

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42Till
Exploateringsnämnden

Verksamhetsberättelse VB 2019 för Exploateringsnämnden

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

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	3
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	4
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	10
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	10
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	11
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	12
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	12
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	15
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	23
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	24
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	25
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	30
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	30
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	34
Uppföljning av ekonomi.....	41
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget.....	41
Investeringar.....	45
Försäljningar av anläggningstillgångar	47
Ombudgeteringar.....	47
Analys av balansräkning	48
Bedömning av nämndens interna kontroll.....	48
Kvalitetsarbete.....	48
Övrigt.....	49
Bilagor	50

Sammanfattande analys

Stockholm ska vara en stad som byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Staden utgörs av trygga, säkra och tillgängliga miljöer med god tillgång till offentlig service. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafikhärlägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen. Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken syftar till att det ska byggas fler bostäder till en rimlig kostnad i enlighet med stadens policy för markanvisningar. Målet är att minst 70 000 bostäder byggs fram till 2025.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Markanvisningarna ska för år 2019 uppgå till 10 000 bostäder, varav minst hälften hyresrätter. Under året har nämnden beslutat om markanvisningar för totalt 8 479 lägenheter, varav 3 984 hyresrätter.

Hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Agenda 2030:s globala mål för hållbar utveckling ligger till grund och Stockholm ska vara ledande i genomförandet.

Anspråken på markanvändning i kombination med 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. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer.

Huvudarbetena inom Slussen-projektet pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området och svåra geotekniska förutsättningar. Huvudbron kommer att levereras till området i början av 2020 för att läggas på plats och tas i bruk i augusti 2020. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget påbörjades i januari 2019 och förväntas pågå under cirka två år. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

Överskottet inom driftverksamheten uppgick till drygt 1 255 miljoner kronor och utgörs framförallt av intäkter från upplåtna tomträtter. Exploateringsnämndens driftbudget visar ett nettounderskott om 42,3 miljoner kronor jämfört med budget. Underskottet beror i huvudsak på ökad kostnad för en nedsättning av avgäld, ökade kostnader för fastighetsskatt och lägre intäkter till följd av en senarelagd förlikningsöverenskommelse.

Försäljningsuppdraget om 200 miljoner kronor, som avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen, har uppnåtts. Friköpen för år 2019 uppgick till 1 959 miljoner kronor. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. Under 2019 har exploateringsmark för 804 miljoner kronor sålts.

Nämndens investeringsbudget 2019 uppgår till 3 561 miljoner kronor netto varav 11,1 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Utfallet uppgår till 3 278 miljoner kronor vilket innebär ett överskott om 283 miljoner kronor. Under året har 5 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskilling om 39 miljoner kronor. Värdeöverföringar om 325 miljoner kronor har skett från fastighetsnämnden.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Stockholmarna ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv. För att skapa ett levande och attraktivt Stockholm i stadens alla områden arbetar nämnden för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket omfattar att säkerställa offentlig service, trygghets- och säkerhetsarbete, anpassning för personer med funktionsnedsättning och att vidareutveckla medborgardialogen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

 Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6			6	6	6	9 000	VB 2019
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	0	1	1 050	VB 2019
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3			4		3	Tas fram av nämnden	VB 2019
  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0	0	0	0	0	0	9 000	VB 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

 Uppfylls helt

Stadsplaneringen ska vara inkluderande och bidra till att utforma offentliga miljöer som är trygga och säkra genom mer folkliv och en levande gatumiljö. Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, att staden på ett tidigt stadium planerar och driftoptimerar för offentlig

service, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, idrottsanläggningar, omsorg, kultur, föreningsliv, näringsliv och rekreation i hela staden.

Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden. Dialoger ska följas upp och utvärderas med särskilt fokus på vilka grupper som deltar samt vilka effekter delaktigheten har. Stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer ska tas tillvarata så att stadens fysiska miljö utvecklas med bästa resultat.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket bland annat omfattar att säkerställa offentlig service som skolor, bostäder för äldre och för personer med funktionsnedsättning, idrottshallar med mera. Nämnden bidrar även genom trygghets- och säkerhetsarbete och genom att vidareutveckla medborgardialogen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	83 %					100 %	100 %	2019
Analys Av sex framtagna åtgärder har fem genomförts eller är pågående. Den sjätte åtgärden kommer att genomföras under 2020.								

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för offentlig service i stadsutvecklingsprojekt



Uppfylls helt

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden.

Under året har nämnden beslutat om markanvisningar för totalt 14 förskolor enligt följande:

- två i centrala Enskede
- Skärholmen
- Bällsta i Södra Solvallastaden
- Kista
- i Akalla/Husby
- Blackeberg
- Hammarby Sjöstad-Hammarbyhöjden
- två på Årstafältet
- Rågsved
- Vårberg
- Farsta
- Norra Djurgårdsstaden

Beslut har även fattats om en utökning av en befintlig förskola i Farsta.

Beslut har fattats om markanvisningar för en grundskolor i Hagastaden, i Akalla-Husby, i

Bällsta i Södra Solvallastaden, på Årstafältet och i Vårberg. Beslut har även fattats om markanvisning för tillbyggnad på två av stadens skolor på Södermalm.

Nämnden har beslutat om markanvisningar för idrottshallar i Hagastaden, vid Finlandsgatan i Akalla-Husby och i Hammarby Sjöstad-Hammarbyhöjden. Beslut om markanvisning till idrottsnämnden har fattats för framtida ersättning av Västertorps sim- och idrottshall som är i stort behov av renovering. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har utrett om simhallen kan renoveras eller om en helt ny simhall ska byggas. Markanvisningen möjliggör för idrottsnämnden att genom upphandling enligt LOU välja byggaktör som ska uppföra, äga och förvalta en ny hall. Exploateringsnämnden har även beslutat om en tidig markreservation till en byggaktör under ett år för att utreda förutsättningar för en tennishall på Södermalm.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog



Uppfylls helt

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

Många projekt har gått in i en genomförandefas vilket ökar kraven på kommunikation i närområdet. Tidigare har de boende i området kanske varit involverade i dialog- och samrådsmöten. Stockholmarna påverkas nu mer direkt och det är viktigt att de närboende får tydlig information och vet vart de ska vända sig med frågor. I största möjliga mån utvecklas kommunikationen i löpande dialog med de närboende. 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 några projekt, via Facebook. Antalet följare på Facebook är 4 205 för Norra Djurgårdsstaden och 1 056 för Hagastaden. Antalet följare på Instagram är 6 280 för Slussen. Ett verktyg för att kunna producera korta filmer för sociala medier introducerades i början av året.

Exploateringskontoret startade en företagssida på LinkedIn i början av 2019 och nådde cirka 2 500 följare i slutet av året. Sidan syftar till att skapa kännedom om förvaltningen som arbetsgivare. Kontoret har börjat arbeta med riktade publiceringar för att väcka intresse hos relevanta personer.

Satsningen på närområdeskommunikation har under 2019 utvecklats till att omfatta hela Söderort. I början av året genomfördes medborgarundersökningar i form av cirka 4 200 telefonintervjuer med frågor om stadsutveckling. Två index har tagits fram som kan följas upp framöver för att mäta stadens kommunikation kring stadsutveckling. I utvecklingsindex har respondenterna fått svara på frågor om de är ganska eller mycket positiva till de pågående stadsutvecklingsprojekt i området där de bor och om de har mycket eller stort förtroende för Stockholms stads utveckling av Stockholm i stort. I informationsindex har respondenterna svarat på frågor om de tycker att staden tar ganska eller mycket stort ansvar för att ge information om vad som händer i deras närområde och om att medborgarna ska känna sig inbjudna att delta i utvecklingen. Resultatet för Utvecklingsindex är 55 och för Informationsindex 46, vilket är ett positivt resultat som kan utvecklas framöver.

Inom ramen för den digitala medborgarpanelen får paneldeltagarna svara på frågeställningar om stadsutveckling. Frågeställaren kan vara någon av de tekniska förvaltningarna och/eller berörda stadsdelsförvaltningar. Under året har panelen utökats och består nu av cirka 2 000 deltagare i hela Söderort. Under året har frågeomgångar genomförts om Stockholmsrummet och ett eventuellt söderortsrum, Årstastråket och Slakthusområdet. Medborgarpanelen blev under året en av sex finalister till Stockholms stads pris Framsteget (för digitalt nyskapande).

De tekniska förvaltningarna och kyrkogårdsförvaltningen medverkade tre dagar under Järvaveckan. Syftet var att ge en bredare bild av allt som görs i Järva. En mängd byggprojekt visades upp via bildspel och 3D-visualisering. Bland besökarna fanns ett brett intresse för hur staden utvecklas.

I Hagastaden öppnade i maj en permanent utställning om den nya stadsdelen. Där presenteras projektet utifrån olika teman och med hjälp av både fysiska och digitala modeller, bilder och filmer. Under året har Hagastaden deltagit i arkitekturfestivalen Open House i samarbete med Förvaltning för utbyggd tunnelbana.

I samarbete med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning genomfördes under våren tidig dialog kring utveckling av Teaterparken mellan Hägerstensåsen och Telefonplan. Fokusgrupper i form av parkpromenader anordnades, en webbenkät publicerades och en parkfest anordnades med dialogaktiviteter. Totalt deltog 600-700 personer i den tidiga dialogen och ett par hundra synpunkter på utveckling lämnades in.

I tidigare genomfört dialogarbete i Hagsätra och Rågsved har vissa målgrupper varit svåra att nå. Under hösten genomfördes en dialog om dialogarbetet i Rågsved. Kontoret har då identifierat nyckelpersoner i stadsdelen med stora kontaktnät och kunskap om området. Med dessa har sedan intervjuer genomförts kring vilket dialogarbete som de upplever krävs för att nå alla önskade målgrupper.

Ett antal projekt har byggstartats under året, som exempel kan projekt Brandstegen i Midsommarkransen nämnas. Inför en byggstart anordnas förberedande samordningsmöten om kommunikationen med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB. Informationsblad skickas ut till närboende och de bostadsrättsföreningar som är direkt berörda bjuds in till informationsmöte. Webbplatsen växer.stockholm är den viktigaste kanalen; där uppdateras pågående och planerade arbeten för alla aktörer.

Saneringen av Vinterviken är ett annat projekt som startat under året och föranlett en mängd kommunikationsaktiviteter kring genomförande, risk för exponering och hälsopåverkan vid bad, odling och rekreation, ansvarsfrågor och hur staden hanterar kulturmiljö och påverkan på byggnader och vägar. Informationsmöten, utskick till närboende hushåll, förskolor och skolor, lokalmedia och samverkan med stadsdelen har varit viktiga delar i kommunikationen.

Kontoret har under året stöttat kommunikativt vid ett antal samråd. Några exempel är projekten Halmstadsvägen, Rosenstenen, Tåjärnet, Fader Bergström, Blackebergsbacken, Gamla Tyresövägen, Filmen, Björnmossevägen, Ålesund 1 och Dalhagens bollplan i Husby, Lövsta kraftvärmeverk och Karlsviks strand. Slakthusområdet har under oktober-november varit på samråd med den första etappen. Under samrådstiden hölls ett välbesökt öppet hus och framtidspromenader i området. Förslaget visades upp både som fysisk modell, i olika 3D-versioner, tryckta anslag, VR-teknik med mera.

Arbetet med bussterminalen i Katarinaberget har pågått hela året. Slussenprojektet har ett

informationsbrev som boende och andra kan prenumerera på. Där beskrivs bland annat framdrift och vilka natt- och helgarbeten som planeras. Möten för boende och näringsidkare anordnas kontinuerligt. För fjärde året anordnades En dag på Slussen, en kombinerad marknadsdag och öppet hus där allmänheten får möjlighet att träffa verksamheter i området och komma in på byggområdet. Nytt för i år var att staden anordnade vigslar på Stadsmuseets borggård.

Under 2019 har projekt Norra Djurgårdsstaden arrangerat tre större evenemang som riktar sig till boende i området och till intresserad allmänhet. Gasverket öppnade upp för en dag i samarbete med flera byggaktörer, likaså Frihamnen i samarbete med Stockholms Hamnar med guidade turer under en helg i oktober inom ramen för Open House Stockholm. Sammanlagt deltog cirka 10 000 personer.

Kontoret har tillsammans med Invest Stockholm medverkat vid tre internationella mässor under 2019. Syftet har varit att hitta synergieffekter i mötet med internationella investerare, samt dela och utbyta kunskap i utmanande frågeställningar med koppling till hållbarhetsarbetet.

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden trygga och säkra offentliga miljöer

 Uppfylls helt

Översiktsplan

Exploateringsnämnden ska i stadsplaneringen arbeta för offentliga miljöer som är trygga och säkra genom att planera för mer folkliv och levande gatumiljö. I arbetet med att utveckla stadens exploateringsprojekt är ambitionen att inkludera ett trygghetsperspektiv i tidigt skede för att säkerställa trygga och jämställda stadsmiljöer på lång sikt.

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. I en första etapp kommer följande fem samband vara prioriterade:

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

Översiktsplanens strategi om att satsa på fokusområden och strategiska samband är centralt för att uppnå målen om en socialt sammanhållen stad. Detta ställer krav på förmågan att prioritera i enlighet med stadens investeringsstrategi, fastighets- och lokalpolicyn och stadens översiktsplan. Ytterstadens stadsdelar utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm. Planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling av ytterstaden.

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 Slakthusområdet 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.

Social hållbarhet

Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens modell för socialt värdeskapande analys (SVA) syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet. Modellen består av tre skeden; analysskede, effektmålsskede och projektmålsskede. Ramverket utgörs av Ledstången och översiktsplanens stadsbyggnadsmål som analyseras ur ett hållbarhetsperspektiv och senare utgör underlag för projektspecifika effekt- och projektmål. Under 2019 har modellen prövats och utvärderats i fyra pilotprojekt, vilka är Fagersjö, Loudden, Husby södra och Slakthusområdets etapp 3. I juni lanserades en handledning för hur alla nystartade projekt ska arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling under tiden som modellen prövas.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har under 2019 bedrivit ett delprojekt inom modellen för SVA som syftar till att verka kunskapsbyggande inom social hållbarhet och främja spridning av goda exempel. Inom delprojektet har en exempelsamling byggts upp med projekt som arbetat med socialt värdeskapande stadsutveckling. Under året har arbete påbörjats med att se hur metoden integrerad barnkonsekvensanalys och dialog kan integreras med modell för SVA tillsammans med ett jämställdhetsperspektiv.

Under 2019 har arbetet fortsatt med att skapa forum för gemensamt lärande inom social hållbarhet mellan staden och byggaktörer för att främja konkurrens mellan byggaktörer och gynna innovationskraft och nya affärsmodeller. Modell för SVA innebär att byggaktörer involveras i stadens arbete med att fastställa effekt- och projektmål som bidrar till socialt värdeskapande i stadsutvecklingsprojekten.

Exploateringskontoret har under året medverkat i forskningssamarbetet, *Stadsrumsanalyser i GIS etapp 1*, med stadsbyggnadsforskare från KTH i syfte att stärka exploaterings- och stadsbyggnadskontorens underlag i tidiga skeden i arbetet med ett socialt värdeskapande perspektiv. Samarbetet har fokuserat på modell för socialt värdeskapande analys, bostadspotential och arbetsplatspotential.

Arbetet med socialt värdeskapande stadsutveckling bidrar till flera av de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030, framförallt mål 5, 10 och 11. Se närmare redovisning under nämndens mål *I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer*.

Trygghets- och säkerhetsprogram för Stockholms stad

Under 2019 har Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram reviderats och ett förslag till säkerhetsprogram 2020-2023 har tagits fram. Under ledning av kommunstyrelsen planerar staden för att höja den civila beredskapen, bidra till planeringen och öva för stärkt civilförsvarsförmåga. Under hösten har chefer från kontoret deltagit i stadens utbildningssatsning inom totalförsvar. Ett särskilt trygghetsprogram är under framtagande.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser med åtgärdsförslag som årligen tas fram. Risk- och sårbarhetsanalys steg 2 har genomförts med en workshop där representanter för alla delar av exploateringskontoret deltagit. För kritiska

identifierade risker och sårbarheter har åtgärder vidtagits eller påbörjats. För att förbättra krishanteringsförmågan har en krisledningsövning på ledningsnivå genomförts.

I flera av nämndens projekt hanteras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas. Ett arbete med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet har påbörjats.

Under 2019, har 22 incidenter anmälts i stadens incidentrapporteringssystem, IA, varav 3 avser olycksfall vid resa till eller från arbetsplatsen, 14 avser dataintrång (phishing) och 5 avser avlägsnande av olovlig bosättning.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

● Uppfylls helt

Under de närmaste åren kommer antalet elever i Stockholms grundskolor fortsätta att öka markant. För att säkerställa tillgången till bra skolor måste utbyggnadstakten av nya skolor vara hög. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. På ett tidigt stadium definieras vilka skolprojekt som ska initieras i samverkan med berörda nämnder. Styrgrupp och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att nya lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

● Uppfylls helt

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för olika boendetyper, bland annat inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, i hela staden.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, och säkerställer att stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning följs vid planering och upphandling av anläggande av allmänna gator, torg och parker.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden

● Uppfylls helt

Utbyggnadstakten av bostäder för personer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri ska fortsätta öka. Det gäller bostäder för grupper som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade LSS-bostäder, samt av socialtjänstlagen, så kallade SoL-bostäder. Detta är ett stadsgemensamt ansvar och stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat i samverkan med bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Nämnderna ska fortsätta planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och löpande redovisa arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service. Av stadens markanvisningspolicy och av exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal framgår att byggaktörerna ska följa stadens krav på att integrera olika former av specialbostäder. I samband med bostadsexploateringsprojekt ska det provas om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.

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.

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggherren förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa samma riktlinje. Stickprov görs årligen av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

Inom ramen för beslutade markanvisningar under året har berörda stadsdelsförvaltningar uttryckt att de har behov av bostäder enligt LSS inom ramen för projekten; kvarteret Kolkajen i Hjorthagen, Finlandsgatan i Akalla-Husby, två flerbostadshus i anslutning till Hanstavägen, Danmarksgatan och Borgarfjordsgatan i Kista, flera kvarter inom södra Solvallastaden, flerbostadshus på Lundagatan på Södermalm, Hammarbyhöjden i anslutning till Nytorps Gärde, Folkparksvägen i Västberga, Vårbergsvägen i Skärholmen och Lisebergsvägen i Älvsjö. Byggaktörerna är informerade om stadsdelsförvaltningarnas önskemål.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

● Uppfylls helt

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram

en boendeplan för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040.

Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen.

Äldrenämnden antar äldreboendeplanen som efter kommunstyrelsens godkännande blir vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens äldreboenden.

Exploateringsnämnden deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen, för att på så sätt skapa en helhetsbild av frågor som rör äldres boende. Markanvisningar görs också för att säkerställa behovet av bostäder för äldre.

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Exploateringsnämnden ska vara drivande för en positiv förändring med en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt i en föränderlig konjunktur. Nämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Nämnden ska samverka med övriga nämnder och bolagsstyrelser för att nå stadens mål gällande samhällsfunktioner, klimatarbete, grönområden av hög kvalitet, näringsliv och stadsutveckling. Nämnden ska främja en klimatsmart stadsutveckling och ansvara för arbetet med att utveckla stadens miljöprofilområden.

För att bidra till ett bättre klimat ska projekt och åtgärder med hög klimatnytta och breda synergieffekter initieras. Möjligheter till utökad finansiering via stadens särskilda klimatinvesteringsstrategi samt externa medel ska utnyttjas. I stadens exploateringsprojekt ska, där så är lämpligt, ny och innovativ teknik prövas. Samverkan och helhetssyn kring stadens parker och naturområden ska stärkas inom stadens olika processer för planering, utveckling och förvaltning, genom strategisk samordning mellan berörda nämnder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer, arbete för att bidra till ett gott företagsklimat, främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet, arbete för att bidra till en hållbar användning av vatten och mark, hållbar bygglogistik och masshantering samt låg energiförbrukning i nyproducerade bostäder.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

 Uppfylls helt

Antalet arbetsplatser i Stockholm ska öka. Exploateringsnämnden bidrar med att främja det lokala näringslivet och öka antalet arbetsplatser i stadsutvecklingsprocesser och i översiktsplanens fokusområden. Arbetet tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB med att öka antalet arbetsplatser i Stockholms södra delar ska intensifieras. Inom ramen för större projekt för stadsutveckling ska planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd arbetsplatspotential samt näringslivets möjligheter särskilt analyseras i samverkan med kommunstyrelsen, Stockholm Business

Region AB och berörd stadsdelsnämnd. Exploateringsnämnden ska även skapa förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att det i nämndens exploateringsprojekt ingår att se över möjligheter att inrymma arbetsplatser och kommersiella lokaler.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Års mål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	16,2 %					10 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2019
  Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden	9 186					6 000	Tas fram av nämnd	2019
Analys Under året har beslut om markanvisningar i ytterstaden fattats för några projekt som innehåller ett större antal kontorsarbetsplatser. Dessa är Sjöstadshöjden mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden som i nuläget omfattar totalt cirka 5 000 nya kontorsarbetsplatser och projekt i Ulvsunda om totalt cirka 3 500 kontorsarbetsplatser.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Business Region AB utreda process och organisation för att fastställa en stadsövergripande servicekedja för etableringsförfrågningar.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Stadsledningskontoret har i samråd med trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholm Business Region AB (SBR) och miljöförvaltningen tagit fram ett förslag till näringslivspolicy för Stockholm stad. Förslaget remissbehandlades under hösten och innehåller bland annat mål om en funktion för etableringsservice som ska finnas hos SBR.			
  Stockholm Business Region AB ska i samverkan med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fortsätta driva pilotprojektet i Årsta parthallar och utarbeta en samordningsmodell för stadens arbete med företagsområden.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Olika rutiner införs i Planhandboken och Exploateringshandboken för att säkerställa att verksamhetsområden innefattas i stadens utveckling. Det kan till exempel finnas buffertzoner mellan verksamhetsområdena och känsligare markanvändning, som till exempel bostäder, för att inte äventyra verksamhetsområdets utveckling. Inte heller infrastrukturförändringar ska påverka tillgängligheten till verksamhetsområdena. Utöver detta ska staden förbättra kontaktvägarna för företagen in i stadens förvaltningar.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö

 Uppfylles helt

Arbetet för att öka antalet arbetsplatser har successivt intensifierats, särskilt i stadens södra delar, i översiktsplanens fokusområden och i områden som domineras av bostäder.

Exploateringsnämnden analyserar, i de beslut som fattas om mer omfattande stadsutveckling, planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd potential för arbetsplatser och näringslivets möjligheter i samverkan med berörda nämnder och bolag.

Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region verkar exploateringsnämnden för fler arbetsplatser. En särskild arbetsgrupp med representanter från kontoren har bildats. Arbetet syftar till att i tidiga skeden och i strategiska beslut kring markanvändning ha med arbetsplatsperspektiv för att inte bygga bort framtida möjligheter och potential. Arbetet ska implementeras i kontorens ordinarie arbetsprocesser.

Under hösten 2018 och våren 2019 har överenskommelser om långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet förhandlats fram. Detta kommer successivt att bidra till ökat antal arbetsplatser i området.

Närmare 12 000 nya arbetsplatser har möjliggjorts genom beslut om markanvisning under året. Projektet Sjöstadshöjden, som syftar till att koppla samman Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad och skapa en stadsmässig miljö med både bostäder och verksamheter, kommer på sikt innehålla cirka 5 000 nya kontorsarbetsplatser. I Pripps gamla bryggeri i Ulvsunda planeras för ytterligare 3 500 kontorsarbetsplatser. Utöver detta har beslut fattats om markanvisning för kontorslokaler i Hagastaden, totalt cirka 1 500 nya kontorsarbetsplatser. Nämnden har även beslutat om tillägg till avtal om markanvisning för kontors- och centrumändamål inom en fastighet vid Slussen.

Nämnden har under året beslutat om markanvisning för fyra nya hotell, två i Hagastaden, ett i det nya bostadsområdet Södra Solvallastaden och ett i Akalla.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut



Uppfylls helt

Nämnden ska bidra till att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Den nya stadsdelen Hagastaden, som växer fram kring det tidigare Norra Stationsområdet och Karolinska sjukhuset, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Markanvisningar görs, och projekt och inflyttning pågår med inriktning mot 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.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, bygger Akademiska Hus nya högskolelokaler och Svenska Bostäder cirka 1 000 student- och forskarbostäder.

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetsprofileringsarbetet och resultat utvärderas kontinuerligt i nära samverkan med förvaltningar, bolag, byggaktörer, akademi, med mera. Erfarenheter sprids till andra projekt inom staden och bidrar till en kunskaps- och kompetenshöjning för samtliga involverade parter. För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden bedrivs bland annat cirka 10 forsknings- och utvecklingsprojekt, i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, Naturvårdsverket, Energimyndigheten med flera.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och

samverkan. Fokus ligger på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer.

Arbetet redovisas närmare under rubriken "*Kvalitetsarbete*".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

◆ Uppfylls delvis

Stockholm ska byggas attraktivt, tätt, funktionsblandat och vara en levande och hållbar stad. Staden ska byggas enligt både modern och klassisk arkitektur.

Stadens mål är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafikhärlägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen.

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens exploateringsprojekt, i form av uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ Antal markanvisade bostäder	8 479			6 404		10 000		VB 2019
◆ Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	2 089			2 254		2 300	tas fram av nämnden	VB 2019
■ Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader	300			483		400	400	VB 2019
■ Antal markanvisade bostäder i trähus	160			155		400	400	2019
■ Antal markanvisade hyresrätter	3 984			4 101		5 000		VB 2019
■ Antal markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt	90			70		300	tas fram av nämnden	VB 2019
■ Antal påbörjade bostäder	4 805			5 031		10 000	10 000	VB 2019
■ Antal påbörjade hyresrätter	2 860			2 707		5 000	5 000	VB 2019
● Antal påbörjade studentbostäder	857			989		600		VB 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden utifrån Bostadspotential Stockholm genomföra en inventering av glest bebyggda kollektivtrafikhållplatser områden som kan förtätas med kompletteringsbyggnation i nära anslutning till befintlig bebyggelse och koppla samman stadsdelar	2019-01-01	2019-12-31	
Analys En inventering har gjorts av stationer för spårbunden trafik, för såväl befintligt nät som för de stationer som planeras enligt ingångna infrastrukturöverenskommelser, och för närliggande områden som kan förtätas. Stadsbyggnadskontoret ska beakta dessa områden i sin bedömning av potentiella bebyggelsezoner och om exploateringsgraden bör vara högre.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden utreda möjligheten att styra lägenhetsstorlekar i planprocessen och markanvisningar utifrån efterfrågan på bostadsmarknaden gällande lägenhetsstorlekar och boendekostnad	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, låtit utreda möjligheten att styra lägenhetsstorlekar i planprocessen och markanvisningar genom ett examensarbete utfört vid Lunds Tekniska Högskola. Slutsatsen är att det inte är lämpligt för kommuner att styra lägenhetsstorlekar av en rad olika anledningar. Framförallt blir detaljplanen låst vid en viss indelning och därmed inte flexibel för att anpassas till behovet av lägenhetsstorlekar när detaljplanen ska realiseras.			
  Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram och uppdatera lämpliga nyckeltal och förslag på fungerande nämndövergripande planeringsprocesser som garanterar att samhällsfunktioner, som skola, förskola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor samt student- och forskarbostäder, och en blandning av boendetyper planeras för i tillräcklig takt för att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Arbetet sker förvaltningsövergripande och löpande i exploaterings- och planeringsprocessen i enlighet med Ledstången och med Exploateringshandboken respektive Planhandboken. De nämndövergripande planeringsprocesserna och behovsanalyserna sker tillsammans och i dialog med stadsdelsförvaltningar, socialförvaltningen, äldreboendeförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB. I exploateringsprocessen och i samverkan med bostadsbolag och marknadsaktörer säkerställs att stadens långsiktiga mål kan innefattas.			
  Exploateringsnämnden ska utarbeta system och uppföljningsrutiner för att rapportera framdriften i de större stadsutvecklingsprojekten som är i utredningsfas i syfte att möjliggöra stadsövergripande avvägningar.	2019-01-01	2019-04-30	
Analys Exploateringsnämnden redovisar regelbundet, i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar, framdrift och ekonomiska prognoser för alla projekt. I en särskild bilaga till de stora produkterna redovisas projekt över 50 mnkr. Projekten redovisas också i Stöd för stora investeringsprojekt (SSIP).			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utveckla arbetet med stadens projektportfölj till att också omfatta samhällsservice såsom skolor, förskolor och idrottsanläggningar samt arbetsplatser.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Förberedande arbete har gjorts under året. Arbetet med att se över förutsättningar fortsätter under 2020.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden uppdatera Bostadspotential i Stockholm utifrån översiktsplanen och övriga relevanta omvärldsfaktorer	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Bostadspotential i Stockholm har uppdaterats under 2019. Den beräknas att behandlas av berörda nämnder under början av 2020.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer

◆ Uppfylls delvis

Planera för 140 000 nya bostäder

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och andra berörda nämnder och bolag skapa förutsättningar för att en hög takt i bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler. Uppdraget att åstadkomma 140 000 bostäder till 2030 är en utmaning som understryker behovet av att arbeta effektivt enligt gemensamma arbetssätt inom exploateringskontoret och mellan stadens förvaltningar.

I en vikande konjunktur är det viktigt med en bred projektportfölj och möjliggöra mindre projekt där efterfrågan och förutsättningar finns. Skolor, förskolor, äldreboenden, LSS-boenden, idrottsytor, student- och forskarbostäder och annat som behövs i en växande stad ska finnas med i planeringen från början.

Staden ska aktivt främja fler billiga bostäder som är tillgängliga för alla. Åtgärder som krävs är färre detaljkrav vid nybyggen. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder. Staden ska därför pröva att ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt. Metoder för markanvisningar och planprocess ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

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. Den årliga takten ska i genomsnitt vara cirka 2 700 påbörjade bostäder.

Till och med november 2019 har drygt 6 000 bostäder påbörjats inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Ytterligare 36 000 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 december 2019 drygt 65 000 bostäder i olika skeden, i stadsbyggnadsprocessen, i påbörjade och färdigställda bostäder. Målet är 49 000 färdigställda bostäder till 2035. Totalt har cirka 10 000 bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen 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.

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.

Exploateringsnämnden har under året tillsammans med trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden inventerat lämpliga platser för överdäckning av befintlig trafikinfrastruktur i syfte att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser. Utifrån bostadsmålen kan överdäckningar i vissa fall vara en möjlighet. Överdäckningsprojekt innebär stora investeringar och hantering av omfattande frågeställningar när det gäller teknik, risk, miljö och även framtida drift och underhåll. Om ett spårområde eller ett vägområde bör överdräckas eller inte är något som måste bedömas för varje plats och måste värderas utifrån övergripande samhällsekonomiska och stadsbyggnadsmässiga kriterier.

Projekt i verksamhetsberättelse 2019

I bilaga 11 redovisas nämndens samtliga projekt. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras med beskrivning av projektet, beslutsäge och eventuell övrig information. Aktuell information om de större projekten finns via stadens hemsida under <http://vaxer.stockholm.se/>.

Markanvisa 10 000 lägenheter

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. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfull utbyggnad av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Målet för markanvisningarna för år 2019 uppgick till 10 000 bostäder, varav hälften hyresrätter. Under året har exploateringsnämnden fattat beslut om markanvisning för totalt 8 479 bostäder, varav 47 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 2019 har 520 nya bostäder markanvisats inom programmet för centrala Bromma, 655 i Kolkajen inom ramen för Norra Djurgårdsstaden, 1 000 inom programmet för Årstafältet och Östberga, 760 inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och 600 i Slakthusområdet. Totalt 413 bostäder har anvisats efter jämförelseförfarande och 2 089 bostäder i influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisats. Under året har totalt 160 bostäder i trähus markanvisats.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

Bättre förutsättningar ska skapas för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder.

I samarbete med byggaktörer undersöks löpande förutsättningarna för yteffektiva lägenheter

av varierande storlekar och då även smålägenheter. Bland annat prövas detta i samarbetsprojekt mellan kommunala bostadsbolag och privata aktörer, till exempel i Farsta och Rågsved.

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konjunkturen, finansiering, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder, hyresreglering etc. Under 2019 var målet att minst 400 hyresbostäder skulle markanvisas i syfte att nå minskade boendekostnader.

I området Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden har nämnden beslutat om markanvisning för 150 hyreslägenheter där byggaktören åtar sig att aktivt delta i ett utvecklingsprojekt tillsammans med staden för att utreda förutsättningar för sänkta produktionskostnader med syfte att kunna tillämpa differentierade hyresnivåer.

Nämnden har även beslutat om markanvisning för att uppföra 120-150 lägenheter med hyresrätt i Hagsätra. Projekt görs enligt ett koncept för att effektivisera process och byggnation och på så sätt möjliggöra en rimlig boendekostnad.

Nämnden har beslutat om markanvisning inom Årstafältet till den byggaktör som i jämförelseförfarandet presenterade lägst normhyra per kvm/boarea och även bedöms klara de kvalificeringskrav som ställs.

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

Seniorbostäder

Nämnden har under året beslutat om markanvisning för flera projekt med seniorbostäder. Dessa omfattar det sista kvarteret i det nya området Södra Solvallastaden i Bromma, till två aktörer om totalt cirka 270 lägenheter, varav 50 seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt. En tidigare beslutat markanvisning i Årsta har förlängts. I samband med detta utökades antalet markanvisade seniorbostäder till 100, från tidigare 60. Seniorbostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Markanvisning har beslutats om 50 seniorbostäder med hyresrätt i Enskededalen.

Därutöver har totalt cirka 90 lägenheter i vård- och omsorgboende i södra delarna av det framväxande Slakthusområdet markanvisats.

Studentlägenheter

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter markanvisar exploateringsnämnden för studentbostäder, samarbetar med berörda nämnder och bolag och utreder lämpliga platser för tillfälliga bostäder för unga och studenter. Under året har nämnden fattat beslut om markanvisningar för totalt 114 nya studentbostäder; 40 studentlägenheter inom Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden, 50 i Bandhagen och 24 i Stureby. Under 2019 har 857 studentlägenheter påbörjats.

Nyanlända

Exploateringsnämnden är en aktiv part i stadens samverkan kring att hitta platser för att möjliggöra lämpliga akuta boendelösningar i mottagandet av nyanlända och ökar ambitionen och tillskapa fler genomgångsbostäder för prioriterade grupper i bostadsbolagens nyproduktion.

Åtgärder för måluppfyllelse

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar intensivt och nära för att skapa

förutsättningar för minst 70 000 nya bostäder fram till 2025. Arbetet sker i en gemensam genomförandegrupp med representanter från respektive förvaltningsledningsgrupp. För att säkra genomförandet sker även samarbete med övriga berörda nämnder och bolag.

Arbetet inbegriper löpande uppföljning av alla bostadsprojekt i varje fas av stadsbyggnadsprocessen, från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till projekten avslutas. För att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt har arbetet med bostadsmålet successivt utvecklats till att också omfatta nödvändiga samhällsfunktioner, som skola, förskola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor samt student- och forskarbostäder.

I stadens bostadsportfölj finns för närvarande drygt 122 000 bostäder som varit föremål för politiska beslut och där planering pågår, både i form av markanvisningar, pågående detaljplaner eller pågående programarbeten. I pågående detaljplaner, i olika skeden från start-PM till granskning, finns drygt 54 000 bostäder. Detaljplaner innehållandes drygt 7 500 bostäder har antagits eller godkänts av stadsbyggnadsnämnden, men har inte vunnit laga kraft ännu, främst till följd av överklagandeprocesser. Antal bostäder i pågående programarbeten uppgår till 33 000. Ytterligare 7 000 bostäder har beslut om markanvisning men den formella detaljplaneprocessen har ännu inte påbörjats. Arbetet med Stockholmshusen fortsätter. Planprocesser för totalt cirka 3 700 av dessa bostäder pågår för närvarande.

I stadens planberedskap finns för närvarande närmare 20 000 bostäder i färdiga byggrätter där detaljplanen vunnit laga kraft men där genomförandet ännu ej har påbörjats. Av dessa ligger drygt 7 000 bostäder i stadens större stadsutvecklingsprojekt där utbyggnaden måste ske etappvis till följd av genomförandenaspekter. Ytterligare cirka 8 000 bostäder utgörs av detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft och där tillträdet till marken ligger längre fram i tiden. Cirka 5 000 bostäder i planberedskapen bedöms som möjliga att påbörjas i princip omgående utifrån stadens perspektiv. Av dessa 5 000 möjliga bostäder återfinns cirka 3 000 på privat mark. Omständigheter till följd av förändrade marknadsförutsättningar bedöms vara den främsta orsaken till att dessa inte påbörjas.

Under året har marknadsförändringarna också inneburit omtag i ett flertal projekt. Det handlar bland annat om ändrade förutsättningar för markförvärv och exploateringsutgifter och/eller omställning från bostadsrätter till hyresrätter och/eller byte av byggaktör. Förändringarna på bostadsmarknaden de senaste två åren innebär en stor utmaning som ytterligare förstärker behovet av ökad samverkan och utvecklade arbetssätt mellan stadens nämnder, bolag och byggaktörer. Vid omarbetningar krävs oftast enligt plan- och bygglagen att vissa moment tas om, till exempel från granskningsskedet. I vissa fall är det också nödvändigt med reviderade genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har under året i samverkan med övriga berörda förvaltningar och aktörer i byggbranschen påbörjat ett arbete med att pröva nya modeller och arbetssätt. Antalet byggaktörer ska bli fler och utbudet av byggbar mark ska öka genom höjd planberedskap, där mark planläggs före markanvisning. Detta prövas i ett flertal projekt såsom Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet.

För att bibehålla ett högt bostadsbyggande är genomförandeperspektivet, i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden, avgörande. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras. För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit initiativ till ökad

samverkan med byggaktörer. Nämndernas gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier, där bland annat genomförbarhet är en viktig utgångspunkt.

Arbetssätt som bidrar till att ytterligare minska tiden, från idé till färdigt hus, med bibehållen kvalitet behöver ständigt utvecklas. Ett sätt är att möjliggöra bygglov redan under planprocessen. Då tryggas även kvalitet och gestaltning. Stadsbyggnadsnämndens arbete med mer robusta detaljplaner ger en ökad flexibilitet över tid. Det skapar också bättre förutsättningar för att planlägga innan markanvisning och i de fall en ny aktör behöver tas in i ett projekt. Samtidigt kan osäkerheten kring stadens genomförandeekonomi komma att öka. Uppdraget att utveckla en process för byggaktörsdrivna detaljplaner förväntas bidra till att ytterligare öka genomförbarheten i de aktuella pilotprojekten Byälvsvägen och Klubbacken, men också bidra till ökad kunskap om genomförandeperspektivet som kan användas till att utveckla processerna.

Förändrade planeringskrav avseende översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk är exempel på faktorer som ofta förlänger planprocessen. Exempel på planer med förändrade planeringskrav är två etapper på Årstafältet med ett stort antal bostäder. På grund av det stora planeringstrycket i hela branschen ser nämnderna generellt att processen tenderar att försenas, exempelvis genom att remissvar drar ut på tiden, samt att utrednings- och projekteringsresurser saknas. Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden anser att det är problematiskt att de statliga instanserna inte kan möta de ökade behoven och ser ett behov av att ytterligare fördjupa samverkan utöver de samverkansforum som redan finns. De förändrade marknadsförutsättningarna har också i vissa fall påverkat planeringsförutsättningarna. Byggaktörers incitament att driva planprojekt framåt i hög takt har i vissa fall minskat och avtalsförhandlingar har också blivit mer långdragna. Dessa risker arbetar nämnderna med kontinuerligt och systematiskt.

Genom ett nära samarbete och gemensamma arbetssätt verkar exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden också för att stadens mål knutna till tunnelbaneöverenskommelserna uppnås i enlighet med ingångna avtal.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar aktivt tillsammans för att bibehålla takten och att så långt som det är möjligt verka för att målet för påbörjade bostäder uppnås. För att ytterligare säkerställa och öka utbyggnadstakten ses utbyggnadsordning och genomförandetid i stadens större stadsutvecklingsprojekt över som en åtgärd för att nå målet om påbörjade bostäder.

Inom ramen för bostadsuppdraget har en ny handlingsplan tagits fram. Handlingsplanen utgår från de åtgärder som finns med i stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens verksamhetsplan för år 2020 och som listas nedan. Syftet är att möjliggöra tydligare uppföljning.

Åtgärder på kort sikt:

- Särskilda intensivfokusgrupper har bildats för att säkerställa gemensam och effektiv hantering av översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk
- Följa upp tidsförskjutningar till följd av avtalsfrågor, miljöutredningar, remisshantering och opinion
- Ytterligare säkerställa att projekt med kort genomförandetid prioriteras

- Särskilt fokus på att prioritera en projektportfölj där genomförandeekonomin är i balans
- Särskilt fokus på avtalsfrågor
- Skyndsamt få fram startbesked för projekt som ligger i bygglovsprocess
- I samverkan med stadens bolag påskynda igångsättandet av bostadsprojekt
- För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet stäms projekt av med respektive ansvarig byggaktör. En gemensam projektportfölj följs upp.
- Där så är möjligt kommer bygglovsprocessen att löpa parallellt med planprocesser. Arbetet har påbörjats i Mäläräng (Bredäng) och i etapp 3 på Årstafältet

Åtgärder på längre sikt:

- För att säkerställa genomförbarheten i projekten långsiktigt kommer förvaltningarna ytterligare fördjupa samverkan med byggaktörer
- Återkommande avstämningsmöten med syfte att följa upp den tidigare nämnda gemensamma projektportfölj.
- Även de projekt som leder till långsiktig måluppfyllelse läggs till projektportföljen.
- Kontorens resursplanering styrs i linje med denna prioritering.
- Säkerställa att projekt på sikt uppfyller krav på genomförandeekonomi och för staden långsiktigt hållbara investeringsutgifter

Agenda 2030

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Stockholm ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Agenda 2030:s globala mål för hållbar utveckling ligger till grund för en hållbar utveckling och Stockholm ska vara ledande i genomförandet av de 17 globala hållbarhetsmålen och arbetet ska ske inom ordinarie processer. Ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska prägla genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden drivande i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, samt drivande i stadens arbete med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Stadens rådighet skiljer sig stort mellan olika delmål. Under 2019 deltog exploateringskontoret i stadens samordnade Agenda 2030-arbete och tog, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen, fram målanalyser för respektive mål.

Mål 11 *Hållbara städer och samhällen*

Målet handlar om att skapa förutsättningar för nuvarande och kommande generationer för att bo, leva i och utveckla trygga, inkluderande och hållbara samhällen. Utmaningar för staden för att nå målet handlar bland annat om bostadsbrist, segregation, otrygghet och ojämlika livsvillkor.

Mål 15 *Ekosystem och biologisk mångfald*

Stockholms gröna och blå infrastruktur har stor betydelse för den snabbt växande stadsbefolkningen. För att säkerställa värdena behöver funktionerna och sambanden för biologisk mångfald upprätthållas samt förstärkningsåtgärder, ekologisk kompensation och

naturvårdsskötsel för biologisk mångfald öka. Det kräver en ökad kunskapsnivå både inom staden och hos allmänheten samt ett utökat samarbete mellan kontoren. En processbeskrivning för arbetet med ekosystemtjänster i exploateringsprocessen, där biologisk mångfald ingår, behöver tas fram.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Uppfylls helt

Framkomligheten i hela staden ska förbättras genom smart trafikplanering, fler parkeringsgarage och reserverad gatumark för bildelningstjänster. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras. Tillsammans med trafiknämnden ska riktlinjerna för projektspecifika och gröna parkeringstal revideras där det i nybyggnation erbjuds bilpool och lådcykelpool.

Exploateringsnämnden ska från ett tidigt skede i exploateringsprojekt samverka med trafiknämnden för att säkerställa en god framkomlighet. Byggprojekt som påverkar trafiken behöver samplaneras för att främja framkomligheten.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med främjande av effektiva, hållbara transporter och god framkomlighet.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden planerar för god framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

Uppfylls helt

Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten utifrån inriktningen i framkomlighetsstrategin. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. Nämnden har planerat för fler parkeringsgarage och tillsammans med trafiknämnden utrett möjligheterna att reservera gatumark för bildelningstjänster. För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik har exploateringsnämnden samverkat med trafiknämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, samt att se till att staden är tillgänglig för alla. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med trafiknämnden. Därutöver arbetar nämnden med att främja satsningar på cykel inom ramen för ”Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal”.

Exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens utredning om förutsättningarna för att gräva ner den del av Centralbron som hanterar biltrafiken. Exploateringsnämnden har i samarbete med trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden påbörjat planeringen för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urbant stråk.

Exploateringskontoret har tillsammans med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret utrett tilltänkta urbana stråk, däribland Enskedevägen.

Exploateringsnämnden och trafikinämnden har i budget för 2019 fått ett gemensamt uppdrag att ”revidera riktlinjerna för projektspecifika och gröna parkeringstal där det i nybyggnation erbjuds bilpool och lådcykelpool”. Stadens riktlinjer för gröna parkeringstal antogs av kommunfullmäktige år 2015 och gäller för flerbostadshus.

En genomgång som gjorts av exploateringskontoret visar på att ett nybyggnadsprojekt tar knappt sju år från markanvisning till färdigställande av bebyggelse. Det finns därför få projekt där gröna parkeringstal ännu tillämpats och där effekterna kunnat studeras. Det görs redan anpassningar löpande i de tillämpningsanvisningar och beskrivningar som finns. Inom exploateringskontoret har en sammanställning tagits fram med hittills samlade erfarenheter av riktlinjernas tillämpning i planprocessen. Förvaltningarna genomför regelbunden omvärldsbevakning. Staden är även partner i KTHs forskningsprojekt Innovativ parkering där tre bostadshus med låga parkeringstal under flera år har utvärderats.

Ett behov finns av nära samverkan mellan exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret där olika roller och ansvar förtydligas för att säkerställa ett mer kontinuerligt arbete med dokumentation, effektoppföljning och revidering.

Vidare har exploateringsnämnden strävat efter att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva miljövänligt och bidra till målet om fossilbränslefrihet till 2040.

Exploateringsnämnden har deltagit i arbetet med samlastning av stadens egna varuleveranser och deltagit i en övergripande samverkansgrupp för gods i staden. Vidare deltar kontoret också, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och trafikinämnden, i ett arbete att utreda hur växtbeklädda bullerskydd kan användas för att minska buller i anslutning till vägar.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området och svåra geotekniska förutsättningar. Huvudbron kommer att levereras till området i början av 2020 för att läggas på plats och tas i bruk i augusti 2020. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget påbörjades i januari 2019 och förväntas pågå under cirka två år. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring



Uppfylls helt

Stockholm ska vara en ledande, klimatsmart och attraktiv evenemangs- och upplevelsestad, med en rik tillgång till internationella evenemang och ett kulturutbud där det finns något som passar alla.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås i exploateringsprojekt, däribland Söderstaden. Konstprogram upprättas också i stadens större exploateringsområden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stockholm Business Region AB ska tillsammans med Stockholms Hamnar, trafiknämnden och exploateringsnämnden utarbeta förslag till hållbar utveckling för en växande besöksnäring.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Exploateringskontoret har deltagit i arbetet och löpande dialog och kunskapsdelning har skett. En nulägesanalys för besöksdestinationen Stockholm har tagits fram av Stockholm Business Region AB för strukturerad omvärldsbevakning. Samarbete har etablerats med Lunds universitet och forskningsprojekt inom hållbar turism, Urban turismutveckling i förnyelse: hantera hållbarhet i tilltagande turismflöden. Besöksperspektivet har beröringspunkter med andra styrdokument inom staden som Agenda 2030, stadens vision m.fl.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att skapa förutsättningar för Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

 Uppfylls helt

Satsningen på Söderstaden spelar en viktig roll för att skapa samverkan mellan olika aktörer 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.

Under hösten 2018 och våren 2019 har överenskommelser om långsiktigt samarbete för stadsutvecklingen i Slakthusområdet förhandlats fram med en byggaktör. Detta utgår från den avsiktsförklaring om utveckling av Slakthusområdet som godkändes av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB:s styrelse i oktober 2018. Överenskommelserna innebär dels försäljning av ett antal befintliga byggnader upplåtna med tomträtt varav de flesta ska bevaras, dels ges markanvisning för bostadsändamål och lokaler i bottenvåning samt under vissa villkor möjlighet (optioner) till ytterligare förvärv av befintliga kontorsbyggnader och ytterligare markanvisningar för bostäder, kontor och gymnasieskola.

I samband med stadsutvecklingsprojekt och andra projekt planerar exploateringsnämnden tillsammans med idrottsnämnden för behov av förstärkning av idrottsytor och idrottsanläggningar. Arbetet görs i enlighet med stadens idrottspolitiska program.

Konstprogram upprättas i stadens större exploateringsområden, vilket ska bidra till ökad närhet till kultur. Exploateringsnämnden prövar tillsammans kulturnämnden krav på offentlig konst i markanvisningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Uppfylls helt

Exploateringsnämnden säkerställer som markägare genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt.

Nämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering stärks och åtgärder för att hantera översvåmningsrisker vidtas i planprocessen, liksom att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämnden genomför en utredning tillsammans med trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för Stockholms framtida gröna infrastruktur där hänsyn tas till folkhälsa, ekosystemtjänster, biologisk mångfald och en prognostiserad befolkningsökning till år 2100.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att bidra till minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och till hållbart materialval i entreprenader.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförbara system	100 %			100 %		100 %	100 %	2019
  Andel exploateringsprojekt som gör relevant grönytekomensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden	80 %			88 %		90 %	90 %	2019
Analys I 5 av de 33 exploateringsprojekt som slutredovisats under året har det bedömts vara frågan om ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden. Av dessa har det genomförts relevant grönytekomensation i 4 projekt. I ett av projekten avses grönytekomensation genomföras men är ännu ej utfört. I huvudsak har komensationen handlat om att stärka rekreativa värden.								
  Energianvändning i nyproducerade byggnader				55 kWh/m2		55 kWh/m2	55 kWh/m2	2019
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.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden och trafiknämnden ska genomföra pilotprojekt med eldrivna arbetsmaskiner.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Inom ramen för Norra Djurgårdsstadens masslogistikcenter planeras för inköp av en el-lastbil med batteridrift för transport av återvunnen sten. El-lastbil finns ännu inte på marknaden och leverans beräknas tidigast till år 2020.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm

● Uppfylls helt

Stadens miljömål för hållbar mark- och vattenanvändning omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Områden som särskilt pekas ut är stadens arbete med hållbar dagvattenhantering och skyfallshantering. Kontoret har stärkt kompetensen kring dagvatten, skyfallshantering, har verkat för att det vidtas åtgärder för att hantera översvämningsrisker i planprocessen och att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt. Arbetet med att implementera stadens riktlinjer och åtgärds måttet för dagvatten har fortsatt under 2019.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det centralt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden genomföra en utredning för Stockholms framtida gröna infrastruktur där hänsyn tas till folkhälsa, ekosystemtjänster, biologisk mångfald och en prognostiserad befolkningsökning till år 2100. Exploateringskontoret deltar i den strategiska samordningsgruppen för Grönare Stockholm som utgör styrgrupp. Ett långsiktigt arbete påbörjas under 2020 som är tänkt att utgöra underlag för kommande översiktsplan.

Exploateringsnämnden har medverkat i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”. Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. Exploateringsnämnden har under året påbörjat arbetet med att utveckla grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation i dialog med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden inom ramen för ”Grönare Stockholm”.

I samband med exploateringsprojekt utvecklar exploateringsnämnden vid behov närliggande parker och grönområdets kvaliteter genom grönkompensation. Som ett led i stadsutvecklingen anlägger och utvecklar exploateringsnämnden vid behov även nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden behöver de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklas och stärkas.

Exploateringsnämnden har arbetat vidare med implementering av grönytefaktor (GYF) för stadens projekt. Nämndens ska redovisa sina gröna investeringar i beslutsunderlag. 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.

I samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad ställs krav både på dagvattenhantering och användning av grönytefaktor vid planering av kvartersmark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med

överenskommelse om exploatering.

Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor har beaktats i planeringen och exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med klimatanpassning.

Som markägare har exploateringsnämnden till uppgift att säkerställa genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt. Nämnden har i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB genomfört fällning av fosfor i Brunnsviken under hösten för att förbättra vattenstatusen. En budgetjustering om 7 miljoner kronor har beviljats för denna åtgärd.

Exploateringsnämnden genomför omfattande saneringar av förorenade områden i samband med stadens exploateringsprojekt. Saneringen av förorenade områdena vid Vinterviken har påbörjats under året. Satsningen finansiering genom statliga medel.

Exploateringskontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen med att inrätta naturreservat i Hagsätraskogen. Under 2019 har synpunkter från samråd bearbetats, reviderade förslag till gränser har tagits fram och en fornminnesinventering har genomförts. Under 2020 planeras att skötselplanen ska uppdateras utifrån nya gränsförslag och att reservatet ska instiftas. Kontoren har även utrett förutsättningarna för reservatsbildning i Fagersjöskogen. Inför utvidgningen av Årstaskogens naturreservat har övergripande studier av bland annat ekologiska samband och kulturmiljövärden gjorts. Under 2020 planeras arbetet med att utvidga reservatet fortsätta och markanvisningar för bostäder i Årsta genomföras.

Strategiska samordningsgruppen för Grönare Stockholm kommer utgöra styrgrupp och påbörjar ett långsiktigt arbete under 2020 som är tänkt att utgöra underlag för kommande översiktsplan.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden medverkar till en giftfri miljö genom krav på materialval i entreprenader

● 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 är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad.

Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. Exploateringsnämnden utvecklar ett verktyg för att systematiskt följa upp och rapportera dessa krav. I Norra Djurgårdsstaden följs materialkraven upp genom att byggaktörer rapporterar in resultat i ett uppföljningsverktyg där avvikelser motiveras och dokumenteras och resultaten utvärderas löpande. I samtliga projekt används en materialbedömningsdatabas och material loggas i en digital loggbok. Exploateringsnämnden vidareutvecklar verktyget för att systematiskt följa upp och rapportera dessa krav.

Implementering av BVB har inneburit omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. I samtliga entreprenadupphandlingar har det under

året ställts krav på materialval utifrån BVB. Det innebär att alla entreprenörer ska registrera i BVB de varor som används i entreprenaderna.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden möjliggör effektiv och hållbar bygglogistik och masshantering i exploateringsprojekt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrastystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden samordnar genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrastystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas. En handlingsplan för masshantering har tagits fram.

I Norra Djurgårdsstaden har ett bygglogistikcenter (BLC) och ett masslogistikcenter (MLC) etablerats för att minimera transportflöden kopplat till materialleveranser, avfallshantering och masshantering i området.

Schaktmassor från Norra Djurgårdsstaden som ej klassas som farligt avfall eller är för leriga transporteras till MLC i Frihamnen istället för direkt till externa mottagningsanläggningar. Sortering vid MLC under året har uppgått till cirka 30 000 ton medan cirka 17 500 ton har gått till deponi. Detta har inneburit mer än ett tusen färre lastbilstransporter. Samordnad avfallshantering genom BLC har minskat avfallstransporterna med upp till 67 procent. Kontoret har tillsammans med Stockholms Hamnar ansökt om tillstånd från Mark- och miljödomstolen att få hantera massor som även inkluderar farligt avfall på MLC och transportera massor (bulkgoods) via sjötransporter.

I Hagastaden samordnar staden transporterna genom ett anmälningssystem och särskild uppsamlingsplats för fordonen. Avfallshanteringen sker samlat och hanteras på en gemensam plats istället för varje aktör inom sin byggplats. Det spar utrymme och minskar mängden tunga transporter i hela området.

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. Exploateringsnämnden är huvudansvarig för stadens uppföljning av detta delmål.

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

Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

I Norra Djurgårdsstaden följs energikraven upp genom att byggaktörer rapporterar in resultat i ett webbaserat uppföljningsverktyg. De första uppmätta värdena (två år efter inflyttning) visar att energianvändningen överskridits. Arbetet med felsökning och injustering har pågått under året och dialogmöten med byggaktörer har genomförts.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden, som är ett större hållbarhetsprofilområde 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. Samverkan sker bland annat inom Zero Carbon Neighbourhood (tidigare kallat Climate Positive Development Programme), som är ett initiativ inom C40-nätverket och Regeringskansliets nätverk Samordning för bostadsbyggande.

I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Svenska Miljöinstitutet (IVL), och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar. Resultaten visar att verktyget fungerar bra för byggnader men behöver vidareutvecklas för att anpassas till anläggningar. Verktyget är öppet att användas av byggaktörer i exploateringsprojekt. Under 2019 har exploateringsnämnden tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden fortsatt medverka i ett utvärderingsprojekt finansierat av Energimyndigheten.

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Nämnden ska säkerställa utrymmet för angelägna investeringar genom bland annat minskat innehav av mark. Genom utvecklad prioriteringsförmåga och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekoniskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar och prioriteringar som beaktar de åtaganden staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden, att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans och att exploateringsnämnden fortsätter att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

◆ Uppfylls delvis

Genom försäljning av mark, genom att pröva att minska innehavet av mark som ligger i andra kommuner och genom säkerställa lönsamma projekt skapas utrymme för angelägna investeringar i hela staden.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för

bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden och att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	96,7 %			103,9 %		100 %	100 %	VB 2019
  Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	96,7 %			103,9 %		100 %	100 %	VB 2019
  Nämndens prognossäkerhet T2	1 %			3 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stockholm Globe Arena Fastigheter AB ska fortsätta att arbeta tillsammans med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden med att utreda och utveckla bolagets befintliga markinnehav, så att en avyttring kan genomföras.	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Exploateringskontoret medverkar löpande i arbetet med att utreda och utveckla Stockholm Globe Fastigheter ABs befintliga markinnehav. Arbetet planeras fortsätta under 2020.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

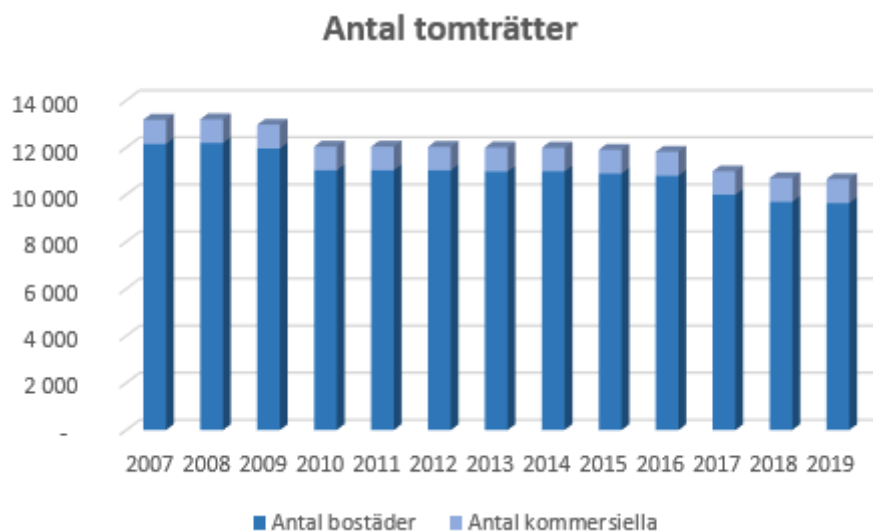
 Uppfylles helt

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 knappt 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelser uppgick till cirka 2,6 miljarder kronor.

Exploateringsnämnden har de senaste åren sålt mark för betydande belopp både inom stadens gränser och i andra kommuner. Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Under åren 2011-2018 har exploateringsnämnden avyttrat cirka 10 000 hektar med en försäljningsinkomst om drygt 1 miljard kronor utanför kommungränsen. Nu återstår knappt 200 hektar. Under 2019 såldes endast en mindre fastighet i Vallentuna. Försäljningstakten har gått ned både på grund av rådande marknadsläge och att de mest attraktiva fastigheterna redan är sålda. Merparten av de återstående fastigheterna planeras att säljas under de närmaste två åren.

År 2019 har nämnden ett försäljningsuppdrag om 200 miljoner kronor avseende friköp av tomträttsmark och mark i andra kommuner. Friköpen för år 2019 uppgick till drygt 1,9 miljarder kronor. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. Under 2019 har exploateringsmark för 803,8 miljoner kronor sålts. Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" lämnas en utförligare beskrivning.

Antalet tomträtter uppdelat på bostadsändamål med mera och kommersiella ändamål framgår i nedanstående diagram. Andelen bostäder uppgick till 90 procent (91 procent föregående år) av totala tomträtter.



Intäkterna från bostadsändamål svarar för 54 procent av de totala tomrättsintäkterna 2019 (53 procent föregående år) vilket framgår av nedanstående diagram.



Under avsnittet "Uppföljning av ekonomi" lämnas en utförligare ekonomisk redovisning av nämndens markförvaltning.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

◆ Uppfylls delvis

Stadens växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden och takten i bostadsbyggandet måste hållas hög. Bostadsmålet är det mål som ska prioriteras högst.

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.

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 i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar 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 136 procent exklusive Slussen och Hagastaden. Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde under 2019 var 83,3 procent men de olönsamma projekten utgör ett betydligt lägre totalt värde än de lönsamma projekten. Under året har 33 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Den sammanlagda ekonomiska avvikelsen uppgick till totalt -12,1 miljoner kronor jämfört med beviljad budget enligt genomförandebeslut om totalt 176,4 miljoner kronor. Detaljerad redovisning per projekt återfinns i bilaga 11.

I kommunstyrelsens beslut om tertiärrapport 1 2019 konstaterades att prognoserna för tre av nämndens projekt, Bygglogistikcenter Hjorthagen, Årstafältet etapp 1 samt Årstastråket etapp 2, överskrider beslutad budget med mer än 15 procent. Översyn av prognoserna för projekten har gjorts och reviderade genomförandebeslut planeras. För Årstafältet planeras ett reviderat genomförandebeslut för etapp 1 tas upp under våren år 2020 samtidigt med ett reviderat inriktningsbeslut för hela området. För Årstastråket etapp 2 planeras ett reviderat genomförandebeslut tas upp under våren 2020. Arbetet med att ta fram ett reviderat genomförandebeslut för Bygglogistikcenter Hjorthagen har påbörjats och beslut beräknas kunna fattas under andra kvartalet år 2020.

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgång är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelsestillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

Under 2017 sjönk priserna på bostadsrätter, efter en lång period av ökande priser. Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i Stockholms stad minskade då med drygt nio procent. Därefter har bostadsrättspriserna på successionsmarknaden varit tämligen stabila för att sakta börja öka under 2019. Marknaden för nyproducerade lägenheter är fortsatt osäker men har under 2019 stabiliserats något sannolikt främst på grund av det något bättre läget på successionsmarknaden. Nämndens bedömning är att osäkerheten på bostadsmarknaden kommer att kvarstå en bit in på 2020.

Under rubriken "Uppföljning av ekonomi" och i bilagor lämnas utförligare beskrivningar av projektens ekonomi.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆	Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut	-6,8 %			1,6 %		+/-5 %		2019
◆	Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	83,3 %			75 %	90 %	90 %		VB 2019
◆	Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	-8 %			-5,3 %		+/-5 %		2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

● Uppfylls helt

Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete bedrivs för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av välfärdens medarbetare och effektivare lokalanvändning. För att säkerställa stadens behov av kompetenta och nöjda medarbetare behöver staden kontinuerligt arbeta för att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att vidareutveckling av arbetsgivarvarumärket, tillvarata digitaliseringens möjligheter, säkerställa kompetensförsörjningen, förebygga ohälsotal och sjukskrivningar och förstärka ledarskapet.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆	 Aktivt Medskapandeindex	82	79	83	82		85	82	2019
◆	 Andel elektroniska inköp	66 %			10 %	65 %	80 %	tas fram av nämnden	VB 2019
Analys Årets andel av elektroniska inköp uppgick till 66 procent (december 78 procent), vilken utgår från inköp via centralt upphandlade avtal. Exploateringsnämnden gör även inköp via lokalt upphandlade avtal och motsvarande andel för dessa inköp uppgick till 56 procent.									
■	 Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	36,25 %					70 %	tas fram av nämnd	VB 2019
Analys I oktober infördes rutiner och dokumentmall i kontorets tjänsteutlåtanden för hur jämställdhetsanalyser ska göras. Av antalet tjänsteutlåtanden som behandlades av nämnden under oktober-december (där jämställdhetsanalys är relevant) innehöll totalt cirka 83 procent av tjänsteutlåtandena en jämställdhetsanalys.									
●	 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %			100 %		100 %	87 %	2019

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Index Bra arbetsgivare	89			88		90	85	2019
 Sjukfrånvaro	1,2 %	1,1 %	1,6 %	1,4 %		2,1 %	tas fram av nämnd	VB 2019
 Sjukfrånvaro dag 1-14	0,8 %	0,7 %	0,9 %	0,9 %		1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	VB 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kommunstyrelsen, Stockholms Stadshus AB, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, SISAB och Micasa ska genomföra pilotprojekt för externa inhyrningar i syfte att vidareutveckla kompetens och organisation utifrån lagen om offentlig upphandling, LOU. Nämnder och bolag har genomförandeansvar och kommunstyrelsen svarar tillsammans med Stockholms Stadshus AB för den strategiska inriktningen	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Stadsledningskontoret leder ett arbete för att ta fram arbetssätt för att hantera ansökningar, upphandling och genomförande av privata samhällsfastigheter. Exploateringskontoret deltar i detta arbete. En rapport beräknas vara klar under hösten 2020. Under våren beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till idrottsnämnden för ersättning av Västertorps sim- och idrottshall. Markanvisningen möjliggör för idrottsnämnden att genom upphandling enligt LOU välja byggaktör som ska uppföra, äga och förvalta en ny hall. Nämnden beslutade även om markanvisning till SISAB för en skola på Årstafältet, vilket är ett projekt som SISAB ska driva fram till att detaljplan antas. Därefter ska staden handla upp ett hyresavtal på 25 år där den som är beredd att bygga skolan och hyra ut till lägst kostnad ska få ta över projektet och möjlighet att teckna hyresavtal med SISAB.			

Nämndmål:

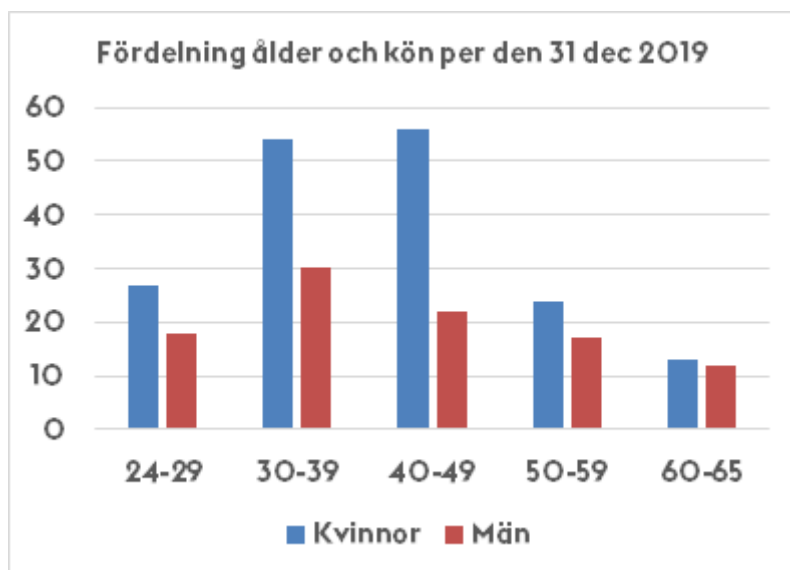
Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

 Uppfylles helt

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst*
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
2019-12-31	274	2	258

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Under 2019 har antalet anställda ökat med ytterligare 22 tillsvidareanställda och per den 31 december var antalet tillsvidareanställda 274. Antalet anställda och utökningen framgår av tabellen ovan.



Jämfört med 2018 har andelen män minskat och per den 31 december var könsfördelningen på kontoret 37 procent män och 63 procent kvinnor. Medelåldern bland de anställda är i stort sett oförändrad och var 42 år den 31 december 2019 (41,5 år 2018). Under året har 2 medarbetare gått i pension.

Rekryteringar 1 jan - 31 dec 2019			
	Kvinnor	Män	Antal
Internt, exploateringskontoret	7	3	10
Internt, staden	1	0	1
Externt	34	12	46
Totalt	42	16	58

Under året har 46 tillsvidareanställda rekryterats externt utanför förvaltningen, vilket är lägre än antalet externt rekryterade 2018 (57). Därutöver har 10 personer fått nya tjänster internt. Av totalt två chefsrekryteringar 2019, tillsattes en av intern sökande. Sett till hela Stockholms stad som arbetsgivare är det totalt 11 medarbetare som valt att gå vidare till en ny roll internt. Kontoret rekryterar fortsatt medarbetare direkt från avslutade studier på högskolan, men i lägre utsträckning än föregående år. Under året rekryterade 6 nytexaminerade studenter inom samhällsbyggnad. Totalt rekryterades 13 projektledare och 8 byggprojektledare.

Avgångar 1 jan – 31 dec 2019			
	Kvinnor	Män	Antal
Till annan befattning	7	3	10
Till annan förvaltning	1	0	1
Ålderspension	1	1	2
Slutat i staden	11	14	25
Totalt	20	18	38

Det är 26 tillsvidareanställda som har slutat på egen begäran under året, jämfört med 36 förra året. Personalomsättningen för 2019 minskade till 10,9 procent, jämfört med 14,8 procent

2018. Av de som 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

Att exploateringsnämnden lyckas utveckla, behålla, attrahera och rekrytera kompetenta medarbetare är avgörande för att nå de uppsatta målen. Förväntningar hos befintliga medarbetare och potentiella framtida medarbetare på exploateringsnämnden som arbetsgivare hanteras genom kontinuerlig uppföljning och verksamhetsutveckling.

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. Kontoret har under 2019 fortsatt med aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare. LinkedIn är också en rekryteringskanal kontoret använder för platsannonsering och search/matchning för vakanta befattningar. I december hade sidan 2 500 följare.

Kontoret har genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket. Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, varit huvudsponsor på LAVA (arbetsmarknadsdagar) på KTH och på Branschdagarna på Lunds Tekniska högskola. Kontoret var också huvudsponsor på Samhällsbyggnadsdagarna i oktober. Kontorets ambassadörsnätverk har under 2019 fortsatt planera och arbeta med riktade aktiviteter för att attrahera studenter till kontoret. Exploateringskontoret har haft två medarbetare i det stadsgemensamma traineeprogrammet som pågick till och med juni 2019. Kontoret har under året deltagit i TN-akademien 2019/2020, som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklingsmöjligheter. Under 2019 har en utbildningsplattform implementeras som gör att utbildningsutbud och uppföljning av utbildningsinsatser blir mer tillgängligt för chefer och medarbetare. Ett antal medarbetare har utbildats i verktyget och fortsatt implementering pågår.

Under 2019 har kontoret genomfört fyra omgångar av en fyradagarsutbildning inom projektledning. Erfarenhetsutbyte och nätverkande är en stor del i utbildningen, som riktar sig till kontorets projektledare.

Kontoret har fortsatt att utveckla den samarbetsyta som ger stöd till kontorets personalansvariga chefer när det gäller deras personalansvar, och beskriver hur kontoret 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

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. De chefsutbildningar som bedrivs och samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, kompetensbaserad rekrytering och rehabilitering, har fortsatt under 2019. Arbetet med att skapa en gemensam

kultur och värdegrund och engagera alla medarbetare fortsätter. Som en del i det aktiva arbetet med att skapa en god arbetsmiljö och gemensam kultur har förvaltningen fortsatt arbeta med de framtagna värdeorden som även utgör kontorets lönekriterier. Dessa är "arbetsglädje, professionella, utvecklande och engagerade".

Arbetsmiljön följs kontinuerligt upp 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 lika rättigheter, kompetensbaserad rekrytering, lönebildning och rehabilitering. Under 2019 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 1,2 och 1,4 procent under året. Även om sjukfrånvaro tyder på att medarbetarna generellt har en god psykisk och fysisk hälsa och mår bra så visade 2018 års medarbetarenkät på att många medarbetare upplever stress. Därför har kontoret genomfört en satsning för att främja medarbetares hälsa i form av ett program som avser att stödja medarbetarna att bli medvetna om sin livsstil och där behov finns, få stöd och coachning i att ta steg mot en bättre mer hållbar livsstil. Inspirationsföreläsningar genomfördes i början av året. I samband med föreläsningen fick deltagarna fylla i en enkät för att undersöka vilka som var i riskzonen för psykisk ohälsa. De som bedömdes vara i riskzonen erbjöds en mätare som mäter stress, återhämtning, sömnkvalitet och fysisk aktivitet. Resultaten återkopplas och följs upp av en hälsocoach.

Lika rättigheter och möjligheter samt diskriminering

I kontorets rutiner mot kränkande särbehandling och trakasserier framgår 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 2019 har inga diskrimineringsärenden inkommit.

Kontorets jämställdhetsarbete ger goda möjligheter att förena arbetsliv och privatliv genom generösa flexidsramar, 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. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

I syfte att öka förståelsen och kunskapen bland chefer och medarbetare kring det mervärde mångfald kan skapa för verksamheten har föreläsningar anordnats inom området mångfald. Arbetet pågår även med att medvetandegöra och öka kunskapen bland alla anställda genom att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att mångfaldsarbetet beaktas och att diskriminering inte sker vid rekrytering.

För att bättre spegla samhället behöver exploateringsnämnden rekrytera fler medarbetare med annan etnisk bakgrund än svensk. Detta beaktas löpande inom ramen för rekryteringar inom kontoret. Andelen utlandsfödda medarbetare har dock ökat under senare år. Kontoret behöver arbeta aktivt med att rekrytera fler med utländsk bakgrund till chefspositioner. För att underlätta för individer som står långt från arbetsmarknaden har exploateringsnämnden deltagit i jobbsprånget. Under 2019 har praktikplats tillhandahållits till en nyanländ ingenjör.

Kontoret har en samarbetsyta för arbetsplatsträffar, APT. Där beskrivs APT-årshjulet, vilka frågor som är obligatoriska och stödmaterial för dessa. Huvudsyftet är 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 kontinuerligt arbeta med aktiva åtgärder och diskutera lika rättigheter och möjligheter. Föreläsningar har genomförts via företagshälsovården i syfte att öka medvetandet och förbygga de risker som framkommit i kontorets handlingsplaner.

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Stadens arbete med att byta IT-leverantör (GSIT 2.0) försenades på grund av tekniska svårigheter. Utbytet av arbetsplatsutrustning och lokala verksamhetssystem har inneburit att stora interna resurser tagits i anspråk för att genomföra överföringsprojektet. Kontorets övriga utvecklingsarbete med koppling till digital utveckling och IT-strategiska projekt har därför fått prioriterats ned även under 2019.

Trots detta har en del verksamhetsutveckling skett. Arbete med upphandling av och förberedelser för införande av en anpassad databas för hantering av tomträttsavtal har pågått under hela året och ett nytt system kommer att driftsättas under 2020. Förberedelser har pågått för att implementera ett dokumenthanteringssystem för administrativa kontorsdokument, men arbetet pausades under hösten. Projektarbetet har nu återupptagits och kommer att bedrivas under 2020.

Under 2018 initierades en gemensam styrgrupp för arbete med strategisk informationshantering för exploateringsnämnden och trafiknämnden. Under 2019 bedrevs arbetet i olika delprojekt/förstudier kring digitalisering, och insatserna har koncentreras till främst två aktiviteter och delprojekt; dels digitala projektplatser och dels överlämning av teknisk dokumentation från projekt till förvaltning. Arbetet fortsätter under 2020.

Automatiserade rutiner för att analysera tillgång till park- och naturmark har utvecklats vilket möjliggör ett scenariobaserat arbetssätt vid fysisk planering i tidiga skeden. Arbetssättet har testats i Liljeholmen för områdena Lövholmen och Marievik. Arbete har även pågått med att ta fram en specifikation för ett system för uppföljning av hållbarhetskrav som ställs vid markanvisning.

En förstudie för tillämpning av IT i moderna kontorslösningar som stöd för ett hållbart kontor, framtida arbetsformer och digitala tjänster har tagits fram på uppdrag av de tekniska förvaltningarna i samband med ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Arbetet kommer att fortsätta inom ramen för ombyggnadsprojektet.

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.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad

Uppfylls helt

Exploateringsnämndens arbetssätt för att främja jämställdhet ska systematiskt identifiera och motverka osakliga skillnader i livsvillkor och resurser baserade på kön. Nämndens arbete ska bidra till att uppnå mål om ökad jämställdhet i Agenda 2030, de nationella jämställdhetspolitiska målen och Sveriges övergripande jämställdhetsmål om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv. Nämnden arbetar systematiskt genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv, där det är relevant, vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Kontoret har under 2019 utvecklat och implementerat en rutin för jämställdhetsanalys i kontorets mallar för tjänsteutlåtanden.

Stadsutvecklingsprocessen har i sin helhet en möjlighet att främja jämställdheten i samhället; det kan gälla frågor om samråd och medborgardialog, mäns och kvinnors rese mönster, trygghet och tillgång till service och hur detta påverkar planering av offentliga miljöer. Exploateringsnämnden ska med hjälp av stadsutvecklingen främja ett ökat användande av stadens offentliga rum hos kvinnor och flickor. Under 2019 har ett arbete påbörjats med att utveckla GIS-analyser, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, som visualiserar statistik från stadens trygghetsmätning, bland annat med avseende på skillnader mellan kvinnor och män i upplevd trygghet. Syftet är att stärka kontorets analysunderlag i tidiga skeden och att kunna identifiera trygghetsskapande åtgärder i stadsutvecklingsprojekten.

Kontorets arbetsgrupp för jämställdhetsfrågor har under 2019 arbetat med att tydliggöra och integrera jämställdhetsperspektivet i exploateringsprocessen och i övriga verksamhetsmål.

Under 2019 anordnade exploateringskontoret en workshop om trafikplanering för ökad jämställdhet, där kontorets ramavtalsupphandlade konsulter för tidiga trafikutredningar deltog. Workshopen syftade till att skapa ett forum för gemensamt lärande kring trafikplanering som främjar jämställdhet och trygghet.

Exploateringskontoret tog även fram en målanalys för mål 11 Hållbara städer och samhällen, i Agenda 2030, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, där ett jämställdhetsperspektiv integrerades i alla delar av målanalysen.

Nämndmål:

Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten

● Uppfylls helt

Exploateringsnämndens arbete med inköp och upphandlingar följer stadens ”Program för upphandling och inköp” och de tre olika delarna: strategi, upphandling och avtalsförvaltning.

Ständiga förbättringar görs i upphandlingsprocessen och ett systematiskt arbetssätt präglar arbetet med behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning. Ett digitalt verktyg har tagits fram inom staden för att underlätta systematisk avtalsuppföljning och öka möjligheterna till jämförelser mellan projekt både vad gäller kvalitet och ekonomi. Implementering av verktyget sker under 2020.

Exploateringsnämnden arbetar systematiskt med att långsiktigt säkra sin försörjning av konsulter och entreprenörer för att säkerställa den ökade nybyggnadstakten. Det finns ett identifierat behov av stora såväl som mindre aktörer. Upphandlingskriterierna har setts 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.

Exploateringsnämnden har verkat för en fossilbränslefri organisation 2030 och för att fasa ut fossila bränslen i upphandlingar av transporter och entreprenader/arbetsmaskiner. Exploateringsnämnden deltog i en arbetsgrupp tillsammans med Göteborg, Malmö, Örebro, Lund och Linköping. Gruppens syfte och inriktning var att utbyta kunskap och erfarenheter, både kring kravställande och uppföljning inom området etiska krav för produkter i anläggnings- och driftentreprenader.

Under året 2019 genomfördes och påbörjades upphandlingar av nya ramavtal för tekniska konsulttjänster som projekteringsledning, byggledning, gatuprojektering och så vidare. Detta utgör en stor del av inköpen till kontoret. Upphandlingsmodellen syftar till att säkra såväl tillgänglighet som kvalitet och god ekonomi i projekten.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget

Kommunstyrelsen har under 2019 beslutat om budgetjustering för exploateringsnämnden om 7 miljoner för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Brunnsviken. Beslutad budgetjustering framgår även av bilaga 10.2.

Uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Överskottet inom driftverksamheten uppgick till 1 255,3 miljoner kronor efter att nämnden beviljats justering om 7 miljoner, för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Brunnsviken. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Bokslut 2018	Budget 2019	Utfall 2019	Avvikelse
Kostnader*	180,5	121,6	209,6	-88,0
Avskrivningar	274,3	299,0	299,3	-0,3
Internräntor	1 002,8	946,0	950,5	-4,5
Summa kostnader	1 457,6	1 366,6	1 459,4	-92,8
Intäkter**	2 677,7	2 664,2	2 714,7	50,5
Driftbudget – netto	1 220,1	1 297,6	1 255,3	-42,3

* *Exklusive exploateringskostnader*

** *Exklusive exploateringsintäkter*

Driftresultatet utföll 12,3 miljoner kronor lägre än prognos i tertialrapport 2 och endast 2,3 miljoner kronor lägre än prognosen per september. Utfallet blev 42,3 miljoner kronor lägre jämfört med budget men 35,2 miljoner kronor högre än föregående år. De främsta orsakerna till årets avvikelse mot budget är ökade kostnader på grund av nedsättning av avgäld samt minskade markförvaltningsintäkter till följd av senarelagda domar. Kostnaderna för fastighetsskatt, färjetrafiken till Hammarby Sjöstad samt internränta utföll högre än budgeterat.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilagorna 10.1 och 10.3. Nedan redovisas och kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och arrende (mnkr)	Bokslut 2018	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	83,9	60,9	92,1	-31,2
Avskrivningar	274,3	299,0	299,3	-0,3
Internräntor	1 002,8	946,0	950,5	-4,5
Summa kostnader	1 360,9	1 305,9	1 341,9	-36,0
Intäkter	2 530,1	2 562,9	2 553,1	-9,8
Netto	1 169,2	1 257,0	1 211,2	-45,8

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen. Markförvaltningen visar ett nettounderskott om 45,8 miljoner kronor jämfört med budget.

Kostnader

Utfallet för driftkostnaderna är 36 miljoner kronor högre än budget.

Avvikelsen på kostnadssidan beror främst på förlikningsöverenskommelsen i målet om tomträttsavgäld för Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2). Överenskommelsen innebär att avgälden höjdes samt att tomträttshavaren erhöll en initial nedsättning av avgälden om totalt drygt 20 miljoner kronor. Nedsättningen motsvarar kompensationen för att tomträtten i denna och framtida avgäldsförhandlingar ska anses ha normala grundläggnings- och övriga

projektkostnader. Några framtida nedsättningar av avgäld på grund av ovanstående är därför inte aktuella och vid framtida avgäldsreglering ska tomträtten hanteras som om den har normala grundläggnings-/projektkostnader. Uppgårelsen ökade dock årets kostnader med drygt 20 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdrag för fastigheter belägna inom kommungränsen återfinns inom övrig verksamhet som redovisas nedan.

Staden träffade en överenskommelse med Stockholms läns landsting genom Locum AB om rivning av en oljepir vid Årstaviken, nedanför Södersjukhuset. Arbetet har slutförts och kostnaderna utföll med 5,3 miljoner (2,3 miljoner kronor utöver den ersättning som Locum AB lämnat till nämnden).

Antal avhysningar av olovliga bosättningar uppgick till nio stycken och kostnaden för dessa uppgick sammanlagt till cirka 1 miljon kronor. Antal ärenden tillsammans med Kronofogden gällande båtupptagningar, inklusive bortforsling av båtvrak, uppgick till fem stycken varav tre ärenden ingick i projektet för rivning av oljepiren i Årstaviken enligt ovan. Kostnaden för resterande två ärenden uppgick till cirka 0,2 miljoner kronor.

Kostnaderna för fastighetsskatt avviker negativt om 4,6 miljoner kronor och återbetalningar vid domstolsutslag har utfallit 1,5 miljoner kronor högre än budget.

Kostnaderna för internräntan har utfallit 4,5 miljoner kronor högre än budget medan avskrivningarna utfallit i nivå med budget.

Intäkter

Jämfört med budget visar intäkterna på ett underskott om 9,8 miljoner kronor. Den väsentligaste förklaringen avser den förhandling, om ny tomträttsavgäld för en större kommersiell tomträtt i city, som dragit ut på tiden och höjda avgälder för denna har senarelagts till år 2020.

En närmare redovisning av intäkterna från markförvaltningen lämnas i bilaga 10.3.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Bokslut 2018	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelse Budget/Bokslut
Kostnader	96,6	60,7	117,5	-56,8
Intäkter	147,6	101,3	161,6	60,3
Netto	50,9	40,6	44,1	3,5

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 56,8 miljoner kronor högre än budget och en av orsakerna är ökad omslutning för förvaltningsuppdrag. Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av när projekten genomförs och förvaltningsuppdragen därmed upphör. En dialog har inletts med stadsledningskontoret för att klargöra budgetförutsättningarna för förvaltningsuppdragen.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. Antalet resande uppgår till cirka 1 miljon per år. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar från halvårsskiftet 2019. Avvikelsen uppgår till drygt 2 miljoner kronor för 2019.

Övriga avvikelser avser olika driftprojekt som helt eller delvis finansieras av statsbidrag eller andra bidrag.

Intäkter

Utfallet av intäkterna uppgår till 60,3 miljoner kronor över budget. Avvikelsen förklaras av högre omslutning avseende förvaltningsuppdrag samt bidrag för finansiering av olika driftprojekt. Dessutom har nämnden erhållit skadestånd och viten om 4 miljoner kronor samt dröjsmålsränta om 0,5 miljoner kronor.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter, den till nämnden lämnade så kallade fördjupade månadsrapporten per september samt bokslut 2019.

Driftbudget (mnkr)	Budget 2019	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2019
Drift och underhåll*	121,6	131,6	166,6	166,6	209,6
Exploateringskostnader		400,0	150,0	150,0	71,7
Avskrivningar	299,0	299,0	299,0	299,0	299,3
Internräntor	946,0	946,0	946,0	946,0	950,5
Summa kostnader	1 366,6	1 776,6	1 561,6	1 561,6	1 531,1
Intäkter	2 664,2	2 674,2	2 679,2	2 669,2	2 714,7
Exploateringsintäkter		400,0	150,0	150,0	71,7
Summa intäkter	2 664,2	3 074,2	2 829,2	2 819,2	2 786,4
Netto	1 297,6	1 297,6	1 267,6	1 257,6	1 255,3

**Den budgetjustering om 7 miljoner kronor som nämnden ansökte om per T1 inkluderas i Drift och underhållskostnad/Budget 2019 (ursprunglig budget 114,6 mnkr).*

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

I tertialrapport 1 prognostiserades en omslutningsjustering om 10 miljoner kronor avseende förvaltningsuppdragen (både kostnader och intäkter). I tertialrapport 2 justerades förvaltningsuppdragens omslutning med ytterligare 15 miljoner kronor. Prognosen för markförvaltning justerades med högre kostnader om 20 miljoner kronor avseende nedsättning

av avgäld samt minskade intäkter om 10 miljoner kronor avseende senareläggning av höjd avgäld för en kommersiell fastighet. I månadsprognosen för september sänktes prognosen för tomträttsintäkterna ytterligare 10 miljoner kronor till följd av förväntade senarelagda domar.

Nettoutfallet avviker med -1 procent från tertialrapport 2 och med -3,2 procent jämfört med budget.

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under de senaste åren.

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2019 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 2018	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelse Budget/Bokslut
Utgifter	4 056,9	4 011,1	4 159,8	-148,7
Inkomster	691,4	450,0	881,9	431,9
Investeringsplan - netto	3 365,4	3 561,1	3 277,9	283,2
Exploateringsinkomster*	500,5	400,0	71,7	-328,3
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 864,9	3 161,1	3 206,2	-45,1

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

Nämndens investeringsbudget 2019 uppgår till 3 561,1 miljoner kronor netto varav 11,1 miljoner kronor avser klimatinvesteringar. Utfallet avseende investeringar uppgår till 3 277,9 miljoner kronor.

Inkomsterna som uppgår till 881,9 miljoner kronor är 431,9 miljoner kronor högre än budget vilket i huvudsak förklaras av högre inkomster än prognostiserat i de större projekten.

På utgiftssidan har budgeten överskridits med 148,7 miljoner kronor. I bokslutet ingår även utgifter för klimatinvesteringar om totalt 6,7 miljoner kronor varav 11,1 miljoner kronor har beviljats för tre projekt. I samband med verksamhetsplan för 2018 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. Projekt som har utfall med större avvikelser mot verksamhetsplanen för 2019 är bland annat Slakthusområdet, Kristineberg kontor, Primusparken, Årstafältet etapp 1 samt de större projekten Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Hagastaden. Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2019 framgår av bilaga 11. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 miljoner kronor i text.

Under 2019 har 5 fastighetsförvärv genomförts till en total köpeskilling om cirka 39 miljoner kronor. Värdeöverföringar om cirka 325 miljoner kronor har skett från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden under 2019.

Under året har 33 stycken slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. En mer detaljerad redovisning lämnas i bilaga 11.3.

Exploateringsinkomster

Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 804 miljoner kronor för år 2019. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12.

Realisationsvinsten för dessa försäljningar om 732 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 2019, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, uppgår till 71,7 miljoner kronor vilket motsvarar cirka 9 procent av det sålda värdet.

Prognosen för markförsäljningar i samband med exploatering sänktes per tertial 2 på grund av att försäljningen av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, kategoriserades som friköp istället för exploateringsförsäljning. Som en följd av detta sänktes även prognosen för exploateringsinkomster från 400 till 150 miljoner kronor per tertial 2. År 2018 uppgick exploateringsinkomsterna till 500,5 miljoner kronor vilket motsvarade cirka 20 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 2019	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2019
Utgifter	4 011,1	4 011,1	4 011,1	4 011,1	4 159,8
Inkomster	450,0	450,0	450,0	450,0	881,9
Summa nettoutgifter	3 561,1	3 561,1	3 561,1	3 561,1	3 277,9
Exploateringsinkomster	400,0	400,0	150,0	150,0	71,7
Nettoutgifter inklusive exploateringsinkomster	3 161,1	3 161,1	3 411,1	3 411,1	3 206,2

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månadsrapporter prognostiserat 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 7,9 procent medan utgifterna överskrider budget med 3,7 procent och inkomsterna visar ett överskott om nästan 96 procent.

Justering av prognos gällande exploateringsinkomster (tertialet 2) har kommenterats ovan.

Exploateringsinkomster /försäljningsinkomst (mnkr)	Budget 2019	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2019
Inkomster	2 000	2 000	1 500	1 500	803,8

Exploateringsinkomster, det vill säga *försäljningsinkomster i samband med exploatering*, budgeteras inte. I verksamhetsplanen bedömdes att dessa skulle kunna uppgå till 2 000 miljoner kronor under året. Prognosen har under året justerats ned och i tertiärrapport 2 uppgick prognosen till 1 500 miljoner kronor. Per november sänktes prognosen ytterligare till 900 miljoner kronor till följd av att avtalet för en av Gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden hävdes. Utfallet för hela året uppgår till 804 miljoner kronor vilket är lägre än både 2018 (2 490 miljoner kronor) och 2017 (2 882 miljoner kronor).

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor i budget 2019. Uppdraget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen med mera.

Under året har försäljningar av fastigheter om 1 959 miljoner kronor genomförts. Den största posten avser en större tomträttsförsäljning om 1 043 miljoner kronor. Försäljningarna av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, uppgick till 682 miljoner kronor. Övriga försäljningar har varit friköp av småhus med 14,7 miljoner kronor, försäljning av egendomar i andra kommuner med 2,4 miljoner kronor, ett större friköp om 65,7 miljoner kronor (Dalen 4, Gamla Enskede) samt övriga friköp 151,2 miljoner kronor.

Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgår till 1 552,5 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 tertiärrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per september.

Försäljningsuppdrag (mnkr)	Budget 2019	Tertiärrapport 1	Tertiärrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2019
Inkomster	200,0	1 200,0	1 900,0	1 900,0	1 959,1

I tertiärrapport 1 justerades prognosen med anledning av friköp av tomträttsmark om 1 043,4 miljoner kronor till ett fastighetsbolag. I tertiärrapport 2 justerades prognosen ytterligare med anledning av försäljningen av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden.

Ombudgeteringar

Särskilda medel för klimatinvesteringar

I verksamhetsplan och tertiärrapport 1 för 2018 ansökte exploateringsnämnden om medel för klimatinvesteringar för sex projekt med bedömda utgifter om totalt 73,3 miljoner kronor. Exploateringsnämnden beviljades inte ombudgetering för förseningar i pågående klimatinvesteringsprojekt utan uppmanades att återkomma i tertiärrapport 2 med begäran om budgetjustering om projekten ej kunde genomföras inom ordinarie investeringsram. 2018 inrymdes klimatinvesteringsprojekten inom beviljad investeringsram.

I budget för 2019 tilldelades exploateringsnämnden 11,1 miljoner kronor avseende klimatinvesteringar.

Projekt (mnkr)	Budget 2019	Förbrukat 2019	Ombudgeteras 2020
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem	8,0	4,9	3,1
Hallbyggnad och bullerdämpande åtgärder för krossning av bergmaterial	2,8	1,8	1,0
Elastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad för krossning	0,3	0	0,3
Summa	11,1	6,7	4,4

Under 2019 har endast 6,7 miljoner kronor förbrukats av erhållna medel och 4,4 miljoner kronor föreslås ombudgeteras till 2020.

Redovisning per projekt lämnas i bilaga 6.

Analys av balansräkning

I bilaga 13 lämnas balansräkning med kommentarer.

Bedömning av nämndens interna kontroll

Analys

Exploateringsnämnden bedömer att den interna kontrollen under år 2019 varit tillräcklig. Exploateringsnämnden har haft totalt 14 processer i internkontrollplanen som följts upp under året, utifrån bland annat arbetssätt och kontroller. Under året har inga väsentliga avvikelser upptäckts.

Kvalitetsarbete

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande och hög kvalitet i verksamheten arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra sina huvud- och stödprocesser. Processerna säkerställer måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Exploateringskontoret har ett kvalitetssystem, med fokus på exploateringsprocessen, som under 2019 bytte namn till *Exploateringshandboken*. Handboken uppdaterades samtidigt för större användarvänlighet och tydlighet. Ständiga förbättringar har gjorts under året genom systematiskt arbete, bland annat efter förslag och synpunkter från medarbetarna. Arbetet med processbeskrivningar för privatägd mark har pågått under 2019 och kommer fortsätta under 2020.

Ledstången är ett verktyg för medarbetarna inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner i exploateringsprojekt. Ledstången beskriver ansvarsfördelningen mellan nämnderna. Arbetet med utveckling och ständiga förbättringar leds av exploateringskontoret i samverkan med de berörda kontoren. Ledstången har under året uppdaterats med fler tillfällen för gemensam erfarenhetsåterföring mellan kontoren, med texter kring betydande miljöpåverkan och med uppdaterad rutin för överlämnande av handlingar från projekt till förvaltningsskede.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus 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, genom att miljöinnovationer ska bidra till att stärka Stockholms profil som hållbar stad. Kopplat till detta arbete har en ny samordningsgrupp inrättats, med fokus på utveckling, forskning och innovation, som ska stödja exploateringskontorets arbete med sikte på hållbar stadsutveckling.

Exploateringsnämnden var ansvarig för projektledningen av Vinnova-projektet Innovationsplattform hållbara Stockholm (IPHS) som påbörjades 2016 och pågick till och med 2019. Målet var att projektet skulle föreslå hur exploateringsnämnden kan arbeta vidare med fokus på utveckling och innovation. IPHS hade slutkonferens för de första faserna i augusti 2019. I följande fas av IPHS har projektledningen flyttat över till stadsledningskontoret för att se på dessa frågor för hela Stockholms stad.

Som en del i IPHS-arbete deltog exploateringskontoret i projektet Idéslussen som är finansierat av Vinnova och drivs av stadsledningskontoret.

Parallellt med arbetet inom IPHS drivs ett stort antal innovationsprojekt inom Norra Djurgårdsstaden, i samarbete med akademien. Några av de projekt som pågick under 2019 var:

- REFLOW – stadens fysiska resursflöden, en fördjupning av Norra Djurgårdsstadens kretsloppsmodell med finansiering från Naturvårdsverket,
- Local Life – utveckla en Facebook-liknande plattform för att underlätta lokalt engagemang och ökad delningsekonomi. Projektet finansieras av Vinnova,

Projekten REFLOW och Local Life blev också klara och har avslutats.

- Connected SRS – en IoT-plattform ("Internet of Things") för insamling och delning av data ska testas i Norra Djurgårdsstaden i samarbete med bland annat stadsledningskontoret. Projektet finansieras av Vinnova.

Medel har även sökts till ytterligare ett stort projekt - Urban Frog. Sju europeiska städer i samverkan med akademien och industrin ansökte om medel från Horizon 2020 för att utveckla kretsloppslösningar för urban avloppshantering. Projektet beviljades inte medel i den utlysningen, och diskussioner pågår om hur arbetet ska fortsätta.

Övrigt

Synpunkter och klagomål

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter via trafiknämndens telefon-app "Tyck till". På stockholmvoxer.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 diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Under 2019 har 554 ärenden registrerats som klagomål/protester och 183 ärenden har registrerats som synpunkter/förslag. Motsvarande uppgifter för 2018 visade att 278 ärenden registrerats som klagomål/protester och 127 ärenden har registrerats som

synpunkter/förslag.

Ärenden som rör olovligt ianspråktagande av mark registreras på ett särskilt diarienummer. Under 2019 registrerades 384 ärenden rörande olovligt ianspråktagande. Av dessa svarar merparten för bosättningar/boplatser, båtar och bryggor. Motsvarande uppgifter för 2018 visade att 300 ärenden registrerats rörande olovligt ianspråktagande.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden 2019
- Bilaga 2.1 Markanvisningar 2019
- Bilaga 2.2 Markanvisade lägenheter 2019
- Bilaga 3 Återrapportering av projektet Norra Djurgårdsstaden
- Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan
- Bilaga 5 Uppföljning av Miljöprogram 2016-2019
- Bilaga 6.1 Klimatinvesteringar
- Bilaga 6.2 Slutrapport klimatinvesteringsmedel – sorterande avloppssystem
- Bilaga 7 Uppdrag från kommunfullmäktige
- Bilaga 8 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2019 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 2019
- Bilaga 10.3 Uppföljning av budget 2019
- 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 2019
- Bilaga 11.3.2 Uppföljning av indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 12 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
- Bilaga 13.1 Balansräkning
- Bilaga 13.2 Resultaträkning