



Exploateringsnämnden

Tjänsteutlåtande
Dnr: E2019-00229
Sid 1 (49)
2019-01-29

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42

Till
Exploateringsnämnden

Verksamhetsberättelse VB 2018 för Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden

Fleminggatan 4
Box 8189
08-508 266 42
08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
stockholm.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	5
1. Ett Stockholm som håller samman	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	8
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	13
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	14
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	14
2. Ett klimatsmart Stockholm	15
2.1 Energianvändningen är hållbar	15
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	17
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	19
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	21
2.5 Stockholms miljö är giftfri	21
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	23
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	23
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	24
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	25
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	25
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	29
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	29
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	31
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	35
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	36
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	36
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	38
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	40
Uppföljning av ekonomi.....	41
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget.....	41
Resultatenheter	44

Investeringar.....	44
Försäljningar av anläggningstillgångar	46
Analys av balansräkning	47
Kvalitetsarbete.....	47
Övrigt.....	47
Bilagor	49

Bilagor

Bilaga 1: Tjänsteutlåtande VB18

Bilaga 2: Bilaga 1 Exploateringsnämnden 2018 arbetsmaterial

Bilaga 3: Bilaga 2.1 Markanvisningar 2018

Bilaga 4: Bilaga 2.2 Markanvisade lägenheter 2018

Bilaga 5: Bilaga 3. NDS lägesrapport VB 2018

Bilaga 6: Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan

Bilaga 7: Bilaga 5 Uppföljning av miljöhandlingsprogram 2016-2019

Bilaga 8: Bilaga 7 Uppdrag från kommunfullmäktige

Bilaga 9: Bilaga 8 Aktiviteter, Program för tillgänglighet och delaktighet

Bilaga 10: Bilaga 9 Nyckeltal 2018 Exploateringsnämnden

Bilaga 11: Bilaga 10.1 Avvikelser mot budget UB063

Bilaga 12: Bilaga 10.2 Budgetförändringar 2018

Bilaga 13: Bilaga 10.3 Uppföljning av budget och prognos 2018

Bilaga 14: Bilaga 11.1 Nämndens investeringsbudget och utfall- Sammanfattning

Bilaga 15: Bilaga 11.2.1 Uppföljning av budget, samtliga investeringsprojekt

Bilaga 16: Bilaga 11.2.2 Kommentarer- Stora Projekt

Bilaga 17: Bilaga 11.3.1 Sammanställning slutredovisningar 2018

Bilaga 18: Bilaga 11.3.2 Uppföljning indikator avvikelse slutredovisningar

Bilaga 19: Bilaga 12 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv

Bilaga 20: Bilaga 13.1 Balansräkning

Bilaga 21: Bilaga 13.2 Resultaträkning

Sammanfattande analys

Stockholm ska vara en stad där alla människor kan leva och bo. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens viktigaste prioriteringar.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Markanvisningarna ska för år 2018 uppgå till minst 9 000 bostäder, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Under året har nämnden beslutat om markanvisningar omfattande 6 404 lägenheter. Av dessa är 4 101 hyresrätter.

Bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna har haft i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Totalt har 436 bostäder i projekt i Stockholmshusen, markanvisats under året.

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med levande och trygga stadsdelar. En modell för socialt värdeskapande analys har arbetas fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret som syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet genom att tillämpa ett socialt värdeskapande perspektiv i stadsbyggnadsprocessens alla skeden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige godkände den 20 mars 2017 detaljplanen för en bussterminal i Katarinaberget. Detaljplanen överklagades men beviljades inte prövningstillstånd i Mark och Miljööverdomstolen varvid den vann laga kraft i maj 2018. Beslut om fastighetsbildning lämnades av Lantmäteriet under oktober 2018 och överklaganden avslogs. Byggstart för de arbeten med bussterminalen som kräver bygglov påbörjas under början av 2019. Bussterminalen är beräknad att vara klar cirka 2023.

Fler arbeten har genomförts under året för att bidra till en hållbar energianvändning. Arbeta pågår med att ta fram ett verktyg för att följa upp de miljörelaterade krav som ställs i samband med markanvisning och överenskommelse om exploatering. Arbeta har genomförts med att utveckla stadens miljöprofilområden och miljöspetsområden. Norra Djurgårdsstaden, som deltar i Climate Positive Development Programme är ett större miljöprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer.

Exploateringsnämndens driftbudget visar ett överskott om 45,5 miljoner kronor jämfört med budget. Överskottet beror i huvudsak på högre tomträttsavgälder till följd av domar med mera, förvaltningsuppdrag och lägre kapitalkostnader.

Försäljningsuppdraget om 200 miljoner kronor, som avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen, har uppnåtts. Under året har försäljningar av fastigheter om 712,0 miljoner kronor genomförts. Den största posten är en försäljning till Botkyrka kommun om 521 miljoner kronor.

Nämndens investeringsbudget 2018 uppgår till 3 555,3 miljoner kronor netto varav 5,3 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Utfallet uppgår till 3 365,4 miljoner kronor vilket innebär ett överskott om 189,9 miljoner kronor. Under året har 5 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskilling om cirka 165 miljoner kronor. Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 2 489,7 miljoner kronor.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Stockholm är en stad som får alla att växa. Här har alla barn och vuxna framtidstro och möjligheter att förverkliga sina liv. Stockholm är en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar. Den offentliga välfärden är en grund för livskvalitet och trygghet för stockholmarna under livets alla skeden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

 Uppfylls helt

Stockholm ska vara en stad som håller ihop, med levande och trygga stadsdelar. I lokalsamhället finns starka krafter för att utveckla staden. Staden ska arbeta tillsammans med stockholmarna samt tillsammans med de föreningar och sociala företag som tar till vara den kraft som finns i lokalsamhället.

Stadens offentliga rum ska vara av hög kvalitet och erbjuda parker och torg som är inbjudande och levande. Barnperspektivet ska genomsyra detta arbete, där barns behov av lek och rörelse får ta plats.

Risk- och sårbarhetsanalyser ska göras i enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom de exploateringsprojekt som genomförs.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden implementera en gemensam process för socialt värdeskapande	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Under året har berörda nämnder godkänt ett förslag till en modell för en socialt värdeskapande analys. Modellens ramverk utgörs av översiktsplanens fyra mål för stadsbyggnad och stadsbyggnadsprocessens skeden. En central del av modellen är att stadsbyggnadsmålen konkretiseras och tas om hand genom hela exploaterings- och planprocessen och knyts till dess politiska beslutspunkter. Modellen prövas i fyra pilotprojekt.			
  Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden ska påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen och Hanstavägen från trafikled till urban miljö	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Utredningsbeslut för programarbete för Södertäljevägen beslutades av exploateringsnämnden i november. Arbetet med planering av bebyggelse längs valda delar av Hanstavägen pågår. Planeringen tar sin utgångspunkt i nyligen genomförda investeringar i Hanstavägen.			
  Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden ska under året undersöka stadsutvecklingsprojekt där infrastrukturbarriärer kan omvandlas till urbana miljöer	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden har undersökt stadsutvecklingsprojekt där infrastrukturbarriärer kan omvandlas till urbana miljöer. Förutom återkommande arbetsmöten så har även workshops hållits där områdesstrategier från kontoren deltagit. Enskedevägen, Hammarbyvägen/Hammarbyfabriksväg och Västerled ska utredas vidare som möjliga framtida urbana stråk.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden levande och trygga stadsmiljöer

● Uppfylls helt

Vision 2040 och Översiktsplan

Stockholm ska vara en stad där alla människor kan leva och bo. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens viktigaste prioriteringar. Stadens Vision 2040 om en bra stad att leva och bo i, ”Ett Stockholm för alla”, är utgångspunkt. Stockholms översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. I översiktsplanen pekas fyra fokusområden och tio strategiska samband ut. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. Genom att rikta investeringar och planeringsresurser till dessa kan ett mer omfattande bostadsbyggande och en stadsutveckling stimuleras som annars inte vore möjligt med nuvarande marknadsförutsättningar. I en första etapp är följande fem samband prioriterade:

- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Östberga-Årsta

I takt med bostadsbyggandet skapar nämnden förutsättningar för en utbyggd offentlig service genom markanvisningar för bland annat skola, idrott och sociala behov. I samband med detta genomför exploateringsnämnden detaljplaner för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser.

Exploateringsnämnden beslutade i mars om en markanvisning för en grund- och gymnasieskola för cirka 1 300 elever, förskola samt idrottshall i Hagastaden. Ytterligare skolor har möjliggjorts genom beslut om markanvisning, bland annat en ny F-6 skola i Karlsviks Strand, en utökning av den nuvarande Kvickentorpsskolan med nya skolbyggnader och en ny grundskola F-9 för cirka 1 000 elever i Vårberg. Under året har nämnden beslutat om markanvisningar för 108 nya förskoleavdelningar, 5 530 elevplatser i grund- och gymnasieskola och lokaler för handel och kontor motsvarande 169 000 kvadratmeter. Detta sammantaget motsvarar cirka 9 000 nya arbetsplatser.

Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden med att utveckla city, med utgångspunkt i gällande program och planer. Ett av de områden som prioriteras är Tegelbacken och Järnvägsparken i Södra Klara. Framkomligheten för prioriterade transportslag ska särskilt beaktas.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att utveckla ytterstaden. Bland annat har ett programförslag för programarbete för Spångadalen tagits fram. Syftet med programarbetet är att studera hur Tensta, Rinkeby och Bromsten kan kopplas samman på ett fysiskt och socialt hållbart sätt. Förslaget innehåller en ny grundskola, årskurs F-9 för 900 elever med tillhörande idrottshall, en mindre idrottshall, fyra nya parker, två nya förskolor, 1 500-1 700 nya bostäder i både flerbostadshus och radhus, ett regionalt cykelstråk och en ny gång- och cykelbro till Rissne.

De senaste åren har antalet bostäder i Söderort ökat. I stadens arbete med att utveckla söderort har ett viktigt mål varit att få till fler kontorsarbetsplatser. Satsningarna på Tyngdpunkt Farsta och Söderstaden spelar en viktig roll för att skapa samverkan mellan olika partners för att generera fler arbetsplatser, stärka handels- och mötesplatser, ge förutsättningar för ett attraktivt boende och levande stadsliv. Söderstaden ska fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt med ett brett utbud av arrangemang inom idrott, kultur och nöjen samt etableringar inom handel, kontor och service. Området kommer att utvecklas successivt och i flera etapper, ett arbete som påbörjades under 2017. Ytterligare exempel på projekt inom söderort är Årstafältet som är ett stadsutvecklingsprojekt innehållande 5 000-6 000 bostäder. Under 2018 har cirka 1 000 nya bostäder anvisats i nära anslutning till Årstafältet.

I november gav exploateringsnämnden kontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för att påbörja planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urban miljö enligt uppdrag i 2018 års budget.

Social hållbarhet

Stadens metoder för markanvisningar och planprocess ska väljas för att bidra till social hållbarhet. Förhållningsättet ska tillämpas i samtliga stadsområden. Staden har identifierat ett behov av nya analyser och verktyg i planeringsprocessen. Syftet är att säkerställa att investeringar styr mot jämlika livsvillkor och utvecklingsmöjligheter, förbättrad balans i staden avseende olika former av stadskvaliteter, samt att rumslig segregation motverkas.

I projektet Fokus Skärholmen har ett centralt jämförelsekriterium för att få en markanvisning varit hur byggaktören velat bidra till att stärka den sociala hållbarheten i området. Särskilt efterfrågas förslag på åtgärder för att möta behov som bland annat boende och stadsmiljöer för lokala behov, sysselsättning bland unga i området och flickors och kvinnors tillgång till de offentliga rummen. Utöver detta uppmanas byggaktörerna redovisa hur de kan arbeta för att skapa bostäder till rimliga kostnader för de boende. I Hagsätra har ett jämförelseförfarande med förenklad process genomförts som pilotprojekt. Byggaktörerna valdes baserat bland annat på sitt bidrag till områdets sociala hållbarhet och sin långsiktighet i förvaltning i området.

Under 2017 påbörjades arbetet med att ta fram en modell för socialt värdeskapande analys, vilken arbetas fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Modellen syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet genom att tillämpa ett socialt värdeskapande perspektiv i stadsbyggnadsprocessens alla skeden. I juni 2018 godkände exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden upplägg för en modell för en socialt värdeskapande analys. Modellen implementeras i ett första skede genom fyra pilotprojekt. Den socialt värdeskapande analysen kommer att samordnas med pågående utvecklingsarbete gällande integrerad barnkonsekvensanalys och jämställdhet i planeringsprocessen. Parallellt arbetas underlag till modellen fram för hur kvaliteter i stadsrummet ska belysas och omhändertas samt vilka krav som ska ställas i upphandlingar och avtal med konsulter, entreprenörer och byggaktörer.

Exploateringsnämnden har under 2018 även involverat privata aktörer i arbetet med en socialt sammanhållen stad genom att skapa forum för gemensamt lärande kring social hållbarhet och för att sprida goda exempel. Under hösten 2018 anordnades ett seminarium där byggaktörer bjöds in till en halvdag för gemensamt lärande kring socialt hållbar stadsutveckling.

För att öka kunskapen om och skapa en gemensam förståelse för social hållbarhet ur ett

stadsutvecklingsperspektiv genomförde exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tillsammans ett seminarium i september 2018. Mötet riktade sig primärt till de tekniska förvaltningarna och stadens allmännyttiga bostadsbolag. Exploateringskontoret deltog under hösten även i tre workshops samt i studieresa till Göteborg i syfte att lära av Göteborgs stads arbete med social hållbarhet.

Trygghets- och säkerhetsarbete i Stockholms stad

Kommunfullmäktige godkände i februari ett nytt trygghets- och säkerhetsprogram för Stockholms stad för perioden 2018-2021. Programmet utgör ett samlingsdokument för en rad planer som enligt lagstiftning ska finnas i en kommun. Syftet med trygghets- och säkerhetsprogrammet är att ge riktning till och stärka stadens samlade trygghets- och säkerhetsarbete samt att klargöra mål och ansvarsförhållanden. Exploateringsnämnden kommer att konkretisera programmet utifrån uppdrag, målgrupper och det egna ansvarsområdet.

Risk- och sårbarhetsanalys steg 2 har genomförts med en workshop där representanter för alla delar av exploateringskontoret deltagit. Under 2018, har elva incidenter anmälts i stadens incidentrapporteringsystem, IA varav sju avser olycksfall på arbetsplatsen eller vid resa till eller från arbetsplatsen, två avser dataintrång (phishing) och två avser hot mot tjänsteman. Därutöver har tio avlägsnande av olovlig bosättning anmälts.

Kontorets styrgrupp för byggherrens arbetsmiljöansvar har fortsatt sitt arbete med bl.a. utbildning och fördelning av byggherrens arbetsmiljöansvar.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser och de åtgärdsförslag som årligen tas fram. För kritiska identifierade risker och sårbarheter har åtgärder vidtagits eller påbörjats. Kontorets krisledningsgrupp har deltagit i en halvdags utbildning och kommer att ha en krisledningsövning i början av 2019.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Uppfylls delvis

Bostadsbristen begränsar stadens och stockholmarnas utveckling. Takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030, och 40 000 bostäder mellan åren 2014 och 2020. I enlighet med stadens mål om att bygga 140 000 bostäder till 2030 införs ett reviderat delmål på 80 000 bostäder under åren 2014-2025. För att kunna öka byggandet och hålla en god kvalitet måste samverkan mellan stadens nämnder förbättras.

Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken syftar till att det ska byggas fler bostäder med en god stadsplanering och arkitektur till en rimlig kostnad i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisningar.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger främst utfall för indikatorer för bostadsbyggandet och nämndens arbete med att genomföra aktiviteter.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Årsmål	Prognos helår	KF:s årsmål	Period
  Antal markanvisade bostäder	6 404	8 651	9 000	9 000	9 000	VB 2018
  Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	2 254	3 976	2 300	2 300	tas fram av nämnden	VB 2018
  Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader	483		300	490	300	VB 2018
  Antal markanvisade bostäder till stadens bostadsbolag	1 049		2 250	2 250	2250	VB 2018
  Antal markanvisade hyresrätter	4 101	5 465	4 500	4 500	4 500	VB 2018
  Antal markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt	70		300	300	tas fram av nämnden	VB 2018
  Antal påbörjade bostäder	5 031	7 430	7 000	7 000	7 000	VB 2018
  Antal påbörjade hyresrätter	2 707	2 903	3 500	3 500	3 500	VB 2018
  Antal påbörjade studentbostäder	989	1 003	1 300	1 300	tas fram av nämnden	VB 2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med berörda nämnder utveckla handboken Ledstängen i syfte att säkerställa att offentlig service byggs ut i takt med bostadsbyggandet	2018-01-01	2018-12-31	
Analys I enlighet med Exploateringshandboken (tidigare Kvalitetssystemet) arbetar kontoret med att säkerställa att offentlig service planeras och byggs ut i takt med bostadsbyggandet. Detta säkerställs också i samarbetet med andra förvaltningar i staden, bland annat genom Ledstängen.			
  Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram arbetssätt för att säkerställa att även stadens villaområden kan kompletteras, ibland värnas, eller i förkommande fall omvandlas, särskilt i kollektivtrafikhäna lägen. Exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB ska också pröva möjligheter till strategiska markinköp i de områden som kan vara aktuella.	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Exploateringskontoret har tagit del av stadsbyggnadskontorets arbete med att samordna bedömningarna kring inkomna förfrågningar gällande avstyckningar och förtätningar i villaområden. Kontoren har också tillsammans utrett ansvarsfrågor och behov av nya rutiner för de olika stegen värna, komplettera samt omvandling av villabebyggelsen. Exploateringskontoret har tillsammans med S:t Erik Markutveckling utrett hur ett uppdrag till strategiska markinköp skulle påverka rutiner och arbetssätt. Kontoren har identifierat risker och möjligheter med att staden aktivt går in som fastighetsuppköpare. Då stora risker finns vad gäller genomförandet, bland annat ekonomiska, måste frågan bedömas från fall till fall.			
  Kommunstyrelsen ska i samverkan med exploateringsnämnden och äldreomsorgsnämnden ta fram en handlingsplan för att tillgodose behovet av bostäder för äldre, såväl biståndsbedömda som icke biståndsbedömda i kommunal och privat regi	2018-01-01	2018-12-31	

Analys I boendeplan 2019 med utblick mot 2040 som kommunstyrelsen godkände i juni 2018 redogörs för ett tillägg för behovet av seniorbostäder. Exploateringskontoret deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen.				
	Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska under året analysera behoven av stora bostäder och utveckla arbetssätt och rutiner för att säkra att ett tillräckligt stort antal större bostäder kan byggas	2018-01-01	2018-12-31	
Analys I diskussioner och dialog med byggaktörer konstateras att det alltid inom ramen för varje enskilt projekt görs bedömningar av vilka lägenhetsstorlekar som behövs och efterfrågas. En bedömning av behovet och därmed genomförda förändringar i enskilda projekts fördelning av lägenhetsstorlekar görs ofta inför bygglovsansökan. Detta för att säkerställa så långt möjligt att utbudet motsvarar de lägenheter som bostadskonsumenterna vid varje tid efterfrågar.				
	Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafiknämnden ska gemensamt utveckla arbetsprocessen vid planering och exploatering av privat mark, exempelvis avseende rollfördelning, kravställande och agerande gentemot markägaren/byggherren, samt finansiering av nedlagd tid. Vad gäller kostnader i detaljplaneprocessen ska utredas vilka av dessa som kan tas ut i plantaxan	2018-01-01	2018-12-31	Avvikelse
Analys Arbete pågår, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden, med att utveckla arbetsprocessen vid planering och exploatering av privat mark. Under året har arbete pågått med att ta fram processbeskrivningar. Exploateringsnämnden har också föreslagit riktlinjer för exploateringsavtal, vilka anger grundläggande principer för fördelning av ansvar, kostnader och intäkter. Arbetet kommer att fortsätta under 2019.				
	Trafiknämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden färdigställa och implementera ett förvaltningsövergripande kartverktyg med bostadsportföljen som grund	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har etablerat standardiserade karttjänster för bostadsportföljen som tillgängliggör kartsikt där stadens bostadsprojekt finns angivna. Arbete pågår med att nyttja stadens integrationsplattform för att automatisera överföring av information från bostadsportföljen till karttjänsterna och på så sätt få bättre rutiner för åjourhållning.				

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer

Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och andra berörda nämnder och bolag skapa förutsättningar för en hög bostadsproduktion. Uppdraget att åstadkomma 140 000 bostäder till 2030 är en utmaning som understryker behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt inom exploateringskontoret och mellan stadens förvaltningar. Det är viktigt att stadens berörda nämnder deltar på ett tidigt stadium i planeringsarbetet.

Bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna har haft i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Det första Stockholmshusprojektet byggstartades i december 2017. Ytterligare 172 bostäder i Stockholmshusen har påbörjats i Tensta under hösten 2018.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska fortsätta arbetet med att pröva nya metoder för effektiva processer, som större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen i

bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser.

Genom att utveckla gemensamma metoder och rutiner för uppföljning erhålls en förbättrad överblick. Utifrån gemensamma nyckeltal, kan åtgärder sättas in i rätt tid och i rätt skede i processen. Satsningen på en samordnad plan- och exploateringsprocess innebär också en satsning på koordinering av avtal gällande exploatering och stadens beslut att anta detaljplaner. I angelägna bostadsprojekt påbörjas detaljprojektering innan genomförandebeslut fattats som ett led i att motverka förseningar. Projekten följs också upp i bygglovsprocessen.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med strategisk planering för fler skolor och förskolor, SAMS, och planering av ny infrastruktur inom bland annat Sverigeförhandlingen och 2013 års Stockholmsförhandling.

Pågående planering för bostadsbyggandet

Enligt överenskommelsen inom 2013 års Stockholmsförhandling har Stockholms stad ansvar för att cirka 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att cirka 2 000 bostäder uppförs i Hammarby Sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014.

Till och med oktober 2018 har cirka 5 000 bostäder påbörjats inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Ytterligare 38 000 bostäder inom influensområdet finns i olika skeden av stadsbyggnadsprocessen, i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft. Utifrån målet om 45 900 färdigställda bostäder till 2030 finns ett behov av att fylla på med ytterligare projekt.

I Sverigeförhandlingens influensområde fanns i november 2018 drygt 63 000 bostäder i olika skeden, i stadsbyggnadsprocessen, i påbörjade och färdigställda bostäder. Målet är 49 000 färdigställda bostäder till 2035. Drygt 7 800 bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen har påbörjats eller färdigställts sedan avtalsperiodens början. Ytterligare 55 000 bostäder inom influensområdet finns i olika skeden av stadsbyggnadsprocessen, i planprogram, markanvisningar, detaljplaner eller i detaljplaner som vunnit laga kraft.

För att öka förutsättningarna att nå ingångna överenskommelser med staten om en utbyggd kollektivtrafik har en handlingsplan tagits fram.

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

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan inom Hagastaden. Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora utgifter, både för staden och för byggherrarna. Ett annat exempel är överdäckningen av tunnelbanan i Liljeholmen som innebär att Liljeholms-gallerian byggs ihop med SL:s stationsbyggnad. Totalt kommer cirka 25 000 kvm kommersiella ytor att tillkomma.

Projekt i verksamhetsberättelse 2018

I bilaga 11.2 redovisas nämndens samtliga projekt. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras med beskrivning av projektet, beslutsläge och eventuell övrig information. Aktuell information om de större projekten finns via stadens hemsida under <http://vaxer.stockholm.se/>.

Markanvisa 9 000 lägenheter år 2018

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. Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturyklarna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Målet för markanvisningarna för år 2018 uppgick till 9 000 bostäder. Under 2018 har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisningar för 6 404 bostäder, varav 64 procent avser bostäder upplåtna med hyresrätt. Antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder.

Exploateringsnämnden fortsätter att markanvisa inom de större programområdena. Under 2018 har 520 nya bostäder markanvisats inom programmet för centrala Bromma, 540 inom Hagastaden, 1 020 inom programmet för Årstafältet och Östberga, 1 033 inom Tyngdpunkt Farsta och 742 inom Fokus Skärholmen. Totalt 680 bostäder har anvisats efter jämförelseförfarande och 190 via anbud på pris. Totalt har 436 bostäder i Stockholmshus och 2 254 bostäder i influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisats under 2018.

Nämnden ska pröva att öka markanvisningar med bostadsprojekt med trähus i syfte att minska klimatpåverkan. En av anvisningarna i Årstafältet, etapp 4, innehåller 155 bostäder i trähus.

Exploateringsnämndens markanvisningar vägleds av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer i hela staden. Att bygga hyresrätter i områden som idag domineras av bostadsrätter eller äganderätter har varit prioriterat. Exploateringsnämnden kommer att beakta de mål som stadens kommunala bostadsbolag har.

En kartläggning av behovet av stora bostäder har genomförts utifrån stadens stadsdelsområden. Behovet av stora bostäder hänger samman med befintligt bostadsbestånd, hushållsstorlek och vilken trångboddhetsnorm som används.

Samtidigt som exploateringsnämnden ska planera för en mångfald av boende- och upplåtelseformer ska berörda nämnder underlätta för mindre aktörer på marknaden genom att utveckla områdesplanering som resulterar i färdiga byggrätter som mindre byggaktörer kan efterfråga. Arbetet med byggemaskaper fortsätter. Under våren 2018 har exploateringskontoret bjudit in till intresseanmälan inför kommande markanvisningstävling för byggemaskaper inom Fokus Skärholmen och ett informationsmöte har hållits i Bredäng. Under våren hölls också en markanvisningstävling för unga arkitekter, för 100 bostadsrätter i Solberga.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konjunkturen, finansiering, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder,

hyresreglering etc. Under 2018 var målet att minst 300 hyresbostäder skulle markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader.

Nämnden fattade i februari beslut om en markanvisning inom projekt Fokus Skärholmen för 90 hyreslägenheter och en markanvisning för 160 hyreslägenheter i Råcksta, båda med fokus på rimliga hyror. Ytterligare cirka 230 bostäder har markanvisats i juni i syfte att möjliggöra för lägre hyresnivåer.

I arbetet att erbjuda bostäder till rimliga kostnader fortsätter arbetet med Stockholmshusen samtidigt som markanvisningar med krav på rimliga hyror prövas.

Studentbostäder

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska nämnden markanvisa minst 300 studentlägenheter per år. Exploateringsnämnden ska i nära samarbete med berörda nämnder och bolag utreda lämpliga platser för tillfälliga bostäder för unga och studenter.

Under året har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisningar för 500 nya studentbostäder; 300 i Hagastaden, 100 i centrala Bromma och 100 i Sätra.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

● Uppfylls helt

Idrott och motion i unga år lägger grunden för en god hälsa genom hela livet, och ska vara tillgänglig för alla.

Under mandatperioden satsas en miljard kronor för att bygga ikapp den anläggningsbrist som har hämmat Stockholms växande idrottsliv. Stockholmarna ska kunna idrotta oavsett ekonomiska förutsättningar och kostnaderna för att utöva idrott ska hållas låga.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger det kontinuerliga arbete inom nämndens olika projekt som bedrivs med berörda nämnder.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka tillgången till idrottsanläggningar

● 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.

Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. I samband med stadsutvecklingsprojekt och andra projekt planerar exploateringsnämnden tillsammans med idrottsnämnden för behov av förstärkning av idrottsytor och idrottsanläggningar. I mars beslutade exploateringsnämnden om

markanvisning av en idrottshall i Hagastaden. Idrottshallen ska integreras i en skolbyggnad. Genom beslut i exploateringsnämnden utökas även Kvickentorpsskolan med nya skolbyggnader och en ny gymnastikhall.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

● Uppfylls helt

Kultur ger plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv. Konst och kultur är en självklar del av demokratin. Den kan öka förståelsen, sammanhållningen och tilliten i ett samhälle. Stockholmarnas tillgång till kultur och eget kulturskapande ska öka. Tillgången till kultur ska inte bero på inkomst, kön eller bostadsadress.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås genom att upprätta konstprogram i stadens större exploateringsområden.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka närheten till kultur

● Uppfylls helt

Det finns samarbetsformer mellan exploateringsnämnden och Stockholm konst. Stockholm konst upprättar konstprogram för hur och var konst kan komma in i stadens större exploateringsområden.

Exploateringsnämnden prövar tillsammans kulturnämndens krav på offentlig konst i markanvisningar. I februari godkände nämnden genomförandet av ett konstprojekt i Vårberg inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Projektet ska genomföras i samverkan med kulturförvaltningen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

● Uppfylls helt

Stockholm står inför en stor demografisk utmaning när gruppen äldre i staden på sikt ökar kraftigt. Detta kräver en långsiktig planering och samverkan mellan stadens alla delar. Ett äldreperspektiv ska finnas med i stadsplanering och nybyggnation. För att säkra långsiktighet och stabilitet kommer ett program för framtidens äldreomsorg att tas fram. Exploateringsnämndens bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål genom att delta i Styrgrupp för äldreboendeplanering.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska bidra till att alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

● Uppfylls helt

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram en boendeplan angående det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040.

I juni fattade kommunstyrelsen beslut om att godkänna Boendeplan 2019 med utblick mot 2040. Boendeplaneringen utgår bland annat från en behovsprognos avseende vård- och omsorgsboende, analys av fastigheternas status, regionernas bedömningar av behov av särskilt boende och beslutade förändringar samt äldreboendeplaneringens förslag till ytterligare förändringar inom bostadsbeståndet.

Exploateringsnämnden deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen, för att få helhetsbild av frågor som rör äldres boende. Ett tillägg till äldreboendeplanen har tagits fram som närmare redogör för behovet av icke-biståndsbedömda bostäder. För att säkerställa behovet av bostäder för äldre med rimliga boendekostnader skulle exploateringsnämnden under året markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt. Totalt 70 seniorbostäder med hyresrätt på Nytorps Gärde markanvisades i december.

I mars arrangerade exploateringskontoret en ”boskola” för att informera aktörer som bygger och förvaltar äldreboenden om stadens markanvisningspolicy och hur exploateringsnämndens mål förhåller sig till stadens äldreboendeplanering.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stadens vision om ett klimatsmart Stockholm innebär att smarta lösningar gör det enkelt för alla stockholmare att leva miljövänligt. Utan att äventyra förutsättningarna för framtida generationer växer staden med människan som utgångspunkt och med respekt för naturens gränser.

Stockholms mål att bygga 140 000 lägenheter och tillhörande offentlig och kommersiell service fram till 2030 innebär en stor utmaning. När staden växer ska stor hänsyn tas till Stockholms blå och gröna värden. Utbyggnaden av Stockholm ska ske på långsiktigt hållbar nivå.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

● Uppfylls helt

En hållbar energianvändning syftar till att minska klimatpåverkan, effektivisera användningen och att ställa om till mer förnybar energi. Stadens tillväxt skapar en efterfrågan på mer energi samtidigt som stadens ökande täthet ger förutsättningar för energieffektiva bostäder och hållbara transporter.

Målet är att Stockholm ska vara fossilbränslefritt år 2040. Under hösten 2016 fattade kommunfullmäktige beslut om stadens långsiktiga ”Strategi för fossilbränslefritt Stockholm 2040”. Målet innebär en komplex strukturomvandling och staden behöver möta utmaningarna i samarbete med andra aktörer.

Staden ska minska energiförbrukningen i såväl befintliga som nya byggnader. Stockholm sätter en hög standard för energieffektivt byggande genom tydliga krav på låg energianvändning vid nybyggnation. Hänsyn ska tas till produktionens hela påverkan på klimatet.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens deltagande i arbetet med att genomföra exploateringsnämndens miljöhandlingsprogram utifrån stadens miljöprogram 2016-2019 och det miljöprofilarbete som bedrivs i Norra Djurgårdsstaden.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Energianvändning i nyproducerade byggnader	55 kWh/m ²	55 kWh/m ²	55 kWh/m ²	55 kWh/m ²	55 kWh/m ²	2018
Analys Då kraven började ställas 1 juli 2012 var det först i slutet av 2016 som kontoret började få fram de första indikationerna från preliminära beräkningar av energianvändningen. De första uppmätta värdena finns tidigast 2020.						

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning i nyproducerade byggnader

 Uppfylls helt

Stadens mål för en hållbar energianvändning innehåller ett delmål som avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Delmålet innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m² med målsättning att sträva mot 45 kWh/m². Exploateringsnämnden är huvudansvarig för stadens uppföljning av detta delmål.

Uppföljning av energi är en långsiktig process och de första uppmätta värdena från energikraven som började ställas 2012 finns tidigast 2020.

Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden har ställt i samband med markanvisningar på stadens mark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsnämnden kommer att ta fram ett verktyg för att systematiskt följa upp och rapportera energikraven.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden och miljöspetsområden. Norra Djurgårdsstaden, som deltar i Climate Positive Development Programme är ett större miljöprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030.

Exploateringsnämnden har fortsatt utvecklingen av sitt innovationsuppdrag med innovation, lärande och samverkan. Fokus har legat på att etablera en struktur för framtida samarbeten

mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt. Målsättningen är att miljöinnovationer i stadens exploateringsprojekt ska bidra till att stärka Stockholms profil som hållbar stad.

Exploateringsnämnden är ansvarig för projektledningen av Vinnova-projektet Innovationsplattform hållbara Stockholm (IPHS) som påbörjades 2016 och pågår till och med augusti 2019.

I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadens bostadsbolag utvärderat den förenklade modell för livscykelanalyser (LCA) som IVL utvecklat och som projektet rekommenderar för verifiering av krav i etapp Södra Värtan. Syftet med testerna är att få en jämförbarhet och på sikt kunna precisera kraven med nyckeltal. Inrapportering av resultat från etappen har blivit försenat. Innan det kan ställas krav på klimatberäkningar och användning av verktyget i övriga exploateringsprojekt i staden behövs ytterligare tid för uppföljning och utvärdering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt

En av de viktigaste prioriteringarna på miljöområdet är att stadens transporter ska ha mindre klimatpåverkan samtidigt som staden växer. När fler ska resa på en begränsad yta måste kollektivtrafik, nyttotrafik, gång och cykel prioriteras. Det ger förutsättningar för en bättre miljö och en stad där framkomligheten ökar.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens trafikplanering sker i samverkan med trafikinämnden och att stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetet. Arbetet med att bygga ut infrastrukturen för cykling pågår planenligt men variationer mellan åren kan förekomma då utbyggnaden är en del av och därmed är beroende av tidsplanerna för nämndens projekt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kommunstyrelsen ska, tillsammans med trafikinämnden, servicenämnden och exploateringsnämnden, fortsätta arbetet med samlastning av stadens egna varuleveranser	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Exploateringskontoret har deltagit i arbetet en förstudie om samlastning av stadens egna varuleveranser.			
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden och trafikinämnden utreda hur växtbeksäddade bullerskydd kan användas för att minska buller i anslutning till vägar	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Under året har berörda nämnder tagit fram ett utkast till en handbok för gröna åtgärder mot buller. Handboken är planerad att färdigställas i början av 2019.			
 Trafikinämnden ska i samverkan med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden se över trafiksäkerhet, framkomlighet och exploateringsmöjligheter vid Brommaplan med utgångspunkt från framkomlighetsstrategin och behovet av bostäder	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Arbetet med exploateringsmöjligheter och behovet av bostäder i och kring Brommaplan pågår. Eftersom trafiken är en av flera nyckelfrågor inom området deltar exploateringskontoret i trafikinämndens arbete om bland annat trafikflöden och möjligheterna till bebyggelse.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet enligt framkomlighetsstrategin

Uppfylls helt

Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten. Stadens framkomlighetsstrategi har legat till grund för arbetets inriktning. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt. För att säkerställa en god framkomlighet i samtliga stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av gång-, cykel-, kollektiv- eller biltrafik har exploateringsnämnden samverkat med trafiknämnden från ett tidigt skede. I större projekt har nämnden medverkat i kollektivtrafikplanering i samarbete med trafikförvaltningen (SL).

Exploateringsnämnden har samverkat med trafiknämnden för ökad hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur som exempelvis återvinningscentraler, krossanläggningar, masshanteringsytor och snöupplag, på kort och lång sikt. Även samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik och teknisk infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande har stärkts och letts av exploateringsnämnden. För att minska onödiga transporter i samband med hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden har exploateringsnämnden genomfört en förstudie. Den omfattar bland annat en lokaliseringsutredning med förslag på metodik för hur lokaliseringsanalyser kan genomföras och vilka frågor som behöver utredas vidare för att det ska kunna arbetas fram en handlingsplan för stadens masshanteringsarbete.

I exploateringsnämndens ansvar ingår att skapa förutsättningar för ett mer hållbart resande. ”Strategi för ökad cykling i Stockholms stad” och ”Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal” har beaktats i planering och utveckling av nya och befintliga områden. Exploateringsnämnden har följt upp och redovisat anläggandet av cykelvägar i exploateringsområden. Exploateringsnämnden har samverkat med trafiknämnden i övergripande planering för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden. Därutöver har nämnden arbetat med att främja satsningar på cykel inom ramen för ”Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal”. Vid projekt som kräver trafikomläggningar och ombyggnation har framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter säkerställts.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011 och planen vann laga kraft i september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i januari 2015 dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Domen överklagades men då Högsta Domstolen inte meddelade prövningstillstånd vann tillståndet laga kraft. I september 2015 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslut där budgetramen fastställdes till 12,1 mdkr.

Kommunfullmäktige godkände den 20 mars 2017 detaljplanen för en bussterminal i Katarinaberget. Detaljplanen överklagades men beviljades inte prövningstillstånd i Mark och Miljööverdomstolen varvid den vann laga kraft i maj 2018. Beslut om fastighetsbildning lämnades av Lantmäteriet under oktober 2018 och överklaganden avslogs. Förberedande arbeten som inte styrs av den nya detaljplanen utförs löpande fram till byggstart. Byggstart för de arbeten med bussterminalen som kräver bygglov påbörjas under början av 2019. Bussterminalen är beräknad att vara klar cirka 2023.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

◆ Uppfylls delvis

Anspråken på markanvändning i kombination med pågående klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden planeras och strategiskt arbetar med grönytor, vattenförekomster och stadsmiljöer för rekreation och biologisk mångfald. Detsamma gäller andra miljöhänsyn som buller, luftkvalitet, närhet till parker med mera.

Stadens gröna kvaliteter ska stärkas i enlighet med riktlinjer för ”Grönare Stockholm”, stadens översiktsplan och miljöprogram. Det ska inrättas ett naturreservat i Årstaskogen och Årsta holmar och arbetet med naturreservat i Kyrkhamn, Rågsveds friområde och Älvsjöskogen fortsätter.

Arbetet med att skydda Stockholms vatten fortsätter. Handlingsplan för god vattenstatus ska genomföras och vattenkvaliteten ska stärkas.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens arbete med naturreservat, arbetet med att vidareutveckla ekosystemtjänster, grönytekomensation och arbetet med åtgärder utifrån stadens handlingsplan för god vattenstatus.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel exploateringsprojekt som gör relevant grönytekomensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden	88 %	92 %	80 %	80 %	80 %	2018
  Andel på av staden markanvisad fastighet med krav enligt dagvattenstrategin	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	2018
  Andel årliga markanvisningar på stadens mark där grönytefaktor för kvartersmark är ett krav.	100 %	65 %	100 %	100 %	100 %	2018
  Antal markanvisade bostäder i trähus	155	-	300	300	300	2018

Analys

Antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder. Antalet aktörer som uppför bostäder i trähus är begränsat vilket har ytterligare bidragit till antalet markanvisningar. Ett antal projekt med bostäder i trähus kommer att påbörjas under 2019, däribland ett flerbostadshus med cirka 230 lägenheter i Hagastaden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden undersöka innovativa metoder för biologisk sanering exempelvis för framtida sanering av förorenade markområden som utreds som naturreservat.	2018-01-01	2018-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys En förundersökning har genomförts av innovativa metoder för biologisk sanering för framtida sanering av förorenat markområde i Rågsveds friområde. Arbetet fortsätter under 2019.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden under året inrätta naturreservat i Rågsveds friområde, Årstaskogen och Årsta holmar samt ta fram tillräckliga underlag i syfte att möjliggöra beslut avseende naturreservat i Kyrkhamn och Hagsåtraskogen.	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Kommunfullmäktige beslutade i maj 2018 om Rågsveds naturreservat. Reservatet invigdes i augusti 2018. Arbetet med Årstaskogens och Årsta holmars naturreservat pågår. Arbetet med att ta fram underlag för Hagsåtraskogen och Kyrkhamn pågår.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm

 Uppfylls helt

Stadens miljömål för hållbar mark och vattenanvändning omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden implementera strategi för ekosystemtjänster och grönytekompensation och stadens dagvattenstrategi. Ett av de områden som särskilt pekas ut är arbetet med hållbar dagvattenhantering.

Exploateringsnämnden har ställt krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt och har fortsatt att implementera stadens riktlinjer och åtgärds måttet för dagvatten.

Exploateringsnämnden har planerat för lokal hantering av dagvatten i exploateringsprojekt samt deltagit i arbetet med pilotanläggningar för dagvattenhantering som Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för. I exploateringsprojekt har nämnden planerat med hänsyn tagen till effekter av förändrat klimat och deltagit i kommunstyrelsens arbete med klimatanpassning.

Exploateringsnämnden har medverkat i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”. Dessa riktlinjer syftar till att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. I samband med exploateringsprojekt utvecklar exploateringsnämnden vid behov närliggande parkers och grönområdens kvaliteter genom grönkompensation. Under året har beslut om grönkompensation fattats i 17 exploateringsprojekt och 15 grönkompensationer har genomförts. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden behöver de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklas och stärkas. Exploateringsnämnden har ett stadsövergripande perspektiv vid investeringar i park- och naturmark. Investeringarna samordnas därför med stadens övriga gröna investeringar, och beslut om relevant grönkompensation sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Exploateringsnämnden har arbetat vidare med implementering av grönytefaktor (GYF) som finns angivet i miljöprogrammet. Syftet med grönytefaktor är att stärka stadens grönsstruktur och biologiska mångfald, för att skapa positiva ekosystemtjänster och klimatanpassa

exploateringsprojekten. För att bejaka de mänskliga och ekologiska värdena vid exploatering ska strategi och arbetsmetoder för ekosystemtjänster tas fram. Arbetet med ekosystemtjänster är viktigt för att skapa god hållbar kvalitet.

I budget 2018 har nämnden fått i uppdrag att tydligt redovisa sina gröna investeringar i beslutsunderlag och uppföljning. I kontorets beslutsmallar finns flera rubriker där det i förekommande fall finns möjlighet att redovisa investeringar i till exempel: miljö, kompensation för ianspråktagen grönyta och energihushållning. Arbetet fortsätter med att även ta fram modell för ekonomisk uppföljning.

Exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och i samråd med idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder kommer under 2018 påbörja arbetet med en handlingsplan för fler nya offentliga strandbad i staden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

● Uppfylls helt

Stockholm ska utveckla kretslopp som är resurseffektiva. Det mest miljövänliga sättet att öka hushållningen med material är att förhindra uppkomsten av avfall. Det avfall som uppkommer ska tas om hand på ett resurseffektivt sätt. Möjligheten att återvinna ska förbättras i Stockholm.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens arbete med utveckling av avfallssystem i Norra Djurgårdsstaden.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska planera för effektiva och hållbara avfallssystem i exploateringsprojekt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden har arbetat med att öka kunskapen om god planering av hållbar avfallshantering, genom till exempel sopsugssystem, återvinningscentraler och återbruk. I arbetet har ingått att ta tillvara på de erfarenheter som har genererats i projektet Norra Djurgårdsstaden. Arbetet bedrivs även inom ramarna för projektet Innovationsplattform Hållbara Stockholm.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

● Uppfylls helt

Stockholms invånare ska i största möjliga mån skyddas från skadliga ämnen och ett speciellt fokus ligger på att skydda barnen.

I ”Stockholms stads kemikalieplan 2014-2019” beskrivs visionen om ett giftfritt Stockholm 2030 och vilka åtgärder som ska genomföras för att nå målet. Åtgärderna handlar om att rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder och verka för att andra aktörer ska arbeta i samma riktning.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att nämnden med stöd av stadens kemikalieplan implementerat metoder och rutiner som tillämpas i bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	80 %	80 %	80 %	2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska tillsammans med idrottsnämnden ta fram en finansieringsmodell och verka för etablerandet av en båtbottentvätt i syfte att minska miljögifter i Stockholms vatten. Exploateringsnämnden ska bistå nämnderna avseende lokaliseringsfrågor	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Miljö- och hälsoskyddsnämnden och idrottsnämnden driver arbetet. När sådant behov finns kommer exploateringsnämnden att bistå förvaltningarna i lokaliseringsfrågor.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till att stadens miljö ska bli giftfri

 Uppfylls helt

Med stöd av stadens kemikalieplan har metoder och rutiner implementerats för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) som tillämpas i bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt. Krav på materialval utifrån BVB eller därmed jämförligt system har varit ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden har påbörjat ett arbete med att utveckla ett verktyg för att systematiskt följa upp och rapportera dessa krav.

Implementering av byggvarubedömningen innebär omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Utvecklingsarbete avseende hantering av anläggningsprodukter i BVB har skett genom ett antal pilotprojekt där systemet har testats. Exploateringskontoret har drivit detta arbete tillsammans med Kemikaliecentrum.

Sedan november 2018 ställer exploateringsnämnden i samband med entreprenadupphandlingar krav på materialval utifrån BVB. Det innebär att alla entreprenörer framöver ska registrera i BVB de varor som används i entreprenaderna.

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Stockholm ska vara ett centrum för internationellt baserad verksamhet inom forskning och utveckling. Nya och växande företag är avgörande för att skapa nya arbetstillfällen. Detta förutsätter offensiva satsningar på både utbildning och infrastruktur. Staden ska främja utvecklingen av kreativa näringar, miljöteknikföretag, besöksnäring och arbetsintegrerande sociala företag. Inom informations- och kommunikationsområdet genomförs flera samarbetsprojekt med bransch och akademi för att ytterligare befästa Stockholms världsledande ställning.

En god offentlig ekonomi är en förutsättning för att kunna stärka välfärden. Därför ska Stockholm alltid ha en budget i god ekonomisk balans.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Att stärka samverkan mellan akademi och samhälle är en av de viktigaste strategiska frågorna för framtiden. Samverkan ska innefatta bland annat gemensamma forskningsprojekt, en offensiv satsning på fler studentbostäder och utveckling av samverkansforum.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger främst arbetet i nämndens projekt i Hagastaden och Kista Science City.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	4	-	4	4	Tas fram av nämnden	VB 2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med utbildningsnämnden och exploateringsnämnden samt i samråd med berörda stadsdelsnämnder vid behov stödja regeringen och dess myndigheter med ansökningsförfarandet för en ackrediterad Europaskola	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut

 Uppfylls helt

Den nya stadsdelen, Hagastaden, som planeras och byggs kring Norra Station och Karolinska sjukhuset är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Visionen anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa. I augusti markanvisades kommersiella lokaler med koppling till Life Science.

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.

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden bedrivs bland annat cirka 20 forsknings- och utvecklingsprojekt, ofta i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, EU, Energimyndigheten med flera.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

● Uppfylls helt

Nya och växande företag är avgörande för att skapa nya arbetstillfällen. Stockholm ska vara en attraktiv stad för småföretagare och det lokala näringslivet ska stärkas genom utvecklad företagservice och rådgivning.

Staden ska samverka med andra offentliga och privata aktörer för att öka företagandet i Stockholm.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att i nämndens projekt ingår det att utreda möjligheten att inrymma arbetsplatser och kommersiella lokaler.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska i de beslut som fattas om stadsutveckling särskilt analysera och redovisa planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd arbetsplatspotential	2018-01-01	2018-12-31	
Analys En arbetsgrupp med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har under året arbetat med att ta fram arbetssätt och rutiner för att säkerställa att arbetsplatspotentialen beaktas vid beslut om markanvändning. En upphandling av ramavtal för analyser av arbetsplatspotential pågår. Dessa analyser ska göras för hela staden och särskilt fördjupas i stadsutvecklingsprojekt. Söderstaden har genomfört workshops med kommersiella byggaktörer om hur man ser på förutsättningarna för att skapa nya arbetsplatser i området.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö

● Uppfylls helt

För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att starta och växa i måste gynnsamma förutsättningar ges till näringslivet bland annat genom att mark tillhandahålls till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att god infrastruktur tillgodoses.

Som exempel på projekt som innehåller många arbetsplatser kan nämnas:

- Projekt Norra Djurgårdsstaden omfattar 12 000 lägenheter och 35 000 arbetsplatser. Inom Värtan har en ny passagerarterminal för färjeresenärer byggts och i anslutning till denna kommer en ny handelsplats anläggas.
- Projekt Slakthusområdet omfattar cirka 4 000 lägenheter och 50-70 000 kvm nya kontor.

I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

Under året har nämnden bland annat beslutat om markanvisningar för 108 nya förskoleavdelningar, 5 530 elevplatser i grund- och gymnasieskola och lokaler för handel och kontor motsvarande 169 000 kvadratmeter. Detta sammantaget motsvarar cirka 9 000 nya arbetsplatser. Detta omfattar bland annat en markanvisning för nybyggnation av kontorsbyggnad om cirka 67 000 kvm samt en hotellbyggnad.

Inom projektet Hagastaden har det under året hållits en markanvisningstävling för kontor och/eller hotell om mellan 16 000-20 000 kvm. I augusti tecknades en avsiktsförklaring för utvecklingen av Slakthusområdet och Stockholms livsmedelscentrum.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

◆ Uppfylls delvis

Arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Många arbeten skapas på Stockholms växande arbetsmarknad och arbetslösheten sjunker kraftigt. Det finns dock fortfarande utmaningar i form av en hög arbetslöshet i vissa grupper och en arbetskraftsbrist i många yrken.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens utfall för indikatorerna om aspiranter som fått Stockholmsjobb och tillhandahållandet av sommarjobb.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0	0	0	0	0	2	500	VB 2018
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	-	-	5	6	6	9 000	VB 2018
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0	-	-	0	0	2	1 000	VB 2018
  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0	0	0	0	0	0	9 000	VB 2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

● Uppfylls helt

Utgångspunkten för den ekonomiska politiken är målet att skapa en jämlik och hållbar stad. En god offentlig ekonomi är en förutsättning för att kunna stärka välfärden. Därför ska Stockholm alltid ha en ekonomi i god balans. Grundläggande mål för soliditet och investeringsutgifter garanterar långsiktig hållbarhet. Stadens verksamhet ska vara

kostnadseffektiv och administrativa kostnader hållas låga.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden och att exploateringsnämndens projekt har ekonomisk hållbar balans.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	103,9 %	104,1 %	100 %	100 %	100 %	VB 2018
  Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	103,9 %	104,1 %	100 %	100 %	100 %	VB 2018
  Nämndens prognossäkerhet T2	3 %	1 %	+/- 1 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden och i samråd med Norrmalms stadsdelsnämnd utreda ägarstruktur, ansvarsområden, behov av upprustning för Hötorgsfaret samt komma med förslag till framtida samarbetsform	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har medverkat i arbetet som kommer att fortsätta under 2019.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

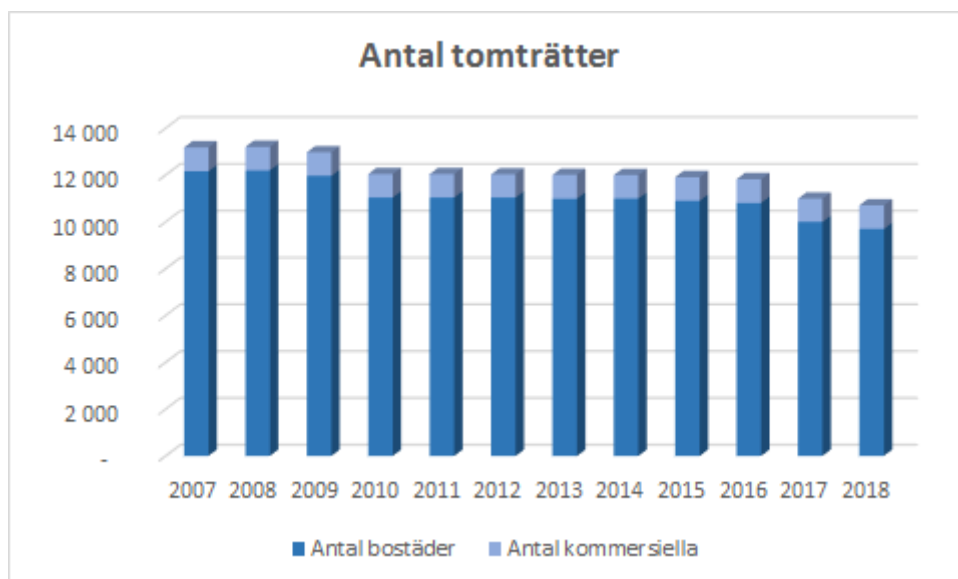
 Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och säkerställer goda intäkter från de markvärden som skapas genom planläggning för områden där omvandlingspotentialen är stor. Nämnden upplåter cirka 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner.

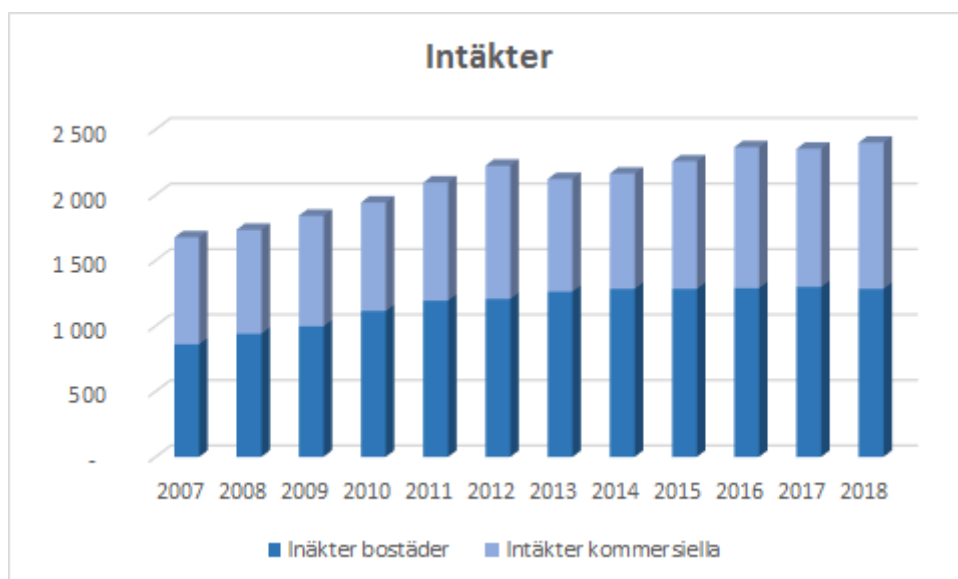
Nämnden arbetar med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelser uppgick till cirka 2,5 miljarder kronor år 2018.

En domstolsprocess har pågått mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gällde den så kallade avgäldsrentan. Hovrätten fastställde i slutet av 2017 rentan till tre procent, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare domstolspraxis. Räntesänkningen påverkar utfallet i pågående tomträttsmål och samtliga kommande avgäldsregleringar för kommersiella fastigheter.

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



Intäkterna från bostadsändamål svarar för 53 procent av de totala tomträttsintäkterna 2018 vilket framgår av nedanstående diagram.



En närmare redovisning av exploateringsnämndens markförvaltning lämnas i avsnittet Uppföljning av ekonomi.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

● Uppfylls helt

Bostadsmålet är det mål som ska prioriteras högst och som bedöms utgöra störst andel av stadens totala nettoutgifter. Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Det innebär att stadens investeringar måste ha ekonomiskt hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt. Utgiftssidan provas i framför allt de lönsamma projekten vilket

kan ge utrymme för prioriteringar i andra projekt.

Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. De undantag som finns inom nämndens investeringsplan är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter. Täckningsgraden för nämndens projekt uppgår totalt till cirka 140 procent exklusive Slussen och Hagastaden.

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Under de senaste 12 månaderna har priset på bostadsrätter i Stockholms stad gått upp med två procent. Sedan toppnoteringen i april 2017 har priset gått ned med 7,5 procent. På Stockholms villamarknad har priserna under de senaste 12 månaderna istället gått ned med 3,1 procent. Kontoret följer utvecklingen på bostadsmarknaden noga.

Under rubriken "Nämndens ekonomiska förutsättningar" lämnas en utförligare redovisning.

Riktlinjer för exploateringsnämndens EU-policyarbete

Exploateringsnämnden antog riktlinjer för EU-arbetet för 2018, utifrån EU-policy. Dessa klargör nämndens arbete kopplat till EU.

EU har en stor påverkan på stadens och exploateringsnämndens verksamhet, både i form av bindande påverkan genom lag, men också i form av riktlinjer och rekommendationer. Detta påverkar exploateringsnämnden framför allt inom upphandling av varor och tjänster samt vad gäller anpassning av markexploatering till rådande miljölagstiftning.

Bevakning av EU:s arbetsprogram och kommande förslag till lagstiftning sker framför allt genom engagemang i samarbetsorganisationer såsom SKL, Eurocities och Stockholmsregionens Europaförening. Exploateringsnämnden deltar och medverkar i relevanta samråd samt svarar på remisser genom dessa forum, i samarbete med övriga nämnder och bolag. Exploateringsnämnden medverkar idag inom flera nätverk och projekt som syftar till att främja miljöutvecklingen inom exploatering. Genom kontinuerliga besök av svenska politiker och EU-kommissionärer till stadens exploateringsområden, ges möjlighet att föra en direkt dialog med dessa angående prioriterade EU-frågor och ståndpunkter.

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Exploateringsnämnden samverkar med stadsbyggnadsnämnden för att utveckla en digital samhällsbyggnadsprocess där det är möjligt att arbeta med digitala modeller av den byggda miljön för att utföra simuleringar och analysera hur hållbarhetsaspekter tillgodoses då staden förtätas och utvecklas. Datakällor som behövs för att kunna utföra simuleringar och analyser utvecklas och kvalitetssäkras för att användas tillsammans med information från nya datakällor i den smarta staden som sensorer. De digitala modellerna ger även möjlighet till avancerad visualisering av nya utbyggnadsalternativ som kan användas vid till exempel medborgardialog. Arbetet fortsätter under 2019.

Exploateringsnämnden samverkar i projektet Södertäljevägen/Norra Liljeholmen med stadsbyggnadsnämnden för att utveckla en digital samhällsbyggnadsprocess där det är möjligt att arbeta med digitala modeller av den byggda miljön för att utföra simuleringar och analysera hur tillgång till park- och naturmiljö tillgodoses. Datakällor som behövs för att kunna utföra simuleringar och analyser kommer att utvecklas och kvalitetssäkras för att användas tillsammans med information från nya datakällor i den smarta staden.

Under 2018 initierades en gemensam styrgrupp för arbete med strategisk informationshantering från exploateringsnämnden och trafiknämnden. Arbetet fortlöper 2019 i olika delprojekt kring digitalisering i samhällsbyggnadsprocessen som utgör ett utvecklingsled i övergången till ett digitalt samhälle.

Exploateringsnämnden samverkar med trafiknämnden för att uppnå ett effektivare samarbete kring informationsöverföring mellan exploateringsprojekt och förvaltning. Ett livscykelperspektiv har börjat tillämpas i informationshanteringen med målet att det alltid ska finnas aktuell kvalitetssäkrad information om stadens mark och anläggningar.

Exploateringsnämnden samverkar med myndigheter som Lantmäteriet, Boverket, SKL och ledande aktörer i bygg-, infrastruktur- och anläggningssektorn såväl som med olika forskningsinitiativ som t.ex. Smart Built Environment och Viable cities.

	Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut	1,6 %	12,3 %	+/- 5 %	+/- 5 %	-	2018
	Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	75 %	97,3 %	90 %	90 %	-	2018
	Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	-5,3 %	-20,4 %	+/- 5 %	+/- 5 %	-	2018

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Stockholm ska vara en jämställd stad där makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. Jämställdhet, jämlikhet och frihet från diskriminering ska genomsyra personalpolitiken. Alla, oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet. Stockholmare ska känna att de har möjlighet att påverka Stockholms utveckling och den framtid som vi lämnar efter oss till kommande generationer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

 Uppfylls helt

Stockholm ska vara en jämställd stad där makt, möjligheter och resurser fördelas jämnt oavsett kön. Ett genus- och antirasistiskt perspektiv ska integreras i stadens alla verksamheter. Stadens egen verksamhet ska därigenom bidra till ökad jämställdhet. Arbetet med att utveckla genusbudgetering ska fortsätta.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens arbete med att genomföra projekten karaktäriseras av ett helhetsperspektiv samt pågående arbete med jämställdhetsintegrering.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad

 Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska bedriva en inkluderande stadsutveckling där stadsmiljön planeras med utgångspunkt i att vara tillgänglig och trygg för alla. Därmed främjas ett ökat användande av stadens offentliga rum hos kvinnor och flickor. I arbetet med att utveckla stadens exploateringsprojekt är ambitionen att inkludera jämställdhetsperspektivet i tidigt skede för att säkerställa jämställda stadsmiljöer. Nämnden arbetar med jämställdhet enligt strategin om jämställdhetsintegrering som innebär att nämnden systematiskt ska arbeta med att integrera ett jämställdhetsperspektiv, där det är relevant, vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Exploateringsnämnden ska dessutom arbeta för att utveckla Stockholm till en stad fri från diskriminering.

Exploateringskontoret har en särskild arbetsgrupp som arbetar med jämställdhetsfrågor, mänskliga rättigheter och diskriminering oavsett diskrimineringsgrund. Arbetsgruppen har under 2018 tydliggjort och integrerat jämställdhetsperspektivet i exploateringsprocessen och i övriga verksamhetsmål. Modell för socialt värdeskapande har tagits fram (beskrivs närmare under mål 1.3). Denna syftar bland annat till att bidra till trygghetsskapande åtgärder i stadsutvecklingen.

Exploateringskontoret har under 2018 tagit fram en mall för jämställdhetsanalys som under 2019 ska implementeras i kontorets Exploateringshandbok. Kontoret har börjat se över hur jämställdhetsperspektiv kan införlivas i upphandlingsprocessen. Arbetsgruppen för jämställdhet har tagit fram checklistor för inkluderande kommunikation i text och bild, checklistor för jämställd trafikplanering och jämställt utformande av lekplats som kan användas vid till exempel projekteringsmöten.

Under 2018 har arbetsgruppen bland annat arbetat med kunskapshöjande åtgärder kring jämställd stadsplanering, jämställd trafikplanering, trygghet, inkluderande kommunikation, normkritik, diskriminering och jämställdhetsbudgetering. Föreläsningar om jämställd och inkluderande stadsplanering har hållits för hela kontoret och i mindre kompetensforum. Kontoret har medverkat i en föreläsning för studenter på Kungliga tekniska högskolan och medverkat i en workshop om jämställd och inkluderande stadsplanering tillsammans med ArkDes, forskare från Stockholms universitet och privata aktörer. Externa föreläsare har också bjudits in och talat om jämställdhet, diskriminering och rasism.

Exploateringsnämndens arbete ska bidra till att kvinnor och män, flickor och pojkar är jämnt representerade och har lika stort inflytande i stadens rådgivande forum och dialoger med medborgare. Spångadalen och Husbyprojekten är exempel på projekt där exploateringsnämnden under 2018 har riktat särskilda resurser för att öka inflytandet och inkludera flera stockholmare och grupper som vanligtvis deltar i demokratiska processer i lägre utsträckning.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls helt

Staden ska vara en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor. Medarbetarna ska ges möjlighet att vidareutvecklas i sitt yrke och mötas av ett öppet och respektfullt klimat på arbetsplatsen. För att behålla, utveckla och rekrytera medarbetare ska staden ha en långsiktig planering för kompetensutveckling och kompetensförsörjning.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämnden arbetar med att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex ♀	82	79	84	84	82	85	81	2018
  Index Bra arbetsgivare ♀	88			89	90	90	84	2018
  Sjukfrånvaro ♀	1,4 %	0,9 %	1,7 %	2 %	2,1 %	2,1 %	tas fram av nämnden	VB 2018
  Sjukfrånvaro dag 1-14 ♀	0,9 %	0,7 %	1,0 %	1 %	1 %	1 %	tas fram av nämnden	VB 2018

Nämndmål:

Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

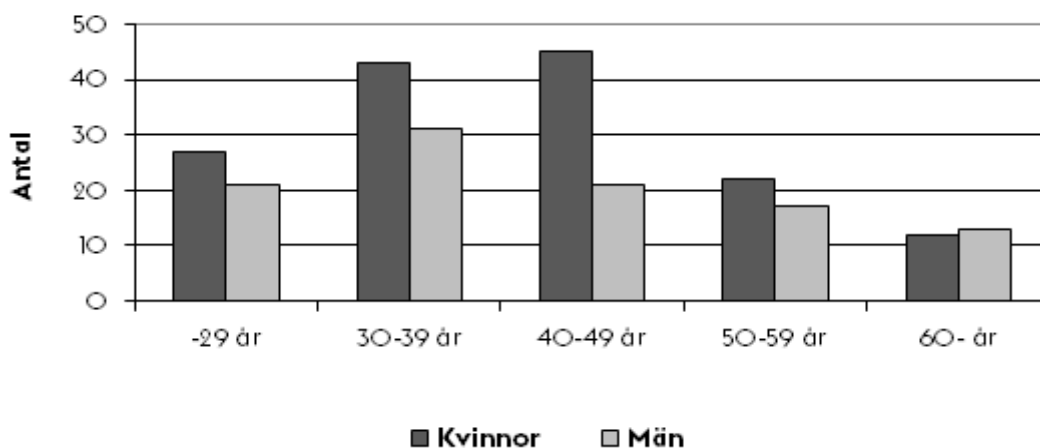
 Uppfylls helt

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst*
2013-12-31	163	6	152
2014-12-31	191	3	181
2015-12-31	201	4	186
2016-12-31	214	3	196
2017-12-31	236	4	220
2018-12-31	252	3	238

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Under 2018 har antalet anställda ökat med ytterligare 16 tillsvidareanställda och per den 31 december var antalet tillsvidareanställda 252. Antalet anställda och utökningen framgår av tabellen nedan.

Åldersgrupp och kön per 31 december 2018



Jämfört med 2017 har andelen män minskat och per den 31 december var könsfördelningen på kontoret 41 procent män och 59 procent kvinnor. Medelåldern bland de anställda är i stort sett oförändrad och var 41,5 år den 31 december 2018 (41,3 år 2017). Under året har tre medarbetare gått i pension.

Rekryteringar 1 jan - 31 dec 2018			
	Kvinnor	Män	Antal
Internt, exploateringskontoret	8	8	16
Internt, staden	2	2	4
Externt	35	18	53
Totalt	45	28	73

Under året har 57 tillsvidareanställda rekryterats externt utanför förvaltningen, vilket är i nivå med antalet externt rekryterade 2017. Därutöver har 16 personer fått nya tjänster och rekryterats internt. Av totalt sex chefsrekryteringar 2018, tillsattes fyra chefsroller av interna sökande. Sett till hela Stockholms stad som arbetsgivare är det totalt 20 medarbetare som valt att gå vidare till en ny roll internt. Kontoret rekryterar fortsatt många medarbetare direkt från avslutade studier på högskolan, men färre än föregående år. Under året rekryterades 13 nyutexaminerade studenter inom samhällsbyggnad. Totalt rekryterades 13 projektledare. Av de totalt 57 rekryteringarna var 22 genomföranderoller (framförallt befattningen byggprojektledare).

Avgångar 1 jan – 31 dec 2018			
	Kvinnor	Män	Antal
Till annan befattning	10	8	18
Till annan förvaltning	1	3	4
Ålderspension	2	1	3
Slutat i staden	16	16	32
Totalt	29	28	57

Det är 36 tillsvidareanställda som har slutat på egen begäran under året, jämfört med 31 förra året. Personalomsättningen för helåret 2018 uppgick till 14,8 procent, jämfört med 13,8 procent 2017. Av de som har slutat på egen begäran har 73 procent arbetat mindre än fyra år på exploateringskontoret. Totalt 50 procent av de som slutar på kontoret tillhör åldersgrupp 30-39 år.

Strategisk kompetensförsörjning

Det har varit en fortsatt utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som råder inom samhällsbyggnadsbranschen. Det är få erfarna yrkesverksamma inom branschen som aktivt söker nytt arbete, något som gör att exploateringskontoret måste uppsöka och attrahera denna målgrupp. I november 2018 lanserade kontoret en egen LinkedIn-sida, som ger kontoret bättre förutsättningar att kommunicera med våra målgrupper. I december hade sidan 800 följare och antalet besökare och följare ökar hela tiden. LinkedIn är också en rekryteringskanal kontoret använder för platsannonsering och search/matchning för vakanta befattningar.

Kontoret har genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket som är riktade mot studenter och nyutexaminerade. Exempel på detta är deltagande på studentmässorna LAVA och Initiativet på Kungliga Tekniska högskolan samt på Branschdagarna på Lunds Tekniska högskola. En kväll i november bjöds studenter från samhällsbyggnadssektionen och sektionen för arkitektur på KTH till Plan- och byggmingel i Tekniska nämndhuset. När det gäller aktiviteter gentemot redan yrkesverksamma, har kontoret förutom LinkedIn-sidan haft kommunikationsinsatser i Ny Teknik och Samhällsbyggaren. Kontoret var också huvudsponsor på Samhällsbyggnadsdagarna i oktober.

Under 2018 har kontoret genomfört flera omgångar av en fyradagarsutbildning inom projektledning. Erfarenhetsutbyte och nätverkande är en stor del i utbildningen, som riktar sig till kontorets projektledare. Under 2018 har tre medarbetare tagits ut till TN-akademin och går programmet tillsammans med kollegor på de övriga tekniska förvaltningarna. Kontoret har tagit emot två traineer i det stadsgemensamma traineeprogrammet, som båda rekryterats till avdelningen Mark och värdering.

Ett gott ledarskap, ett aktivt och engagerat medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Kontoret har därför under året haft stort fokus när det gäller både ledarskapet och arbetsmiljön. Under hösten 2018 har alla personalansvariga chefer gått ett kontorsgemensamt program för ledarutveckling. Programmet syftade till att utveckla ett tydligt och närvarande ledarskap samt skapa ett gemensamt förhållningssätt och språk kring ledarskapsfrågorna.

Kontoret har fortsatt att utveckla den samarbetsyta som tagits fram och ska ge stöd till alla kontorets personalansvariga chefer när det gäller deras personalansvar, och beskriver hur förvaltningen arbetar med de olika processerna för kompetensförsörjning. Månadsvis personalstatistik tas fram vilket tillsammans med avgångs- och utvärderingsenkäter av introduktionsprocessen och andra satsningar, skapar en bra bild över vad som behöver förbättras men också styrkor som bör bibehållas.

Arbetsmiljö

Arbetsmiljön har följts upp kontinuerligt på arbetsplatsträffar, i medarbetarsamtal och genom förvaltningsgruppen som består av representanter för arbetsgivaren, de fackliga organisationerna och skyddsombud.

En del i det systematiska arbetsmiljöarbetet är att säkerställa att alla personalansvariga chefer genomgår utbildning inom arbetsmiljö och erbjuds utbildning inom bland annat arbetsrätt, rehabilitering, svåra samtal, normkritik för mångfald samt coaching och feedback. Under 2018 har kontorets alla chefer erbjudits dessa utbildningar och flera nya chefer har kunnat delta i det stadsgemensamma utbildningsprogrammet Chef i staden. Exploateringskontoret arbetar enligt stadens rehabiliteringsprocess och samarbete sker med Försäkringskassan och företagshälsovården för att underlätta sjukskrivnas återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån efter behov. Kontoret har en fortsatt låg korttidssjukfrånvaro som har legat under en procent under hela året. Detta kan jämföras med den totala sjukfrånvaron som har legat mellan 1,4 och 2,0 procent under året. Även om sjukfrånvaro tyder på att medarbetarna generellt har en god psykisk och fysisk hälsa och mår bra, pekar hälsoundersökningen 2017 och medarbetarenkäten 2018 på att många medarbetare upplever stress. Därför har kontoret sökt och fått medel under 2018 för att genomföra en satsning för att främja medarbetares hälsa och har planerat för ett program med Linkura som leverantör. Linkura-programmet kommer att starta 2019 och innebär att medarbetarna får mäta sin faktiska sömn, återhämtning, stress och fysiska aktivitet.

Under hösten 2017 gjordes en inventering och analys av kontorets systematiska arbetsmiljöarbete, som utgjorde underlag för den arbetsmiljöplan som upprättades våren 2018 med en handlingsplan och aktiviteter för 2018. Även en handlingsplan utifrån den hälsoundersökning som genomfördes 2017 togs fram i början på året. Aktiviteter som genomförts under 2018 är bland annat första hjälpen och hjärt- och lungräddningsutbildning samt ett tobaksprogram via företagshälsovården för att ge stöd till rökare och snusare att sluta med eller minska sitt tobaksintag. Kontoret har också tagit fram rutiner vid hot och våld, rutiner för distansarbete samt rutiner vid ensamarbete.

Lika rättigheter och möjligheter samt diskriminering

Under 2017 togs rutiner mot kränkande särbehandling och trakasserier fram och fastställdes. I rutinerna framkommer bland annat att exploateringskontoret ska vara en plats fri från alla former av kränkande särbehandling, diskriminering och trakasserier. Även medarbetarnas och chefernas ansvar och hur man går tillväga om man som anställd skulle bli utsatt själv eller uppleva att någon annan har blivit utsatt för kränkande särbehandling eller trakasserier framgår. Under 2018 har inga diskrimineringsärenden inkommit.

Exploateringskontorets jämställdhetsarbete ger goda möjligheter att förena arbetsliv och privatliv genom generösa flextidssamar, möjlighet till distansarbete och en uttalad policy att vid mötesbokningar i möjligaste mån ta hänsyn till medarbetare som behöver hämta och lämna barn på förskola och skola. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att diskriminering inte sker vid rekrytering. Samtliga kandidater testas och för några tjänster har arbetsprover genomförts. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

I början på 2018 lanserades en samarbetsyta för kontorets arbetsplatsträffar, APT. Där

beskrivs APT-årshjulet, vilka frågor som är obligatoriska och stödmaterial för dessa. Huvudsyftet var att skapa en struktur för APT med stöd- och styrningsmaterial för att underlätta ett systematiskt arbetsmiljöarbete, men också en ökad förståelse för värdet i APT. En obligatorisk punkt är att arbeta med aktiva åtgärder och diskutera lika rättigheter och möjligheter. Kontoret har tagit fram ett gemensamt diskussionsunderlag som använts av alla enheter och avdelningar i workshop-format. Jämställdhetsgruppen har gett synpunkter på den uppdaterade processen för medarbetarsamtal med ny mall som kontoret tog fram 2018. Kontoret har under 2018 anordnat föreläsningar och workshops inom området lika rättigheter och möjligheter, bl.a. "Vidga normen", "Kvinnors makt och inflytande" och "Interceptionell stadsplanering".

Personalpolicy

Som en del det aktiva arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och gemensam kultur har förvaltningen fortsatt arbeta med de värdeord som röstades fram 2017. Dessa är "arbetsglädje, professionella, utvecklande och engagerade". Under 2018 sammanställdes arbetet med workshops som har genomförts inom kontoret kring värdeorden och vad dessa innebär. Det utmynnade i beskrivningar av värdeorden som fr.o.m. 2018 utgör kontorets lönekriterier. Arbetet med personalpolicyn har integrerats i workshoparbetet eftersom arbetsplatsens kultur och handlingar i arbetet ska styras av såväl personalpolicyn som de lokala förvaltningsspecifika värdeorden. Personalpolicyn är också en del i det workshopmaterial som tagits fram för aktiva åtgärder, dvs. de diskussionskort som alla enheter och avdelningar ska använda och diskutera i samband med APT. Det ligger som en obligatorisk punkt i APT-årshjulet, vilket säkerställer att såväl personalpolicyn som aktiva åtgärder diskuteras, dokumenteras och följs upp årligen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Uppfylls helt

Stockholm ska i den egna verksamheten säkerställa respekt för mänskliga rättigheter och ta ansvar för de internationella överenskommelser som Sverige har förbundit sig till. En viktig del av att vara en stad som lever upp till mänskliga rättigheter är att synliggöra exempelvis diskriminering. Arbetet mot diskriminering ska vara systematiskt och utmärkas av lärande inom och utanför stadens organisation.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger arbetssätt och rutiner kring arbetsmiljö och bemötande.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till en stad fri från diskriminering

Uppfylls helt

Exploateringskontoret såg under 2017 över arbetssätt och rutiner kring arbetsmiljön utifrån stadens nya arbetsmiljöprocess. För kontorets arbetsplatsträffar har gemensamma teman tagits fram som ska diskuteras, något som också fortsatte under 2018.

Se även exploateringsnämndens redovisning under kommunfullmäktiges mål för

verksamhetsområdet för 4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

● Uppfylls helt

Barns rättigheter ska vara centrala för alla politikområden. Varje barn har rätt att göra sin röst hörd. Stadens verksamheter ska lyssna till barns erfarenheter och använda dessa när verksamheterna utvecklas.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger arbetet med integrerad barnkonsekvens och dialog.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att utveckla barnkonsekvensanalyser

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden har, tillsammans med bland annat stadsbyggnadsnämnden, arbetat med integrerad barnkonsekvens och dialog (BKA). Deltagande förvaltningar är stadsbyggnadskontoret som är projektledare för arbetet, stadsledningskontoret, kulturförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning. En vägledning för det fortsatta arbetet har tagits fram.

Staden arbetar idag med olika dialogmetoder för barn och unga. I arbetet med riktlinjerna föreslås stadens goda exempel redovisas för att ge inspiration. Arbetet har också inkluderat att förtydliga de förutsättningar som bör råda vid barn- och ungdomsdialoget.

Exploateringsnämnden har bistått i den fortsatta utvecklingen av Stockholms förskole- och skolgårdar med att ta med lekvärdesfaktorer som utgångspunkt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla dess invånare. Alla, oavsett funktionsförmåga, ska ha rätt till full delaktighet. Byggnader, offentlig miljö och kollektivtrafik ska vara tillgängliga så att alla kan delta på lika villkor. Nya bostäder ska vara tillgängliga.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens medverkan i arbetet med att utveckla offentlig service och nämndens arbete med att verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden

 Uppfylls helt

Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service. Det gäller till exempel boenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg och kultur med mera i stadsutvecklingsområdena. Exploateringsnämnden ska redan i planeringsprocessens tidiga skeden utveckla samverkan med framför allt stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörda stadsdelsnämnder och SISAB för att säkerställa tillgången på platser i förskolor och skolor. Nämnden medverkar i stadens arbete med att säkerställa att behovet av äldreboendeplatser uppfylls fram till år 2040.

Av stadens markanvisningspolicy och av exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal framgår att byggaktörerna ska följa stadens krav på att integrera olika former av specialbostäder vilket också innefattar försöks- och träningslägenheter.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. 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.

"Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016" har reviderats under året och knyter an till den nya inriktningen för svensk funktionshinderpolitik. Benämningen av programmet har också ändrats till "Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023".

Det reviderade programmet har använts av stadens nämnder och bolagsstyrelser i arbetet med att identifiera, förebygga och undanröja de hinder för delaktighet i omgivningen som bristande tillgänglighet och ojämlika levnadsvillkor medför för personer med funktionsnedsättning. Nämnder och bolagsstyrelser har arbetat löpande för att genomföra och förverkliga programmet. Detta har gjorts inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Säkerställa att kontorets lokaler fungerar för arbetstagare med olika typer av funktionsnedsättning.	2018-01-01	2018-12-31	
Analys Görs när behov uppkommer. Med anledning av de ombyggnadsplaner som finns för Tekniska nämndhuset kommer inte några proaktiva ombyggnader att göras.			
 Uppföljning av nämndens aktiviteter enligt det reviderade programmet för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 görs i samband med tertiärrapporter och bokslut.	2018-01-01	2018-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

● Uppfylls helt

Stockholmarnas inflytande över sin närmiljö ska förstärkas. Facknämnderna ska också se över hur de kan öka tillgängligheten och utöka kontakterna med de invånare i staden vars röster inte hörs idag.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen nämndens arbete med att vidareutveckla medborgardialogen.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog

● Uppfylls helt

Kontoret kommunicerar stadens byggprojekt till stockholmarna och utvecklar dialogen tillsammans med stadsbyggnadskontoret bland annat för att fler grupper ska få komma till tals och känna sig inbjudna att medverka till den växande staden.

Under 2018 har allt fler projekt gått in i en genomförandefas vilket ökar kraven på mer kommunikation i närområdet. Många av stadsutvecklingsprojekten består av förtätning i redan bebyggda områden vilket också ökar kraven på kommunikation. Tidigare har de boende i området kanske varit involverade i dialog- och samrådsmöten. När det är dags att börja bygga påverkas alla mer direkt och det är viktigt att de närboende får tydlig information och vet var de ska vända sig med frågor. Byggskyltar, projektwebb med kontaktuppgifter, informationsmöten, hushållsutskick och användning av sociala medier ger en bred möjlighet till att kommunicera. Frågor och synpunkter tas emot via mejl, telefon, funktionsbrevlådor och, för vissa projekt, via Facebook. Antalet följare på Facebook är 3 681 (Norra Djurgårdsstaden) och 900 (Hagastaden). Antalet följare på Instagram är 3 715 (Slussen). Exploateringskontoret har även startat en egen LinkedIn-sida som hittills har fått 791 följare. Syftet med den är att stärka arbetsgivarvarumärket och bygga en relation med potentiella sökande.

Webbplatsen ”Stockholm växer” lanserades i februari. Där visas pågående byggprojekt och medborgarna kan hitta information om hur Stockholm växer och hur det påverkar alla som bor och rör sig i staden. För varje projekt finns informationstexter, tidplaner, kartor, bilder och kontaktuppgifter till staden. Webbplatsen är gemensam för de tekniska förvaltningarna och stadsledningskontoret. Exploateringsnämnden har även bidragit med innehåll till podden ”Stockholm växer” med tio avsnitt som handlar om när, var och hur Stockholm kommer att utvecklas de kommande åren.

En satsning på närområdeskommunikation har gjorts under året i stadsdelsområdena Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör. Arbetet syftar till att ta ett helhetsgrepp kring behoven av kommunikation i större områden samt att utvärdera hur kommunikationen kring stadsutveckling tas emot av medborgarna. Under hösten har också en digital medborgarpanel startats, där paneldeltagarna får ta svara på frågeställningar om stadsutveckling. Frågeställaren kan vara någon av de tekniska förvaltningarna och/eller berörda stadsdelar. En övergripande film ”Så växer Stockholm” har tagits fram i samarbete med stadsbyggnadskontoret. Filmerna

”Att bo vid en arbetsplats” och ”Bygglogistik och transporter” har också producerats.

Under sommaren genomfördes medborgarundersökningar i form av fokusgrupper och telefonintervjuer. Resultaten visar på behov av bättre samordning, tydlighet och helhet mot medborgarna, samtidigt som staden ska uppfattas som en trovärdig avsändare.

Undersökningarna visar att de som tar del av stadens information har en mer positiv syn på stadsutveckling och på sitt område.

Under våren visades Fokus Skärholmen som temautställning i Stockholmsrummet med fokus på barn och unga. Utställningen innehöll även bilder från Skärholmen, och en podd om Mäläräng. På Skärholmens medborgarkontor har en fast utställningsyta skapats. Målet är att utställningen ska sätta samråd och granskning i sitt sammanhang, och berätta för besökare om vad som är aktuellt inom Fokus Skärholmen.

Spångadalen var under maj-juni på programsamråd. En rad olika aktiviteter genomfördes under samrådstiden för att nå ut med information om programförslaget. Informationsmaterial som fanns tillgängligt var bland annat stadens översiktsplan, programhandling, informationsfolder, affischer samt 3D-bord. Den 9 juni bjöds allmänheten in att åka Spångadalens visionståg som stannade till på några platser där resenärerna genom sin mobiltelefon eller surfplatta tillsammans med VR/AR-teknik kunde få se en glimt av hur det kan bli om förslaget genomförs. För att nå så många som möjligt skickades även en informationsfolder till cirka 9 000 hushåll i programområdets närhet. Under två dagar på Järvaveckan visade exploateringskontoret upp över 30 byggprojekt. Mest intresse väckte Spångadalen, utomhusbadet och begravningsplatsen på Järvafältet.

Stadens stora markentreprenad på Årstafältet startade i juni och stadens berörda förvaltningar, byggaktörer och markentreprenörer fanns på plats med informationstält. Stadens fysiska modell av det framtida Årstafältet lockade många besökare likaså de guidade gåturen i området.

I juni bjöd Projekt Slussen åter in till öppet hus på Ryssgården som fylldes med en mängd olika aktiviteter. Dagen arrangeras årligen för att lyfta fram lokala verksamheter och samtidigt informera om vad som händer vid Slussen.

Kontoret har tillsammans med Invest Stockholm genomfört tre internationella mässor under 2018. Syftet har varit att hitta synergieffekter i mötet med internationella investerare, dela och utbyta kunskap i frågeställningar med koppling till hållbarhet.

Den samordnade besöksmottagning som startade hösten 2017 har under året fortsatt att utvecklas. Hammarby Sjöstad har bland annat tillkommit som visningsprojekt eftersom det fortfarande finns ett internationellt intresse för stadsdelen. Projekt som går att besöka är Slussen, Hagastaden, Grow Smarter, Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden.

I Norra Djurgårdsstaden har utvecklingen av hållbarhetskommunikationen fortsatt, genom att inspirera och sprida kunskap om hållbarhetsfrågor, samt uppmuntra boende i området att engagera sig i frågor som kopplar till hållbarhet. Under 2018 har flera olika samarbeten och utvecklingsprojekt pågått som syftar till att informera boende och verksamma i området om allt från energikonsumtion till delning av prylar och tjänster. Smart Energy City, Local Life och Hållplatsen är sådana projekt.

Som en del i satsningen på arbetsgivarvarumärket anordnades plan- och byggminglet för arkitektur- och samhällsbyggnadsstudenter på KTH för andra året. I år var det ett samarbete

med övriga tekniska förvaltningar och med ett upplägg som innebar föreläsningar och mingel i tekniska nämndhuset. Kontoret medverkade även på Samhällsbyggnadsdagarna i oktober vilket innebar tre projektchefer i panelsamtal, föreläsning om logistik i Norra Djurgårdsstaden och monter för personliga möten med studentambassadörer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt

Stadens ”Program för upphandling och inköp” har utarbetats med utgångspunkten att kvaliteten i verksamheterna ska stärkas och de anställdas rättigheter värnas samtidigt som höga miljökrav ska ställas. Programmet har som utgångspunkt att offentlig upphandling utgör ett medel att driva utvecklingen i socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar riktning. All upphandling ska ske med inriktningen att ILO:s kärnkonventioner respekteras.

De anställdas rättigheter ska värnas och utvecklas genom att staden ställer sociala krav till exempel om att erbjuda jobb till långtidsarbetslösa eller utbildning och praktik till studerande.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med att vidareutveckla upphandlingsprocessen.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel elektroniska inköp	10 %	-	70 %	70 %	Tas fram av nämnden	VB 2018
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	100 %	100 %	100 %	85 %	2018

Nämndmål:

Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt

Exploateringsnämndens inköps- och upphandlingsarbete följer stadens ”Program för upphandling och inköp” och kontoret arbetar med de tre olika delarna: strategi, upphandling och avtalsförvaltning. Exploateringsnämnden arbetar med ständiga förbättringar i upphandlingsprocessen och har ett systematiskt arbetssätt vad gäller behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning.

Under året har fokus bland annat legat på att genomföra andraparts-revisioner med platsbesök och kvalitetsgenomgång av utvalda projekt hos utvalda leverantörer med det gemensamma målet att säkerställa kvaliteten och att hitta delar som kan utvecklas och förbättras i samarbetet med leverantör, att aktivt delta i arbetet med att utvärdera stadens nya upphandlings- och avtalssystem och att implementera e-avropssystem för våra beställningar. Upphandlingsenhetens medarbetare har genomfört utbildningsinsatser för exploateringskontorets beställare, både för grupper och individanpassat.

Under året har ett verktyg för systematisk avtalsuppföljning av konsulter arbetats fram. Kontoret anlitar många tekniska konsulter som projekterar kontorets projekt och dessa kan nu följas upp på ett sätt som säkerställer att förutsättningarna vid uppföljningsmötet blir lika för alla och där svaren kan nyttjas till att säkerställa såväl kvalitet som ekonomi i projekten. Systemet är klart att implementeras under våren 2019.

Exploateringsnämnden arbetar för att långsiktigt säkerställa sin försörjning av konsulter och entreprenörer mot bakgrund av den ökade nybyggnadstakten. Det finns ett identifierat behov av stora såväl som mindre aktörer. Upphandlingskriterierna ses över för att undanröja formella hinder, som överdrivna krav på omsättning, i syfte att möjliggöra medverkan av mindre entreprenörer. Ett arbete med att utveckla internkontrollen som ett stöd i det operativa arbetet pågår parallellt. Kontoret har under året genomfört marknadsanalyser inom främst tekniska konsultkategorier för att säkerställa kontorets konkurrenskraft på marknaden så att resurserna kan säkerställas i de nya ramavtal som börjas handlas upp under 2019.

Exploateringsnämnden arbetar med att ställa sociala krav vid upphandlingar och stimulerar aktiviteter inom socialt ansvarstagande, CSR. Nämnden har även ett nära samarbete med arbetsmarknadsnämnden i syfte att underlätta för nyanlända att komma in på arbetsmarknaden. I entreprenadupphandlingar över tröskelvärde ställer kontoret krav på att entreprenörerna ska anställa minst en person som står långt ifrån arbetsmarknaden och i alla konsultupphandlingar ställa krav på att leverantören ska kontakta arbetsmarknadsförvaltningen.

Exploateringsnämnden deltar i en arbetsgrupp med tillsammans med Göteborg, Malmö, Örebro, Lund och Linköping. Gruppens syfte är att utbyta kunskap och erfarenheter, både kring kravställande och uppföljning inom området etiska krav för produkter i anläggnings- och driftentreprenader.

Staden har infört ett elektroniskt inköpssystem och kontorets målsättning är att alla inköp ska gå via systemet men detta fångas inte upp av nuvarande indikator då den endast mäter centrala avtal. Exploateringskontoret beställer huvudsakligen från lokala avtal. Under 2018 har drygt 2 500 beställningar i systemet gjorts om cirka 2,5 miljarder kronor. Kontoret kommer att fortsätta arbetet under 2019 med att utveckla användandet av inköpssystemet.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget

Kommunstyrelsen har under 2018 beslutat om budgetjusteringar för exploateringsnämnden. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 10.2.

Uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2018	Utfall 2018	Avvikelse
--------------------------------	-------------	-------------	-----------

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2018	Utfall 2018	Avvikelse
Kostnader*	117,7	180,5	-62,8
Avskrivningar	270,0	274,3	-4,3
Internräntor	1 020,0	1 002,8	+17,2
Summa kostnader	1 407,7	1 457,6	+49,8
Intäkter**	2 582,3	2 677,7	95,3
Driftbudget – netto	1 174,6	1 220,1	45,5

* Exklusive exploateringskostnader

** Exklusive exploateringsintäkter

Jämfört med budget 2018 visar utfallet på ett överskott om 45,5 miljoner kronor. Överskottet beror i huvudsak på högre tomträttsavgälder till följd av domar med mera, förvaltningsuppdrag och lägre kapitalkostnader jämfört med budget.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 10.1 och 10.3. Nedan redovisas och kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen (mnkr)	Bokslut 2017	Budget 2018	Bokslut 2018	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	55,4	54,4	83,9	-29,5
Avskrivningar	248,4	270,0	274,3	-4,3
Internräntor	925,5	1 020,0	1 002,8	+17,2
Summa kostnader	1 229,4	1 344,4	1 360,9	-16,5
Intäkter	2 480,8	2 485,2	2 530,1	44,9
Netto	1 251,4	1 140,8	1 169,2	28,4

Markförvaltningen, det vill säga förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott om 28,4 miljoner kronor jämfört med budget.

Kostnader

Utfallet för driftkostnaderna är 29,5 miljoner kronor högre än budget. Förklaringen till avvikelsen är i huvudsak ökade kostnader för återbetalning av tomträttsintäkter till följd av en dom, betalning av moms för arrenden upplåtna för parkeringsändamål och lägre kostnader för fastighetsskatt än budgeterat.

Kostnaderna för bortforsling av båtvrak och avhysningar av olovliga bosättningar har uppgått till 2,7 miljoner kronor. Totalt har tio avhysningar av olovliga bosättningar gjorts och vid fyra tillfällen har båtar forslats bort.

En domstolsprocess har pågått mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gällde den så kallade avgäldsrentan. Hovrätten fastställde i slutet av 2017 rentan till 3 procent, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare

domstolspraxis. Staden överklagade domen till Högsta domstolen som dock inte meddelade prövningstillstånd. Räntesänkningen påverkar utfallet i pågående tomträttsmål och samtliga kommande avgäldsregleringar. Återbetalning av avgälder och ränta till följd av domen har skett avseende åren 2014 till och med 2017 vilket ökat kostnaderna med totalt 17,2 miljoner kronor.

Efter en dom i Högsta förvaltningsdomstolen i juni har konstaterats att den mark som exploateringsnämnden upplåter för parkeringsändamål ska omfattas av skatteplikt varför 18,5 miljoner kronor inbetalats avseende åren 2013-2017. Kontoret ser nu över och ändrar samtliga avtal som upplåts för parkeringsändamål så att de även omfattas av moms.

Kostnaderna för avskrivningar är 4,3 miljoner kronor högre än budget medan kostnaderna för internränta är 17,2 miljoner kronor lägre än budget. De lägre kostnaderna för internräntan beror på försäljningar och de förskjutningar som har skett inom nämndens investeringsplan vilket medfört att tidigare planerade aktiveringar av projekt har senarelagts.

Intäkter

Jämfört med budget visar intäkterna på ett överskott om 44,9 miljoner kronor. De ökade intäkterna jämfört med budget avser i huvudsak högre tomträttsavgälder till följd av domar och regleringar, högre intäkter för arrenden och under 2017 beslutad revidering av tomträttsavgälder för flerbostadshus och småhustomträtter. Den under rubriken kostnader beskrivna domen för Spektern 13 har även påverkat intäkterna.

En närmare redovisning av intäkterna från markförvaltningen lämnas i bilaga 10.3

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Bokslut 2017	Budget 2018	Bokslut 2018	Avvikelse Budget/Bokslut
Kostnader	81,8	63,3	96,6	-33,3
Intäkter	119,9	97,1	147,6	50,5
Netto	38,1	33,8	50,9	17,1

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Kostnader

Kostnaderna är 33,3 miljoner kronor högre än budget och förklaras av ökad omslutning för förvaltningsuppdrag och olika driftprojekt som helt eller delvis finansieras av statsbidrag eller andra bidrag.

Intäkter

Utfallet av intäkterna uppgår till 50,5 miljoner kronor mer än budget och förklaras i huvudsak av högre omslutning för förvaltningsuppdrag och olika driftprojekt. Resterande avvikelse förklaras till stor del av att nämnden erhållit dröjsmålsränta till följd av senare tillträde än överenskommet med cirka 9 miljoner kronor. Därutöver finns ett vite om 9,5 miljoner kronor felaktigt bokfört år 2018 istället för i 2017 års bokslut. Detta innebär att årets utfall är 9,5 miljoner kronor högre än det borde varit.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade så kallade fördjupade månadsrapporten per september.

Driftbudget(mnkr)	Budget 2018	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2018
Drift och underhåll	117,7	129,9	149,9	149,9	180,5
Exploateringskostnader		300,0	270,0	270,0	500,5
Avskrivningar	270,0	270,0	282,0	282,0	274,3
Internräntor	1 020,0	1 020,0	1 008,0	1 008,0	1 002,8
Summa kostnader	1 407,7	1 719,9	1 709,9	1 709,9	1 951,1
Intäkter	2 582,3	2 592,3	2 624,2	2 624,2	2 677,7
Exploateringsintäkter		300,0	270,0	270,0	500,5
Summa intäkter	2 582,3	2 892,3	2 894,3	2 894,2	3 178,2
Netto	1 174,6	1 172,3	1 184,3	1 184,3	1 220,1

I årets tertialrapporter och månadsrapporter har ett antal förändringar inom driftbudgeten redovisats.

I tertialrapport 1 justerades prognosen för kostnader upp med 15 miljoner kronor till följd av ökade kostnader avseende förvaltningsuppdragen. Prognosen för internräntor justerades ned med 13 miljoner kronor. Intäkterna justerade upp med 24,5 miljoner kronor till följd av ökade tomträttsavgälder och med 15 miljoner kronor för förvaltningsuppdragen. I tertialrapport 2 justerades även avskrivningarna upp med 11 miljoner kronor till följd av fler aktiveringar. Därutöver har prognosen varit i linje med budget och nettoutfallet avviker med 3 procent från tertialrapport 2. Jämfört med budget avviker nettoutfallet med 3,9 procent.

Resultatenheter

Investeringar

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2018 utifrån stadens investeringsstrategi. För nämndens investeringsprojekt finns en stark koppling till stadens investeringsstrategi; det finns koppling till kommunfullmäktiges verksamhetsmål och till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier. Vidare är exploateringsnämndens projekt i huvudsak lönsamma.

Investeringsplan (mnkr)	Bokslut 2017	Budget 2018	Bokslut 2018	Avvikelse Budget/Bokslut
Utgifter	3 609,4	4 005,3	4 056,9	-51,6
Inkomster	575,3	450,0	691,4	241,4
Investeringsplan - netto	3 034,1	3 555,3	3 365,4	189,9
Exploateringsinkomster*	251,0	200,0	500,5	300,5
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 783,1	3 355,3	2 864,9	490,4

* Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.

Nämndens investeringsbudget 2018 uppgår till 3 555,3 miljoner kronor netto varav 5,3 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Utfallet avseende investeringar uppgår till 3 365,4 miljoner kronor.

Inkomsterna som uppgår till 691,4 miljoner kronor är 241,4 miljoner kronor högre än budget vilket i huvudsak förklaras av högre inkomster än prognosticerat i de större projekten.

På utgiftssidan har budgeten överskridits med 51,6 miljoner kronor. I utgifterna ingår 52,9 miljoner kronor för utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända. I bokslutet ingår även utgifter för klimatinvesteringar om 34,2 miljoner kronor. Kontoret har i samband med verksamhetsplan för 2018 ansökt om och fått godkänt för 5,3 miljoner kronor för projektet ”Solcellsanläggning för anläggningsverksamhet” i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden beviljades inte ombudgetering för förseningar i redan pågående klimatinvesteringsprojekt. Pågående klimatinvesteringar redovisas i bilaga 6.

Även förskjutningar i projekt medför avvikelser enskilda år jämfört med verksamhetsplanen. För 2018 redovisas större avvikelser för projekten Persikan, Bromstens industriområde, Hagastaden och Årstafältet. Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2018 framgår av bilaga 11. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 miljoner kronor i text.

Under 2018 har 5 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskilling om cirka 165 miljoner kronor. Cirka 150 miljoner kronor avser förvärv i samband med fastighetsreglering mellan staden och Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting) i Hagastaden. Avtalet slöts redan år 2014 i samband med justering av tomtgränsen mellan Stockholm och Solna men den ekonomiska regleringen slutfördes i december 2018. Regleringen innebar även att staden sålde mark till Region Stockholm om 59,7 miljoner kronor. Inga värdeöverföringar har skett mellan exploateringskontoret och någon annan av stadens nämnder under 2018.

Under året har 46 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. En mer detaljerad redovisning lämnas i bilaga 11:3.

För exploateringsnämnden har 300 miljoner kronor varit avsatta under åren 2012-2018 för cykelåtgärder. I budget 2018 var 60 miljoner kronor avsatta inom nämndens investeringsplan. Utfall varierar över åren då arbeten följer de olika exploateringsprojektens tidsplaner. Uppföljning av nyanlagda cykelvägar och övriga cykelåtgärder lämnas i bilaga 9.

Exploateringsinkomster

Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 2 489,7 miljoner kronor för år 2018. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12. Realisationsvinsten för dessa försäljningar om 1 989,2 miljoner kronor redovisas i stadens bokslut.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt.

Exploateringsinkomsterna 2018, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, uppgår till 500,5 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 20 procent av det sålda värdet. År 2017 uppgick exploateringsinkomsterna till 251 miljoner kronor vilket motsvarade 8,7 procent av det sålda värdet.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade så kallade fördjupade månadsrapporten per september.

Investeringsplan (mnkr)	Budget 2018	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2018
Utgifter	4 005,3	4 005,3	4 005,3	4 005,3	4 056,9
Inkomster	450,0	450,0	450,0	450,0	691,4
Summa nettoutgifter	3 555,3	3 555,3	3 555,3	3 555,3	3 365,4
Exploateringsinkomster	200,0	300,0	270,0	270,0	500,5
Nettoutgifter inklusive exploateringsinkomster	3 355,3	3 255,3	3 285,3	3 285,3	2 864,9

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månadsrapporter prognosticerat att utfallet för utgifterna och inkomsterna kommer att ligga i nivå med budget. Investeringsutfall och prognoser har löpande granskats under året och det har inte funnits skäl att ifrågasätta att utfallet skulle avvika jämfört med budget. Utfallet avviker netto med 5,3 procent medan utgifterna överskrider budget med 1,3 procent och inkomsterna visar ett överskott om drygt 50 procent.

Det ovan nämnda fastighetsförvärvet i Hagastaden innebar en exploateringsinkomst om 150 miljoner kronor vilken inte fanns med i den prognos som lämnades per november där ett utfall om 350 miljoner kronor prognosticerades.

Exploateringsinkomster /försäljningsinkomst (mnkr)	Budget 2018	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2018
Inkomster	3 000 – 3 500	3 000 – 3 500	2 000 – 2 500	2 000 – 2 500	2 489,7

Exploateringsinkomster, det vill säga försäljningsinkomster i samband med exploatering, budgeteras inte. I verksamhetsplanen bedömdes att dessa skulle kunna uppgå till 3 000 – 3 500 miljoner kronor under året. Prognosen har under året justerats ned och tertialrapport 2 uppgick prognosen till 2 000 – 2 500 miljoner kronor. Utfallet uppgår till 2 489,7 miljoner kronor vilket är lägre än både 2017 (2 882 miljoner kronor) och 2016 (4 238 miljoner kronor) men betydligt högre än år 2015 och tidigare.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor i budget 2018. Uppdraget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen med mera.

Under året har försäljningar av fastigheter om 712,0 miljoner kronor genomförts. Den största posten är en försäljning till Botkyrka kommun om 521 miljoner kronor som är den avslutande delen av en större överenskommelse som godkändes i mars 2017 med en total försäljningslikvid om 1 585 miljoner kronor. Övriga försäljningar har varit friköp av småhus med 98,0 miljoner kronor, försäljning av egendomar i andra kommuner med 16,2 miljoner kronor, ett större friköp om 41,7 miljoner kronor (Fyn i Kista) och övriga friköp 34,9 miljoner kronor.

Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgår till 546,3 miljoner kronor.
Realisationsvinsten redovisas i stadens bokslut.

Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per september.

Försäljningsuppdrag(mnkr)	Budget 2018	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2018
Inkomster	200,0	750,0	750,0	750,0	712,0

I tertialrapport 2 bedömde nämnden att försäljningsinkomsterna skulle uppgå till 750 miljoner kronor. Några av de prognosticerade försäljningarna har skjutits till 2019.

Analys av balansräkning

I bilaga 13 lämnas balansräkning med kommentarer.

Kvalitetsarbete

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 måloppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Exploateringskontoret har genomfört ett arbete med att ta fram ett kvalitetssystem för hela kontoret. I kvalitetssystemet finns processer och dokumenteras på ett samlat sätt. I förvaltnings- och systemutvecklingsskedet pågår ständiga förbättringar bland annat efter förslag och synpunkter från medarbetarna. Ett enhetligt system för att spara dokument i projekten infördes under 2016. Under 2018 pågick arbete med att ta fram processbeskrivningar för privatägd mark.

Ledstången är ett verktyg för medarbetarna på exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner i exploateringsprojekt. Ledstången beskriver ansvarsfördelningen och gränssnitten mellan förvaltningarna.

Arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten och att implementera stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt inklusive det verktyg för beslutsstöd, SSIP, som stadsledningskontoret tagit fram har pågått. Kontoret deltar i det fortsatta arbetet med att utveckla SSIP ytterligare.

Övrigt

Synpunkter och klagomål

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter från trafiknämndens telefon-app ”Tyck till”. På stockholmva.se, där alla projekt finns presenterade, finns kontaktuppgifter till respektive projekts kommunikatör och projektledare. Synpunkter och frågor som lämnas via sociala medier som till exempel Facebook ska besvaras snarast. Till de större projekten finns även en funktionsbrevlåda kopplad och den hanteras av projektledare och kommunikatör.

Av diariesföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Under 2018 har 278 ärenden registrerats som klagomål/protester och 127 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag. Motsvarande uppgifter för 2017 visade att 154 ärenden registrerades som klagomål/protester och 179 ärenden som synpunkter/förslag.

Därutöver finns samlingsakt för Slussen som registreras som eget ärende och som inte ingår i ovanstående statistik. Antalet ärenden som har inkommit gällande detta projekt under 2018 är totalt 20.

Ärenden som rör olovligt ianspråktagande av mark registreras på ett särskilt diarienummer. Under 2018 registrerades 300 ärenden rörande olovligt ianspråktagande. Av dessa svarar merparten för bosättningar/boplatser, båtar och bryggor.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden 2018
- Bilaga 2.1 Markanvisningar 2018
- Bilaga 2.2 Markanvisade lägenheter 2018
- Bilaga 3 Återrapportering av projektet Norra Djurgårdsstaden
- Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan
- Bilaga 5 Uppföljning av Miljöprogram 2016-2019
- Bilaga 6 Klimatinvesteringar
- Bilaga 7 Uppdrag från kommunfullmäktige
- Bilaga 8 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2018 till ”Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023”
- Bilaga 9 Nyckeltal och personalstatistik med mera
- Bilaga 10.1 Uppföljning av budget (inklusive investeringsplan)
- Bilaga 10.2 Budgetjusteringar 2018
- Bilaga 10.3.1 Uppföljning av budget 2018
- Bilaga 10.3.2 Uppföljning av budget 2018 specifikation av avvikelser
- Bilaga 11.1 Nämndens investeringsbudget och utfall, sammanfattning
- Bilaga 11.2.1 Uppföljning av budget, samtliga investeringsprojekt
- Bilaga 11.2.2 Stora projekt, kommentarer
- Bilaga 11.3.1 Sammanställning slutredovisningar 2018
- Bilaga 11.3.2 Uppföljning av indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 12 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
- Bilaga 13.1 Balansräkning
- Bilaga 13.2 Resultaträkning