



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

SID I (27)

Verksamhetsplan 2009 Exploateringsnämnden.....	2
Inledning.....	2
Stockholm växer och utvecklas för framtiden.....	2
Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.....	3
Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad.....	4
Jobb istället för bidrag.....	5
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas.....	5
Bostadsbyggnadstakten ska vara hög.....	9
Framkomligheten i regionen ska öka.....	14
Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv.....	15
Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad.....	16
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.....	17
Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald.....	18
Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare.....	19
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.....	21
Budgeten ska vara i balans.....	21
Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna.....	22
Nämndens ekonomiska förutsättningar 2009.....	23
Bilagor.....	27

Verksamhetsplan 2009

Exploateringsnämnden

Inledning

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och mark-exploatering. Nämnden handhar inom sitt verksamhetsområde frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden har till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden när det gäller gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser samt annan mark under nämndens förvaltning. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning gällande hamnfrågor.

Stockholm växer och utvecklas för framtiden

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 är exploateringsnämndens medverkan mycket viktig. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag. Genom beslut och strategiska ställningstaganden kan exploateringsnämnden bidra till ett Stockholm i världsklass!

Under innevarande mandatperiod är nämndens mål att planera för 15 000 nya bostäder. En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. nordvästra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Värtan-Frihamnen men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Vantör genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Ca 145 genomförandeprojekt pågår och det finns ca 220 planeringsprojekt. Drygt 100 av genomförande- och planeringsprojekten är större projekt över 50 mnkr. De beslutade genomförandeprojekten innehåller närmare 30 000 lägenheter.

Nämnden har beredskap för att infria målet om 15 000 lägenheter under mandatperioden. Den förändring som nu sker i konjunkturen påverkar möjligheten för byggherrarna att genomföra planerade projekt i den takt som tidigare har aviserats. Detta kan komma att få effekter på nämndens måluppfyllelse.

Det påbörjade arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi fortsätter. Detta utmanande arbete är särskilt viktigt då det under de närmaste åren planeras för

flera extraordinära projekt som Slussen, Danvikslösen och överdäckningar av vägar och spårområden. Att säkerställa en fortsatt hög bostadsproduktion i stabilt tempo över konjunkturcyklerna är en prioriterad uppgift. Under kommande år förväntas ett antal mycket stora projekt komma i ett genomförandeskede vilket kommer att medföra behov av ökade budgetmedel.

Kommunfullmäktige antog 2007 ett nytt miljöprogram. Exploateringsnämnden har därefter under 2008 antagit riktlinjer för miljöarbetet och ett handlingsprogram som redovisar vad som ska göras för att uppfylla miljömålen. Miljöhandlingsprogrammet innehåller åtgärdsaktiviteter och indikatorer för uppföljning. Handlingsprogrammet är ett levande dokument som kommer att uppdateras en gång om året i samband med verksamhetsplaneringen.

Exploateringsnämnden ska delta i arbetet med att planera två bostadsprojekt, Norra Djurgårdsstaden samt ett område i söderort, för en tydlig miljöprofil och miljöeffektiva lösningar ska initieras avseende bl.a. avfallshantering, energieffektiviseringar, byggprocesser och materialval.

Under innevarande mandatperiod har markavisningar omfattande närmare 5 600 lägenheter hittills tilldelats. Målet för 2009 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut. Med hänsyn till rådande konjunktur och osäker finansiering finns risk att efterfrågan på det som nu planeras och är på väg att börja byggas minskar vilket i sin tur kan komma att påverka behovet av nya markanvisningar. Risken finns att målet därför inte kan uppnås.

Kommunfullmäktige har beslutat att tomträttshavare ska ges möjlighet att friköpa sina tomter till riktvärde 50 % av marktaxeringsvärdet. Kommunfullmäktige har även beslutat att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter. Besluten är överklagade.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för inriktningen av arbetet med Vision 2030 samt för att kunna leva upp till Strategi för utveckling av Stockholm stad åren 2009-2010. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Oavsett konjunktursvängningar kommer efterfrågan på bostäder i ett längre perspektiv att vara hög i Stockholm. Enligt "Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen" beräknas ytterligare 60 000 bostäder behövas fram till år 2030.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

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

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	90 %	30 %	År
Kommentar: Se även KF:s mål för verksamhetsområdet: "Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald"			
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning	2008-01-01	2030-12-31	
Prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden	2008-01-01	2030-12-31	

NÄMNDMÅL:
Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

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

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen-Värtan. Av arbetsplatsprojekten är utbyggnaden av Kista det största. I samband med planeringen av nya bostadsområden är det viktigt att undersöka om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

Den framtidsbild för Kista, som ligger till grund för skapandet av nya Kista Science City är ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Den nya stadsdel som planeras kring Norra Station är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

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

Kontoret medverkar i revideringen av katalogen Mark- och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad i samarbete med stadsbyggnadskontoret och Stockholm Business Region AB.

Stadsbyggnadskontorets avsikt är att via medel från det s.k. E-tjänstprogrammet kunna överföra nämnda riktlinjer och markkatalog till en lättillgänglig digital information om stadens samtliga företagsområden. Exploateringskontoret och Stockholm Business Region medverkar i detta. Syftet är vidare att företag och andra intressenter även ska kunna få information om lediga lokaler, stadens arrendeområden samt pågående planering som berör de olika företagsområdena.

Underlätta för företagen vid upphandling

Vid entreprenad- och konsultupphandlingar försöker kontoret utforma upphandlingskraven så att även mindre företag kan lämna anbud på lämpliga arbeten, t.ex. ska kontoret inte ställa högre krav på anbudslämnarnas årsomsättning än vad som bedöms som nödvändigt för att klara ett arbete av aktuell storlek.

Upphandlad verksamhet i konkurrens

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Drygt 90 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen (IT, lönehantering, registratur och arkivtjänster, televäxel m.m.) från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi. Se aktivitetsplan i bilaga 2.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Jobb istället för bidrag**

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder)	2	1 400	Tertial
Kommentar; De arbetsuppgifter som finns på exploateringskontoret kräver normalt akademisk utbildning.			

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
------------------	--------	-------------	--------------

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
<p>Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder)</p> <p>Kommentar: Exploateringskontoret har inga egna fordon. Kontorets medarbetare nyttjar den gemensamma bilpool som finns i Tekniska nämndhuset. Andel miljöbilar uppgår till 100 % av fordonsparken. Bilpoolen administreras av fastighetskontoret.</p>	100 %	100 %	År
<p>Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder)</p> <p>Kommentar: Vid inköp av datorer, kontorsmöbler avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal. Stadsledningskontoret m.fl. förvaltningar administrerar dessa upphandlingar. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.</p>	100 %	tas fram 2009	År
<p>Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel (alla nämnder)</p> <p>Kommentar: I exploateringskontorets verksamhet köps inte livsmedel.</p>	0	öka	Halvår
<p>Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder)</p> <p>Kommentar: Då ett antal förvaltningar utnyttjar den gemensamma bilpoolen i Tekniska nämndhuset går tankningsmönstret för enbart exploateringskontoret inte att utläsa.</p>	85 %	85 %	Halvår
<p>Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)</p>	100 %	100 %	År
<p>Elförbrukning (alla nämnder)</p> <p>Kommentar: Exploateringskontorets lokaler ligger i Tekniska nämndhuset som förvaltas av fastighetsnämnden. Elkostnaden ingår i hyreskostnaden. Exploateringskontoret har ingen uppgift om elförbrukningen för sina lokaler.</p>		tas fram 2009	År

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder) Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.	100 %	100 %	År
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder) Kommentar; Se indikator ovan ” Andel miljöbilar i stadens fordonspark”		tas fram 2009	År
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Skapa förutsättningar för att nya lösningar för miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden Kommentar: Se nämndmål ” Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare”.	2008-01-01	2030-12-31	
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon Kommentar: För Högdalstopparna pågår ett detaljplanearbete för att fastställa gränsen för verksamhetsområdet. Den nya detaljplanen ska bekräfta nuvarande markanvändning samt säkerställa markanvändningen för fortsatt utveckling av verksamheterna med en utvidgning och utveckling av industriområdet med återvinnings- och avfallsanläggningen samt anläggandet av ny biogasanläggning.	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

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

Kommunfullmäktige har i november 2007 fastställt miljöprogram 2008-2011 för staden. Nämnden har i januari 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete och i oktober 2008 beslutade nämnden om miljöhandlingsprogram 2009.

För att nå nämndens mål om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Bland annat ska exploateringskontoret informera om energieffektiviseringsåtgärder, lyfta fram bra exempel samt redovisa statistik från genomförda nybyggnadsprojekt. Från och med 2009 kommer mål för energiförbrukning att tillämpas generellt i alla nya exploateringsöverenskommelser. Med Hammarby Sjöstads kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera

vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

Målet för hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden som t.ex. naturstränder, gammelskogar, våtmarker samt viktiga gröna samband i den gröna infrastrukturen ska bevaras. Nämnden ska kompensera exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp eller restaurering av en miljö vars naturvärden försämrats. Eventuell påverkan på naturområden analyseras tidigt i exploateringsprocessen. Resultatet av dessa analyser redovisas i samband med att förslag till markanvisning lämnas till nämnden. Inför stora och komplexa exploateringar görs landskapsanalyser med såväl ekologiska som sociotopbedömningar.

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

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

Exploateringsnämnden ska, tillsammans med berörda facknämnder och stadsdelsnämnder, verka för att två bostadsprojekt miljöprofileras. Kontoret avser att tillsammans med stadsbyggnadskontoret konkretisera miljöprofileringen för Norra Djurgårdsstaden samt ett område i söderort genom att ta fram miljöprogram.

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

Exploateringsnämnden ska arbeta aktivt med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Ett exempel på detta är Slussenprojektet, där en viktig del är de nya kanaler som ska byggas för att kunna tappa mer vatten ur Mälaren. På detta sätt finns möjlighet att långsiktigt säkra Mälaren och på så sätt undvika översvämningsriskerna. Exploateringsnämnden ska delta i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Aktiviteter för att nå exploateringsnämndens miljömål och indikatorer för att följa upp målen redovisas i exploateringskontorets miljöhandlingsprogram för 2009. Några av de indikatorer som ska tillämpas för exploateringsnämndens verksamhet redovisas i tabellen nedan.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel nybyggda hus som underskrider Boverkets byggregler (BBR-kraven).	100 %	Vartannat år
Genomsnittlig energiförbrukning (kWh/m ² BRA).	Se kommentar	Se kommentar
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster.	100 %	År
Andel ianspråktagen grönyta som kompenseras.	Se kommentar	Vart 3-4:e år
Andel grönkompensation som avser ekologiska åtg.	Se kommentar	Vart 3-4:e år
Andel värdefull grönyta som ianspråkats	Se kommentar	Vart 3-4:e år

Kommentar: Se miljöhandlingsprogrammet för närmare redovisning om årsmål och uppföljning som antogs i exploateringsnämnden 2008-10-09.

Nämndens aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Analysera hur ett förändrat klimat kan påverka Stockholm i linje med stadens klimat- och sårbarhetsutredning.	2008-10-01	2010-12-31

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Staden ska bygga fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden.

Det är angeläget att fortsätta vidta åtgärder för sänkta boendekostnader. Staden kan bidra till sänkta boendekostnader genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader för t.ex. sanering och överdäckningar. Högre exploatering och mindre detaljrika krav från staden är andra åtgärder för att sänka boendekostnaderna i nyproduktion.

En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden.

För att kunna hålla en fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet är det av stor vikt att arbetet med att effektivisera stadens interna processer fullföljs och att staden fortsätter att utveckla sina kontakter med byggherrarna.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal markanvisade lägenheter	2 500	2 500	Månad

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader	3 750	3 750	Månad
Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)	250	250	Månad
Antal färdigställda bostäder, exkl. ombyggnader	3 750	3 750	Månad
Antal färdigställda bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)	250	250	Månad

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030	2008-01-01	2030-12-31
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse	2008-01-01	2030-12-31
Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet	2009-01-01	2011-12-31
Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utarbeta effektivare rutiner för koordinering av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbete	2009-01-01	2009-12-31
Prioritera så att målet om 15 000 nya lägenheter inom mandatperioden uppnås	2009-01-01	2009-12-31
Stadsbyggnadsnämnden ansvarar tillsammans med exploateringsnämnden för att korta tiden för plan- och byggprocessen	2009-01-01	2009-12-31
Stadsutvecklingen av Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet. överdäckning av Klarastrandsleden, förnyelsen av city samt arbetet inom söderortsvisionen fortsätter	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

Inventering av byggbar mark måste fortsätta för att underlätta en hög och jämn takt i bostadsförsörjningen. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik och rekreation. Stockholm är en växande storstad. Tillväxten är central och det är viktigt att invånarna erbjuds

de fördelar som finns i staden. Stockholmarna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt.

Parallellt med målet med att planera för 15 000 nya bostäder under perioden 2007-2010 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena och arbetet med Vision 2030.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal, Annedal och Bromstens industriområde.

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet samt överdäckning av Essingeleden som planeras i samband med utbyggnaden av nordvästra Kungsholmen. Vidare planeras överdäckning av Norra Stationsområdet samt nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Solberga och genom Hjorthagen för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser i Norra Djurgårdsstaden.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora kostnader, både för staden och för byggherrarna och i slutänden bostadskonsumenter. Projekten har en större osäkerhet i genomförandetakt.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet kommer kontoret att fortsätta med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030. En förutsättning för att stadens invånare även på längre sikt ska kunna erbjudas bostäder till rimliga kostnader är att dessa områden väljs så att de inte är kostnadsdrivande.

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Exempel på större projekt i innerstaden är Hammarby Sjöstad, Kojan på Kungsholmen, Sabbatsberg på Norrmalm och Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen.

Huvuddelen av bostadstillskottet i innerstaden kommer de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad ske inom de två stora stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Hjorthagen-Värtan.

För cityomdaningen har en särskild arbetsgrupp bildats för att arbeta med frågeställningar som gör City mer levande, tryggt och säkert. En del i detta avser möjligheten till kompletterande bostäder. Kontoret gör dock bedömningen att det inte kommer att vara möjligt att uppnå kommunfullmäktiges mål om 1 000 nya bostäder under mandatperioden. En förnyelse och omdaning av citykärnan, främst kring stråket över de tre torgen Sergelstorg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs torg men även kring

centralstationsområdet i Västra City pågår. Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar dels kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön, dels utvecklings- och påbyggnadsmöjligheter för befintliga fastigheter.

Exempel i ytterstaden är ett flertal större och mindre projekt framförallt i Hässelby, Vällingby, Bromsten, Annedal, Årsta, Älvsjö, Långbro, Fruängen, Sättra och Skärholmen. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Axelsberg-Örnsberg, Gyllene Ratten och Lövestavägen.

Kommunfullmäktige godkände 2002 "Vision för Söderort". Syftet med visionen var att lyfta fram de kvaliteter och möjligheter Stockholms södra områden har och ge förslag till hur dessa kan utvecklas. Söderort har också en stor utvecklingspotential som kan tas tillvara genom olika åtgärder som stärkta tvärförbindelser, nya bostäder, tillväxtprogram för näringslivet och förbättrad service. I visionen ingår målet att bygga 18 000 nya bostäder under en tioårsperiod. I budget för 2009 anges att ett samlat program för söderort kommer att arbetas fram. Det nya programmet för söderort ska ta tillvara erfarenheterna från Järvalyftet men även samla de insatser som staden gör i söderort.

Kommunfullmäktige godkände 2001 förslaget till framtidsbild för Kista Science City. Inriktningen är att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation. Framtidsbilden möjliggör bland annat byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. Bostads- och företagsområdet kommer att bindas samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola.

Utvecklingsområdet Bromma-Ulvsunda-Mariehäll är nu föremål för strukturstudier under rubriken Vision Bällstaviken. Här har också planstudier gjorts tillsammans med Sundbyberg. Genom en anpassning av restriktionskurvorna för flygbullernivåerna till verkliga förhållanden möjliggörs tusentals nya bostäder norr och söder om flygplatsen.

Planeringen för 2 000 nya lägenheter i Annedal och närområdet pågår. Marksaneringsarbeten har påbörjats. Inför nästa decennium planeras för ca 3 000 lägenheter i Ulvsunda strand.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden där flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 7 redovisas samtliga bostadsprojekt. Av redovisningen framgår stadens investeringsutgifter, en allmän presentation av projektet och i vilket skede projektet befinner sig. Projekt mindre än 50 mnkr redovisas endast i sifvertabellerna i nämnda bilaga.

NÄMNDMÅL:**Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år**

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

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det kan ske genom direkt anvisning eller via anbud.

Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med den markanvisningspolicy som nämnden antog under 2007. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

I samband med att nämnden ger markanvisning upprättas ett s.k. markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet är en bekräftelse på nämndens beslut samt att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för byggherren att kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser för projektering.

För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar sker i jämn och tillräcklig omfattning. På samma sätt måste de ekonomiska förutsättningarna och medelstillelningen för bostadsbyggandet följa denna utveckling. Bostadsbyggandet kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med bostadsutbyggnaden.

Under innevarande mandatperiod har markanvisningar omfattande närmare 5 600 lägenheter tilldelats¹. Målet för 2009 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut. Med hänsyn till rådande konjunktur och osäker finansiering finns risk att efterfrågan på det som nu planeras och är på väg att börja byggas minskar vilket i sin tur kan komma att påverka behovet av nya markanvisningar. Risken finns att målet därför inte kan uppnås.

Byggande på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Bromstens industriområde (delvis privatägd), Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

¹ Inklusive prognos för exploateringsnämndens sammanträde i december 2008.

**NÄMNDMÅL:
Järva ska förnyas**

Kommunfullmäktige gav 2007 kommunstyrelsen i uppdrag att genomföra ett särskilt program avseende södra och norra Järvafältet, det s.k. Järvalyftet. Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder, varierade upplåtelseformer och stadsplanering även arbetar med trygghetsfrågor, arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning.

Förslaget remissbehandlades under hösten 2008. Kommunfullmäktige förväntas ta ställning till förslaget ta i början av 2009. Nästa steg blir att berörda nämnder och bolag ska genomföra delar av förslaget till Vision Järva 2030.

Den pågående planeringen för utbyggnad av E18 som avses ske 2009-2014 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Arbetet med planeringen för bostadsbebyggelsen på de bägge överdäckningarna har påbörjats. I arbetet med överdäckningen vid Rinkeby kommer särskilt att studeras sambanden och kopplingarna till Kista.

**NÄMNDMÅL:
Medverka till att sänka boendekostnaderna**

En rad olika faktorer påverkar boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. Därför är det viktigt att antalet markanvisningar hålls på en hög och jämn takt. På sikt handlar det bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna.

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

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Framkomligheten i regionen ska öka**

Stockholm ska vara en sammanhållen och levande stad. Arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner ska intensifieras. Satsningar på nya tvärförbindelser med spårväg kombinerar en förbättrad framkomlighet och regional integration med miljöhänsyn.

Staden står inför ett antal stora investeringsprojekt, både vad avser spår och vägar. Staden har under tidigare år avsatt medel för att bidra till finansieringen av statliga projekt såsom Norra Länken, Citybanan/Mälartunneln samt utbyggnad/överdäckning av E18.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen	2007-01-01	2010-12-31
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner genom förbättrade kommunikationer	2008-01-01	2030-12-31

NÄMNDMÅL:

Medverka till att öka framkomligheten i regionen

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Detta innebär övergripande planering av gator, vägar och cykelvägar samt genomförande. Trafiksäkerhetsfrågorna är en viktig del i detta arbete. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av terminaler. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Genomförandet av Slussenprojektet kommer att kräva prövning enligt miljöbalken utöver planläggning enligt plan och bygglagen. Det har konstaterats att en renovering av Slussen inte är möjlig, utan att en nybyggnad måste ske. I december 2007 fattades därefter beslut i stadsbyggnadsnämnden om att klöverbladen inte ska bevaras och att Slussen istället ska ges en ny utformning. Utformningen har studerats vidare under 2008 inför ett plansamråd i mitten av 2009.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv

Kulturlivet kan spela en viktigare roll i staden genom att närma sig nya och större målgrupper. En viktig uppgift för staden är att främja framväxten av mötesplatser.

I Stockholm ska möjligheterna till idrott vara många och varierade. Staden ska se till att det i Stockholm finns moderna anläggningar för idrott på toppnivå såväl som för spontanidrott. Områden för idrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar. När idrottsytor tas i anspråk för andra verksamheter ska idrottsverksamheten kompenseras av exploateringsnämnden med idrottsytor i närområdet.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Planera för nya arrangemangsarenor	2008-01-01	2010-12-31

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreationsområde	2008-01-01	2010-12-31
Kommentar: Se även redovisning av indikator under KF:s mål för verksamhetsområdet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas"		

NÄMNDMÅL:

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

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

Staden har via exploateringsnämnden i slutet av 2007 förvärvat fastigheter inom kvarteret Visthusboden som en förberedelse för en ny arena vid Globen.

Inom Högdalstopparna pågår ett detaljplanearbete för att fastställa gränsen för verksamhetsområdet. Rekreationsområdet planeras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och Vision för Söderort. Högdalstopparna ska utvecklas till ett spännande och attraktivt rekreationsområde av regional betydelse. En upprustning av entréområden pågår parallellt med en nyanläggning av gångväg i södra delen av toppmassivet som förbinder bebyggelsen i Högdalen med bebyggelsen i Hökarängen och läggs på Fagersjötoppen.

Idrottsnämnden planerar för en 7 500 kvm ny skatearena i världsklass innehållande alla skatediscipliner. Kontoren kommer att samordna planeringen för Högdalstopparna för att skapa ett attraktivt rekreationsområde.

Kostnaderna för ett fortsatt arbete med att stärka Högdalstopparna till ett attraktivt rekreationsområde av regional betydelse med skatearena är kalkylerad till 79 mnkr. Endast parkinvesteringar på 3,5 mnkr är finansierade. En ekonomisk plan med ansvarsgränser bör tas fram för projektet i samband med beslut om fortsatt uppdrag.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

I detaljplanearbetet ska stadsbyggnadsnämnden använda trygghetsanalyser för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker. Bostadsbyggande i otrygga och ödsliga stråk i och mellan stadsdelar där människor rör sig bland annat för att ta sig till kommunikationer och service är ett sätt att göra miljön säkrare och tryggare.

Exploateringsnämnden ansvarar vid ny bebyggelse på stadens mark för utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. God belysning i en vacker och funktionell miljö stärker tryggheten och hållbara material minskar risken för att anläggningar förfulas genom förstörelse.

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

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Planera för hur Stockholm ska utvecklas som stad på vattnet med bad, kajliv, boende, transporter etc.	2008-01-01	2030-12-31

NÄMNDMÅL:

Fortsätta arbetet med vattennära byggande

De vattennära projekt som planeras och byggs är i huvudsak av två typer, dels projekt på f.d. industrimark och dels mindre projekt i anslutning till befintlig bebyggelse.

Nära hälften av projekten består av större exploateringar med stadskänsla och flera av dessa är delar av stadsutvecklingsområden som Hammarby Sjöstad, Hjorthagen-Värtan och Lindhagen på nordvästra Kungsholmen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser. I flera fall anläggs nya parker och promenadstråk längs strandlinjen som ökar åtkomligheten till vattnet. Ett exempel på detta är Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad där ca 700 meter ny kaj anläggs. Kajutbyggnaden är också en förutsättning för nyproduktion av ca 900 lägenheter.

Resterande exploateringsprojekt är av en mindre skala. Det handlar främst om tillbyggnader av redan befintliga byggnader, ett fåtal flerfamiljshus och några radhus. Dessa projekt påverkar inte Stockholms vattenspegel i någon större omfattning. På Lilla Essingen, väster om Essingeleden, pågår planering att utveckla stadens markområde för bostadsändamål. En del av bostadshuset föreslås att byggas i nuvarande hamnbassäng och möjligheten till att inrymma vattenområdet med aquavillor undersöks.

I nämndens investeringsplan 2009 har avsatts 1,5 mnkr för anläggande av badplatser.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

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

Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. I avtal om exploatering ser nämnden till att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren genom att denna förbinder sig att följa program "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

Kommunfullmäktige har beslutat att tomträttshavare ska ges möjlighet att friköpa sina småhustomter till riktvärde 50 % av marktaxeringsvärdet.

Kommunfullmäktige har även beslutat att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter. Besluten är överklagade.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal genomförda avknoppningar (alla nämnder)	0	20	Tertial
Kommentar: Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi. Se även KF:s mål för verksamhetsområdet "Stockholms stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad"			

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras	2008-01-01	2010-12-31
Kommentar: Det tidigare akuta läget avseende plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsförvaltningen har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Räcksta samt återtagit och återupplåtit ca 20 000 gravplatser.		
Exploateringskontoret och kyrkogårdsförvaltningen utreder möjligheterna för en mindre begravningsplats vid Hjulstamotet. Arbetet fortsätter med att söka mark för den stora begravningsplatsen fortsätter. Denna begravningsplats ska omfatta 25 ha och realiseras först om 25 år.		

NÄMNDMÅL:

Verka för att det byggs olika boendeformer

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

Människors bostadsbehov varierar kraftigt över livscykeln. Staden planerar för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; flerbostadshus, småhus, hyresrätter, bostadsrätter, som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

Det är viktigt att värna om blandade upplåtelseformer i hela staden. I utvecklingsområdena ska staden arbeta för varierade upplåtelseformer som ett sätt att motverka segregation, ge en god bebyggd miljö med höga estetiska värden och motverka otrygghet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Stockholms stad är landets största arbetsgivare. Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål och ge stockholmarna en god service är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden är och fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Sjukfrånvaro (alla nämnder)	3,5 %	6,5 %	Halvår
Medarbetarindex (alla nämnder)	60	60	År
Frisknärvaro (alla nämnder)		tas fram 2009	År
Andel sjukskrivningar där kontakt tas med den sjukskrivne på första dagen (alla nämnder)	100 %	tas fram 2009	Tertial

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

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

Exploateringskontoret har påbörjat generationsväxlingen som kommer att fortgå när 40-talisterna successivt går i pension. Under 2008 har ett knappt tjugotal medarbetare rekryterats varav hälften är 40 år och yngre. Kontoret består av 133 tillsvidareanställda och 7 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 oktober 2008. Av dessa var 130 i tjänst. Kontoret ser inte att det kommer ske någon ökning av antalet anställda under 2009. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år.

De närmaste fem åren beräknas ett knappt trettiotal av kontorets medarbetare gå i pension så rekryteringen måste fortsätta. Den försvagade konjunkturen kan komma att påverka rekryteringen av kvalificerad arbetskraft.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att finnas med på arbetsmarknadsdagar på KTH och marknadsföra sig i studentpress, fackpress och lämpliga hemsidor på Internet. Praktikanter från högskolor ska tas emot under förutsättning att det finns tillgängliga handledare. Detsamma gäller för de studenter som vill utföra sitt examensarbete på kontoret.

Kontoret kommer att fortsätta att satsa på kompetensutveckling av medarbetare och "avtankning" av kunskap från de medarbetare som kommer att avsluta sin anställning. Målet är att alla medarbetare ska ha minst två dagars utbildning per år.

Det chefsutvecklingsprogram som har startat under 2008 kommer att fortsätta under 2009. För gruppchefer har ledarutbildningen startat med individuell utveckling. Under 2009 fortsätter utbildningen med mer "hårdvara" som arbetsrätt, rekryteringsprocessen etc.

Pilotutbildningen "TN Akademin", som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset, där kvalificerade medarbetare som arbetat ett antal år ges möjlighet till kompetensutveckling har genomförts under 2007/2008. Syftet har varit att utveckla deltagarnas personliga egenskaper som projektledare, stärka deltagarna i den professionella yrkesrollen, öka förståelsen för varandras yrkesroller och ta tillvara olika kompetenser genom nätverksbyggande. Utbildningen har efter utvärdering konstaterats vara lyckad och en ny omgång kommer att starta hösten 2009.

För att ge medarbetare möjlighet att förena arbetsliv och privatliv har kontoret under 2008 infört ett nytt flextidsavtal med utökade flexmöjligheter i linje med stadens avtal.

Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal och lönesamtal med sin chef minst en gång per år. Kontoret kommer att fortsätta att mäta arbetsmiljön genom att alla tillsvidareanställda medarbetare omfattas av den från staden utarbetade medarbetarenkäten. Enkätundersökningen kommer att genomföras under hösten 2009.

Kontoret har en låg sjukfrånvaro, 2,1 % under första halvåret 2008. Det är viktigt att arbeta för att bibehålla den låga sjukfrånvaron som högst bör uppgå till 3,5 %. Rutiner finns för åtgärder vid upprepad korttidsfrånvaro samt längre sjukfrånvaro. Kontoret satsar på förebyggande åtgärder. Cheferna kommer att informeras om stadens rehabiliteringsprocess och försäkringskassans "rehabiliteringskedja".

Friskvårdssatsningar sker bland annat genom olika aktiviteter i Klamparhallen i Tekniska nämndhuset och en friskvårdstimme i veckan på betald arbetstid.

Kontoret har uppnått en jämn könsfördelning avseende avdelningschefer. Av gruppcheferna är 60 % män och 40 % kvinnor. Av de tillsvidareanställda medarbetarna är 55 % kvinnor och 45 % män. Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete redovisas i bilaga 4.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal utbildningsdagar ska per person	Minst 2 per år	Tertial

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

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning. Givna budgetramar ska hållas. Budgethållning är en förutsättning för att de medel som kommunfullmäktige har anslagit används för avsett ändamål. Verksamhet som inte är myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner ska upphandlas i konkurrens.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Nämndens budgetföljsamhet efter tekniska justeringar (alla nämnder)	100 %	100 %	Tertial
Nämndens budgetföljsamhet före tekniska justeringar (alla nämnder)	100 %	100 %	Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	+/- 1 %	+/- 1 %	År

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

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

En översyn av ekonomistyrningen för investeringsprojekten har genomförts under hösten 2008. Under 2009 kommer kontoret att fortsätta arbeta med de förbättringsåtgärder som har tagits fram.

Det påbörjade arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi fortsätter.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Arbete pågår kontinuerligt med att förbättra prognossäkerheten. Ingår t.ex. i internkontrollplanen.	2008-01-01	2009-12-31

NÄMNDMÅL:
Stadens mark ska förvaltas effektivt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 11 000 fastigheter med tomträtt inom staden. Dessutom tillkommer drygt 2 200 fastigheter i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

En god förvaltning förutsätter vidare att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi. Arbetet måste fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader till förmån för kärnverksamheterna.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	11 %	tas fram 2009	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0	45	År

NÄMNDMÅL:
Kärnverksamhetens processer ska utvecklas

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt.

Under 2009 kommer bland annat arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten enligt den översyn som har gjorts under 2008 att fortsätta.

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

Under 2008 har kontoret lämnat in fyra projektskisser till stadens E-tjänstprogram som alla godkänts. För ett av dessa, Friköp av småhus-tomträtter, pågår arbete med att ta fram en projektansökan som beräknas vara klar i början av december 2008. Därefter påbörjas arbetet med ansökan för övriga projekt; Digitalt arrendekartverk som kan ge aktuell information till allmänhet, intressenter och företagare, Digitalt Geoarkiv med geoteknisk information och Förvärvs- och förköpshantering av fastigheter.

Kontorets program för personalutveckling är också en viktig del för ett bättre resursutnyttjande.

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2009

Driftbudget

Driftbudget inklusive en s.k. internbudget redovisas i bilaga 5 och bilaga 6. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning mnkr	Budget/ VP 2008	Budget VP 2009	Förändring
Kostnader	-27,3	-27,1	+0,2
Avskrivningar	-100,0	-100,0	+/-0,0
Internräntor	-1 190,0	-1 145,0	+45,0
Summa kostnader	-1 317,3	-1 272,1	+45,2
Intäkter	1 764,7	1 875,2	+110,5
Driftbudget – netto	447,4	603,1	+155,7

För den del av nämndens verksamhet som avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, ökar driftbudgeten netto jämfört med budget 2008 med ca 155 mnkr. Förändringen beror på ökade tomträttsintäkter med 110 mnkr och minskade kapitalkostnader med 45 mnkr.

Prognosen för tomträttsintäkter inklusive arrenden är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelse och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. Nyupplåtelse påverkas av förändringar inom investeringsplanen. En domstolsprocess kan drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder och försäljning av tomträttsmark ger minskade intäkter.

Avgäldräntan är föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i dom i april 2008 fastställt avgäldräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Detta berör stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Staden har överklagat domen.

I syfte att stimulera bostadsbyggandet kan avgälden sänkas vid nyupplåtelse av tomträtter. Detta kan komma att påverka nämndens möjlighet att uppnå intäktskravet. Kontoret kommer till nämndens sammanträde i december 2008 att lämna förslag till hur en sänkning ska kunna ske.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och stadens internränta, redovisas enligt budget. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs och där kostnaden för räntor och avskrivningar därmed ska påbörjas under 2009. Att i förväg prognostisera när detta kommer att ske är svårbedömd. Vid stora projekt kan effekterna vara väsentliga.

Övrig verksamhet mnkr	Budget/ VP 2008	Budget VP 2009	Förändring
Kostnader	-84,8	-75,7	+9,1
Intäkter	63,3	62,6	-0,7
Driftbudget – netto	-21,5	-13,1	+8,4

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

Jämfört med budget 2008 minskar nettokostnaderna med drygt 8 mnkr. Orsaken till detta är främst att en inhyrd lokal sedan många år löstes ut med en engångsavgift under 2008.

Investeringar

Exploateringsnämndens investeringsplan 2009 uppgår netto till 1 706,5 mnkr. De projekt som ingår i planen befinner sig i olika planerings- och genomförandelägen. De bostadsprojekt som ingår omfattar sammanlagt närmare 56 000 lägenheter.

Nettoutgifterna i verksamhetsplanen för projekt där genomförandebeslut redan har fattats uppgår till ca 1 540 mnkr och för planeringsprojekt till 164 mnkr. De större projekten, t.ex. Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, Hjorthagen-Värtan, Kista företagsområde, svarar för drygt 70 % av 2009 års plan.

Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen ofta förekommer. Detta främst med anledning av överklaganden av detaljplaner men också av att förhandlingar tar längre tid än planerat, att förutsättningarna för att genomföra projekt kan var mer komplicerade än beräknat m.m. En generell nedrundning för förväntade förskjutningar har därför gjorts med 300 mnkr.

I kommunfullmäktiges budget 2009 uppmanas nämnden att göra en sammanvägd prioritering utifrån projektens beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Nämnden förutsätts prioritera så att målet om 15 000 lägenheter under mandatperioden uppnås.

I upprättande av 2009 års plan har en riskbedömning för förskjutningar av varje enskilt projekt gjorts. Måluppfyllelse får anses som god då projekten i huvudsak avser bostadsbyggande. Kontoret har påbörjat arbetet med att vidareutveckla prioriteringsgrunderna vad gäller ekonomi. Från och med 2008 har endast en kalkylmetod, den s.k. nuvärdeskalkylen, legat till grund för beslut om investeringar. Detta innebär att det på sikt kommer att bli enklare att göra en jämförelse mellan olika projekts ekonomiska förutsättningar. En inventering visar att 73 % av genomförandeprojekten som har beslutats med nuvärdeskalkyl har ett positivt nuvärde. En genomgång av de genomförandebeslut som har fattats med

tidigare använd kalkylmetod, den s.k. exploateringskalkylen, uppvisar en något lägre andel, 66 %, med positivt resultat. Av de projekt som visar på ett negativt nuvärde kan nämnas Sabbatsberg, Årstadal, kraftledningstunnel i Årsta och Gyllene Ratten. Av de projekt som fattats med tidigare använd kalkylmetod och som uppvisar ett negativt resultat kan nämnas Liljeholmstorget, de flesta delprojekten inom Hammarby Sjöstad och nordvästra Kungsholmen.

Investeringsplanen redovisas i bilaga 7. Bilagan inleds med en sammanställning över de större projekten. Projekt överstigande 50 mnkr kommenteras.

I samband med verksamhetsplanen ska nämnderna redovisa vilka projekt som bedöms kunna slutredovisas under året. De projekt som förväntas kunna slutredovisas under 2009 redovisas i bilaga 7 sidan 37.

Investeringsplanen redovisas även för åren 2010 och 2011. Under kommande år förväntas ett antal mycket stora projekt komma i genomförandeskede vilket medför behov av ökade budgetmedel. I planen redovisas därför budgetprognoserna till 2 000 mnkr för 2010 och 2 300 mnkr för 2011, dvs. samma bedömning som nämnden lämnade för dessa år i sitt underlag till budget 2009-2011. Kontoret kommer att fortsätta arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi och återkommer till nämnden i mars 2009 med en reviderad analys av medelsbehov till exploateringsnämndens underlag till budget 2010-2012.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget, dvs. inkomster från fastighetsförsäljningar, uppgår i budget till 500 mnkr. Krisen på finans- och fastighetsmarknaden kan komma att påverka kontorets möjligheter att uppnå betinget, men kontoret bedömer ändå att det är möjligt att uppnå. Vilka försäljningar som kommer att genomföras är för tidigt att säga, varför kontoret återkommer i samband med ordinarie budgetuppföljning.

Kommunfullmäktiges beslut om friköpspris för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar respektive friköpspris för småhustomrätter har överklagats under 2007. Detta innebär att försäljning av dessa tomrätter inte har kunnat påbörjas. Kontorets bedömning är att försäljning av småhustomrätter kan påbörjas under första halvåret 2009. Det finns risk för att överklagandet kan leda till att nämnden inte kan påbörja en försäljning av flerbostadshustomrätter under 2009.

Risk- och väsentlighetsanalys

En risk- och väsentlighetsanalys ska tydliggöra vilka hot som föreligger som följd av påverkbara eller opåverkbara risker. I samband med verksamhetsplanen ska en risk- och väsentlighetsanalys göras med utgångspunkt från kommunfullmäktiges indikatorer och nämndens väsentliga processer.

Risk- och väsentlighetsanalysen ökar förutsättningarna för att den årliga internkontrollen fokuserar på rätt områden. De indikatorer eller väsentliga

processer med risker som bedöms som ”allvarliga” ska ingå i nämndens internkontrollplan. Internkontrollplanen redovisas i bilaga 3. För nämndens väsentliga processer ingår kontroller som ska göras under 2009 även om de inte bedömts som ”allvarliga”.

Kommunfullmäktiges indikatorer

För bostadsbyggandet har kommunfullmäktige angivet ett antal indikatorer. Bostadsbyggandet och utbyggnad av arbetsplatsområden berörs i hög grad av konjunkturens utveckling och byggherrarnas möjligheter att ta ekonomiska risker för att bygga. Nämnden har beredskap för att infria målet om 15 000 lägenheter under mandatperioden. Den förändring som nu sker i konjunkturen påverkar möjligheten för byggherrarna att genomföra planerade projekt i den takt som tidigare har aviserats. Detta kan komma att få effekter på nämndens måluppfyllelse.

För att kunna uppnå målet om bostadsbyggandet krävs att nämnden har tillräckliga resurser. Det har varit vissa svårigheter att rekrytera kvalificerad personal under senare år. Nämnden konkurrerar med byggbranschen som ofta kan erbjuda en högre löneutveckling. Den försvagade konjunkturen kan komma att påverka rekryteringen av kvalificerad arbetskraft.

För indikatorer budgetföljsamhet kan sägas att nämndens verksamhet påverkas av andra aktörer. De budgetavvikelser som har förekommit under tidigare år har bestått av ökade intäkter främst i samband med domar i avgäldsmål, förskjutningar exempelvis på grund av överklagan av detaljplaner inom den omfattande exploateringsverksamheten och tillkommande effekter av detta på kapitalkostnaderna. Därutöver har nämnden ett beting i budget på fastighetsförsäljningar. Förändringen i konjunkturen kan påverka omfattningen av försäljningsinkomsterna och betinget bör ses över en längre tidsperiod än ett räkenskapsår. Nämnda omständigheter påverkar även prognossäkerheten. Exempelvis är det svårt att förutse vilka domar i avgäldsmål som faktiskt kommer att falla ut under ett räkenskapsår eller vilka projekt som kommer att förskjutas. Nämnden gör en bedömning av vad som är ett troligt utfall.

Nämndens väsentliga processer

Exploateringsnämndens väsentliga kärnprocesser utgörs av avgäldsprocessen, exploateringsprocessen och anläggningsprocessen. Stödprocesser till dessa avser främst upphandling, ekonomi, personal, dokumenthantering och kommunikation.

För att nämndens mål ska kunna uppfyllas krävs att dessa fungerar på ett tillfredställande sätt. Kontorets bedömning är att så är fallet men att processerna successivt kan utvecklas. Kontoret ser därför kontinuerligt över sina processer.

I internkontrollplan för 2009 ingår exploateringsprocessen och avgäldsprocessen i syfte att se över behovet av utveckling av t.ex. rutiner. Även kontroller av vissa stödprocesser ingår i internkontrollplanen.



Bilagor

Bilaga 1 Stockholms utvecklingsområden m.fl.

Bilaga 2 Aktivitetsplan

Bilaga 3 Intern kontrollplan

Bilaga 4 Jämställdhets- och mångfaldsplan

Bilaga 5 Budgetavräkning drift och investering

Bilaga 6 Internbudget per verksamhet och s.k. internbudget

Bilaga 7 Investeringsplan per objekt

Bilaga 8 Sammanställning av mål; Kommunfullmäktiges inriktningsmål, kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena och nämndens mål

Bilaga 9 Förhandlingsprotokoll § 11 MBL