



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

ÅRSREDOVISNING 2008 EXPLOATERINGSNÄMNDEN	2
SAMMANFATTANDE ANALYS	2
UPPFÖLJNING AV KOMMUNFULLMÄKTIGES INRIKTNINGSMÅL	4
<i>Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.</i>	4
Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad	4
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas	5
Bostadsbyggnadstakten ska vara hög	9
Framkomligheten i regionen ska öka	15
Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv	16
Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad	17
<i>Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras</i>	19
Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald	19
Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare	20
<i>Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva</i>	23
Budgeten ska vara i balans	23
Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna	29
ÖVRIGT	30
BILAGOR	31

Årsredovisning 2008 Exploateringsnämnden

Sammanfattande analys

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.

Parallellt med nämndens mål att planera för 15 000 nya bostäder under innevarande mandatperiod pågår utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena t.ex. nordvästra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Värtan-Frihamnen. Nämnden har aviserat att målet om 1 000 nya bostäder i City kan vara svårt att nå.

Finans- och fastighetsmarknaden hamnade i obalans under hösten och konjunkturen försämrades. Exploateringsnämnden föreslog i december till kommunfullmäktige om en tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden vid nya markanvisningar.

Exploateringsnämndens mål är att antalet lägenheter som markanvisas ska uppgå till 2 500-3 500 per år. Av de knappt 3 000 lägenheter som markanvisades under året är ca 40 % hyresrätter. Drygt 80 % av de markanvisade lägenheterna ligger i ytterstaden.

Under året har drygt 3 300 lägenheter påbörjats. Detta är fler än under 2007 då 2 924 lägenheter påbörjades. Antalet färdigställda lägenheter under året uppgår till drygt 5 200, vilket är fler än under 2007 då 3 569 lägenheter färdigställdes. Under perioden 2007-2008 har sammanlagt 6 005 lägenheter markanvisats, närmare 6 300 lägenheter påbörjats och drygt 8 800 lägenheter färdigställt.

I december beslutade exploateringsnämnden om reviderat inriktningsbeslut för Slussen för fortsatt utredning. Förslag till genomförandebeslut för Slussen bedöms kunna föreläggas exploateringsnämnden under tredje kvartalet 2009.

Nämnden har under året fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete. Beslut har även fattats om ett handlingsprogram för vad exploateringsnämnden ska göra för att uppfylla miljömålen.

Sjukfrånvaron uppgick till 2,1 %, vilket är en minskning med 0,7 % jämfört med 2007.

Driftbudgeten visar ett överskott om 173 mnkr jämfört med budget. Huvuddelen av överskottet, 161 mnkr, avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträtts- och arrendemark. Överskottet beror på minskade kapitalkostnader och ökade avgäldsintäkter. Betinget för fastighetsförsäljningar om 500 mnkr har uppnåtts. Fastighetsförsäljningar för 1 306 mnkr har genomförts. Fastighetsförsäljningarna



ger staden en realisationsvinst om 913 mnkr. Budgeten för investeringsutgifterna uppgick till 1 953 mnkr netto. Utfallet uppgår till 2 217 mnkr. Den höga takten i genomförande av de många investeringsprojekten är anledningen till överskridandet.

En översyn av ekonomistyrningen för investeringsprojekten har genomförts under hösten. Under 2009 kommer arbetet med att vidta förbättringsåtgärder att fortsätta. Arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi har påbörjats.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL I:

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. 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.

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	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	93 %	90 %	öka	Årsredovisning 2008

Kommentar:

Nämnden 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, bygglösning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Ingen verksamhet har bedrivits i egen regi med undantag av Riddersviks trädskola.

Inga avvikelser från eller ändringar har gjorts i den aktivitetsplan som lämnades i verksamhetsplan 2008.

● Antal anställda till avknoppade verksamheter	0 st	0 st	öka	Årsredovisning 2008
--	------	------	-----	---------------------

Kommentar: Exploateringskontoret har utsett en kontaktperson för avknoppning. Information om avknoppning har getts.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning	2008-01-01	2030-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> 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

- Uppfylls helt

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

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

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.

Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen-Värtan. Av arbetsplatsprojekten är utbyggnaden av Kista det största.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om 17 markanvisningar för kommersiella ändamål som kontor, handel, hotell m.m. Av dessa kan nämnas markanvisningar för ca 70 000 kvm BTA för kontor och handel inom Norra Stationsprojektet och 35 000 kvm BTA under mark inom Slussenprojektet.

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.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

Kommunfullmäktige beslutade i november 2007 om miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden fastställde i januari 2008 riktlinjer för sitt miljöarbete. Utifrån dessa har nämnden i oktober beslutat om ett miljöhandlingsprogram där det redovisas vad nämnden ska göra för att uppfylla miljömålen för verksamheten.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon	100 %	100 %	öka	Årsredovisning 2008
Kommentar: Exploateringskontoret har inga egna fordon. Kontorets medarbetare nyttjar den gemensamma bilpool som finns i Tekniska nämndhuset där andelen miljöbilar uppgår till 100 % av fordonsparken. Bilpoolen administreras av fastighetskontoret.				
● Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	öka	Årsredovisning 2008
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.				
● Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel	0 %	0 %	öka	Årsredovisning 2008
Kommentar: Exploateringskontoret köper inte livsmedel i sin verksamhet.				
● Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon	Uppgift saknas	85 %	öka	Årsredovisning 2008
Kommentar: Då ett antal förvaltningar utnyttjar den gemensamma bilpoolen i Tekniska nämndhuset går tankningsmönstret för enbart exploateringskontoret inte att utläsa.				
● Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2008

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

Kommentar: Exploateringskontoret tillämpar stadens "Råd för miljö- och trafiksäkra resor" som visar hur målen i stadens miljöprogram och trafiksäkerhetsprogram kan uppnås. För de transporter som krävs för genomförande av anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt ställer exploateringskontoret miljökrav på entreprenaders genomförande i enlighet med "Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster - Gemensamma upphandlingskrav för Göteborgs stad, Malmö stad, Stockholms stad och Vägverket".

□ Elförbrukning (alla nämnder)	246 000	Saknas	minska	Årsredovisning 2008
Kommentar:				

Kommentar: Exploateringskontorets lokaler ligger i Tekniska nämndhuset som förvaltas av fastighetsnämnden. Elkostnaden ingår i hyreskostnaden. Enligt uppgift från fastighetskontoret är elförbrukningen 81 kWh/kvm i Tekniska nämndhuset. Utifrån detta kan exploateringskontorets elförbrukning beräknas till ca 246 000 kWh.

● Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar, papper och matavfall (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2008
--	-------	-------	-------	---------------------

Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.

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

● Skapa förutsättningar för att nya lösningar för miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden	2008-01-01	2030-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Se nämndmål "Exploateringsnämnden ska verka för att nå hållbar energianvändning i stadsutvecklingsområden".

■ Konkretisera miljöprofileringen för Norra Djurgårdsstaden samt ett bostadsbyggnadsområde i söderort; Farsta, Gullmarsplan, Midsommarkransen eller liknande	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

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

Kommentar: För att starta arbetet med miljöprofileringen tillsatte stadsdirektören en styrgrupp med förvaltningscheferna för miljöförvaltningen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningarna i Hägersten - Liljeholmen och Östermalm samt en representant från stadsledningskontoret. Uppdraget innebar att styrgruppen skall:

- föreslå ett andra område utöver Norra Djurgårdsstaden.
- ta fram ett förslag till miljöprofil samt en projektbeskrivning av hur det fortsatta arbetet, dvs. genomförande, ska bedrivas.
- projektbeskrivningen ska innehålla bl.a. beskrivning av miljöprofilen, val av tillkommande område, organisation, tidschema, m.m.
- projektbeskrivningen för de två områdena ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Styrgruppen har lämnat avrapporteringen till stadsdirektören i november 2008.

<ul style="list-style-type: none"> ● Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon 	2008-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

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.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska verka för att nå hållbar energianvändning i stadsutvecklingsområden

- Uppfylls helt

För att nå nämndens mål om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt verkar kontoret för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Med Hammarby Sjöstads kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

Enligt det miljöhandlingsprogram som nämnden antog i oktober kommer bland annat energimål att tillämpas i kommande exploateringsprojekt.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska verka för en hållbar användning av mark och vatten vid nyexploateringar

- Uppfylls helt

Målet för hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden samt viktiga samband i den gröna infrastrukturen ska bevaras.

Nämnden kompenserar exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom t.ex. 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 ekologiska bedömningar och 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. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation.

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 på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt. Exploateringskontoret bedömer möjligheterna att effektivisera masshanteringen i varje projekt med utgångspunkt att nå hög återvinningsgrad.

Exploateringsnämnden anpassar 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.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
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.

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.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Antal färdigställda bostäder, exkl. ombyggnader (preliminära uppgifter)	5 237	3 750	3 750	Årsredovisning 2008
Antal färdigställda bostäder exkl ombyggnader (varav i City)	56	250	250	
<input type="checkbox"/> Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (preliminära uppgifter)	3 334	3 750	3 750	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)	0	250	250	Årsredovisning 2008
<input checked="" type="checkbox"/> Antal markanvisade lägenheter	2 988	2 500	2 500	Årsredovisning 2008

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Inventera ej lagstiftade krav som fördröjer och fördröjer bostadsbyggnadsprocessen	2007-01-01	2008-12-31	
Kommentar: En utredning har genomförts under våren av stadsledningskontoret. Delar av det förslag som presenterades har beaktats i stadens budget för år 2009.			
<input checked="" type="checkbox"/> Utveckla dialogen med byggföretagen i syfte att påskynda bostadsbyggnadsprocessen och att utmana dem till att utveckla lönsamma lösningar för miljö- och energiteknik i nybyggandet av bostäder	2007-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Exploateringskontoret har under våren tillsatt en projektkoordinator för bostadsbyggandet. Nämnden har i uppdrag att utforma och konceptutveckla miljöprofilbegreppet för byggprojekten Norra Djurgårdsstaden och i söderort			
<input checked="" type="checkbox"/> Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030	2008-01-01	2030-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> 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	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Utforma och konceptutveckla miljöprofilbegreppet för byggprojekten Norra Djurgårdsstaden och i söderort Kommentar: Se redovisning under KF:s aktivitet "Konkretisera miljöprofileringen för Norra Djurgårdsstaden samt ett bostadsbyggnadsområde i söderort; Farsta, Gullmarsplan, Midsommarkransen eller liknande"	2008-01-01	2008-12-31	

NÄMNDMÅL:
Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

● Uppfylls helt

	2008	2007	Sammanlagt 2007-2008
Påbörjade lägenheter	3 334	2 924	6 258
Färdigställda lägenheter	5 237	3 569	8 806

Siffrorna för påbörjade och färdigställda lägenheter år 2008 är preliminära.

Under året har drygt 3 300 lägenheter påbörjats. Detta är fler än under 2007 då 2 924 lägenheter påbörjades. Antalet färdigställda lägenheter uppgår till drygt 5 200, vilket är fler än under 2007 då 3 569 lägenheter färdigställdes. I City har 56 lägenheter färdigställts under året.

En sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden 2007-2008 i relation till målen under mandatperioden lämnas i bilaga 3:4. I bilaga 3:2 lämnas en sammanställning av de lägenheter som påbörjades byggas under 2008 och i bilaga 3:3 lämnas en sammanställning över färdigställda lägenheter 2008.

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 på sådana är Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal och Annedal.

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 och nedgrävning av kraftledningen genom Hjorthagen. Arbeten för tunnelförläggningen av kraftledningen mellan Skanstull och Västberga pågår för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser.

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

Huvuddelen av bostadstillskottet i innerstaden kommer de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad att ske inom de två stora stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Hjorthagen-Värtan. Projekten omfattar förädling av mark som tidigare använts för hamn, industri och trafikleder.

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. Målen har inte kunnat nås. Staden är beroende av ett intensivt samarbete med fastighetsägare och andra aktörer för att bostadsmålen ska få genomslag.

Inom innerstaden pågår en förnyelse och omdaning av citykärnan, främst kring stråket över de tre torgen Sergelstorg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs torg men även kring centralstationsområdet. Förnyelsen sker i samarbete med berörda fastighetsägare och omfattar dels kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön, dels utvecklings- och påbyggnadsmöjligheter för befintliga fastigheter. För kvarteret Oxen Större, Salénhuset, har ett planförslag med ny kontors- och butiksbebyggelse tagits fram under året.

I hela ytterstaden pågår ett flertal större och mindre projekt. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Axelsberg-Örnsberg, Gyllene Ratten och Lövestavägen.

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista, som skulle ligga till grund för skapandet av nya Kista Science City, ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Som ett led i arbetet med att förverkliga Kista Science City godkände kommunfullmäktige 2003 en strukturplan för bebyggelse och gator i Kista. Bostadsutbyggnaden är beroende av takten i vägutbyggnaderna inom området. Gatuarbetena påbörjades under 2007 och ska vara slutförda 2010. I området är det möjligt att uppföra totalt 3 000-3 500 lägenheter. Av dessa är ca 1 200 redan markanvisade.

Utvecklingsområdet Bromma-Ulvsunda-Mariehäll är föremål för strukturstudier under rubriken Vision Bällstaviken. Genom en anpassning av restriktionskurvorna för flygbullernivåerna till verkliga förhållanden möjliggörs tusentals nya bostäder norr och söder om flygplatsen. Området har en väldig växtkraft som en del av Storstockholms nordvästregion. Redan pågår arbetet med att planera för 2 000 lägenheter i Annedal och närområdet.

Marksaneringsarbeten har påbörjats. Inför nästa decennium planeras för ca 3 000 lägenheter i Ulvsunda strand.

Byggnad på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park och Beckomberga sjukhusområde.

Årsredovisningen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 2 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden där flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 9:1 redovisas samtliga bostadsprojekt inom investeringsplanen. 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. I bilaga 9:4 lämnas en sammanställning över de projekt som har slutredovisats under året.

NÄMNDMÅL:

Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år

● Uppfylls helt

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 viktigt 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.

	2008	2007	Sammanlagt 2007-2008
Markanvisade lägenheter	2 988	3 017	6 005

Under 2008 har 2 988 lägenheter markanvisats vilket överensstämmer med målet om 2 500-3 500 lägenheter per år. Antalet markanvisade lägenheter är något färre än 2007 då markanvisningar omfattande 3 017 lägenheter beslutades. Andelen hyresrätter uppgår till 40 % och bostadsrätter/äganderätter till 59 % av de lägenheter som markanvisats under 2008. Därutöver finns ett mindre antal lägenheter där upplåtelseform ännu inte bestämts. Större delen av de markanvisade lägenheterna, 81 %, ligger i ytterstaden. En sammanställning av beslutade markanvisningar lämnas i bilaga 3:1.

Finans- och fastighetsmarknaden hamnade i obalans under hösten och konjunkturen försämrades. Exploateringsnämnden föreslog i december till kommunfullmäktige om en tillfällig nedsättning av tomträttsavgälden vid nya markanvisningar.

**NÄMNDMÅL:
Järva ska förnyas**

● Uppfylls helt

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.

Ett förslag till Vision Järva 2030 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.

Stadsdelarna kring Järvafältet har stor potential för utveckling. Den pågående planeringen för E18 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Under 2006 markanvisades 400 lägenheter på överdäckningen vid Rinkeby. Exploateringsnämnden beslutade under 2007 att ge en tidig markreservation för 200-300 lägenheter på överdäckningen i Tensta. Arbetet för överdäckningen vid Rinkeby pågår. I arbetet kommer särskilt att studeras sambanden och kopplingarna till Kista.

Nämnden har under 2008 svarat för investeringar i och förvaltning av Järva friområde. Enligt ”Inriktningsprogram för Järva friområde”, som successivt genomförs, är framtidsbilden att skapa möten i olika former mellan människor och mellan människor och natur/kultur. Framtidsbilden innehåller mångkulturella mötesplatser som kan förena och länka samman stadsdelarnas många livsstilar. De viktigaste mötesplatserna är gårdarna som ska utvecklas. Nya mötesplatser ska skapas som t.ex. vattenparken mellan Kista och Rinkeby. Från och med 2009 ansvarar trafik- och renhållningsnämnden för Järva friområde.

**NÄMNDMÅL:
Medverka till att sänka boendekostnaderna**

● Uppfylls helt

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. Under året har markanvisningar lämnats till 33 byggherrar.

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.

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	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Nytt avtal med Luftfartsverket avseende Bromma flygplats ska tecknas Kommentrar: Genomfört.	2007-01-01	2010-12-31	
<input type="checkbox"/> Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen Kommentrar: Exploateringsnämnden godkände för sin del i december ett reviderat inriktningsbeslut om fortsatt utredning av Slussenprojektet för framtagande av underlag till genomförandebeslut. Ett förslag till genomförandebeslut förväntas kunna presenteras för exploateringsnämnden under tredje kvartalet 2009 med efterföljande beslut i kommunfullmäktige.	2007-01-01	2008-12-31	
<input type="checkbox"/> 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**

Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Kommunfullmäktige har i mars godkänt avtal med staten om förlängning av upplåtelse av Bromma flygplats. Avtalet innebär en arrendeupplåtelse fram till 2038.

Exploateringsnämnden ansvarar för ombyggnaden av Slussen. 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. Beslut om inriktning av utformningen fattades av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2007. Under 2008 har vidare bearbetning gjorts av utformningen inför ett beslut om fortsatt arbete i början av 2009.

Exploateringsnämnden föreslog i december till kommunfullmäktige ett reviderat inriktningsbeslut om fortsatt utredning av Slussenprojektet. Ett förslag till genomförandebeslut förväntas kunna presenteras under tredje kvartalet 2009.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

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 organiserad idrott, spontanidrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Planera för nya arrangemangsarenor	2008-01-01	2010-12-31	
● Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreationsområde	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: För Högdalstopparna pågår ett detaljplanearbete för att fastställa gränsen för verksamhetsområdet. Det planförslag som exploateringsnämnden lämnat synpunkter på i april innebär bland annat att tillfälliga, pågående verksamheter bekräftas i plan, att delar av Högdalstopparna kan exploateras för ytterligare återvinningsverksamhet och att delar av Hökarängstoppen i linje med planerna för Högdalstopparnas rekreationsområde säkerställs som park och Gökdalens våtmark som naturområde.

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

Nämnden samarbetar kontinuerligt med idrottsnämnden.

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen studerat möjligheter till arenor inom stadens mark. Samtliga områden på stadens mark är förenade med stora investeringskostnader, evakueringar, långa tidsplaner eller på annat sätt inte lämpliga. Inom nordvästra Kungsholmen

utreds tillsammans med idrottsförvaltningen möjligheterna att bygga en idrottshall intill Essingeleden.

Kommunfullmäktige har i slutet av 2007 fattat beslut om förvärv av fastigheter inom kvarteret Visthusboden som en förberedelse för en ny arena vid Globen.

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.

Exploateringsnämnden ansvarar vid ny bebyggelse på stadens mark för utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. God belysning stärker tryggheten och hållbara material minskar risken för att anläggningar förstörs.

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

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● 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

● Uppfylls helt

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 bostadshusen



föreslås att byggas i nuvarande hamnbassäng och möjligheten till att inrymma vattenområdet med aquavillor undersöks.

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

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

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.

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 indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal genomförda avknoppningar	0 st	0 st	öka	Årsredovisning 2008

Kommentar: Riddersviks trädskola är den enda verksamhet som nämnden bedrivit i egen regi. Exploateringsnämnden har dock beslutat att avveckla verksamheten.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Det tidigare akuta läget avseende plats för kistgravar är avhjälpt. Detta har skett genom att kyrkogårdsnämnden har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Råcksta 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. Denna begravningsplats ska omfatta 25 ha och realiserar först om 25 år.

NÄMNDMÅL:
Verka för att det byggs olika boendeformer

● Uppfylls helt

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. I utvecklingsområdena arbetar staden 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**

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål 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	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<input checked="" type="checkbox"/> Sjukfrånvaro	2,1 %	3,5 %	8 %	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Medarbetarindex	68	Saknas	tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Frisknärvaro	49 %	Saknas	tas fram 2008	Årsredovisning 2008
Kommentar: Med frisknärvaro avses andel av stadens månadsavlönade med 0 dagars sjukfrånvaro under ett kalenderår.				
<input type="checkbox"/> Andel chefer med chefskörkort	0 %	Saknas	tas fram 2008	Årsredovisning 2008
Kommentar: Ett chefsutvecklingsprogram för kontorets gruppchefer har startat hösten 2008 och kommer att pågå även under 2009.				
<input type="checkbox"/> Personalomsättning (extern)	8,1 %	5-10 %	tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Personalomsättning (intern)	1,5 %	5-10 %	tas fram 2008	Årsredovisning 2008

**NÄMNDMÅL:
Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare**

Uppfylls helt

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
<input checked="" type="checkbox"/> Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	2	2	Årsredovisning 2008

Antalet medarbetare har det senaste året minskat med sju personer och uppgår nu till 141. Av dessa var 129 i tjänst omräknat till helårsarbetare. Medelåldern för kontorets medarbetare är 48 år, varav män 51 år och kvinnor 46 år. Medelåldern har legat relativt konstant de senaste åren genom att yngre medarbetare rekryterats. Kontoret har inte haft någon övertalighet under året.

Sjukfrånvaron har kontinuerligt sjunkit under senare år.

År	2008	2007	2006	2005
Sjukfrånvaro %	2,1	2,8	3,2	3,5

Kontoret tillämpar en timme friskvård i veckan på betald arbetstid, Alla medarbetare har erbjudits att ta del av utbudet i Klamparhallen i Tekniska nämndhuset med olika motionsaktiviteter. Därtill har kontoret gett bidrag till idrottsföreningen och alla månadsanställda har fått gratis medlemskap. Kontoret har även, i likhet med flertalet förvaltningar i staden, subventionerat årskort till stadens sim- och idrottshallar.

Under året har nio nya medarbetare rekryterats externt och fyra från andra förvaltningar i staden. 22 medarbetare har slutat sin anställning på kontoret varav fyra har gått i pension. Personalomsättningen har uppgått till drygt 9 %, vilket ligger inom kontorets målsättning. Generationsväxlingen på kontoret fortsätter. Under de närmaste fem åren beräknas 29 medarbetare gå i pension, varav 21 de närmaste tre åren. Avtanking sker genom att äldre medarbetare stöttar de yngre och successivt överlämnar mer och mer av ansvaret. Under året har kontoret haft en praktikant från högskola, två feriearbetare och två praktikanter från arbetsförmedlingen respektive gymnasieskola. Två examensarbeten har genomförts på kontoret.

Kontoret har deltagit i arbetsmarknadsdagar på KTH, marknadsfört sig mot studenter genom annonsering i press och genom Internet. Information om kontorets verksamhet har även skett i föreläsningar för studenter. Kontoret konkurrerar med byggbranschen. Hur konjunkturedgången kommer att påverka kontorets möjligheter att rekrytera är för tidigt att säga men det bör underlätta rekrytering de närmaste åren.

Under våren avslutades pilotomgången av ”TN Akademin” med 16 yngre högskoleutbildade medarbetare från exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoren. Syftet var att bland annat att fördjupa projektlednings- och ledarkunskaper, ge möjlighet till personlig utveckling, öka förståelsen mellan förvaltningarna och skapa nätverk. Programmet har varit mycket uppskattat och har bidragit att göra staden till en attraktiv arbetsgivare. Ingående förvaltningar har beslutat att fortsätta ”TN Akademin” med en andra omgång som startar hösten 2009. Då kommer även fastighetskontoret, miljöförvaltningen och idrottsförvaltningen att erbjudas platser.

Kontorets eget chefsprogram har startat under hösten 2008 och planeras fortsätta under 2009. Samtliga chefer har deltagit i utbildning om löneprocessen. Gruppcheferna har deltagit i ledarutveckling med personligt ledarstöd.

De anställdas inflytande över sin arbetstid har ökat genom utveckling av tidigare arbetstidsavtal. Ett nytt avtal för flexibel arbetstid med en utökning av flexibiliteterna för kontorets anställda började gälla den 1 februari 2008.

I den medarbetarenkät som genomfördes bland stadens samtliga anställda uppnådde kontoret ett NMI, nöjd medarbetarindex, på 68 jämfört med staden som helhet på 59. Kontoret hamnade högst bland stadens förvaltningar tillsammans med stadsdelsförvaltning Spånga-Tensta. Av kontorets medarbetare svarade 95 % på enkäten.

Exploateringskontoret har en jämn könsfördelning. Kontorets medarbetare består till 56 % av kvinnor. Andelen kvinnor i ledningsgruppen utgör 50 %. Av gruppcheferna är 44 % kvinnor. Kontoret har den näst högsta andelen föräldralediga, 5,6 %, i staden. Av kvinnorna var 8,2 % föräldralediga och av männen 2,4 %. Under året togs riktlinjer och handlingsplan mot trakasserier och kränkande behandling fram och redovisades i samband med verksamhetsplan för 2009. Se vidare uppföljning av mångfalds- och jämställdhetsplan i bilaga 4. Ytterligare personalstatistik finns i bilaga 7:2.

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.

Den av kommunfullmäktige beslutade budgeten 2008 för exploateringsnämnden har justerats under året för såväl driftverksamheten som investeringsverksamheten. Investeringsplanen utökades med 453 mnkr dels på grund av fastighetsförvärv enligt överenskommelse mellan staden och Fabège AB, dels på grund av överenskommelse mellan landstinget och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 8:2.

Den avvikelse som redovisas nedan i indikator "Nämndens budgetföljsamhet" är en positiv avvikelse med ökade intäkter och minskade kostnader.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Nämndens budgetföljsamhet efter tekniska justeringar	140,6 %	100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Kommentar: Avvikelse med ökade intäkter och minskade kostnader				
■ Nämndens budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)	140,6 %	100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Kommentar: Avvikelse med ökade intäkter och minskade kostnader				
■ Nämndens prognossäkerhet T1	92,8 %	100 %	+/- 1% (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Kommentar: Se redovisning nedan om prognossäkerhet.				
□ Nämndens andel indikatorer med hög måluppfyllelse	45 %	Saknas	tas fram 2008	Årsredovisning 2008
Kommentar: Antalet grönmarkerade indikatorer uppgår till 12 av totalt 27. För 7 av ej grönmarkerade indikatorer saknas uppgift om målvärde och 4 indikatorer rapporteras av annan nämnd.				
◆ Nämndens prognossäkerhet T2	95,5 %	+/- 1 %	+/- 1 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Kommentar: Se redovisning nedan om prognossäkerhet.				

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

◆ Uppfylls delvis

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.

Arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi har påbörjats.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Arbete pågår kontinuerligt med att förbättra prognossäkerheten. Ingår t.ex. i internkontrollplanen. 	2008-01-01	2008-12-31	

NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

- Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Antalet fastigheter som nämnden upplåter med tomträtt uppgår till 13 202 fastigheter. Motsvarande antal för 2007 var 13 179 fastigheter. Av fastigheterna ligger ca 2 200 fastigheter i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Direktavkastningen för tomträtter i förhållande till taxeringsvärdet som upplåts för bostadsändamål uppgår till 1,5 % och direktavkastningen för övriga ändamål uppgår till 6,5 %. Se nyckeltal i bilaga 7:1.

En god förvaltning av stadens mark förutsätter att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

Analys av resultaträkning - Uppföljning av driftbudget

Driftbudgeten visar ett nettoöverskott på 173 mnkr jämfört med budget.

Nämndens driftkostnader har minskat med närmare 26 mnkr jämfört med 2007. Anledningen till de minskade kostnaderna är främst att uppdragsverksamheten för parkinvesteringar överfördes från exploateringsnämnden till trafik- och renhållningsnämnden i slutet av 2007.

Lönekostnader och arvoden m.m. inklusive arbetsgivaravgifter uppgick till 85,8 mnkr. 2008 års löneöversyn gav ett utfall på 3,1 %. Motsvarande uppgifter för 2007 är att lönekostnaderna uppgick till 84,5 mnkr. Löneöversynen 2007 gav ett utfall om 2,8 %.

Nämndens kostnader för avskrivningar har jämfört med 2007 minskat från 72 mnkr till 65 mnkr. Anledningen till de minskade kostnaderna är att i utfallet för 2007 ingick nedskrivningskostnader för s.k. förgävesprojektering med 10 mnkr. Kostnaderna för stadens internränta har ökat med 29 mnkr till 1 110 mnkr beroende på färdigställda projekt och fastighetsförvärv.

Nämndens driftintäkter 2008 har ökat med närmare 31 mnkr till drygt 1 910 mnkr jämfört med 2007. Av de poster som har förändrats kan nämnas att tomträttsintäkterna har ökat med 56 mnkr, arrendeintäkterna har ökat med 11 mnkr och att intäkterna från uppdragsverksamheten har minskat med ca 34 mnkr.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 8:1, 8:3 och 8:4. Nedan kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning Mnkr	Bokslut 2007	Budget 2008	Bokslut 2008	Avvikelse Budget/ Bokslut
Drift och underhåll	29,0	27,3	30,7	-3,4
Avskrivningar	72,0	100,0	65,1	+34,9
Internräntor	1 081,0	1 190,0	1 110,6	+79,4
Summa kostnader	1 182,0	1 317,3	1 206,4	+110,9
Intäkter	1 763,7	1 764,7	1 815,4	+50,7
Netto	581,7	447,4	609,0	+161,6

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott jämfört med budget om närmare 162 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tillkommande tomträttsintäkter och minskade kostnader för avskrivningar och internränta.

De ökade kostnaderna med 3 mnkr beror bland annat på ökade kostnader för fastighetsskatt, återbetalning i samband med dom i mål rörande avgäldsreglering och kundförluster.

Kostnaderna för avskrivningar och stadens internränta visar ett överskott på drygt 114 mnkr. Den stora avvikelsen beror i första hand på en för hög budgetering. Riskerna för förskjutningar inom investeringsplanerna var inte fullt ut beaktade i tidigare bedömningar. Därtill har kostnaderna minskat beroende på fastighetsförsäljningar.

De ökade intäkterna beror främst på nyupplåtelser av tomträtter i en högre utsträckning än budgeterat. Av intäktsökningen svarar en upplåtelse inom Henriksdalshamnen för 16 mnkr. För Henriksdalshamnen anordnades en markanvisningstävling där resultatet blev att utöver ordinarie avgäld kommer intäkterna att öka med ca 200 mnkr. Avtalskonstruktionen innebär att det är osäkert hur och när övriga intäkter kommer att falla ut.

Inga domar i avgäldsmål har meddelats under året

Avgäldsrentan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i dom i april 2008 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %.

Detta berör stadens tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Staden har överklagat domen.

Övrig Verksamhet Mnkr	Bokslut 2007	Budget 2008	Bokslut 2008	Avvikelse Budget/ Bokslut
Kostnader	132,9	92,8	105,5	-12,7
Intäkter	116,4	71,3	95,4	+24,1
Netto	-16,5	-21,5	-10,1	+11,4

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

Den uppdragsverksamhet avseende parkverksamhet som tidigare låg under exploateringsnämnden överfördes till trafik- och renhållningsnämnden i slutet av 2007. Exploateringskontoret har enligt överenskommelse med trafikkontoret fortsatt att bedriva en del långt gångna projekt. Omslutningsförändringen uppgår till drygt 13 mnkr i ökade kostnader och intäkter.

Av övriga förändringar kan nämnas utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2008 och bidrag till ”City i samverkan” som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City. De huvudsakliga förändringarna som ger en positiv avvikelse jämfört med budget är dels tillkommande intäkter med netto 5,5 mnkr för förvaltning av byggnader som staden förvärvat under 2008, dels ökade intäkter om 4 mnkr enligt en överenskommelse med AB Fortum Värme om ersättning för servitutsrätt.

Analys av balansräkning

I bilaga 11 lämnas balansräkning med kommentarer.

Investeringar

Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster framgår av bilaga 9:2. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 mnkr i text. Bilagan inleds med en sammanställning på övergripande nivå. Projekt finansierade via stadens avsättning för Miljömiljarden redovisas i bilaga 9:3. Under året avslutade projekt redovisas i bilaga 9:4.

Exploateringsnämndens verksamhetsområde har under en följd av år drabbats av en kraftig prisutveckling, särskilt under 2008, på upphandlade entreprenad- och konsulttjänster. Även i pågående övergång till lågkonjunktur befarar kontoret att priserna för infrastrukturtjänster kommer att vara fortsatt höga.

Mnkr	Bokslut 2007	Budget 2008	Bokslut 2008	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 119,0	2 116,1	2 410,9	-294,8
Inkomster	-135,0	-163,1	-193,6	30,5
Netto	1 984,0	1 953,0	2 217,3	-264,3

Utfallet visar en avvikelse på 264 mnkr eller 13,5 % mot budget. Av årets förbrukade medel avser 88 % projekt där genomförandebeslut har fattats inklusive beslutade fastighetsförvärv och 12 % avser planeringsprojekt. Drygt 68 % av årets utgifter avser stora projekt, dvs. projekt överstigande 50 mnkr.

I tertialrapport 2 aviserade nämnden att investeringsplanen skulle komma att överskridas. Detta med anledning av att takten i genomförandet av de många projekten var hög. Inför månadsrapporten till nämnden i oktober inventerade kontoret vilka möjligheter som fanns att senarelägga projekt och analyserade vilka konsekvenser detta skulle få. För de projekt där konsekvensen av en senareläggning bedömdes som ringa var effekten för 2008 dock marginell.

Nämnden har genomfört fastighetsförvärv om 510 mnkr. Utgiften utgörs huvudsakligen av förvärv sammanhängande med stadens överenskommelse med Fabège AB som bland annat innebar fastighetsförvärv om 235 mnkr som en förberedelse för en ny arena vid Globen och den av kommunfullmäktige i juni godkända överenskommelsen mellan landstinget och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. Av övriga förvärv kan nämnas Norra Djurgården 1:9 för ca 38 mnkr. I och med förvärvet kan staden medverka till att ett attraktivt och välfungerande högskoleområde i Albano kommer till stånd. En förteckning över fastighetsförvärv under året lämnas i bilaga 9:5.

Under året har ett antal slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Ett av dessa har redovisats i exploateringsnämnden. Övriga projekt avser mindre projekt i ytterstaden. Måluppfyllelsen är god och flertalet visar ett positivt nettoresultat jämfört med genomförandebeslutet. Ett projekt, Skärholmens Centrums utbyggnad, visar ett större underskott. Se bilaga 9:4.

Försäljningar av anläggningstillgångar

I budget 2008 uppgick försäljningsbetinget till 500 mnkr. Försäljningar av fastigheter har genomförts under året till 1 306 mnkr. Med undantag av försäljningar av småhustomträtter är försäljningarna huvudsakligen sammanhängande med exploatering.

Av de större fastighetsförsäljningar som har genomförts kan nämnas stadens överenskommelse med Fabège AB som bland annat innebar att de fastighetsförvärv om 325 mnkr som skett skulle säljas vidare till Stockholm Globe Arena AB och den av kommunfullmäktige i juni godkända överenskommelsen mellan landstinget och staden om förvaltning och

utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. En förteckning över fastighetsförsäljningarna lämnas i bilaga 10.

Under året har 39 friköp av småhustomträtter till ett försäljningspris om 15 mnkr genomförts. Årets försäljningar av småhustomträtter medförde sammanlagt en realisationsvinst om 0,7 mnkr.

Två friköp av tomträtter för kommersiell verksamhet har genomförts till ett värde om 6,5 mnkr.

Årets försäljningar totalt ger staden en realisationsvinst om 913 mnkr.

Prognoser under året

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

Drift Mnkr	VP 2008	T 1/2008	T 2/2008	Mr 09	Bokslut 2008
Drift och underhåll	112,1	123,6	130,0	130,0	136,2
Avskrivningar	100,0	75,0	75,0	70,0	65,1
Internräntor	1 190,0	1 130,0	1 120,0	1 115,0	1 110,6
Summa kostnader	1 396,1	1 328,6	1 325,0	1 315,0	1 311,9
Intäkter	1 828,0	1 884,5	1 897,2	1 897,2	1 910,8
Netto	431,9	555,9	572,2	582,2	598,9

Investeringsplan Mnkr	VP 2008	T 1/2008	T 2/2008	Mr 09	Bokslut 2008
Utgifter	1 663,1	2 063,9	2 262,0	2 265,1	2 410,9
Inkomster	163,1	110,9	162,0	115,1	193,6
Netto	1 500,0	1 953,0	2 100,0	2 150,0	2 217,3

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2008	T 1/2008	T 2/2008	Mr 09	Bokslut 2008
Inkomster	500,0	1 000,0	1 300,0	1 300,0	1 306,3

Driftkostnader; I årets tertialrapporter har ett antal förändringar anmälts.

Internräntor och avskrivningar; Till tertialrapporterna har prognoserna justerats. I månadsrapport per september till nämnden justerades prognosen ytterligare. Avvikelserna beror på för hög budgetering. Det är ibland svårt att bedöma när projekt kommer att färdigställas och därmed belastas av kapitalkostnader. Kostnaderna för internränta påverkas även av fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv.

Intäkter; Intäktsförändringar har rapporterats vartefter de blivit kända. Förändringarna avser främst intäktsökningar med anledning av nyupplåtelse av tomträtter.

Investeringsplan; Erfarenheter från tidigare år visar att kontoret efter sommaren, dvs. i praktiken efter tertialrapport 2, kan lämna en relativt säker prognos för hur mycket som kommer att förbrukas på de enskilda projekten under året. Med anledning av detta lämnar kontoret till nämnden en s.k. fördjupad månadsrapport per september där prognoserna för samtliga investeringsprojekt har uppdaterats. Prognossäkerheten vid denna månadsrapport har varit relativt god under senare år. Avvikelsen jämfört med bokslutens utfall har uppgått till 1,5 % för 2005, 4,3 % för 2006 och 0,8 % för 2007.

Nämnden aviserade i tertialrapport 2 att investeringsplanen skulle komma att överskridas. Prognosen var osäker varför nämnden angav att denna kommer att behöva justeras under hösten. I månadsrapport per september till nämnden gjorde kontoret bedömningen att överskridandet skulle bli 50 mnkr högre än vad som angavs i tertialrapport 2, dvs. 2 150 mnkr. I slutet av året tillkom en inkomst om 72 mnkr från Vägverket som var budgeterad till 2009.

Prognossäkerheten 2008 för de enskilda projekten visar sig i bokslutet ha förbättrats jämfört med tidigare år. Detta har medfört att den samlade bedömning som kontoret gjorde om bedömd volym av förskjutningar som kommer drabba projekten blev för hög. Utfallet netto blev 67 mnkr högre än vad som prognostiserades i månadsrapport per september, dvs. 2 217 mnkr.

Försäljningsinkomster; I tertialrapport 1 redovisade nämnden att inkomsterna av fastighetsförsäljningar åtminstone skulle komma att uppgå till 1 000 mnkr. Den prognos som lämnades i tertialrapport 2, ca 1 300 mnkr, visade sig i stämman.

**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	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Administrationens andel av de totala kostnaderna	8,2 %	10 %	minska	Årsredovisning 2008

Kommentar; Inom administrationen har en tjänst dragits in under året. Den största anledningen till att andelen administration har minskat jämfört med årsmålet är dock att de totala kostnaderna har ökat jämfört med budget.

NÄMNDMÅL:**Kärnverksamhetens processer ska utvecklas**

● Uppfylls helt

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

Arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten enligt den översyn som har gjorts under 2008 kommer att fortsätta under 2009.

Utveckling av kontorets intranät pågår kontinuerligt för att förbättra informationsstruktur, handläggarstöd 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 småhustomträtter, har en projektansökan lämnats in i december 2008. Under 2009 kommer ansökningar för övriga projekt att tas fram;

- Digitalt Geoarkiv med geoteknisk information
- Digitalt arrendekartverk som kan ge aktuell information till allmänhet, intressenter och företagare
- Förvärvs- och förköpshantering av fastigheter

Uppföljning av internkontrollplanen som fastställdes i verksamhetsplanen lämnas i bilaga 5.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Antalet registrerade handlingar som klagomål uppgick till 116 och antalet registrerade handlingar som synpunkter/förslag uppgick till 83 för 2008. Den största andelen av klagomålen eller synpunkter/förslag berör enskilda exploateringsprojekt.

Under året har kontoret tagit fram en kommunikationsplan. Av kommunikationsplanen framgår bland annat vilka informationsinsatser som ska ske i olika typer av projekt.

Övrigt

Redovisning av de uppdrag kommunfullmäktige har lämnat till nämnden lämnas i bilaga 6. Uppföljning av de nyckeltal som kommunfullmäktige beslutat om lämnas i bilaga 7:1.

Bilagor

- 1 Nämndens arbete under året**
- 2 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden**
- 3 Bostadsstatistik**
 - 3:1 Beslutade markanvisningar 2008
 - 3:2 Påbörjade lägenheter 2008
 - 3:3 Färdigställda lägenheter 2008
 - 3:4 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter januari 2007-december 2008
- 4 Mångfalds- och jämställdhetsplan**
- 5 Intern kontrollplan**
- 6 Av kommunfullmäktige givna uppdrag**
- 7 Nyckeltal**
 - 7:1 Av kommunfullmäktige fastställda nyckeltal
 - 7:2 Övrig personalstatistik; antal anställda, personalrörlighet, åldersfördelning och tidsanvändning
- 8 Budgetavräkning driftverksamhet**
 - 8:1 Uppföljning av budget – (inkl investeringsplan)
 - 8:2 Specifikation av KS/KF budgetjusteringar (inkl investeringsplan)
 - 8:3 Specifikation om avvikelser mellan nämndens budget och nämndens utfall
 - 8:4 Uppföljning av internbudget
- 9 Budgetavräkning investeringsplan**
 - 9:1 Nämndens budget och utfall - sammanfattning
 - 9:2 Uppföljning av budget - samtliga investeringar
 - 9:3 Miljömiljarden - sammanställning
 - 9:4 Slutredovisningar av avslutade projekt under 2008
 - 9:5 Fastighetsförvärv
- 10 Fastighetsförsäljningar**
- 11 Balansräkning**