojektet beräknas vara helt avslutat 2020.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm**

● Uppfylls helt

I Stockholm ska möjligheterna till idrott vara många och varierade. Alla stockholmare ska ha möjlighet att utöva idrott. Konsten och konstnärernas roll i Stockholm ska stärkas genom Stockholm konst. Stockholm konst ska bevaka att staden följer enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Leda arbetet inom Högdalen avseende fritids-/rekreationsområde	2008-01-01	2011-12-31	

Kommentar:

Inom genomförandet för utvidgningen av kv Tippen har arbetet med nya gång- och cykelvägar och en ny vall inom Högdalstopparna påbörjats och beräknas slutföras 2013. Ett par nya arrenden med fritidsinriktning har tillkommit i området.

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 fastighetsnämnden och kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

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

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

● Uppfylls helt

Arbetet med att bygga bort otrygga och brottsbelastade miljöer ska stärkas. Utvecklingen av stadens säkerhetsarbete utgår från stadens säkerhetsprogram. Arbetet syftar 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. Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå I	KF:s årsmål	Period
Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelse ☐ n avser att arbeta förebyggande med under året ● Uppfylls helt			3 st	48 st	2011
Antal inträffade ☐ incidenter ● Uppfylls helt			30 st	minska	2011
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse		

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
• Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser	2011-01-01	2011-12-31	

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser jämte åtgärdsförslag som rapporterades till stadsledningskontoret 2009. Under 2011 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringssystem och rutiner kring detta samt försäkringar.

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

Hela Stockholm ska vara attraktivt. Därför ska en mångfald av boende och boendeformer i staden etableras.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad 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	2011-12-31	

Kommentar:

Det tidigare akuta läget avseende plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsnämnden har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Räcksta 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 programarbete har påbörjats.

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, studentbostäder, hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter 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.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten**

● Uppfylls helt

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nöjd medarbetarindex □ (NMI) ● Uppfylls helt			72	63	2011
Sjukfrånvaro (alla □ nämnder/bolag) ◆ Uppfylls delvis			1,6 %	4,8 %	2011

Kommentar:

Sedan nämndens inrättande i maj 2005 har sjukfrånvaron tidigare kontinuerligt minskat. Sjukfrånvaron har dock ökat sedan hösten 2010. Då antalet anställda är relativt få har utfallet påverkats av tillkommande sjukskrivningar och då särskilt av långtidssjukskrivningar.

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten

● Uppfylls helt

Generationsväxlingen på exploateringskontoret fortsätter. Under 2011 blir det något färre pensionsavgångar jämfört med 2010. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år.

Behovet av rekrytering har intensifierats och kontoret har under året anställt ett antal nya medarbetare på olika nivåer och funktioner. Kontorets avsikt är att försiktigt öka antalet anställda i takt med att fler stora projekt går in i intensivare skeden. Konkurrensen är mycket stor om de mer erfarna potentiella medarbetarna eftersom byggsektorn i Sverige har gått för högtryck. Det är samtidigt en utmaning att behålla kompetent personal som är mycket attraktiv på arbetsmarknaden. 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
2009-08-31	136	9	135
2010-08-31	133	4	129

2011-08-31	139	6	136
------------	-----	---	-----

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

År	2011*	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Sjukfrånvaro	2,3 %	1,6 %	1,8 %	2,1 %	2,8 %	3,2 %	3,5 %

* Sjukfrånvaro juli 2010-juni 2011.

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Sjukfrånvaron har ökat sedan hösten 2010 beroende på fler medarbetare som är partiellt långtidssjukskrivna. Det går inte att utesluta att en del beror på den höga arbetsbelastning som kontoret har haft under en längre tid. Däremot har kontorets korttidsfrånvaro upp till 14 dagar minskat jämfört med samma period tidigare år.

I den medarbetarenkät som genomfördes 2009 bland stadens anställda uppnådde kontoret ett NMI, nöjd medarbetarindex, på 71. För att öka kontorets NMI kommer kontoret bland annat att fortsätta satsa på goda utbildningsmöjligheter för den enskilde medarbetaren och genomförande av ledarutveckling för nyttillkommande chefer och fortsättning på redan påbörjat chefsprogram.

I chefsprogram tas vikten av individuella kompetensutvecklingsplaner för samtliga medarbetare upp i samband med genomgång av löneprocessen. Alla chefer rapporterar när medarbetarsamtal är klara, däremot behöver uppföljningen av aktiva individuella kompetensutvecklingsplaner förbättras. En utbildning i lönesättning och lönesamtal har hållits för medarbetare respektive chefer under våren. Under hösten kommer kontorets samtliga chefer att utbildas i rekryteringsprocessen. Individ- och grupputveckling för nya chefer planeras till nästa år. Ledningsgruppen arbetar under hösten med att ta fram en lönestrategi för kontoret.

Kontoret har en ambition att öka andelen chefer med utländsk bakgrund. Andelen medarbetare med utländsk bakgrund behöver öka för att bredda rekryteringsbasen för potentiella chefer med utländsk bakgrund. Verksamheten kräver i de flesta fall mycket god svenska och kunskap om svensk lagstiftning inom verksamhetsområdet.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Personalomsättning			8 %	2011
● Uppfylls helt				

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
3.1 Budgeten ska vara i balans

● Uppfylls helt

Den avvikelse som redovisas nedan i indikator "Nämndens budgetföljsamhet" är en positiv avvikelse med ökade nettointäkter.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå I	KF:s årsmål	Period
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter ● resultatöverföringar (Exploateringsnämnden)		119,6 %	100 %	100 %	Tertial 2 2011
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före ● resultatöverföringar (Exploateringsnämnden)		119,6 %	100 %	100 %	Tertial 2 2011
Nämndens prognossäkerhet T2 □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt				+/- 1 %	2011

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

● Uppfylls helt

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten fortsätter.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Arbetet med att implementera metoden fortsätter under 2011.

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.

Exploateringsnämnden har i sitt underlag till budget 2012-2014 lämnat underlag där prioritering av nämndens planeringsprojekt har genomförts enligt stadsledningskontoret anvisningar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst 5 % □ jämfört med genomförandebeslut ● Uppfylls helt			85 %	2011

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 och drygt 2 100 fastigheter upplåts med tomträtt 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 fastighetsförsäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2011 att överföra ansvaret för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011. Detta i syfte att renodla stadens ansvar för förvärv och överlåtelse.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Avkastning av □ tomträttsmark bostäder ● Uppfylls helt			1,5 %	2011
Avkastning tomträttsmark □ övrig verksamhet ● Uppfylls helt			6,6 %	2011

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	---------------	--------	--------

Uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens driftbudget 2011 har justerats genom beslut av kommunstyrelsen dels i mars i ärendet ”Avstämning av mål och budget för 2011”, dels i juni i samband med tertialrapport 1/2011.

Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 2:4 och har avsett

- ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden.
- budgetjustering i enlighet med § 10 i protokollet från exploateringsnämndens sammanträde 2010-10-28 ”Avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB om markutnyttjande och drift och underhåll av hamnområdet”.
- ökade intäkter och ökade kostnader med anledning av överföring av mark utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.
- ökade kostnader för s.k. indirekta försäljningsomkostnader för mark utanför kommungränsen som ska avyttras.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Prognosen för driftbudgeten visar på ett överskott om ca 162 mnkr jämfört med budget 2011. En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 2:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 2:3. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2011	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	2 060,0	2 145,0	2 206,0	146,0
Kostnader	26,4	30,1	29,7	-3,3
Avskrivningar	130,0	125,0	120,0	10,0
Internräntor	1 123,0	1 110,0	1 108,0	15,0
Summa kostnader	1 279,4	1 265,1	1 257,7	21,7
Driftbudget – netto	780,6	879,9	948,3	167,7

För den del av nämndens verksamhet som avser ”Markförvaltning”, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto ca 168 mnkr.

Avvikelsen består av ökade intäkter för ej budgeterade engångsbelopp om 12 mnkr, effekter av domar i avgäldsmål, nyupplåtelser och regleringar av tomträttsavgäld samt ökade arrendeintäkter om sammanlagt 134 mnkr. En närmare redovisning om prognosen för tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 2:2. En osäker post om ca 15 mnkr ingår i prognosen för markförvaltning.

Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som även 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. I prognosen ingår även en bedömning av minskade intäkter på grund av försäljningar av tomträttsmark.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsrentan. Tingsrätten har i dom den 27 maj 2010 fastställt avgäldsrentan 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.

De ökade kostnaderna om drygt 3 mnkr beror på dom i avgäldsmål som medfört återbetalning samt ökade kostnader för markförvaltning.

Förskjutningar inom investeringsplanen medför att kapitalkostnaderna bedöms bli lägre jämfört med budget. Kostnaderna för internräntor bedöms uppgå till 1 108 mnkr och kostnaderna för avskrivningar till 120 mnkr, vilket sammanlagt är 25 mnkr lägre än budget.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2011	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	9,9	9,5	18,6	8,7
Kostnader	6,0	6,0	14,6	-8,6
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	5,6	5,6	5,6	0,0
Summa kostnader	11,6	11,6	20,2	-8,6
Driftbudget – netto	-1,7	-2,1	-1,6	0,1

Överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen har skett per den 1 januari 2011. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag tillsvidare förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Skogsavverkning är orsaken till de ökade kostnaderna och intäkterna i tertialrapport 2.

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

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2011	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	90,4	91,8	95,8	5,4
Kostnader	66,9	71,8	78,5	-11,6
Driftbudget – netto	23,5	20,0	17,3	-6,2

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, avtal om markutnyttjande med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Jämfört med budget har förändringar främst skett inom den förvaltning av nämndens byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering. Avvikelsen jämfört med budget uppgår till närmare 5 mnkr i ökade nettokostnader, varav förvaltningsuppdraget Hagastaden svarar för 2,6 mnkr. Förändringen sammanhänger med exploateringsprojektet Hagastaden.

Se närmare redovisning i bilaga 2:2.

Investeringar

Exploateringsnämndens investeringsplan 2011 har justerats genom beslut av kommunstyrelsen i mars i ärendet ”Avstämning av mål och budget för 2011” och genom beslut av kommunfullmäktige i maj med anledning av ett fastighetsförvärv.

Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 2:4 och har avsett

- omslutningsförändring för ökade utgifter och ökade inkomster inom investeringsplanen
- investeringsutgifter för 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2010-11-29 om ”Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen”.
- förvärv av fastigheten Stockholm Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde.

I budget 2011 ingår inte de delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige under 2011 förväntas fatta genomförandebeslut samt beslut om finansiering. Dessa redovisas i budget "utanför ram".

Mnkr	Budget 2011	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T2
Investeringsplan - utgifter	2 551,4	2 416,9	2 192,7	358,7
Investeringsplan - inkomster	213,9	96,9	92,7	-121,2
Investeringsplan - netto	2 337,5	2 320,0	2 100,0	237,5

Exploateringsnämndens verksamhetsplan innehåller ca 180 projekt med redan fattade genomförandebeslut och ca 240 planeringsprojekt.

Exploateringskontoret bedömer att investeringsverksamheten måste bedrivas med de projekt som nu ingår i investeringsplanen för att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 bostäder under mandatperioden. Kontoret följer löpande investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget.

I tertialrapport 1 kunde kontoret konstatera att en rad förändringar inom investeringsplanen 2011 hade skett. Förskjutningar hade uppkommit inom ett antal projekt. Prognosen för investeringsinkomsterna var betydligt lägre än budget vilket kunde förklaras av förändrat redovisningsätt från och med 2011 avseende intunnlingen av väg E4/E20 i projektet Hagastaden. Enligt genomförandavtal med Trafikverket fördelas utgifterna nu med 80 % för staden och 20 % för Trafikverket. Trafikverket fakturerar staden 80 % av utgifterna. Tidigare budgeterade staden 100 % och fakturerade Trafikverket 20 %.

I tertialrapport 2 har ytterligare förskjutningar inträffat. Prognosen för de enskilda projekten uppgår till netto 2 124 mnkr. Projekt i genomförandeskede svarar för 1 928 mnkr och projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut svarar för resterande 196 mnkr i prognosen. Erfarenhetsmässigt uppkommer alltid förändringar inom investeringsplanen. En nedrundningspost om 24 mnkr för oförutsedda händelser finns inarbetad och prognosen uppgår nu totalt till 2 100 mnkr.

Av större nettoavvikelser jämfört med budget/verksamhetsplan kan nämnas:

- Förskjutningar inom Hagastaden med ca 45 mnkr som till största delen beror på att byggstart av intunnlingen av väg och järnväg blev försenad på grund av att detaljplanen överklagades.
- Enligt den överenskommelse mellan landstinget och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser som kommunfullmäktige godkände i juni 2008 skulle staden ersätta SL med 100 mnkr för evakuering i kv Persikan. Denna ersättning var planerad till 2011. Byggstart är förskjuten till troligen 2013.
- Förskjutningar inom Norra Djurgårdsstaden med 118 mnkr bland annat beroende på överklaganden av detaljplaner.

- Förskjutningar av Årsta kraftledningstunnel med 56 mnkr. Problem med bristande kvalitet i levererad 400 kV kabel (upphandlad av Svenska Kraftnät) gör att tidsplanen för delar av projektet riskerar att bli försenad med i värsta fall ett år eller mer.
- Kommunfullmäktige beslutade i juni 2011 om ombyggnad av trafikplats Lindhagensgatan på Kungsholmen. Stadens kostnader för medfinansiering av trafikplatsen, där Trafikverket är huvudman, ska finansieras genom att ta i anspråk av staden avsatta medel i tidigare bokslut, dvs. ska inte belasta exploateringsnämndens investeringsbudget. Tidigare budgeterad utgift 2011 om 28 mnkr utgår därmed.
- Förskjutningar inom Bromma Center, stormarknadsområde, med 23 mnkr. Byggstarten har förskjutits ca ett år, vilket beror till stor del av att byggherrarna blivit försenade på grund av tidigare konjunkturedgång.

Mer information om förändringar i de större projekten inom investeringsplanen lämnas i bilaga 3:3. Bilagan inleds med en sammanfattning. I bilagan redovisas samtliga projekt och projekt överstigande 50 mnkr kommenteras. Därutöver lämnas i bilaga 1 en lägesredovisning av Stockholms utvecklingsområden m.fl.

Prognosen för år 2012 och 2013 ligger i nivå med den prognos som exploateringsnämnden redovisade i sitt underlag till budget för år 2012-2014².

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekten för tillkommande delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige beräknas fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering under 2011. Prognosen för dessa projekt uppgår till 143 mnkr för 2011.

Kommunfullmäktige godkände 2009 avtal med Svenska Kraftnät rörande stadens medverkan till finansiering av Stockholms Ström. Stockholms Strömprojektet syftar till att avveckla eller markförlägga ca 150 km kraftledningar inom ca 15 kommuner. Avtalet om Stockholms Ström möjliggör framtida bostadsbebyggelse. Utöver Stockholm, som ska bidra med 966 mnkr, förutsätts att ytterligare kommuner bidrar till projektets finansiering. Stadens utgifter ingår inte i nämndens verksamhetsplan 2011. Hur betalningsplanen bedöms falla ut tids- och volymmässigt framgår av bilaga 3:1.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden uppgår i budget till 1 000 mnkr. Kontoret bedömer att det är möjligt att uppnå försäljningsbetinget utifrån prognoserna för investeringsprojekt med förväntade försäljningar 2011 och övriga bedömda fastighetsförsäljningar av tomträttsmark och mark utanför kommungränsen. Fastighetsförsäljningar kopplade till exploateringsverksamheten utgör 60 % av prognosen. Resterande del av prognosen utgörs till 32 % av fastighetsförsäljningar av mark utanför kommungränsen och till 8 % av friköp av tomträttsmark.

² Exploateringsnämnden 2011-04-14 § 7.

Enigt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet. Prognosen förutsätter att nödvändiga beslut fattas och att tillträde sker under året.

Analys av balansräkning

Analys av balansräkningen lämnas i bilaga 2:5.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

● Uppfylls helt

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 andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			10 %	minska	2011
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	tas fram av nämnden	2011

NÄMNDMÅL:

Kärnverksamhetens processer ska utvecklas ytterligare

● 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.

På exploateringskontoret ska den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 genomsyra projektkommunikationen på övergripande och lokal nivå. En ”Handbok för kommunikation i projekt” har tagits fram. Insatserna genomförs i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kontorets huvudmål, att planera för minst 15 000 bostäder under mandatperioden, kommer även det att understödjas genom kommunikationsinsatser i samarbete med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Exploateringsnämnden fortsätter tillsammans med stadsbyggnadsnämnden att utveckla samarbetet för att effektivisera plan- och byggprocessen. Leanmetoden används i utvecklingen och samordningen av stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens arbete med projekt i tidiga skeden. En större utbildningsinsats kommer att genomföras under hösten.

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

Kontoret ska utveckla sitt arbete vad gäller upphandling och avtalsuppföljning i syfte att stärka affärsmässigheten i kontorets upphandlingar. Fördjupad uppföljning och utvärdering av kontorets köp av konsulttjänster och entreprenader är nödvändigt för att stärka kunskaperna om olika marknader. Att stärka de interna rutinerna och stödet för olika typer av upphandlingar är viktigt.

Uppföljning av nämndens internkontrollplan som fastställdes i verksamhetsplan 2011 lämnas i bilaga 4. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med nämndens årsredovisning.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål/protester eller synpunkter/förslag. Från och med 2010 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 perioden januari-14 augusti 2011 som registrerats som klagomål uppgår till 15 och antalet protester uppgår till 17. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 165. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Under motsvarande period 2010 uppgick antalet handlingar som registrerats som klagomål till 14 och antalet handlingar som registrerats som protester uppgick till 59. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 67.



Bilagor

Bilaga 1	Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
Bilaga 2:1	Uppföljning av budget
Bilaga 2:2	Uppföljning av driftbudget och verksamhet
Bilaga 2:3	Avvikelser mot nämndens driftbudget
Bilaga 2:4	Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
Bilaga 2:5	Delårsrapport per 2011-08-31 - analys av balansräkningen
Bilaga 3:1	Investeringsplan - sammanfattning
Bilaga 3:2	Investeringsplan - per projekt
Bilaga 3:3	Investeringsplan - kommentarer om "Stora projekt"
Bilaga 4	Uppföljning av internkontrollplan 2011