

Verksamhetsberättelse 2011 Exploateringsnämnden	2
Sammanfattande analys	2
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	3
1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa	3
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	4
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	4
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	10
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka	16
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm	18
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning.....	19
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	20
2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald	20
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	21
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	24
3.1 Budgeten ska vara i balans	24
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	36
Övrigt	38
Bilagor	40

Verksamhetsberättelse 2011

Exploateringsnämnden

Sammanfattande analys

Parallellt med arbetet att planera för minst 15 000 nya bostäder under perioden 2011-2014 har arbetet pågått med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplan. En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas om i hela staden. Verksamhetsberättelsen 2011 innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 60 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser.

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. Arbetet med att utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade i december 2011 om att anta detaljplan för Slussen. Byggstart är planerad till 2013.

Exploateringsnämndens mål att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter 2011 har uppnåtts. Under året har beslut om markanvisningar omfattande 3 539 lägenheter fattats. Av dessa utgörs 57 % av hyresrätter.

Antalet påbörjade lägenheter uppgick preliminärt till 3 746 och antalet färdigställda lägenheter uppgick preliminärt till 2 940 under 2011.

Exploateringsnämnden verkar för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare. De aktiviteter som ingick i exploateringsnämndens handlingsprogram 2011 för att uppnå miljömålen har i huvudsak genomförts. 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 ekonomiskt överskott för staden. Driftbudgeten redovisar en positiv nettoavvikelse om 158 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på ökade tomträttsavgifter och lägre kapitalkostnader jämfört med budget.

Investeringsplanen netto redovisar ett utfall om 2 108 mnkr, vilket är ca 229 mnkr lägre än budget 2011. Förskjutningar i projekt är orsaken till avvikelsen.

Försäljningsinkomsterna 2011 uppgick till 897 mnkr, vilket innebär att nämndens försäljningsbeting i budget om 1 000 mnkr inte har uppnåtts. Orsaken till avvikelsen är att tillträde inte hann ske under året för vissa beslutade fastighetsförsäljningar.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	96 %	90 %	35 %	2011

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. Under 2011 har exploateringsnämnden fattat sex markanvisningsbeslut rörande handels- och kontorsändamål m.m.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

■ Uppfylls inte

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som	0 %	2 %	öka	Verksamhetsberättelse 2011
■ Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda				

Kommentar:

Inventering har genomförts av lämpliga arbetsuppgifter. Utsedda handledare har deltagit i handledarutbildning under 2010. Kontoret har under året haft en personalomsättning på ca

15 % vilket minskat utrymmet för att ta emot aspiranter från Jobbtorg Stockholm.

Antal ungdomar som	0	3	3 500	2011
■ fått sommarjobb i stadens regi				

Kommentar:

Exploateringskontoret tar regelbundet emot praktikanter främst från KTH. Under år 2011 tog kontoret emot fem praktikanter. Indikatorn avser feriearbeten som har erbjudits till ungdomar som avslutat årskurs nio samt de som går ut gymnasiets första och andra årskurs.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

● Uppfylls helt

Arbetet med stadens miljöprogram för perioden 2012-2015 har pågått under året. Kommunfullmäktige har under 2011 ännu inte fattat beslut om nytt miljöprogram.

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

Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper	100 %	100 %	100 %	2011
--	-------	-------	-------	------

Kommentar:

På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	88 %	89 %	85 %	2011
--	------	------	------	------

Kommentar:

Årsmålet sattes utifrån resultatet från stadens medarbetarundersökning 2009. En ny medarbetarundersökning genomfördes under hösten 2011 som visade att 88 % ofta använder sig av miljövänliga transportmedel vid resor i tjänsten och 12 % gör det ibland, vilket är en förbättring jämfört med medarbetarundersökningen 2009.

Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	tas fram av nämnden	2011
--	-------	-------	---------------------	------

Kommentar:

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

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

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 påbörjades 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 påbörjades 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. De aktiviteter som ingick i exploateringsnämndens handlingsprogram 2011 för att uppnå miljömålen har i huvudsak genomförts. En uppföljning av handlingsprogrammet lämnas i bilaga 4.

I december 2010 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt kapitel till stadens miljöprogram "Hållbar stadsutveckling" som komplettering till miljöprogrammet 2008-2011. Detta kapitel har arbetats in i stadens nya miljöprogram 2012-2015. Exploateringsnämnden deltog i arbetet med miljöprogrammet och kommer att ta fram nytt miljöhandlingsprogram utifrån de nya miljömålen när fullmäktige har antagit det nya miljöprogrammet. Ett av delmålen under "Hållbar stadsutveckling" var att "Byggandet ska vara anpassat

till kommande klimatförändringar”. Exploateringsnämnden har arbetat med detta mål genom bland annat följande aktiviteter:

- Deltagit i arbetet med stadsbyggnadsnämndens fördjupning av risk- och klimatrelaterade aspekter av betydelse för planering och byggande. Underlaget ska vara vägledande för översiktlig planering i Stockholms stad.
- Deltagit i arbetet med att revidera stadens dagvattenstrategi.
- Utredda och analysera klimatförändringar med hänsyn till vattennivåer i Mälaren och Saltsjön och på vilket sätt som detta behöver hanteras i samband med ombyggnationen av Slussen och planering och prövning av ny reglering av Mälaren. Resultat från projekt Slussen kommer att tas tillvara och användas i stadens övriga arbete med klimat och riskfaktorer.
- Inom ramarna för miljöprofilering av Norra Djurgårdsstaden utreds och värderas klimatanpassning inom ett av de prioriterade fokusområdena för miljöprofilering. Arbetet innebär bland annat utveckling av dagvattenstrategi, grönytefaktor och höjdsättning med avseende på havsvattennivåer. Detta arbete ska leda till bredare tillämpning i stadens övriga projekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden och samarbeta med/och följa miljöprofileringsprojektet i Västra Liljeholmen som sker på privat ägd mark. Exploateringsnämnden 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. Under 2011 har det pågått ett intensivt arbete inom miljöprofilprojektet med:

- att organisera miljöarbetet i olika fokusgrupper, miljöprofilgrupp, styrgrupp, forskningsprojekt m.m. En stor uppgift under 2011 har varit att arbeta med att forma en arbetsprocess som effektivt kopplar ihop miljöprofilarbetet med projektorganisationens olika delprojekt och arbetsskedet, vilket kommer att fortsätta under 2012.
- att bygga upp system för miljöstyrning i projektets olika arbetskedan.
- systemstudier av olika tekniklösningar för bland annat kretslopp, energi, IKT¹, transporter m.m.
- att ta fram handlingsprogram, kontrollplaner, kompetensprogram m.m. för byggherrarnas arbete utifrån Norra Djurgårdsstadens miljömål.

¹ Intelligent kommunikationsteknologi

- att ta fram handlingsprogram och kontrollplaner för stadens arbete med parker, gator, torg m.m. utifrån Norra Djurgårdsstadens miljömål.
- miljösamordning med olika aktörer involverade i projektet.

Stockholms stad är genom Norra Djurgårdsstaden en utvecklingspartner i ett program för klimatpositiv utveckling som drivs av Clinton Climate Initiative (CCI). Som ett av 18 projekt i världen möjliggörs internationellt samarbete mellan projekten och ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling kommer att skapas. I september 2011 hölls ett "lärandeprogram" i Stockholm med syfte att utbyta bästa praxis, erfarenheter och att lära sig om klimat och utveckling av hållbara städer. I programmet ingick också flera studiebesök där svenska "clean tech-lösningar" visades.

För att nå nämndens mål om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt verkar nämnden för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs i nyexploatering. Från och med 2010 tillämpar nämnden mål och riktlinjer för energianvändning vid markanvisningar på stadens mark. I arbetet med stadens nya miljöprogram för 2012-2015 samt arbetet med tillämpning och utveckling av miljökraven för miljöprofilprojektet Norra Djurgårdsstaden har exploateringskontoret varit med och utvecklat nya energikrav som ska kunna börja tillämpas under 2012.

Målet att markkvaliteten ska vara god för människors hälsa och miljö innebär att nämnden verkar för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploatering. Exploateringskontoret har rutiner för att säkerställa att god markmiljö kvalitet uppnås.

Exploateringsnämnden verkar för att hushålla med mark och andra naturresurser. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation och ambitionen i projekten är att användningen av icke förnybara material ska minimeras.

Ett trädråd inrättades under året med representanter från trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Trädrådet utgör en viktig part i frågor som berör träd. I uppdraget ingår att tillgodose plantering av ett träd per ny lägenhet enligt kommunfullmäktiges mål. Redan under planarbete vid nybyggnation måste hänsyn tas till de träd som ska sparas och en plan ska göras upp för var nya träd ska planteras.

Nya naturreservat ska inrättas under de närmaste åren. Under 2011 har exploateringsnämnden påbörjat utredning av nya naturreservat i Älvsjöskogen och Årstaskogen. Arbetet sker i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

I verksamhetsplan 2011 angav exploateringskontoret att metoden för uppföljning av grönkompensation i samband med nyexploatering skulle 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”².

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	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.	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.	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.	97 %	90 %	2011
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.			

² 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	Årsmål	Period
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster	100	100	2011

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.

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

Kommentar:

Exploateringskontoret har arbetat med målen som kommunfullmäktige beslutade om i nya kapitlet 7, Hållbar stadsutveckling, i samband med framtagande av Stockholms miljöprogram 2012-2015. Målen har arbetats in i stadens nya miljöprogram.

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. I budget 2011 anges att staden ska planera för minst 80 000 nya bostäder fram till 2030 och att staden ska planerar för minst 15 000 nya bostäder under mandatperioden.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2011 om budget 2012 med inriktning för 2013 och 2014. I budget 2012 höjs bostadsmålet till 100 000 nya bostäder till år 2030.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Antal färdigställda bostäder	2 940	3 750	3 750	Verksamhetsberättelse 2011

Kommentar:

Preliminära uppgifter per den 11 januari 2012.

● Antal markanvisade bostäder	3 539	3 000	3 000	Verksamhetsberättelse 2011
-------------------------------	-------	-------	-------	----------------------------

◆ Antal påbörjade bostäder	3 746	3 750	3 750	Verksamhetsberättelse 2011
----------------------------	-------	-------	-------	----------------------------

Kommentar:

Preliminära uppgifter per den 11 januari 2012.

■ Antal påbörjade hyresrätter	989	1 500	1 500	Verksamhetsberättelse 2011
-------------------------------	-----	-------	-------	----------------------------

Kommentar:

Preliminära uppgifter per den 11 januari 2012.

■ Antal påbörjade ägarlägenheter	0	25	25	2011
----------------------------------	---	----	----	------

Kommentar:

Preliminära uppgifter per den 11 januari 2012.

■ Antal studentbostäder	65	250	250	2011
-------------------------	----	-----	-----	------

Kommentar:

Kommentar: Kommunfullmäktiges årsmål för "Antal studentbostäder" är 250.

Enligt preliminära uppgifter per den 11 januari 2012 har 28 studentbostäder påbörjats och 65 studentbostäder färdigställts 2011. De färdigställda bostäderna avser 63 lägenheter i kv Videbusken och 2 lägenheter i kv Rio.

Exploateringsnämndens mål inom sin verksamhet framgår av nämndindikatorn "Antal markanvisade studentbostäder".

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

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 Kommentar: Arbetet pågår.	2010-01-01	2011-12-31	
Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra ☒ Stationsområdet Kommentar: Se redovisning i bilaga 2 "Vision 2030 Stockholms utvecklingsområden", avsnitt Hagastaden.	2009-01-01	2011-12-31	
☒ Leda programarbetet inom Söderstaden Kommentar: Se redovisning i bilaga 2 "Vision 2030 Stockholms utvecklingsområden", avsnitt Söderstaden.	2011-01-01	2011-12-31	
Stadsbyggnadsnämnden och ☒ exploateringsnämnden ska tillsammans vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen. Kommentar: Exploateringsnämnden har fortsatt att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden 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. En större utbildningsinsats har genomförts under hösten.	2010-01-01	2011-12-31	
Genomförandebeslut om exploatering av ☒ ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden. Kommentar: Se redovisning i bilaga 2 "Vision 2030 Stockholms utvecklingsområden", avsnitt Norra Djurgårdsstaden.	2011-01-01	2011-12-31	
☒ Underlätta tillskapandet av studentbostäder	2011-01-01	2011-12-31	

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

Kommentar:

Se exploateringsnämndens aktivitet "I samband med beslut om markanvisningar ska målet om att tillskapa fler studentbostäder beaktas." och nämndens indikator "Antal markanvisade studentbostäder".

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.

Exploateringsnämndens mål för 2011 att besluta om markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter har uppfyllts. Målet stämmer överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet 2011 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.

Antalet markanvisade lägenheter 2011 uppgår till 3 539 lägenheter. Av dessa avser 2 021 hyresrätter, vilket motsvarar 57 % av de markanvisade lägenheterna. En sammanställning över beslutade markvisningar 2011 lämnas i bilaga 3:1.

Beslutade markanvisningar sedan kvartal 4/2006 har varit följande:

	Kvartal 4 2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	4 111	2 505	3 539

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. Under 2011 har 420 studentbostäder markanvisats.

Målsättningen att markanvisa 25 ägarlägenheter förutsatte att det fanns byggherrar som var intresserade att driva sådana projekt. Upplåtelseformen ägarlägenheter infördes i Sverige först i maj 2009. Någon särskild efterfrågan på markanvisningar för ägarlägenheter har inte funnits under 2011.

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

● Uppfylls helt

Enligt preliminära uppgifter har antalet påbörjade lägenheter under 2011 uppgått till 3 746, varav 989 hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter under 2011 har enligt preliminära uppgifter uppgått till 2 940, varav 1 453 hyresrätter.

Utvecklingen av bostadsbyggandet sedan kvartal 4/2006 har varit följande:

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011
Antal påbörjade lägenheter	5 758	2 924	3 333	2 673	4 975	3 746
Antal färdigställda lägenheter	1 667	3 569	5 235	5 039	3 422	2 940

Verksamhetsberättelsen 2011 innehåller en stor mängd projekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser:

- 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 2011.
- I bilaga 3:4 visas markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden oktober 2010 – december 2011
- I bilaga 10 redovisas samtliga projekt som exploateringsnämnden drivit under 2011.

För att fortsätta hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet har nämnden fortsatt att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. Vid val av mark för byggnation har ambitionen varit att samtliga samhällsbehov ska vägas in. Stockholmarna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030.

Parallellt med arbetet att planera för 2 500-3 500 lägenheter under 2011 har arbetet med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplanen pågått.

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.

Byggande 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 har i samverkan med övriga organ i staden deltagit i arbetet med att utveckla Söderort. Utvecklingen av Farsta som tyngdpunkt har fortsatt 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 Bällstaviken 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.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

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 nivå. 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".

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

Beslutade markanvisningar år	Antal byggherrar
2008	33
2009	30
2010	26
2011	36

Genom att även tillåta bebyggelse på mark som inte är förenad med höga grundkostnader som sanering och överdäckningar och genom att höja exploateringsgraden bidrar staden till sänkta boendekostnader.

Tillgänglighet i planeringen av nya bostadsområden

Kommunfullmäktige har i juni 2011 beslutat om ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016”. Programmet kommer att beaktas i det fortsatta arbetet med planering av nya bostäder.

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.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
● Antal markanvisade studentbostäder	420	150	Verksamhetsberättelse 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	

Kommentar:

Exploateringsnämnden beslutade i oktober 2011 om markanvisning för bland annat studentbostäder inom fastigheterna Ängsbotten 6 i Norra Djurgårdsstaden och Årsta 1:1. Markanvisningarna omfattar totalt 420 studentbostäder.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal meter nyanlagda ■ cykelvägar i staden	2 000 meter	3 000 meter	öka	2011

Kommentar:

Årsmålet 3 000 meter sattes utifrån medelvärdet över nyanlagda cykelvägar 2006-2010. Variationer mellan åren kan vara stora beroende på vilka projekt som färdigställs respektive år.

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	

Kommentar:

Exploateringsnämnden medverkar vid förfrågan från Stockholms Stads Parkerings AB och i samarbete med trafik- och renhållningsnämnden till att söka lämplig mark för infartsparkeringar.

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. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011. Under januari-februari 2012 genomförs utställning av detaljplan för bussterminalen. Byggstart är planerad till 2013 och trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 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 2012.

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.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om markanvisning för ett mångkulturellt centrum i Rinkeby.

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 Stockholm så att människor, verksamhet och företagande kan fungera även vid oönskade händelser. Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen ● avser att arbeta förebyggande med under året	3	3	48 st	2011
● Antal inträffade incidenter	1	30	minska	2011

Kommentar:

En incident enligt stadens incidentrapporteringssystem "Risk". Kontoret kommer att genomföra utbildningsinsatser i "Risk".

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.

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 Stockholmare ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald**

● Uppfylls helt

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer i hela staden.

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 har under 2011 planerat för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; flerbostadshus, småhus, studentbostäder, hyresrätter, bostadsrätter som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler.

Exploateringsnämnden har under 2011 fattat tio markanvisningsbeslut rörande förskoleändamål.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Nöjd medarbetarindex (NMI)	74	72	63	2011
■ Sjukfrånvaro	2,5 %	1,6 %	4,8 %	2011

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

Medarbetarna är exploateringskontorets viktigaste resurs. Kontorets medarbetare är kompetenta och de flesta är högskoleutbildade.

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
2011-12-31	143	4	135

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Det har under året skett en ökning av antalet anställda främst sammanhängande med att de stora stadsutvecklingsprojekten nu har kommit i genomförandeskede. Arbetsmarknaden inom byggbranschen i Stockholm är fortfarande het och ett 15-tal medarbetare har lämnat kontoret för att gå till andra arbetsgivare. Under året har 30 nya medarbetare anställts. Personalomsättningen har under året uppgått till ca 15 % vilket är högre än

kontorets mål som ligger på 8 %. Personalomsättningen 2011 har varit lika hög som år 2010. Den höga personalomsättningen 2010 berodde huvudsakligen på ett stort antal pensionsavgångar. Under 2011 var pensionsavgångar färre än året innan, totalt 6. Mer statistik och nyckeltal avseende personal lämnas i bilaga 8:2.

Bristen på erfaren arbetskraft inom bygg- och fastighetsbranschen avspeglas i löneutvecklingen. Årets lönerevision uppgick till 1,73 % men medellönen på kontoret har under året ökat med 3,23 % vilket framför allt beror på högre lönenivåer vid nyanställningar.

Kontoret har deltagit på arbetsmarknadsdagar på KTH och marknadsfört sig i studentpress, fackpress, facebook och andra internetsajter. Fem praktikanter från högskolor har tagits emot under året. Under 2011 har kontoret tillsammans med övriga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret deltagit i karriärmässan CareerDays på Globen som vände sig till redan yrkesverksamma civilingenjörer och civilekonomer. Syftet var att marknadsföra staden som arbetsgivare och informera om de spännande arbetsuppgifter som finns i staden.

Kontoret har fortsatt att satsa på kompetensutveckling av medarbetare och "avtanking" av kunskap från medarbetare som avslutar sin anställning.

Utvecklingsprogram för chefer har fortsatt med utbildning i löneprocessen och lönesamtal. Samtliga chefer har även erbjudits utbildning i kompetensbaserad rekrytering. En del nya chefer har deltagit i stadens chefskörkort. Kontorets ledningsgrupp har under hösten arbetat med målbild för kontoret.

"TN Akademin", som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset, startade en tredje omgång under 2011 som kommer att fortsätta under 2012. Syftet är att utveckla deltagarnas personliga egenskaper som projektledare, stärka deltagarna i den professionella yrkesrollen, öka förståelsen för varandras yrkesroller och att ta tillvara på olika kompetenser genom nätverksbyggande.

Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal och lönesamtal med sin chef minst en gång per år. Samtliga anställda har under våren erbjudits utbildning i löneprocessen. Förvaltningsdirektören har ordnat fyra frukostseminarier där stadens och kontorets mål följs upp och olika delar av verksamheten presenterar sitt arbete.

Kontoret har under hösten mätt arbetsmiljön genom stadens medarbetarenkät. Svarsfrekvensen för kontoret uppgick till 96 % och nöjd medarbetarindex, "NMI, ökade från 71 till 74. Respektive avdelning/enhet arbetar vidare med sina egna handlingsplaner.

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

Sjukfrånvaron har sedan inrättandet av exploateringskontoret 2005 varit låg. Den var som lägst 2010 men har nu ökat till 2,5 %. Detta beror huvudsakligen på att ett antal medarbetare blivit långtidssjukskrivna på deltid, vilket får stort genomslag på en liten förvaltning. Kontoret har anpassat arbetsuppgifter där så är möjligt. Kontoret har inga fysiskt krävande arbetsuppgifter men en hög arbetstakt kan påverka sjukfrånvaron. Både tidiga arbetsförmågebedömningar och fördjupad arbetsförmågebedömning har genomförts och kontoret samarbetar med företagshälsovården och försäkringskassan. Samtliga medarbetare 40 år och äldre har erbjudits hälsokontroll med fördjupad provtagning. Cheferna har tidigare fått information om rehabiliteringsprocessen. Kontoret säkerställer att alla chefer har kunskap om sitt ansvar för medarbetare med funktionsnedsättning. Det gäller exempelvis att tillhandahålla hjälpmedel.

Friskvårdssatsningar har skett bland annat genom olika aktiviteter i Klamparhallen i Tekniska nämndhuset och en friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid. Medarbetare har också erbjudits att köpa simhallskortet till reducerat pris. Kontoret har även sponsrat idrottsföreningen, konstföreningen, Klamparekören och veteranföreningen.

Kontoret har uppnått en så jämn könsfördelning som är möjligt avseende avdelningschefer; 2 män och 3 kvinnor. Av enhetscheferna är 53 % män och 47 % är kvinnor. Av de tillsvidareanställda medarbetarna är 41 % män och 59 % kvinnor vilket innebär att andelen kvinnor har ökat. Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete redovisas i bilaga 5.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
■ Personalomsättning	15 %	8 %	2011

Kommentar:

Personalomsättningen har under året uppgått till ca 15 %. Kontoret har anställt många nya medarbetare men en het arbetsmarknad inom bygg- och fastighetsbranschen har även inneburit att anställda sökt sig till andra arbetsgivare.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	119,7 %	100 %	100 %	Verksamhetsberättelse 2011
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	119,7 %	100 %	100 %	Verksamhetsberättelse 2011
Nämndens prognossäkerhet T2	100,36 %		+/- 1 %	2011

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

◆ Uppfylls delvis

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 har fortsatt 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 beslutades i budget 2012.

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

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Andel slutredovisade projekt med ♦ ekonomisk avvikelse på högst 5 % jämfört med genomförandebeslut	73 %	85 %	2011

Kommentar:

Avser utfall för slutredovisade projekt jämfört med genomförandebeslut eller reviderat genomförandebeslut. Ett flertal av avvikelserna avser små projekt där en mindre avvikelse i kronor ger en procentuell avvikelse som är större än 5 %. En närmare redovisning lämnas i bilaga 10:3.

Uppföljningen av slutredovisade projekt kan även åskådliggöras på följande sätt:

Utfall totalt för alla slutredovisade projekt	Budget totalt för alla slutredovisade projekt enligt genomförande- eller reviderat genomförandebeslut	Avvikelse totalt för alla slutredovisade projekt
571,2 mkr	565,1 mkr	6,1 mkr (1,1 %)

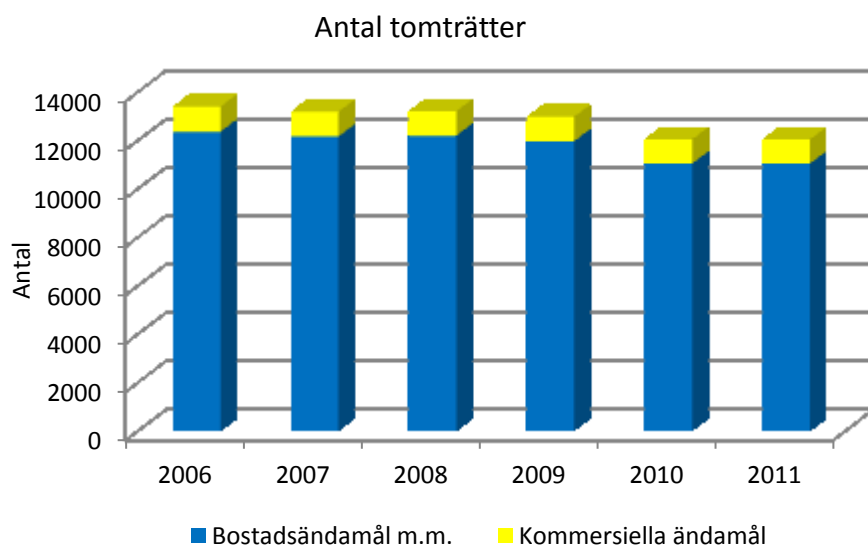
NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

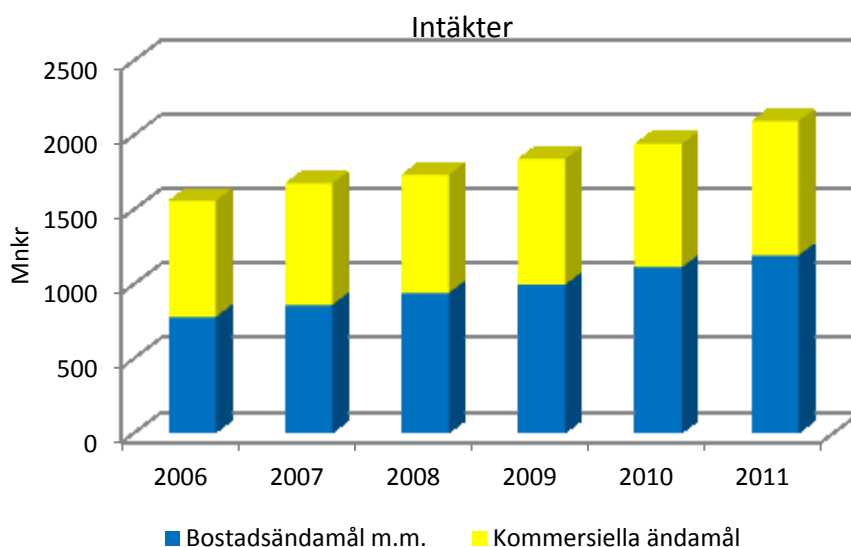
● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter 12 038 fastigheter med tomträtt per den sista december 2011. Av dessa upplåts 9 903 fastigheter inom staden och 2 135 fastigheter upplåts i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

Antalet tomträtter uppdelat på bostadsändamål m.m. och kommersiella ändamål framgår av nedanstående diagram.



Intäkterna för bostadsändamål m.m. svarar för ca 57 % av de totala intäkterna för exploateringsnämndens tomträtter, vilket framgår av nedanstående diagram.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
♦ Avkastning av tomträttsmark bostäder	1,31 %	1,5 %	2011

Kommentar:

Jämfört med 2010 har direktavkastningen sjunkit från 1,57 % till 1,31% trots ökade avgifter. Minskningen beror på att fastigheternas taxeringsvärde stigit med ca 33 %. Se närmare förklaring i bilaga 8:1.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

♦ Avkastning tomträttsmark övrig verksamhet 5,85 % 6,6 % 2011

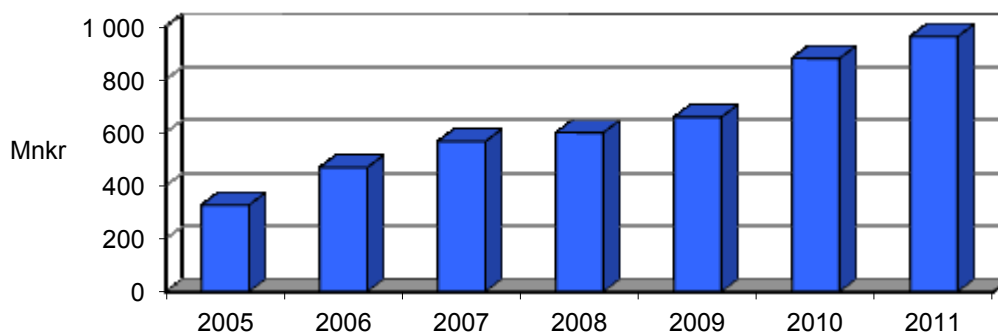
Kommentar:

Jämfört med 2010 har direktavkastningen sjunkit från 6,79 % till 5,85 % trots ökade avgälder. Minskningen beror på att fastigheternas taxeringsvärde stigit med ca 22 %. Se närmare förklaring i bilaga 8:1.

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



Utfallet 2011 visar jämfört med 2010 på följande förändringar:

- Nämndens utfall netto har ökat med ca 82 mnkr från 878,6 mnkr till 960,4 mnkr.
- Nämndens driftkostnader exklusive kapitalkostnader har minskat med 4 mnkr från 139,2 mnkr till 135,2 mnkr.
- Personalkostnaderna (lön och personalförsäkringar) har under 2011 uppgått till 94,5 mnkr, vilket är en ökning med 6,3 mnkr. Ökningen beror huvudsakligen på att antalet anställda har ökat.
- Nämndens kostnader för avskrivningar och internränta har ökat med drygt 26 mnkr från 1 202,5 mnkr till 1 229,1 mnkr. Ökningen beror i huvudsak på tillkommande investeringar som slutförts.
- Nämndens driftintäkter uppgår till 2 324,7 mnkr. Det är en ökning med 104,3 mnkr. Detta beror huvudsakligen på att tomträttsintäkterna har ökat genom nyupplåtelser, regleringar och meddelade domar i avgäldsregleringsmål som medfört retroaktiva intäkter och räntor. Intäkterna har även ökat för de förvaltningsuppdrag av byggnader och

mark som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndes uppdrag i avvaktan på exploatering respektive försäljning.

Utfallet 2011 visar ett nettoöverskott på ca 158 mnkr jämfört med budget 2011. 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 tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Bokslut 2010	Budget 2011	Bokslut 2011	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	39,3	26,4	39,0	-12,6
Avskrivningar	94,4	130,0	118,0	12,0
Internräntor	1 108,1	1 123,0	1 105,8	17,2
Summa kostnader	1 241,8	1 279,4	1 262,8	16,6
Intäkter	2 129,2	2 060,0	2 209,2	149,2
Netto	887,4	780,6	946,4	165,8

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott jämfört med budget om närmare 166 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tillkommande tomträtts- och arrendeintäkter och lägre kostnader för avskrivningar och internränta jämfört med budget.

De ökade kostnaderna om ca 13 mnkr beror på kostnadsbokföring med 13 mnkr för s.k. befarade och konstaterade kundförluster.

Kostnaderna för avskrivningar och stadens internränta visar ett överskott på ca 29 mnkr. Avvikelsen, som uppgår till ca 2 % jämfört med budget, beror i första hand på förskjutningar inom investeringsplanen vilket medfört att färre projekt än vad som tidigare bedömts har slutförts under året. Därtill påverkas kostnaderna av genomförda fastighetsförsäljningar och tillkommande fastighetsförvärv under året.

Intäkterna uppgår till 2 209 mnkr. Av dessa uppgår tomträttsintäkterna till ca 2 093 mnkr vilket är 127 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna består av nyupplåtelser, regleringar och domar i avgäldsmål. En mer detaljerad redovisning av förändringarna avseende tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 9.3.1.

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. Huvudförhandlingen genomfördes i Hovrätten i december 2011. Dom meddelas den 31 januari 2012. Denna kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Bokslut 2010	Budget 2011	Bokslut 2011	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	-	6,0	20,7	-14,7
Avskrivningar	-	0,0	0,0	0,0
Internräntor	-	5,6	5,3	0,3
Summa kostnader	-	11,6	26,0	-14,4
Intäkter	-	9,9	21,8	11,9
Netto	-	-1,7	-4,2	-2,5

Överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen skedde per den 1 januari 2011. Detta i syfte att renodla stadens ansvar för förvärv och överlåtelse. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag tillsvidare förvaltningen av fastigheterna. Kostnaderna och intäkterna avser i huvudsak denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Skogsavverkning är den huvudsakliga orsaken till de ökade kostnaderna och intäkterna.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna, som för 2011 uppgår till 3,8 mnkr, ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna har avräknats mot realisationsvinsterna vid fastighetsförsäljning.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet Mnkr	Bokslut 2010	Budget 2011	Bokslut 2011	Avvikelse Budget/Bokslut
Kostnader	99,9	66,9	75,5	-8,6
Intäkter	91,2	90,4	93,7	3,3
Netto	-8,7	23,5	18,2	-5,3

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.

Nettokostnaderna har ökat med drygt 5 mnkr jämfört med budget. Förändringar har främst skett inom den förvaltning av nämndens byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering. Förvaltningsuppdraget Hagastaden svarar för en större del av avvikelsen. Förändringen sammanhänger med exploateringsprojektet Hagastaden.

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.

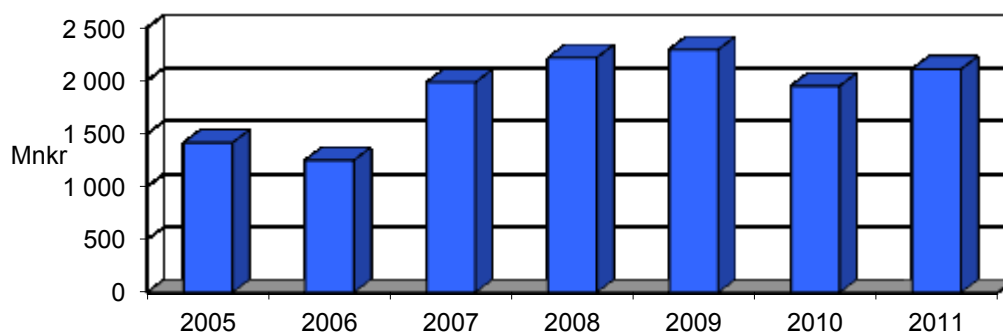
Under 2011 har följande värdeöverföringar från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden skett:

- Överföring av den mark utanför staden som ska avyttras, 141,8 mnkr
- Karby 3:206, 0 kr i bokfört värde
- Torgståndet 1, 0 kr i bokfört värde

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 2005-2011 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 2011 framgår av bilaga 10. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 mnkr i text. Bilagan inleds med en sammanställning på övergripande nivå. Under året avslutade

projekt redovisas i bilaga 10.3. Beslutade budgetjusteringar under 2011 framgår av bilaga 9.2.

I budget 2011 ingår inte de delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige förväntades fatta genomförandebeslut under 2011. Dessa redovisas i budget ”utanför ram”.

Mnkr	Bokslut 2010	Budget 2011 *	Bokslut 2011 **	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 117,9	2 551,4	2 284,3	267,1
Inkomster	168,5	213,9	176,4	-37,5
Netto	1 949,4	2 337,5	2 107,9	229,6

*Exklusive de delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige förväntades fatta genomförandebeslut om under 2011. ** Inklusive delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige förväntades fatta genomförandebeslut om.

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

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2011 i samband med ”Avstämning av mål och budget 2011” om utökning av nämndens investeringsplan för delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen sopsug och Hjorthagen Västra, med ca 173 mnkr. Kommunfullmäktige beslutade i maj om utökning av nämndens investeringsplan med 104 mnkr för fastighetsförvärv Induktorn 33 i Ulvsunda.

Jämfört med budget har utgifterna minskat med ca 267 mnkr samtidigt som inkomsterna har minskat med ca 37 mnkr, dvs. netto drygt 229 mnkr. Nämnden har i årets tertial- och månadsrapporter bedömt att investeringsverksamheten kommer att uppvisa ett överskott jämfört med budget med anledning av olika förskjutningar inom investeringsplanen. Avvikelsekommentarer lämnas i bilaga 10:2. Av större förändringsposter kan nämnas följande.

Minskade nettoutgifter (+)	Ökade nettoutgifter (-)
Hagastaden, 40,7 mnkr	Hotell Lindhagensplan, 13,6 mnkr
Förskjutningar som till största delen beror på att byggstart av intunnlingen är försenad p.g.a. att detaljplanen överklagats.	Ökade utgifter för s.k. säkerhetspaket i tunneln.

Hjorthagen Västra, 56,3 mnkr Detaljplan överklagades till regeringsrätten. Dom meddelades den 12 maj 2011. Byggstart framflyttad till år 2012 och 2013.	Axelsberg, 18,5 mnkr Tidsförskjutningar i projektet på grund av omfattande utredningar tillsammans med SL och byggherrar.
Hjorthagen Norra 1, 49,4 mnkr Detaljplan överklagades till regeringsrätten som avslog överklagan den 4 februari 2011. Tidsplanerna har därmed förskjutits.	
Sabbatsberg, 28 mnkr Försening av byggstart för Hälsobrunnsgatan.	
Kraftledningstunnel Årsta, 59,8 mnkr Problem med bristande kvalitet i levererad 400 kV kabel vilket leder till att rivning av luftledning på sträckan Skanstull-Örby förskjutits till kvartal tre och fyra 2012.	

Av årets förbrukade medel avser 89 % projekt där genomförandebeslut har fattats och 11 % avser planeringsprojekt. Stora projekt, dvs. normalt projekt överstigande 50 mnkr, svarar för 85 % av årets utgifter och övriga projekt svarar för 15 %.

Nämnden har genomfört fastighetsförvärv om ca 135 mnkr. En förteckning över fastighetsförvärven under året lämnas i bilaga 10.5. Av förvärven kan nämnas

- Södra Torn 1 inom Slussenprojektet, 30 mnkr
- Induktorn 33 inom Ulvsunda industriområde, 101 mnkr

Under året har 23 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts, varav två har redovisats i exploateringsnämnden. De slutredovisningar som redovisats i nämnden är "Utbyggnad av Vällingby centrum" och "Detaljplaneområde Proppen i Södra Hammarbyhamnen". De 21 projekt där beslut om slutredovisning fattats på delegation är mindre projekt. Måluppfyllelsen för dessa är god och flertalet visar ett positivt nettoresultat eller ett nollresultat jämfört med genomförandebesluten. Se redovisning i bilaga 10:3.

Medfinansiering av statliga projekt

Exploateringsnämnden är delaktig i tre statliga projekt där kommunfullmäktige beslutat att staden ska vara medfinansierare. Projekten är Citybanan, trafikplats Lindhagen och överdäckning av Mariagårdstappen.

Redovisning av medelsförbrukning och prognos för kommande år lämnas i bilaga 10:4. Medfinansieringsprojekten belastar inte exploateringsnämndens budget utan redovisning sker i stadens budget.

I bilagan redovisas hur stadens utbetalningar för Stockholms Strömprojektet, som syftar till att avveckla eller markförlägga ca 150 km kraftledningar inom ca 15 kommuner, bedöms falla ut tids- och volymmässigt. Kommunfullmäktige godkände 2009 avtal med Svenska Kraftnät rörande stadens medverkan till finansiering av Stockholms Ström. Avtalet om Stockholms Ström möjliggör framtida bostadsbebyggelse. Utöver Stockholm, som ska bidra med 966 mnkr, bidrar ytterligare kommuner till projektets finansiering. Medel finns avsatta i stadens bokslut 2010.

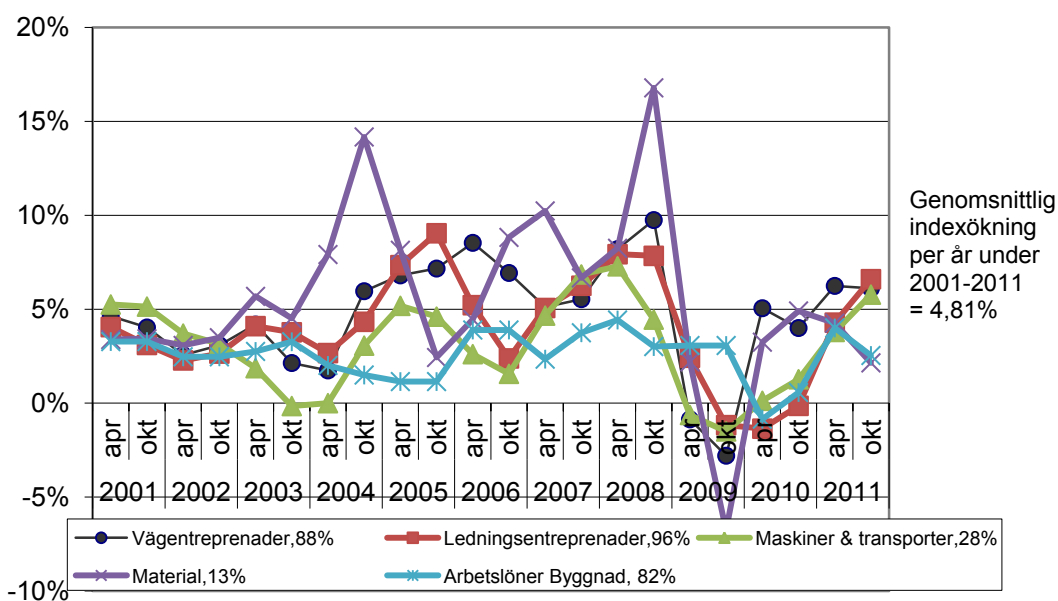
Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

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 prissänkningar i slutet av 2008 och nästan hela 2009. Efter det att konjunkturen förbättrades under 2010 har prisökningarna fortsatt.

Nedan redovisas utvecklingen sedan 2001 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.

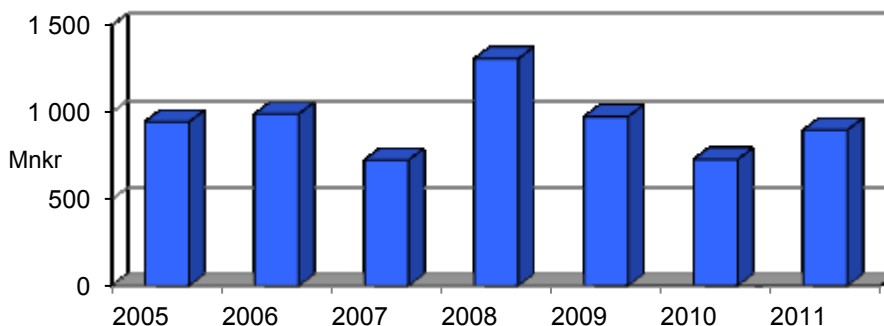
Indexutveckling 2001-2011



Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Försäljningar av fastigheter



Staden tillämpar sedan år 2010 redovisningsprincipen att inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt ska bokföras vid dagen för tillträdet.

I budget 2011 uppgick försäljningsbetinget till 1 000 mnkr. Försäljningar av fastigheter om 897 mnkr har genomförts under året. Avvikelsen beror på att tillträde inte hann ske under året för samtliga beslutade fastighetsförsäljningar. Försäljningarna har avsett följande:

Fastighetsförsäljning	Belopp mnkr	Andel %
Friköp av tomträttsmark exklusive småhustomträttsmark	28,3	3
Friköp småhustomträttsmark	16,9	2
Utanför kommungränsen	358,3	40
Exploatering *	493,1	55
Övrigt	0,5	0
Summa	897,1	100

*Inklusive försäljning av tomträttsmark Kontorsskylten 2 m.fl. i Vällingby Centrum vilken sammanhänger med exploateringsnämndens projekt i Vällingby Centrum.

En förteckning över årets fastighetsförsäljningar lämnas i bilaga 11. Av de större fastighetsförsäljningar som har genomförts kan nämnas:

- Snäckstavik i Botkyrka kommun 250 mnkr
- Noling 3:2 i Botkyrka kommun 56 mnkr
- Stora Vädersjö i Haninge kommun 33 mnkr
- Kontorsskylten 2 m.fl. i Vällingby Centrum 284 mnkr
- Johanneslund i Hässelby Villastad 35 mnkr

Årets försäljningar innebär en realisationsvinst om ca 750 mnkr för staden.

Prognoser under året

I nedanstående tabeller redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per september (Mr 09). Utöver dessa lämnar kontoret också månatligen rapporter till nämnden och till stadsledningskontoret.

Driftbudget Mnkr	VP 2011	T 1/2011	T 2/2011	Mr 09	Bokslut 2011
Drift och underhåll	* 96,6	107,9	122,8	120,8	135,2
Avskrivningar	130,0	125,0	120,0	120,0	118,0
Internräntor	1 123,0	1 115,6	1 113,6	1 113,6	1 111,1
Summa kostnader	*1 349,6	1 348,5	1 356,4	1 354,4	1 364,2
Intäkter	2 160,3	2 246,3	2 320,4	2 325,4	2 324,7
Netto	*805,1	897,8	964,0	971,0	960,5

* Justering av nämndens budget med anledning av begäran om budgetjustering om 23,6 mnkr på grund av överföring av ansvar för drift- och underhållsavtal med Stockholms Hamn AB från exploateringsnämnden till trafik- och renhållningsnämnden.

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

- ökade kostnader med 1,5 mnkr för återbetalning av tomträttsavgäld jämte ränta i samband med domar i avgäldsregleringsmål
- ökade kostnader med ca 11 mnkr för skogsavverkning m.m. (omslutningsförändring med ökade kostnader och intäkter)
- ökade kostnader med drygt 6 mnkr för de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden (omslutningsförändring med ökade kostnader och intäkter)

Kostnaderna för befarade och konstaterade kundförluster uppgår i bokslutet 2011 till drygt 13 mnkr.

Avskrivningar och internränta: Prognosen justerades till både tertialrapport 1 och till tertialrapport 2 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 arrenden och avser främst ökade intäkter i samband med domar i avgäldsregleringsmål. Prognoserna har justerats vartefter förändringarna blivit kända. Under året har 27 domar i avgäldsmål meddelats som sammantaget, inklusive retroaktiva intäkter, medfört drygt 70 mnkr i ökade intäkter och 6 domar som medfört minskade intäkter med 2,6 mnkr. Därutöver ökade

intäkterna med drygt 11 mnkr för de förvaltningsuppdrag av byggnader och av den mark utanför kommungränsen som staden ska avyttra som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden.

Investeringsplan Mnkr	VP 2011	T 1/2011	T 2/2011	Mr 09	Bokslut 2011
Utgifter*	2 715,0	2 570,8	2 336,1	2 333,9	2 284,3
Inkomster*	213,9	96,9	92,7	98,4	176,4
Summa nettoutgifter*	2 501,1	2 473,9	2 243,4	2 235,5	2 107,9

*Prognoser för investeringsplanen 2011 redovisas inklusive prognoser för planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden som inte ingick i budget 2011.

Investeringsplan netto: Jämförelsen över årets prognoser försvåras av att planeringsprojekten Norra Djurgårdsstaden inte ingick i budget 2011. I mars 2011 beslutade kommunstyrelsen i ärendet "Avstämning av mål och budget 2011" om utökning av nämndens investeringsplan för delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden. 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 överskott jämfört med budget. I tertialrapport 1 reviderades prognosen för investeringsinkomsterna med anledning av förändrat redovisningsätt avseende intunnlingen av väg E4/E20 i projektet Hagastaden. Vid tertialrapport 2 kunde kontoret konstatera att en rad förskjutningar inom projekten uppstått. 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. Jämfört med utfallet 2011 visar prognosen i tertialrapport 2 på en avvikelse om 135 mnkr eller 6 %.

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2011	T 1/2011	T 2/2011	Mr 09	Bokslut 2011
Inkomster	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	897,1

Försäljningsbeting: I verksamhetsplanen bedömdes att betinget om 1 000 mnkr skulle komma att uppnås under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under året. Först i slutet av året kunde kontoret konstatera att tillträde inte hinner ske under året för samtliga beslutade fastighetsförsäljningar. En reviderad bedömning lämnades därför i månadsrapport per november där prognosen uppgick till 900 mnkr. Utfallet blev 897 mnkr.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala kostnaderna Kommentar: Anledningen att andelen administrationskostnader har minskat i jämförelse med årsmålet beror på att nämndens totala kostnader har ökat jämfört med budget. Utfallet i jämförelse med budget visar på en oförändrad andel, 10 %.	6,5 %	10 %	minska	2011
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	0	0	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.

Stockholm ska år 2030 vara en miljonstad. Den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 – på väg mot ett Stockholm i världsklass, har implementerats i kontorets samtliga styr- och verksamhetsdokument.

De tre tekniska förvaltningarna; stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, har under hösten 2011 genomlysts ur ett kommunikationsperspektiv. Denna genomlysning har lett till en förtydligad ambition att kontoren tillsammans kommer att arbeta vidare med att i allt högre grad samordna sin stadsutvecklingskommunikation.

En ”Handbok för kommunikation i projekt” har tagits fram under året i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Exploateringsnämnden har fortsatt att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden 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. En större utbildningsinsats har genomförts under hösten.

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

Kontoret har arbetat med att 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 6.

Övrigt

Kommunfullmäktiges uppdrag och uppföljning av nyckeltal

Redovisning av det 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. Protesterna rör oftast ett specifikt objekt och utgörs ofta av färdiga blanketter eller listor.

Antalet handlingar under 2011 som registrerats som klagomål uppgår till 26 och antalet protester uppgår till 29. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 229. 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 2010 uppgick antalet registrerade handlingar som klagomål till 21, antalet protester till 64 varav flertalet avsåg Hammarbyhöjden 1:1 vid kv Orkanen i Björkhagen. Antalet registrerade handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 143.

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

Exploateringskontoret har under hösten 2011 deltagit i stadens projekt ”Tyck till”. ”Tyck till” är en webbsida där medborgarna på ett enkelt sätt ska kunna skicka in



klagomål, beröm eller idéer kring stadens service eller verksamheter. Denna driftsattes för bland annat miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna i maj 2011. Under hösten 2011 pågick ett arbete för att få in de tekniska förvaltningarna. Den 1 februari 2012 kommer ”Tyck till” för de tekniska förvaltningarna att starta.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden
- Bilaga 2 Vision 2030/Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 3.1a Markanvisade lägenheter 2011
- Bilaga 3.1b Markanvisade lägenheter 2011
- Bilaga 3.2 Påbörjade lägenheter
- Bilaga 3.3 Färdigställda lägenheter
- Bilaga 3.4 Bostadsstatistik oktober 2010-december 2011
- Bilaga 4 Uppföljning miljöhandlingsprogram 2011
- Bilaga 5 Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan -2011
- Bilaga 6 Internkontrollplan 2011
- Bilaga 7 KF uppdrag
- Bilaga 8.1 och 8.2 Nyckeltal
- Bilaga 8.2 Personalstatistik
- Bilaga 9.1 Uppföljning av budget (inkl. investeringsplan)
- Bilaga 9.2 KS, KF beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 9.3.1 Uppföljning av budget 2011
- Bilaga 9.3.2 och 9.3.3 Uppföljning av budget 2011-årsredovisning och specifikationer av avvikelser mellan nämnden budget och nämndens utfall
- Bilaga 10.1 Nämndens investeringsbudget och utfall. Sammanfattning
- Bilaga 10.2 Uppföljning av budget – samtliga investeringsprojekt
- Bilaga 10.2.26 Stora projekt kommentarer
- Bilaga 10.3,1 Sammanställning slutredovisade projekt år 2011
- Bilaga 10.3.16 Uppföljning indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 10.4 Medfinansiering 2011
- Bilaga 10.5 Fastighetsförvärv
- Bilaga 11 Fastighetsförsäljningar
- Bilaga 12 Balansräkning 2011