



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

INLEDNING	2
STOCKHOLM VÄXER OCH UTVECKLAS FÖR FRAMTIDEN	2
1. STOCKHOLM SKA VARA EN ATTRAKTIV, TRYGG, TILLGÄNGLIG OCH VÄXANDE STAD FÖR BOENDE, FÖRETAGANDE OCH BESÖK.....	3
1.1 <i>Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad</i>	3
1.2 <i>Jobb istället för bidrag</i>	4
1.3 <i>En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas</i>	5
1.4 <i>Bostadsbyggnadstakten ska vara hög</i>	8
1.5 <i>Framkomligheten i regionen ska öka</i>	13
1.6 <i>Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv</i>	14
1.7 <i>Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad</i>	15
2. KVALITET OCH VALFRIHET SKA UTVECKLAS OCH FÖRBÄTTRAS.....	17
2.1 <i>Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald</i>	17
2.4 <i>Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare</i>	17
3. STADENS VERKSAMHETER SKA VARA KOSTNADSEFFEKTIVA	20
3.1 <i>Budgeten ska vara i balans</i>	20
3.2 <i>Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna</i>	25
BILAGOR	28

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 har exploateringsnämnden en central roll. 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!

Exploateringsnämnden ska i arbetet med att uppnå vision 2030 för staden planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder. 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. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag t.ex. Järva och Rågsved 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. Drygt 130 genomförandeprojekt pågår och i planen finns det därutöver drygt 230 planeringsprojekt. Drygt 25 % av antalet projekt har en volym över 50 mnkr. De beslutade genomförandeprojekten innehåller närmare 28 000 lägenheter.

Nämnden har beredskap för att infria målet om 15 000 lägenheter under mandatperioden. Under perioden oktober 2006-november 2009 har nämnden beslutat om markanvisningar omfattande 10 750 lägenheter. Målet för 2010 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut.

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, Norra Djurgårdsstaden 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.

Stockholm har utsetts till Europas första miljöhuvudstad 2010. Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande och i skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar. Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare. Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Västra Liljeholmen, Norra Djurgårdsstaden och miljonprogramsområdena.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för inriktningen av arbetet med Vision 2030. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Oavsett konjunktursvängningar kommer efterfrågan på bostäder i ett längre perspektiv att vara hög i Stockholm.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 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 %	33 %	År

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 behov av bostäder och 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 är det viktigt att undersöka om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

Exempel på projekt där nya arbetsplatser kommer att växa fram är skapandet av Kista Science City som ska bli 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 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.

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, bygglösning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen (IT, löne- och ekonomihantering, registratur och arkivtjänster, televäxel m.m.) från andra nämnder. Från främst 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:

1.2 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/bolag)	2 st	1 400 st	Tertial
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	3 st	3 000 st	År
Kommentar; Exploateringsnämnden tar regelbundet emot praktikanter från främst KTH.			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

Stockholm har av EU-kommissionen utsetts till Europas första miljöhuvudstad 2010. Miljöhuvudstadsåret är hela stadens år, det är vad som sker i förvaltningarna och bolagen som utgör innehållet i stadens program. Under 2010 kommer ett antal aktiviteter att genomföras för att öka medvetenheten bland beslutsfattare och investerare i Europa och bland medborgarna i Stockholm om stadens omfattande miljöarbete. Stadsledningskontoret har kommunstyrelsens uppdrag att samordna alla aktiviteter som ska genomföras under 2010. Staden organiserar arbetet med miljöhuvudstadsåret i ett övergripande projekt där bland annat delprojekten kommunikation, ambassadörsskap, studiebesök och expertutbyte ingår.

Exploateringskontoret kommer i tätt samarbete med stadsledningskontoret och övriga berörda förvaltningar att medverka och delta under Miljöhuvudstadsåret.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	0 %	0 %	År
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	År
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	85 %	85 %	Halvår
Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten Kommentar: Enligt medarbetarundersökning 2009.	88 %	tas fram 2010	År
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	Månad
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)	100 %		År
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon Kommentar: Inom Högdalstopparna har en ny detaljplan för verksamhetsområdet antagits. I verksamhetsområdet ingår en ny anläggning för stadsgas.	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:**Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktig hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare.**

Kommunfullmäktige har fastställt miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden har 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete. Handlingsprogram för nämndens miljöarbete 2010 lämnas i bilaga 3. I handlingsprogrammet redovisas aktiviteter för att nå exploateringsnämndens miljömål och indikatorer för att följa upp målen.

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 2010 kommer nämnden att tillämpa nya riktlinjer och mål för energiförbrukning i exploateringsöverenskommelser samt kräva uppföljning av energiförbrukning i den nya bebyggelsen. I genomförandet av Hammarby Sjöstads etapp Henriksdalshamnen arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling av energieffektivt byggande.

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. Exploateringsnämnden 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 trafikplaneringar 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 är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. En kommunikationsplan ska tas fram där syfte, mål och informationsstrategi tas fram. Norra Djurgårdsstaden stöds, som ett av 16 projekt i världen, av Clinton Climate Initiative och kommer att skapa ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling. Som ett av tre projekt i Europa möjliggörs internationellt samarbete mellan projekten. Under 2010 kommer exploateringsnämnden att utveckla ett kommunikationssamarbete med de olika projekten.

Miljonprogramsområdena är ett miljöprofilområde, vars arbete ska ledas av exploateringsnämnden och utföras av stadens bostadsbolag.

Exploateringsnämnden ska genom sitt ansvar för arbetet med att utveckla miljöprofilområdena medverka till att målsättningen att Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande genom skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar.

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

Exploateringsnämnden ska arbeta 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 minimera översvämningensriskerna. Exploateringskontoret ska delta i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster	100 %	År
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Analysera hur ett förändrat klimat kan påverka Stockholm i linje med klimat- och sårbarhetsutredningen.	2008-01-01	2010-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder. Staden ska bygga 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 färdigställda bostäder, exklusive ombyggnader	3 750 st	3750 st	Månad
Antal markanvisade lägenheter	2 500 st	2 500 st	Månad
Antal påbörjade bostäder, exklusive ombyggnader	3 750 st	3 750 st	Månad
Antal påbörjade hyresrätter, exklusive ombyggnader	1 000	1 000 st	Tertial

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Arbetet med markanvisningar ska möta behoven hos stadens bostadsbolag för att möjliggöra planerad tidigareläggning av projekt.	2010-01-01	2010-12-31
Genomförandebeslut om exploatering av hamnområdet Hjorthagen-Värtan.	2010-01-01	2010-12-31

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samverkan med S:t Eriks Markutveckling AB utarbeta en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda med inriktning på nya bostäder samt handel och service i överensstämmelse med Bällstavisionen	2010-01-01	2010-12-31
Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet	2009-01-01	2011-12-31
Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.	2010-01-01	2010-12-31
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden ska utveckla gemensamma processer och förhållningssätt i syfte att Stockholm ska upplevas som en samlad och enad part med hög servicenivå.	2010-01-01	2010-12-31
Stadsutvecklingen av Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet, överdäckning av Klarastrandsleden, förnyelsen av city samt arbetet inom Järvalyftet och Söderortsvisionen fortsätter	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

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.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet kommer nämnden att fortsätta med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. 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. Stockholmare ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030.

Parallellt med arbetet att planera för 15 000 nya bostäder under perioden 2007-2010 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplan. En ny översiktsplan kommer att behandlas av kommunfullmäktige under 2010.

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

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet samt överdäckning av Essingeleden som planeras i samband med utbyggnaden av Västra 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 bostadskonsummenterna. Projekten har även en större osäkerhet i genomförandetakt.

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 ske inom stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen och Hjorthagen-Värtan.

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, Liljeholmen-Årstadal, Årsta, Telefonplan, Axelsberg-Örnsberg, Älvsjö, Sättra och Skärholmen.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet under 2009. Exploateringsnämnden ska i samverkan med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort för dem som bor och verkar där genom att förbättra trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsmiljö.

Framtidsbilden för Kista Science City 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 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.

Stockholm ska vara världens mest tillgängliga huvudstad 2010.

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggherren förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder". Byggherrens ansvar ska följas upp genom egenkontroll på samma sätt som övriga lagstadgade krav på byggnaden. Byggherren ska utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge.

Exploateringskontoret upplyser också byggherren om att ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm - en stad för alla" som finns på stadens hemsida.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 8 redovisas samtliga bostadsprojekt.

NÄMNDMÅL:

Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år

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

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 för bostadsbyggandet följa denna utveckling. Bostadsbyggandet kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med bostadsutbyggnaden.

Under perioden oktober 2006-november 2009 har nämnden beslutat om markanvisningar omfattande 10 750 lägenheter. Målet för 2010 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut.

Byggnad 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.

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.

Kommunfullmäktige godkände Vision Järva 2030 i april 2009. Nästa steg blir att berörda nämnder och bolag ska genomföra delar av förslaget till Vision Järva 2030.

I Svenska Bostäders del av Järvalyftet finns en samordningsgrupp som berör plan- och byggfrågor. Kontoret deltar som markägare i detta arbete om eventuell ny exploatering. Även i Tensta-Rinkeby finns möjligheter till ny kvartersbildning med nybyggnation enligt förslaget till Vision Järva 2030.

Den pågående planeringen för utbyggnad av E18 som ska vara klar 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. Båda projekten ska utformas med stadsmässiga kvaliteter och ge något nytt till ytterstaden. Tillgängligheten till Järvafältet ska förbättras.

NÄMNDMÅL:**Medverka till att sänka boendekostnaderna**

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, finansieringen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. Därför är det viktigt att antalet markanvisningar hålls på en hög och jämn takt. På sikt handlar det bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna. Som ett led i detta ska nämnden initiera särskilda bygga-billigt-projekt.

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:**1.5 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. Under tidigare år har staden avsatt medel för att bidra till finansieringen av statliga projekt såsom Norra Länken, Citybanan samt utbyggnad/överdäckning av E18.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Genomförandebeslut om ombyggnad/renovering av Slussen	2007-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:**Medverka till att öka framkomligheten i regionen**

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av terminaler. Trafikplaneringen sker i nära samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2009 om ett reviderat inriktningsbeslut

om fortsatt utredning av Slussenprojektet. Förslag till genomförandebeslut förväntas kunna föreläggas nämnden i december 2009.

Nämnden deltar i arbetet kring Spårväg City. För Spårväg City planeras att Djurgårdslinjen ska förlängas dels från Norrmalmstorg till Hornsbergs strand i väst och dels från Strandvägen till Ropsten via Värtan i öst. En första etapp, från Norrmalmstorg till Sergels Torg, byggs för närvarande. Beräknad trafikstart för denna etapp är augusti 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 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
Idrottsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden säkerställa att behovet av rekreation och spontanidrott tillgodoses i stadens exploateringsområden	2010-01-01	2010-12-31
Leda arbetet inom Högdalen avseende fritids-/rekreatiomsområde	2008-01-01	2010-12-31
Planera för nya arrangemangsarenor	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

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

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. Ett exempel på detta är när exploateringsnämnden tillsammans med kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

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.

I budget 2010 anges att idrottsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen undersöka om det finns förutsättningar för att skapa en idrotts- och motionsanläggning i det förra tryckeriet i Akalla.

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

Inom Högdalstopparna har en ny detaljplan för verksamhetsområdet antagits. Exploateringsnämnden har som uppgift att samordna planeringen för Högdalstopparna för att skapa ett attraktivt rekreativt område. I samband med planeringen för den nya verksamheten kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas. Rekreativt område planeras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och Vision för Söderort. Högdalstopparna ska utvecklas till ett spännande och attraktivt rekreativt område av regional betydelse.

Den nya skatearenan som idrottsnämnden planerar har markanvisats närmare Högdalen Centrum i "Triangeln". Skatearenan planeras att bli 7 500 kvm och kommer att innehålla flera olika skatediscipliner.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

I detaljplanearbetet ska trygghetsanalyser användas 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.

Kommunfullmäktige godkände i november 2009 nytt "Säkerhetsprogram för Stockholms stad". De viktigaste delarna i säkerhetsarbetet är:

- Det förebyggande arbetet
- Krishantering, kontinuitet och kriskommunikation
- Utvärdering och lärande

Programmet förutsätter att rutiner, processer och organisation utarbetas för säkerhetsarbetet. Information, utbildning och övningar är viktiga inslag.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser jämte åtgärdsförslag som rapporterades till stadsledningskontoret i juni 2009. Arbetet med att trots lågkonjunktur och finanskris söka klara bostadsbyggnads- och intäktsmålen fortgår kontinuerligt. Under 2010 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande

säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringsystem och rutiner kring detta samt försäkringar.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet.	75 %	öka	År
Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.	9	minska	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samarbete med trafik- och renhållningsnämnden uppnå ett miljömässigt hållbart omhändertagande av snömassor.	2010-01-01	2010-12-31
Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31
Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.	2010-01-01	2010-05-01
Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31

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 på Västra Kungsholmen/Lindhagen. 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.

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

Det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor. Blandade upplåtelseformer och minskade boendekostnader är prioriterade. 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:**2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald**

Kommunfullmäktige har dels beslutat att tomträttshavare ska ges möjlighet att friköpa sina småhustomter till riktvärde 50 % av marktaxeringsvärdet, dels att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter.

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

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. 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.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

Stockholms stad är en av 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
NöjdMedarbetarIndex (alla nämnder/bolag)	72	62	År
Sjukfrånvaro (alla nämnder)	3 %	5,0 %	Halvår

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 under de senaste åren arbetat med den generationsväxling som kommer att fortgå när 40-talisterna successivt går i pension. Under 2009 har ett knappt tjugotal medarbetare rekryterats varav hälften är 40 år och yngre. Kontoret består av 132 tillsvidareanställda och 13 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 oktober 2009. Av dessa var 134 i tjänst. Kontoret bedömer att det inte kommer ske någon förändring av antalet anställda under 2009. Ambitionen är att personalomsättningen ska vara kontrollerad och ligga mellan 5-10 % per år.

De närmaste fem åren beräknas ca 27 av kontorets medarbetare gå i pension så rekryteringen måste fortsätta. Det är osäkert hur konjunkturen kommer att påverka möjligheterna att rekrytera kvalificerad arbetskraft.

I december 2009 avvecklas Riddersviks trädskola. Omställningskostnader kan komma för övertalighet i samband med denna avveckling och även i samband med eventuell ny lagstiftning för vissa fastighetsfrågor.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att delta 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 medarbetare som avslutar sin anställning.

Det chefsutvecklingsprogram som startade 2008 fortsätter även under 2010 med utbildning i rekryteringsprocessen och kommunikation. Avsikten är att någon form av "chefsdag" för kontorets alla chefer ska hållas två gånger per år.

Kontorets ledningsgrupp har under 2009 arbetat fram en värdegrund för kontoret, "Det SKÖNA kontoret", som står för Samhällshälsengagemang, Kompetens, Öppenhet, Nytankande och Arbetsglädje. Under 2009 förankrades värdegrunden i organisationen med en visionsdag för alla medarbetare och en handlingsplan för fortsatt arbete togs fram.

”TN Akademin”, som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset fortsätter under 2010. Syftet är 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.

Kontoret kommer att tillsammans med övriga tekniska förvaltningar genomföra en del utbildningsinsatser, bland annat utbildning i löneprocessen för medarbetare. Förvaltningarna samarbetar också med utbildningar inom arbetsmiljö, arbetsrätt etc.

Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal och lönesamtal med sin chef minst en gång per år. Lönekriterier har tagits fram och revideras vid behov inför lönerevision. Kontoret kommer att fortsätta att mäta arbetsmiljön genom att alla tillsvidareanställda medarbetare omfattas av den från staden utarbetade medarbetarenkäten.

Sjukfrånvaron har sedan inrättandet av exploateringskontoret 2005 varit låg. Under första halvåret 2009 uppgick sjukfrånvaron till 2,2 %. Det är viktigt att fortsätta arbeta för att bibehålla den låga sjukfrånvaron som högst bör uppgå till 3 %. Det finns en skillnad mellan män och kvinnors sjukfrånvaro som ska analyseras. Kontoret satsar på förebyggande åtgärder men även rehabilitering och nära samarbete med Försäkringskassan. Exploateringskontoret och övriga tekniska förvaltningar har slutit ett samarbetsavtal med Försäkringskassan i syfte att ha bättre dialog och uppföljning.

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

Kontoret har uppnått en så jämn könsfördelning som är möjligt avseende avdelningschefer - 2 män och 3 kvinnor. Av enhetscheferna är 55 % män och 45 % är kvinnor. Av de tillsvidareanställda medarbetarna är 45 % män och 55 % kvinnor. Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete, inklusive riktlinjer och handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling, redovisas i bilaga 5.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	2	Tertial

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva****KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:****3.1 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 resultatöverföringar (alla nämnder)	100 %	100 %	Tertial
Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar (alla nämnder)	100 %	100 %	Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)		+/- 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	2010-12-31

NÄMNDMÅL:**God styrning av exploateringskostnaderna**

Arbetet fortsätter under 2010 med de förbättringsåtgärder som togs fram i samband med en översyn av exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten under 2008.

Kontoret har under 2009 även deltagit i stadsledningskontorets översyn av projektstyrning av stora projekt. En ny gemensam projektstyrningsmetod av stora investeringsprojekt med systemstöd för projektuppföljning samt justeringar i befintliga investeringsregler för stora investeringsprojekt avses att införas från och med 2010.

Kommunfullmäktige har beslutat att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin ska vara ett redskap för kommunfullmäktige att prioritera mellan olika investeringsprojekt och skapa möjlighet att styra, utvärdera, samordna och följa upp koncernens investeringar. Kontoret deltar i det arbete som leds av stadsledningskontoret

med att ta fram förslag till en investeringsstrategi. Investeringsstrategin kommer att föreläggas kommunfullmäktige för beslut under 2010.

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

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.

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2010

Driftbudget

Driftbudgeten inklusive en s.k. internbudget framgår av bilaga 6 och 7. I bilaga 6 ingår en jämförelse med bokslut 2008, prognos 2009 och budget 2010.

Budgeten för 2010 ökar med netto 112,7 mnkr jämfört med 2009. Ökningen beror i huvudsak på ökade tomträttsintäkter för nyupplåtelser och regleringar.

I budget 2010 har exploateringsnämndens budget minskat med 3,7 mnkr för:

- Införande av gemensam administration 0,1 mnkr
- Generell effektivisering 2,6 mnkr
- City i samverkan, överföring till trafik- och
renhållningsnämnden¹ 1,0 mnkr

Nämndens kostnader på driftbudgeten består till över 90 % av stadens internräntor och avskrivningar på genomförda investeringar. Nämndens övriga kostnader (96,6 mnkr år 2010) är till 65 % helt bundna genom avtal m.m. eller kopplade till intäkter i samma storleksordning eller mer.

Nämndens driftbudget 2010, exklusive kapitalkostnader, består av de poster som anges i följande tabell.

¹ Under den tid bidraget för City i samverkan låg på exploateringsnämnden beviljades nämnden inte anslag i budget för denna kostnad.

	Kostnader 2010	Intäkter 2010
Bundna poster (kostnader 62 mnkr)		
Fastighetsskatt och miljötillsynsavgift	8	
Nyttjanderättsavtal Stockholms Hamn	24	35
Förvaltningsuppdrag ²	19	24
Färjetrafik Hammarby Sjöstad	8	
Geoarkiv	3	
Ej bundna poster (kostnader 34 mnkr)		
Kostnader för nämnd, förvaltningsledning.	6	2 030
Personalkostnader, lokaler, IT m.m. för markförvaltning	20	
Personalkostnader, lokaler, IT m.m. för övrig verksamhet	8	
Summa	96,6	2 089

Kontoret ser det som en utmaning att uppnå en besparing om 3,7 mnkr på kostnadssidan.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. Effektiviseringskravet är fördelat på verksamheterna ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning mnkr	Budget 2010	VP 2010
Kostnader	27,4	27,4
Avskrivningar	104,0	104,0
Internräntor	1 186,0	1 145,0
Summa kostnader	1 317,4	1 276,4
Intäkter	2 030,0	2 030,0
Driftbudget – netto	712,6	753,6

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark.

Jämfört med budget 2009 bedöms intäkterna öka med närmare 155 mnkr beroende på domar i avgäldsmål, engångsbelopp för tomträttsavgäld i

² Nämndens fastigheter med byggnader som i huvudsak förvaltas av fastighetsnämnden i avvaktan på kommande exploatering.

Henriksdalshamnen, nyregleringar och nyupplåtelse. En specifikation av de olika posterna i prognosen lämnas i bilaga 6.

Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelse påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess 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.

Avgäldsrentan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har den 1 juni 2009 fastställt denna dom. Detta berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Domen kan komma att överklagas.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, redovisas ett lägre belopp än budget. I budget 2010 fastställde kommunfullmäktige internräntan till 4 %, dvs. en sänkning med en procentenhet jämfört med 2009. Internräntan för mark är också 4 %, dvs. oförändrad jämfört med 2009. Kontoret föreslår att nämnden begär budgetjustering med 41 mnkr för minskade kostnader för internränta och för effekter av försäljningar av tomträttsmark som inte ingick i nämndens underlag till budget 2010-2012. Sänkningen av internräntesatsen svarar för 23 mnkr av begärd budgetjustering.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2010	Omslutnings- förändringar i VP 2010
Kostnader	69,2	-19,6
Intäkter	59,3	+19,6
Driftbudget – netto	-9,9	0,0

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

Exklusive omslutningsförändringar minskar kostnader och intäkter med netto ca 3 mnkr jämfört med budget 2009. Orsaken är främst förändringar i förvaltningsuppdraget av Norra Station.

Omställningskostnader kan tillkomma för övertalighet i samband med avvecklingen av Riddersviks trädskola. Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1/2010.

Förvaltningen av de byggnader exploateringsnämnden har inom Norra Stationsområdet i avvaktan på exploatering kommer att påverkas av att fler tomställningar och evakueringar kommer att ske under 2010 än vad som tidigare bedömts. Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1/2010 om effekterna av detta.

Jämfört med budget bedöms omslutningsförändringar för 2010 uppgå till 19,6 mnkr. Kontoret föreslår att nämnden begär budgetjustering för detta. Med omslutningsförändring avses ökade kostnader med motsvarande ökade intäkter.

- Fastighetsnämnden förvaltar byggnader på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på kommande exploatering. Förvaltningen 2010 bedöms ge ökade kostnader och intäkter med 18 mnkr.
- Uppdragsverksamheten avseende parkverksamhet som tidigare låg under exploateringsnämnden har överförs till trafik- och renhållningsnämnden. Exploateringskontoret har enligt överenskommelse med trafikkontoret fortsatt att driva en del långt gångna projekt. Omslutningsförändringen uppgår till ca 1,6 mnkr i ökade kostnader och intäkter.

Investeringar

Investeringsplanen för 2010 ökar med 93,5 mnkr jämfört med 2009, och uppgår till 1 800,0 mnkr. I planen ingår främst bostadsprojekt med genomförandebeslut.

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekten avseende renovering av Slussen samt exploateringsområdena Norra Station och hamnområdet Hjorthagen-Värtan. Kommunfullmäktige förväntas fatta genomförandebeslut samt beslut om finansiering för Slussen, Norra Station och Hjorthagen-Värtan senast under 2010.

Utöver planeringsprojekten Slussen, Norra Station och Hjorthagen-Värtan innehåller verksamhetsplanen drygt 130 projekt omfattande ca 28 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut med beräknade utgifter om ca 1 320 mnkr för 2010. Även ett större fastighetsförvärv om 350 mnkr ingår i planen 2010 i enlighet med stadens avtal med landstinget 2008 om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. Därutöver finns drygt 230 planeringsprojekt med en utgiftsprognos om ca 400 mnkr. Prognosen för ingående projekt uppgår därmed till ca 2 074 mnkr.

Exploateringsnämnden överskred investeringsplanen 2008 med 264 mnkr och prognostiserar även ett väsentligt överskridande för 2009. Orsaken till avvikelserna har varit att takten i genomförandet av de många projekten har varit hög. I budget 2010 uppmanas nämnden att göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade projekten utifrån projektens beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. I verksamhetsplanen 2010 ska nämnden prioritera så att en investeringsbudget i balans säkerställs.

Sammantaget kan sägas att måluppfyllelsen får anses som god eftersom projekten avser bostadsbyggande och därmed bidrar till nämndens uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden och Vision 2030.

För nämndens planeringsprojekt lämnas i bilaga 8 en redovisning av projektens genomförbarhet, dvs. risk för förskjutning, lönsamhet och antalet lägenheter. Med lönsamhet avses normalt nuvärde enligt stadens modell för hur kalkylering ska ske. För projekt som saknar nuvärdesberäkning beroende på att projektet är i ett tidigt skede har en bedömning om lönsamhet gjorts.

Av totala antalet planeringsprojekt uppgår andelen lönsamma projekt 2010 till 67 %. Volymmässigt utgör dessa ca 46 % av planen 2010. De planeringsprojekt som uppvisar en negativ kalkyl svarar volymmässigt för ca 54 % av planen. Huvuddelen av de projekt som visar en negativ kalkyl ingår i stadsutvecklingsområden.

Kontoret har påbörjat ett arbete med att ta fram ett mått på täckningsgraden i projekten. Måttet anger hur stor andel av projektens utgifter och tillkommande driftkostnader som täcks av projektens inkomster och tillkommande intäkter. Täckningsgraden har endast kunnat beräknas på projekt där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats med nuvärdesberäkning som underlag, dvs. i princip sedan år 2008. Större andelen av projekten har en positiv täckningsgrad, större än 100 %, men flera av de stora stadsutvecklingsprojekten och Slussen har en lägre täckningsgrad. Se bilaga 8.

Arbetet med prioriteringen av projekten i syfte att nå en investeringsbudget i balans fortsätter. Kontoret arbetar med att prioritera vilka projekt som ska ingå i investeringsplanen 2010 utifrån beslutsläge, genomförbarhet, projektens lönsamhet och antalet lägenheter i projekten. I investeringsplanen redovisas nu prognosen enligt budget med en större nedrundningspost för kommande prioriteringsåtgärder. Kontoret kommer i början av 2010 lämna ett förslag till nämnden om hur prioriteringen kommer att ske.

Projekt som bedöms kunna slutredovisas under 2010 redovisas i bilaga 8.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget, dvs. inkomster från fastighetsförsäljningar, uppgår i budget till 500 mnkr. Vilka försäljningar som kommer att genomföras är för tidigt att säga, varför kontoret återkommer i samband med ordinarie budgetuppföljning.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 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 %	minska	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	öka	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Säga upp de avtal som är tecknade med Stockholms Hamn AB avseende hamnverksamhet. Teckna nytt/nya avtal som gäller från och med 2011-01-01 som innebär att stadens nettointäkter ökar med minst 10,0 mnkr jämfört med 2009.	2010-01-01	2010-12-31

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 arbets sätt.

Under 2010 kommer bland annat arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten enligt den översyn som har gjorts att fortsätta.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden kommer tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fortsätta att vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.

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

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 med utgångspunkt från kommunfullmäktiges indikatorer samt nämndens väsentliga processer göras.

Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer, risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer samt intern kontrollplan 2010 lämnas i bilaga 4.

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.

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.

För indikatorn budgetföljsamhet kan sägas att nämndens verksamhet påverkas av andra aktörer. De budgetavvikelse 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.

Nämndens väsentliga processer

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

För att nämndens mål ska kunna uppfyllas krävs att processerna fungerar på ett tillfredställande sätt. Kontorets bedömning är att så är fallet men att processerna successivt kan utvecklas, varför dessa kontinuerligt ses över.

I internkontrollplan för år 2010 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 Exploateringskontorets miljöhandlingsprogram 2010
- Bilaga 4:1 Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer
- Bilaga 4:2 Risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer
- Bilaga 4:3 Intern kontrollplan
- Bilaga 5 Jämställdhets- och mångfaldsplan
- Bilaga 6 Budgetavräkning drift och investering
- Bilaga 7 Internbudget per verksamhet och s.k. internbudget
- Bilaga 8 Investeringsplan per objekt
- Bilaga 9 Sammanställning av mål; Kommunfullmäktiges inriktningsmål,
kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena och nämndens
mål
- Bilaga 10 Förhandlingsprotokoll § 11 MBL