



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Sammanfattande analys	2
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	3
1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad	3
1.2 Jobb istället för bidrag	4
1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas	4
1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög	8
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka	13
1.6 Stockholmare ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv	14
1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad	15
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	17
2.1 Stockholmare ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald	17
2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare	18
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	22
3.1 Budgeten ska vara i balans	22
3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna	29
Övrigt	30
Bilagor	31

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.

I arbetet med att uppnå nämndens mål att planera för 15 000 nya bostäder under innevarande mandatperiod ingår utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena.

På grund av rådande lågkonjunktur och oro på finans- och fastighetsmarknaden var utvecklingen 2009 svårbedömd. Kommunfullmäktige beslutade i mars om stimulansåtgärder för att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Kommunfullmäktige beslutade även 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. Drygt 4 100 lägenheter markanvisades under året, varav andelen hyresrätter uppgick till 49 %. Av de markanvisade lägenheterna ligger 70 % i ytterstaden.

Enligt preliminära uppgifter har närmare 2 560 lägenheter påbörjats och närmare 5 050 lägenheter färdigställt under året. Under perioden oktober 2006 - december 2009 har sammanlagt 11 390 lägenheter markanvisats, närmare 14 575 lägenheter påbörjats och ca 15 520 lägenheter färdigställt.

Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår som t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men även kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag som t.ex. Järva och Vantör genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2009 om reviderat inriktningsbeslut för fortsatt utredning av Slussenprojektet. Förslag till genomförandebeslut kommer att presenteras till exploateringsnämnden i början av 2010.

Nämnden har fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete. Beslut har även fattats om handlingsprogram 2009 för att uppfylla miljömålen. Handlingsprogrammet revideras årligen. Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2009 att utse Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen som särskilt miljöprofilerade stadsutvecklingsområden.

Driftbudgeten visar ett överskott om 67 mnkr jämfört med budget. Huvuddelen av överskottet 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 973 mnkr har genomförts. Budgeten för investeringsutgifterna uppgick till 2 223 mnkr netto. Utfallet uppgår till närmare 2 294 mnkr, vilket innebär att budgeten överskrids med 70 mnkr. Den höga takten i genomförande av de många investeringsprojekten är anledningen till överskridandet.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

● Uppfylls helt

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 (alla nämnder)	90 %	90 %	30 %	2009

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, byggledning 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.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden	2008-01-01	2030-12-31	
Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning	2008-01-01	2030-12-31	

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

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planering och genomförande av stadens utvecklingsområden utvecklas den kommersiella verksamheten i Stockholm.

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

En lägesrapport över mark- och planprojekt har redovisats till exploateringsnämnden i mars 2009. Rapporten utgör främst en bruttoinventering av obebyggd och lågt utnyttjad mark för arbetsplatser, men innehåller även en inventering av pågående plan- och byggprojekt för arbetsplatser samt en översiktlig beskrivning av samtliga arbetsområden i Stockholms stad.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om 19 markanvisningar för enbart kommersiella ändamål som kontor, handel, hotell m.m. Av dessa kan nämnas markanvisningar omfattande ca 52 000 kvm BTA för kontor och hotell inom Norra Stationsprojektet.

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

■ Uppfylls inte

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för ■ de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder)	0	3	1 400	Årsredovisning 2009

Kommentar: Kontoret har inte nått målet då inga praktikplatser har tillhandahållits. Kontakter har förevarit med Jobbtorgen för att få förtydliganden och inventering pågår av lämpliga arbetsuppgifter och handledare. De arbetsuppgifter som finns på exploateringskontoret kräver normalt akademisk utbildning.

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

● Uppfylls helt

Kommunfullmäktige beslutade 2007 om miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden fastställde 2008 riktlinjer för sitt miljöarbete. Utifrån dessa har nämnden beslutat om miljöhandlingsprogram för 2009 där det

redovisas vad nämnden ska göra för att uppfylla miljömålen för verksamheten. Handlingsprogrammet revideras årligen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon <input checked="" type="checkbox"/> som använder dubbade däck (alla nämnder)	0 %	0 %	50 %	2009
Kommentar: Exploateringsnämnden har inga egna fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Fordonen är utrustade med dubbfria vinterdäck.				
Andel av stadens verksamheter som <input checked="" type="checkbox"/> sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	2009
Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.				
Andel av verksamheter som har ett systematiskt <input checked="" type="checkbox"/> arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	2009
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".				
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens <input type="checkbox"/> egna och leasade <input type="checkbox"/> etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder)		85 %	85 %	Årsredovisning 2009
Kommentar: Uppgift om periodens utfall saknas. Exploateringsnämnden har inga egna fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning.				

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ● exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder)	100 %	100 %	90 %	Årsredovisning 2009

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 %	100 %	100 %	2009
--	-------	-------	-------	------

Kommentar: Vid inköp av datorer, kontorsmöbler avropar exploateringskontoret från stadsgemensamma ramavtal. Exploateringskontoret förutsätter att miljökrav har ställts i dessa upphandlingar.

● Elförbrukning (alla nämnder)	245 000 kWh	245 000 kWh	minska	2009
--------------------------------	-------------	-------------	--------	------

Kommentar: Exploateringskontorets lokaler ligger i Tekniska nämndhuset som förvaltas av fastighetsnämnden. Elkostnaden ingår i hyreskostnaden. Enligt uppgift från fastighetskontoret var elförbrukningen 81 kWh/kvm i Tekniska nämndhuset. Utifrån detta kan exploateringskontorets årliga elförbrukning beräknas till ca 245 000 kWh.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning ● av fordonsgasstation för professionella fordon	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Inom Högdalstopparna har en ny detaljplan för verksamhetsområdet antagits. I verksamhetsområdet ingår en ny anläggning för stadsgas.

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

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

Kommentar: Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2009 att utse Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen som särskilt miljöprofilerade stadsutvecklingsområden. Exploateringskontoret har tillsammans med berörda förvaltningar och bolag inrättat ett råd och kommer att ta fram ett förslag till miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden har fått i uppdrag att utreda och föreslå lösningar på de utmaningar som finns i Västra Liljeholmen.

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

● Uppfylls helt

För att nå målet om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. I verksamhetsplan 2009 angavs att mål för energiförbrukning ska börja tillämpas i nya exploateringsöverenskommelser. Kontoret har under 2009 arbetat med miljöprofilering av Norra Djurgårdsstaden. Under 2009 har även byggbranschens kretsloppsråd arbetat med ”Nationella riktlinjer för Miljöanpassat byggande, nybyggnad av bostäder” där ett av målen avser energiförbrukning i nybyggda bostäder. Under hösten 2009 har kontoret tagit fram energimål som ska tillämpas i alla exploateringsöverenskommelser från och med 2010. Med Hammarby Sjöstads kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

Målet för en hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden ska bevaras. Nämnden kompenserar exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp.

Nämnden ska verka för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploatering. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation.

Miljökrav ställs vid projektering av park- och trafikplaneringar och på entreprenörens genomförande av anläggningsarbeten. Nämnden verkar för hög grad av återvinning av schaktmassor i stadens exploateringsprojekt.

Exploateringsnämnden arbetar 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.

Exploateringskontoret deltar i stadens övergripande arbete med risk- och säkerhetsanalys kopplat till prognostiserade klimatförändringar.

Stockholm har utsetts till Europas första miljö huvudstad 2010. Kontoret planerar konferenser och seminarier inför miljö huvudstadsåret 2010.

I bilaga 7.3 redovisas uppföljning av de delmål i stadens miljöprogram där exploateringsnämnden ansvarar för rapportering.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster 	100	100	2009

<ul style="list-style-type: none"> Andel nybyggda hus som underskrider Boverkets byggregler (BBR-kraven) 		100	2009
---	--	-----	------

Kommentar: Under hösten 2009 har kontoret tagit fram energimål som ska tillämpas i alla exploateringsöverenskommelser från och med 2010. För att staden ska kunna följa upp energiförbrukningen i nybyggda hus kommer det att krävas datainsamling och analys. Ett möjligt sätt att få fram detta skulle kunna vara att ta hjälp av Energimyndighetens eNyckel. Det kommer att ta några år innan statistik kan börja redovisas.

<ul style="list-style-type: none"> Genomsnittlig Energiförbrukning 		100	2009
---	--	-----	------

Kommentar: Se kommentar för indikator "Andel nybyggda hus som underskrider Boverkets byggregler (BBR-kraven)"

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Analysa 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

◆ Uppfylls delvis

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.

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	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> Antal färdigställda bostäder 	5 049	3 750	3 750	Årsredovisning 2009

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Antal färdigställda bostäder (varav i city)	75	250	250	Årsredovisning 2009
● Antal markanvisade lägenheter	4 111	2 500	2 500	Årsredovisning 2009
■ Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader	2 559	3 750	3 750	Årsredovisning 2009
■ Antal påbörjade bostäder, exkl. ombyggnader (varav i city)	0	250	250	Årsredovisning 2009

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utarbeta</p> <p>☑ effektivare rutiner för koordinering av tidplanerna för exploateringsavtal och planarbete</p> <p>Kommentar: Inom ramen för Branchrådet arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret med att tydliggöra, förenkla, effektivisera och snabba upp planprocessen och exploateringsprocessen. Arbetet påbörjades under 2009 och kommer att fortsätta under 2010. Kontoren gör gemensamma uppföljningar av markanvisningar, start-PM, färdiga detaljplaner m.m. för att följa upp och utvärdera om stadens mål för plan- och exploateringsprocessen uppfylls. Årets budgetuppdrag om snabbare plan- och exploateringsprocess har även medfört att beslut fattats om ändringar i delegationsordningen. Beslutet innebär att exploateringskontoret får utökat bemyndigande att svara på planremisser vid normalt planförfarande "när planen inte medför betydande ekonomiska eller principiella konsekvenser för exploateringsnämndens verksamhet". Under året genomfördes organisationsförändring inom exploateringskontoret. Detta bland annat i syfte att underlätta samarbetet med stadsbyggnadskontoret.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<p>● Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet</p>	2009-01-01	2011-12-31	
<p>☑ Prioritera så att målet om 15 000 nya lägenheter inom mandatperioden uppnås</p>	2009-01-01	2009-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med <ul style="list-style-type: none"> ● varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse 	2008-01-01	2030-12-31	
Planera för långsiktig bostadsförsörjning <ul style="list-style-type: none"> ● med 80 000 nya bostäder fram till 2030 	2008-01-01	2030-12-31	
Stadsbyggnadsnämnden ansvarar tillsammans med exploateringsnämnden <ul style="list-style-type: none"> ■ för att korta tiden för plan- och byggprocessen 	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har tagit ett samlat tag kring kortande av planprocessen och en minskning av plankön genom att ta fram ett åtgärdsprogram där förbättrad samordning mellan stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret är en viktig del. Kontoren har tillsammans tagit fram en gemensam geografisk kontaktorganisation som underlättar för byggherrar.			
Stadsutvecklingen av <ul style="list-style-type: none"> ● Henriksdal/Danvikslösen, Norra Station, Värtahamnen/Loudden, vid Årstafältet. ● överdäckning av Klarastrandsleden, förnyelsen av city samt arbetet inom söderortsvisionen fortsätter 	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

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.

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.

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

stadsmissiga kvaliteter och ge något nytt till ytterstaden. Tillgängligheten till Järvafältet ska förbättras.

NÄMNDMÅL:

Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år

● Uppfylls helt

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.

Exploateringsnämnden har för mandatperioden ett mål att anvisa mark för 2 500 - 3 500 lägenheter om året. Målet stämmer överens med det övergripande målet för bostadsbyggandet om 15 000 lägenheter under mandatperioden då ca 20 % av de tillkommande bostäderna planeras på mark som inte ägs av staden. Kontoret har fördelat markanvisningarna mellan hyresrätt och bostads- eller äganderätt enligt de politiska direktiv som har givits. Detta har medfört en bredd på byggherrar som genom bostadsförmedlingen, egna köer eller på annat sätt kan erbjuda stockholmarna ett varierat boende.

Från och med oktober 2006 har hittills under mandatperioden beslutats om markanvisningar enligt nedan:

År	Okt-dec 2006	2007	2008	2009	Summa
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	4 111	11 390

Under 2009 har 4 111 lägenheter markanvisats. Andelen hyresrätter uppgår till 49 % och bostadsrätter/äganderätter till 51 % av de lägenheter som markanvisats under året. Större delen av de markanvisade lägenheterna, 70 %, ligger i ytterstaden. En sammanställning av beslutade markanvisningar 2009 lämnas i bilaga 3:1.

NÄMNDMÅL:

Medverka till att sänka boendekostnaderna

● Uppfylls helt

En rad olika faktorer påverkar boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att sänka boendekostnaderna. Under året har markanvisningar lämnats till 30 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.

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter.

Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår som t.ex. Västra Kungsholmen, Hammarby Sjöstad, Norra Station och Norra Djurgårdsstaden men även kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag som t.ex. Järva och Vantör genomförs. Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

Under året har bland annat inom Norra stationsområdet träffats avtal med Banverket om intunnling av Värtabanan, beslut om markanvisningar inom Norra Djurgårdsstaden har fattats och genomförandebeslut för Värtapiren har godkänts av exploateringsnämnden för sin del. Den första utbyggnadsetappen för bostäder har påbörjats vid Kista gård. Inom Hammarby Sjöstad pågår första etappen av Henriksdalshamnen med ca 870 lägenheter, varav merparten har påbörjats under 2009. En stor kajutbyggnad, som är en förutsättning för projektet, färdigställdes i september 2009.

På grund av rådande lågkonjunktur och oro på finans- och fastighetsmarknaden var utvecklingen 2009 svårbedömd. Kommunfullmäktige beslutade i mars om stimulansåtgärder för att långsiktigt stärka stadens ekonomiska utveckling och arbetsmarknad. Stimulerande åtgärder inriktas framför allt på investeringar och reinvesteringar i bostäder och infrastruktur samtidigt som nyproduktion av hyresrätter underlättas. Exploateringskontoret bedömer att stimulanspaketet kommer att förbättra förutsättningarna för nämnden att fortsätta upprätthålla ett högt bostadsbyggande i jämn takt.

En lägesredovisning, ”Bostadsbyggandet i Stockholm - en rapport om läget i halvtid” redovisades till stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i maj 2009. Kontoren bedömde att målen för planarbete och markanvisningar under mandatperioden kommer att uppnås. Detsamma gäller för antalet påbörjade och färdigställda lägenheter, som beräknas överstiga målet om 15 000 nya lägenheter. Målet om 6 000 nya hyresrätter bedömdes också kunna uppnås för mandatperioden.

	Okt- dec 2006	2007	2008	2009	Sammanlagt okt 2006-dec 2009
Påbörjade lägenheter	5 758	2 924	3 333	2 559	14 574
Färdigställda lägenheter	1 667	3 569	5 235	5 049	15 520

Siffrorna för påbörjade och färdigställda lägenheter år 2009 är preliminära.

Under året har ca 2 560 lägenheter påbörjats och antalet färdigställda lägenheter uppgår till närmare 5 050. Härutöver har drygt 420 lägenheter

färdigställts i samband med ombyggnader av lokaler och vindar. I City har 75 lägenheter färdigställts under året. Under perioden oktober 2006-december 2009 har drygt 5 910 hyresrätter påbörjats och drygt 6 520 hyresrättslägenheter färdigställts. Målet om 15 000 färdigställda lägenheter i nybyggda hus har uppnåtts.

En sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden oktober 2006-2009 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 2009 och i bilaga 3.3 lämnas en sammanställning över färdigställda lägenheter 2009.

För cityomdaningen har en särskild arbetsgrupp bildats som arbetar med att göra city mer levande, tryggt och säkert. En del i detta avser möjligheten till kompletterande bostäder. Staden är beroende av ett intensivt samarbete med fastighetsägare och andra aktörer för att bostadsmålen ska uppnås. Kontoret gör dock bedömningen att det inte kommer att vara möjligt att uppnå målet om 1 000 nya bostäder under mandatperioden.

I city färdigställdes 56 lägenheter vid Norra Bantorget under 2008. Ytterligare 75 lägenheter vid Norra Bantorget har färdigställts under 2009. Under 2009 har inte några bostäder påbörjats i city.

I budget 2009 anvisades exploateringsnämnden 5 mnkr för söderortsvisionen. Nämnden beslutade i september om vilka åtgärder medlen skulle användas till. Åtgärderna avsåg bland annat en strandbrygga under Ågesta Broväg vid Magelungen som möjliggör en sammanhängande, tillgänglighetsanpassad strandpromenad. En trafik- och parkeringsutredning i Högdalens Centrum har påbörjats som underlag för fortsatt utveckling av centrumområdet. Exploateringsnämnden godkände i november den reviderade visionen för Kungens kurva - Skärholmen och inriktningen för ett förstärkt samarbete mellan Stockholms stad, Huddinge kommun och näringslivet, som grund för det fortsatta arbetet.

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 redovisas samtliga bostadsprojekt inom investeringsplanen.

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

● Uppfylls helt

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 infrastrukturprojekt, 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	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Beslut om ombyggnad/renovering av Slussen 	2007-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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. 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. Kommunfullmäktige beslutade i maj 2009 om ett reviderat inriktningsbeslut om fortsatt utredning av Slussenprojektet. Förslag till genomförandebeslut kommer att lämnas till exploateringsnämnden i februari 2010.

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

- Uppfylls helt

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
<ul style="list-style-type: none"> ● Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreationsområde 	2008-01-01	2010-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kommentar: Inom Högdalstopparna har en ny detaljplan för verksamhetsområdet antagits. Exploateringsnämnden har som uppgift att samordna planeringen för Högdalstopparna för att skapa ett attraktivt rekreationsområde. I samband med planeringen för den nya verksamheten kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas. Rekreationsområdet planeras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och Vision för Söderort. Högdalstopparna ska utvecklas till ett spännande och attraktivt rekreationsområde av regional betydelse.			
● 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**

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. 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. Inom Västra Kungsholmen utreds tillsammans med idrottsförvaltningen möjligheterna att bygga en idrottshall intill Essingeleden.

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

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.

I budget anvisades exploateringsnämnden 1,5 mnkr för anläggande av nya badplatser. Under året har Fredhällsbadet, Ormbergsbadet i Gröndal och Örnbergsbadet i Hägerstenshamnen iordningsställt. Kommunstyrelsen beviljade i juni nämnden medel från "Centrala investeringsmedel enligt vattenprogrammet" för upprustning av Skrubba friluftsbad. Friluftsbadet kommer att kunna färdigställas under 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad**

● Uppfylls helt

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”. 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.

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, Norra Djurgårdsstaden 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 har färdigställts under året.

Resterande vattennära 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

● Uppfylls helt

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

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.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal genomförda ● personalövertaganden (alla nämnder)	0	0	20	Årsredovisning 2009

Kommentar: Riddersviks trädskola är den enda verksamhet som nämnden bedrivit i egen regi. Exploateringsnämnden har beslutat att avveckla verksamheten. Verksamheten upphörde den 1 december 2009, vilket är något senare än vad som bedömdes i nämndens aktivitetsplan 2009. Inga andra ändringar/avvikelse har gjorts i aktivitetsplanen.

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

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och <ul style="list-style-type: none"> exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras 	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Det tidigare akuta läget avseende plats för kistgravar är avhjälp. Detta har skett genom att kyrkogårdsnämnden har utökat antalet begravningsplatser i Spånga och Räcksta samt återtagit och återupplåtit ca 20 000 gravplatser.

Exploateringskontoret och kyrkogårdsförvaltningen utreder möjligheterna för en mindre begravningsplats vid Hjulstamotet. Arbetet fortsätter med att söka mark för den stora begravningsplatsen. Denna begravningsplats ska omfatta 25 ha och realiseras först om 25 år.

NÄMNDMÅL:

Verka för att det byggs olika boendeformer

- Uppfylls helt

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

- Uppfylls helt

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
Frisknärvaro (alla nämnder)	48 %	50 %	39 %	2009

Kommentar: Med frisknärvaro avses andel av stadens månadsavlönade med 0 dagars sjukfrånvaro under ett kalenderår. Utfallet för exploateringskontoret 2009 uppgick till 48 %, vilket är en minskning med 1 % jämfört med 2008.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> Medarbetarindex (alla nämnder) 	71	69	60	2009
<ul style="list-style-type: none"> Sjukfrånvaro (alla nämnder) 	1,8 %	3,5 %	6,5 %	Årsredovisning 2009

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Samtliga nämnder ska utarbeta rutiner så att ansvarig chef säkerställer att kontakt alltid tas på första sjukskrivningsdagen. 	2009-03-20	2009-12-31	

Kommentar: Kontoret har rutiner så att ansvarig chef säkerställer att kontakt alltid tas på första sjukskrivningsdagen. Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess.

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

● Uppfylls helt

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

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst
2007-12-31	140	4	127
2008-12-31	132	7	129
2009-12-31	132	9	130

Kontoret består av 132 tillsvidareanställda och 9 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 december 2009. Av dessa var 130 i tjänst.

Av kontorets medarbetare har drygt 37 % anställts efter nämndens inrättande i maj 2005 så en stor del av generationsväxlingen har redan genomförts men även under de kommande fem åren kommer ett knappt 30-tal fyrtiotalister gå i pension. Under 2009 har drygt tjugo medarbetare rekryterats varav hälften är 40 år och yngre. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och att den ska ligga mellan 5-10 % per år men under året har rörligheten uppgått till drygt 15 %.

Kontoret har deltagit på arbetsmarknadsdagar LAVA och Armada på KTH där kontoret marknadsfört sina arbetsuppgifter till studenterna. Under året har kontoret haft tre praktikanter.

Det chefsutvecklingsprogram som startade 2008 fortsatte under 2009 med avslutning av individuell utveckling för enhetschefer och utbildning i arbetsrätt för samtliga chefer. Även en arbetsmiljöutbildning har arrangerats i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Kontorets ledningsgrupp har arbetat fram en värdegrund för kontoret, ”Det SKÖNA kontoret”, som står för Samhällshälsengagemang, Kompetens, Öppenhet, Nyttänkande, Arbetsglädje. Detta förankrades 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 fortsatte 2009 med en ny omgång. 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. Medarbetare från samtliga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset och från fastighetskontoret deltog i utbildningen.

En ny samverkansöverenskommelse har slutits med de fackliga organisationerna i enlighet med stadens samverkansavtal. Alla kontorets medarbetare har haft medarbetarsamtal och lönesamtal där kontorets lönekriterier legat till grund för diskussionen. Resultatet på den stadsövergripande medarbetarenkäten 2009 visade på ett nöjd medarbetarindex, ”NMI”, på 71, vilket är en ökning med tre enheter från motsvarande medarbetarenkät 2008. Av kontorets medarbetare svarade 95 % på enkäten.

År	2005	2006	2007	2008	2009
Sjukfrånvaro %	3,5	3,2	2,8	2,1	1,8

Sjukfrånvaron 2009 uppgick till 1,8 %. Kontoret arbetar med att bibehålla den låga sjukfrånvaron. Rutiner finns för åtgärder vid upprepad korttidsfrånvaro samt längre sjukfrånvaro. Kontoret satsar på förebyggande åtgärder.

Kontoret tillämpar en timme friskvård i veckan på betald arbetstid. Friskvårdssatsningar har skett bland annat genom olika motionsaktiviteter i Klamparhallen i Tekniska nämndhuset. Kontoret har även gett bidrag till idrottsföreningen, Klamparekören, konstföreningen och veteranföreningen.

Exploateringsnämnden beslutade under 2008 att avveckla verksamheten vid Riddersviks trädskola. Verksamheten upphörde den 1 december 2009. Tre medarbetare konstaterades övertaliga.

Av kontorets fem avdelningschefer är tre kvinnor. Av enhetscheferna är 55 % män och 45 % kvinnor. Av de tillsvidareanställda medarbetarna, inklusive chefer, är 54 % kvinnor och 46 % män. Uppföljningen av kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete redovisas i bilaga 4.

Personalstatistik som antal anställda, åldersfördelning, personalrörlighet, tidsanvändning, uppföljning av rehabiliteringsprocessen och antal sjukfall lämnas i bilaga 7.2.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
• Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	2	2	Årsredovisning 2009

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

◆ Uppfylls delvis

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 2009 för exploateringsnämnden har justerats inom driftbudgeten och inom investeringsplanen för s.k. omslutningsförändringar, dvs. ökade kostnader/utgifter med motsvarande intäkter/inkomster. Därutöver har nämndens investeringsplan justerats för ökade utgifter om 17 mnkr för projekt inom stadens vattenprogram och ökade utgifter om 500 mnkr med anledning av stadens avtal med Stockholms läns landsting och AB Storstockholms lokaltrafik rörande fastigheten Sandstugan 3. 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 inom driftbudgeten.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet efter ◆ tekniska justeringar (alla nämnder)	111,4 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2009
Nämndens budgetföljsamhet före ◆ tekniska justeringar (alla nämnder)	111,4 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2009
Nämndens ● prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	99,3 %		+/- 1 %	2009

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

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

◆ Uppfylls delvis

Under året har arbetet fortsatt med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten enligt den översyn som gjordes under 2008.

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

Kontoret har 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 som införs 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.

NÄMNDMÅL:
Stadens mark ska förvaltas effektivt

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter 12 468 fastigheter med tomträtt per december 2009. Motsvarande antal för 2008 var 13 202 fastigheter. Av fastigheterna ligger ca 2 200 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 6,6 %. Se nyckeltal även i bilaga 7.1.

Nyckeltal tomträttsavgälder	Utfall	Utfall	Utfall
	2007	2008	2009
Direktavkastning, bostäder, i relation till taxeringsvärde	1,42 %	1,51 %	1,53 %
Direktavkastning, övrigt, i relation till taxeringsvärde	6,28 %	6,52 %	6,66 %
Direktavkastning totalt	2,61 %	2,71 %	2,68 %

Analys av resultaträkning – Uppföljning av driftbudget
Utfall 2009 jämfört med budget 2009:

Driftbudgeten visar ett nettoöverskott på 67 mnkr jämfört med budget. En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 8. Nedan kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning Mnkr	Bokslut 2008	Budget 2009	Bokslut 2009	Avvikelse Budget/ Bokslut
Drift och underhåll	30,7	27,1	38,3	-11,2
Avskrivningar	65,1	100,0	86,0	14,0
Internräntor	1 110,6	1 145,0	1 133,8	11,2
Summa kostnader	1 206,4	1 272,1	1 258,1	14,0
Intäkter	1 815,4	1 875,2	1 933,5	58,3
Netto	609,0	603,1	675,4	72,3

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott jämfört med budget om drygt 72 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tillkommande tomträttsintäkter och lägre kostnader för avskrivningar och internränta jämfört med budget.

De ökade kostnader om 11 mnkr beror bland annat på återbetalning av tomträttsavgälder i samband med domar i avgäldsmål och för inhyrning av personal för handläggning av friköp av småhustomträtter.

Kostnaderna för avskrivningar och stadens internränta visar ett överskott på drygt 25 mnkr. Avvikelsen beror i första hand på förskjutningar inom investeringsplanen vilket medför att färre projekt än vad som tidigare bedömts har slutförts under året. Därtill har kostnaden varit lägre beroende på genomförda fastighetsförsäljningar.

De ökade intäkterna beror främst på domar i avgäldsmål som även gett retroaktiva intäkter. Under året har ett femtiotal domar i avgäldsmål meddelats som sammantaget medfört 52 mnkr i intäkter. Även intäkterna av regleringar av tomträttsavgälder har ökat mer än budgeterat.

Avgäldsräntan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har i juni 2009 fastställt denna dom. Exploateringsnämnden beslutade i november 2009 att överklaga hovrättens dom vad gäller avgäldsräntan. Avgäldsräntan berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Övrig verksamhet Mnkr	Bokslut 2008	Budget 2009	Bokslut 2009	Avvikelse Budget/ Bokslut
Kostnader	105,5	101,7	111,0	-9,3
Intäkter	95,4	88,6	92,9	4,3
Netto	-10,1	-13,1	-18,1	-5,0

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.

Kommunfullmäktige beslutade i september 2009 om samordningsavtal med Banverket avseende överdäckning vid Mariagårdstjärnan på Södermalm. Beslutet innebär bland annat att staden ska medfinansiera överdäckningen med 78,5 mnkr och att finansiering ska ske genom att ta i anspråk avsatta medel för infrastrukturåtgärder i stadens tidigare bokslut. Det ändrade redovisningssättet medför att en bokförd investeringsutgift om 3,2 mnkr, enligt ett tidigare avtal med Banverket, ska bokföras som en driftkostnad.

Kostnader och intäkter har ökat med ca 4 mnkr för de s.k. förvaltningsuppgifterna där fastighetsnämnden förvaltar exploateringsnämndens byggnader i avvaktan på exploatering.

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 driva en del långt gångna projekt. Kostnader och intäkter har ökat med närmare 2 mnkr jämfört med budget.

Avvecklingen av Riddersviks trädskola försenades vilket medförde ökade kostnader och intäkter om ca 1 mnkr.

Av övriga förändringar kan nämnas utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2009 och bidrag till "City i samverkan" som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City.

Utfallet 2009 visar jämfört med 2008 års resultaträkning på följande förändringar:

- Nämndens utfall netto har ökat från +599 mnkr 2008 till +657 mnkr 2009.
- Nämndens driftkostnader har ökat med 13 mnkr jämfört med 2008. De ökade kostnaderna består främst av fler förvaltningsuppdrag än budgeterat samt att en prognostiserad investeringsutgift för Mariagårdstjärnan av redovisningsmässiga skäl ska bokföras som en driftkostnad.
- Lönekostnader och arvoden m.m. inklusive arbetsgivaravgifter uppgick till 88,7 mnkr. 2009 års löneöversyn gav ett utfall på 3,1 %, varav män 2,8 % och kvinnor 3,2 %. För 2008 uppgick lönekostnaderna till 85,8 mnkr.
- Nämndens kostnader för avskrivningar har jämfört med 2008 ökat med 17 mnkr till 82 mnkr. Detta beror på tillkommande färdigställda projekt. Vidare har nedskrivning gjorts med 4 mnkr för förgävesprojekt. Nämndens kostnader för internränta har ökat med 24 mnkr till 1 134 mnkr. Detta beror på färdigställda projekt och fastighetsförvärv.
- Nämndens driftintäkter uppgår till 2 026 mnkr. Det är en ökning med 115 mnkr jämfört med 2008. Detta beror huvudsakligen på att tomträttsintäkterna har ökat genom nyupplåtelser, regleringar och meddelade domar i avgäldsregleringsmål som medfört retroaktiva intäkter och räntor.

Analys av balansräkning

I bilaga 11 lämnas balansräkning med kommentarer.

Investeringar

Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster framgår av bilaga 9. 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.

Mnkr	Bokslut 2008	Budget 2009	Bokslut 2009	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 410,9	2 413,1	2 573,3	-160,2
Inkomster	-193,6	189,6	279,7	90,1
Netto	2 217,3	2 223,5	2 293,6	-70,1

Exploateringsnämnden har i årets tertialrapporter bedömt att investeringsverksamheten inte kommer att kunna inrymmas inom budget. Detta beroende på att genomförandetakten i nämndens projekt har varit fortsatt hög. Utfallet visar en nettoavvikelse på 70 mnkr motsvarande 3 % jämfört med budget. Av årets förbrukade medel avser närmare 92 % projekt där genomförandebeslut har fattats inklusive beslutade fastighetsförvärv och 8 % avser planeringsprojekt. Närmare 66 % av årets utgifter avser stora projekt, dvs. projekt överstigande 50 mnkr.

Jämfört med budget har utgifterna ökat med 160 mnkr samtidigt som inkomsterna har ökat med 90 mnkr. Av större förändringsposter kan nämnas:

- Ökade utgifter med 70 mnkr för förvärv av byggnad Gjutmästaren 3, högre utbyggnadstakt än beräknat i Årstadal har medfört ökade utgifter om 17 mnkr och ökade utgifter med 36 mnkr för olika åtgärder inom Lugnet 2.
- De ökade inkomsterna avser huvudsakligen inkomster som sammanhänger med ökade utgifter som har nettobudgeterats. I ett fall har inkomster budgeterade till 2010 tidigare lagts till 2009.

Nämnden har genomfört fastighetsförvärv om 165 mnkr. En förteckning över fastighetsförvärven under året lämnas i bilaga 9.5. Av förvärven kan nämnas:

- Kristinebergs slott 11, som är en del i det avtal som staden träffade 2008 med Stockholms Läns Landsting och SL om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser” om 76 mnkr.
- Exploateringsnämnden beslutade i september 2009 om förvärv av byggnad på fastigheten Gjutmästaren 3 i Ulvsunda industriområde om 70 mnkr.

Under året har 15 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Ett av dessa har redovisats i exploateringsnämnden. Projektet som redovisats i nämnden, Åkern 17 på Södermalm, avser ett hotell vid Skanstull. Det ekonomiska utfallet för projektet är positivt och måluppfyllelsen anses mycket god. De 14 projekt där beslut om slutredovisning fattats på delegation är mindre projekt; sex i innerstaden, två i västerort och sex i söderort. Måluppfyllelsen för dessa är god och flertalet visar ett positivt nettoresultat jämfört med genomförandebeslutet.

Fem projekt visar negativt resultat. Se bilaga 9.4. I verksamhetsplanen för 2009 angavs att 29 projekt bedömdes kunna slutredovisas under året. Flertalet av dessa har inte slutredovisats, vilket bland annat beror på att projekten har förskjutits.

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.

Driftbudget Mnkr	VP 2009	T 1/2009	T 2/2009	Mr 09	Bokslut 2009
Drift och underhåll	102,8	118,8	138,3	141,5	149,3
Avskrivningar	100,0	100,0	85,0	85,0	86,0
Internräntor	1 145,0	1 145,0	1 134,0	1 134,0	1 133,8
Summa kostnader	1 347,8	1 363,8	1 357,3	1 360,5	1 369,1
Intäkter	1 937,8	1 993,0	2 010,3	2 010,3	2 026,4
Netto	-590,0	629,2	653,0	649,8	657,3

Investeringsplan Mnkr	VP 2009	T 1/2009	T 2/2009	Mr 09	Bokslut 2009
Utgifter	1 896,1	2 633,1	2 639,5	2 544,5	2 573,3
Inkomster	189,6	133,1	139,5	219,5	279,7
Netto	1 706,5	2 500,0	2 500,0	2 325,0	2 293,6

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2009	T 1/2009	T 2/2009	Mr 09	Bokslut 2009
Inkomster	500,0	500,0	900,0	980,0	972,7

Driftkostnader: I årets tertialrapporter och månadsrapporter har ett antal förändringar anmälts. Under årets sista månader tillkom bland annat ett s.k. förvaltningsuppdrag av objekt huvudsakligen inom Slussenområdet.

Avskrivningar och internränta: Prognosen justerades till tertialrapport 2/2009 då kontoret med större säkerhet kunde bedömas vilka projekt som skulle färdigställas under året och därmed belastas med avskrivningar och internränta.

Intäkter: Prognosen för tomträtsintäkter justerades till tertialrapport 1/2009. I tertialrapport 2 justerades prognosen för omslutningsförändringar avseende de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering. De förändringar som skett under årets sista månader avser bland annat förvaltningsuppdrag av objekt huvudsakligen inom Slussenområdet och ökade tomträtsintäkter med anledning av domar i avgäldsmål.

Investeringsplan netto: I mars och i juni 2009 justerades nämndens budget till 2 223,5 mnkr. Utfallet visar på en nettoavvikelse på ca 70 mnkr motsvarande 3 % jämfört med budget. Nämnden aviserade i årets tertialrapporter att investeringsverksamheten inte kommer att kunna inrymmas inom budget. Detta beroende på att genomförandetakten i nämndens projekt har varit fortsatt hög. Till månadsrapport per september bedömdes investeringsutgifterna minska och investeringsinkomsterna öka. Utfallet visar på en avvikelse mot prognosen i månadsrapport per september med knappt 30 mnkr på utgiftssidan och med ca 60 mnkr på inkomstsidan. De ökade inkomsterna under senhösten 2009 avser huvudsakligen inkomster som sammanhänger med ökade utgifter som har nettobudgeterats. I slutet på året tillkom en uppgörelse som innebar att inkomster budgeterade till 2010 tidigarelades till 2009.

Försäljningsbeting: Under årets inledande månader var osäkerheten stor om hur lågkonjunktur och oro på finansmarknaden skulle påverka fastighetsförsäljningarna. Betinget om 500 mnkr bedömdes dock kunna uppnås. Till tertialrapport 2/2009 kunde kontoret konstatera att försäljningsinkomsterna skulle komma att uppgå till 900 mnkr. Under årets andra hälft tillkom ett antal beslut om försäljningar vilket medförde att utfallet blev något högre, 973 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

I budget 2009 uppgick försäljningsbetinget till 500 mnkr. Försäljningar av fastigheter om 973 mnkr har genomförts under året. Friköp av tomträttsmark svarar för 668 mnkr av försäljningsinkomsterna. Resterande del av försäljningarna är kopplade till exploatering.

En förteckning över årets fastighetsförsäljningar lämnas i bilaga 10. Försiktighetsprincipen, dvs. principen att en försäljning kan bokföras annat år om det finns omständigheter som gör att det inte är säkert att försäljningen kommer att genomföras, har tillämpats i ett fall. Av de större fastighetsförsäljningar som har genomförts kan nämnas:

- Klassföreståndaren på Norrmalm, 213 mnkr
- Herbariet i Midsommarkransen, 71 mnkr.

Under året har 759 friköp av småhustomträtter till ett försäljningspris om 394 mnkr genomförts.

Årets försäljningar innebär en realisationsvinst om 572 mnkr för staden.

Ombudgeteringar

Kommunstyrelsen justerade i juni 2009 nämndens investeringsplan med 17 mnkr för ökade utgifter enligt stadens vattenprogram. De ökade utgifterna avsåg dels 2 mnkr för inrättande av Skrubba friluftsbad, dels 15 mnkr för vattenförbättrande åtgärder för Magelungen. Skrubba friluftsbad kan färdigställas först under 2010. Kontoret har påbörjat en utredning angående muddring i Magelungen för ett nytt strandbad. Om erforderliga tillstånd erhålls och om inget oförutsatt inträffar bör muddringen kunna påbörjas 2011.

Kontoret föreslår att nämnden begär ombudgetering till 2010 med 2 mnkr för Skrubba och med 2 mnkr för fortsatt utredning om Magelungen. Medel 2011 för muddring av Magelungen får beaktas i kommande budgetarbete.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

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 (alla nämnder)	8 %	11 %	tas fram 2009	2009
Kommentar: Anledningen till att andelen administration har minskat jämfört med årsmålet är att de totala kostnaderna har ökat jämfört med budget.				
Antal tävlande i ● kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0	0	45	2009

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

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

Kontorets samtliga medarbetare har erbjudits delta i en intern ekonomiutbildning. Ca 80 medarbetare, 60 % av medarbetarna, deltog i utbildningen.

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

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.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Antalet registrerade handlingar som klagomål/protester uppgick till 95 och antalet registrerade handlingar som synpunkter/förslag uppgick till 78 för 2009. Den största andelen av klagomålen eller synpunkter/förslag berör enskilda exploateringsprojekt. Antalet registrerade klagomål/protester och synpunkter/förslag är något färre än vad som registrerades under 2008.

Av kontorets kommunikationsplan framgår bland annat vilka informationsinsatser som ska göras i olika typer av projekt.

Bilagor

- 1 Nämndens arbete under året**
- 2 Vision 2030/Stockholms stadsutvecklingsområden**
- 3 Bostadsstatistik**
 - 3.1 Markanvisade lägenheter 2009
 - 3.2 Påbörjade lägenheter 2009
 - 3.3 Färdigställda lägenheter 2009
 - 3.4 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter oktober 2006 – december 2009
- 4 Jämställdhets- och mångfaldsplan 2009**
- 5 Intern kontrollplan**
- 6 Av kommunfullmäktige givna uppdrag**
- 7 Nyckeltal m.m.**
 - 7.1 Av kommunfullmäktige fastställda nyckeltal
 - 7.2 Övrig personalstatistik; antal anställda, personalrörlighet, åldersfördelning, tidsanvändning och uppföljning av rehabiliteringsprocessen och antal sjukfall.
 - 7.3 Rapportering av miljöprogrammets delmål
- 8 Budgetavräkning driftverksamhet**
 - 8.1 Uppföljning av budget (inklusive investeringsplan)
 - 8.2 Specifikation av KS/KF budgetjusteringar (inklusive investeringsplan)
 - 8.3 Uppföljning av budget 2009 – årsredovisning och specifikation av 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 – sammanfattning
 - 9.4 Slutredovisning av avslutade projekt under 2009
 - 9.5 Fastighetsförvärv
- 10 Fastighetsförsäljningar**
- 11 Balansräkning**