



Tertialrapport 1

Sammanfattande analys

Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planerligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. I investeringsplanen ingår projekt i olika faser omfattande ca 60 000 lägenheter.

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 Ballstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med mars 2010, har ca 16 000 nya lägenheter färdigställts, varav ca 6 600 hyresrätter. Antalet påbörjade lägenheter från oktober 2006 till och med mars 2010 uppgår till ca 15 200, varav ca 6 100 hyresrätter. Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter under januari-mars till 550 och antalet färdigställda lägenheter under januari-mars uppgår till 553.

Exploateringsnämndens mål att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter 2010 bedöms komma att uppnås. Till och med april har beslut om markanvisningar omfattande 841 lägenheter fattats. Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med april 2010, har exploateringsnämnden markanvisat ca 12 230 nya lägenheter.

Stockholm har utsetts till Europas första miljöhuvudstad 2010. Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande och i skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar. I samband med verksamhetsplan 2010 fastställde exploateringsnämnden handlingsprogram för att uppnå miljömålen. Nämnden 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.

Driftbudgeten redovisar netto en positiv avvikelse om drygt 13 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen beror främst på engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen. Investeringsplanen netto prognostiseras till ca 1 850 mnkr, vilket är ca 460 mnkr lägre än budget 2010. Orsaken till avvikelsen är större förskjutningar i ett antal projekt. Nämndens försäljningsbeting om 500 mnkr kommer att uppnås. Prognosen är att försäljningar av fastigheter om 700-800 mnkr kommer att kunna genomföras under året.

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

Stockholms planering utgår från Vision 2030 och innebär bland annat att skapa förutsättningar för en tillväxt av befolkning och näringsliv. Utvecklingen följer den strategi som redovisas i översiktsplanen och innebär förtätning och allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter. Det innebär att näringslivets expansion i allt större utsträckning sker i mångsidiga stadsmiljöer och att verksamheterna i tidigare renodlade arbetsområden successivt diversifieras och får allt högre utnyttjandegrad.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	90 %		90 %	33 %	2010
<ul style="list-style-type: none"> ● Uppfylls helt 					

Kommentar: Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, bygglösning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering.

Inga avvikelser finns från den aktivitetsplan som redovisades i verksamhetsplan 2010.

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

● Uppfylls helt

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

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

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

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 stockholmregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de ● aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)	0	2	2 st	1 400 st	Tertial 1 2010

Kommentar: Kontakter har förevarit med Jobbtorgen för att få förtydliganden och inventering pågår av lämpliga arbetsuppgifter och handledare. Kontoret ska delta i en handledarutbildning i maj. De arbetsuppgifter som finns på exploateringskontoret kräver normalt akademisk utbildning.

Antal ungdomar som fått sommarjobb i <input type="checkbox"/> stadens regi ● Uppfylls helt			3 st	3 000 st	2010
--	--	--	------	----------	------

Kommentar: Exploateringskontoret tar regelbundet emot praktikanter främst från 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. 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 delta under Miljöhuvudstadsåret.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt 			0 %	0 %	2010
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 sorterar ut <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt 			100 %	100 %	2010
Kommentar: På exploateringskontoret sorteras papper till återvinning.					
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt 			85 %	85 %	Halvår 1 2010

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

Kommentar: Exploateringsnämnden har inga egna fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning.

Andel medarbetare som under arbetstid använder		88 %	88 %	tas fram 2010	2010
<ul style="list-style-type: none"> ● miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten ● Uppfylls helt 					

Kommentar: Årsmålet är satt utifrån resultatet från medarbetarundersökning 2009.

Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon	100 %	100 %	100 %	100 %	Apr 2010
<ul style="list-style-type: none"> ● exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) 					

Kommentar: I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning.

Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och			100 %		2010
<ul style="list-style-type: none"> □ städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) ● Uppfylls helt 					

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

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

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
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 långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare

- Uppfylls helt

Kommunfullmäktige har fastställt miljöprogram 2008-2011 för staden. Exploateringsnämnden har 2008 fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete. Handlingsprogram för nämndens miljöarbete 2010 antogs i samband med verksamhetsplan. 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 tillämpar nämnden nya riktlinjer och mål för energiförbrukning i exploateringsöverenskommelser och kräver uppföljning av energiförbrukning i den nya bebyggelsen.

Målet för hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden ska bevaras. Nämnden ska kompensera exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp. Eventuell påverkan på naturområden analyseras tidigt i exploateringsprocessen och resultatet redovisas i samband med att förslag till markanvisning lämnas till nämnden.

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 nyexploatering. 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.

Utifrån nämndens miljömål för miljöanpassning av projektering och entreprenadarbeten ska nämnden verka för att utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader minskar.

Under hösten 2009 beslutade kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska bli ett av tre nya miljöprofilområden i staden där de andra två utpekade områdena är Västra Liljeholmen och miljonprogramområdena. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Norra Djurgårdsstaden ska inte bara befästa Stockholms position som en ledande huvudstad i klimatarbetet utan också stödja marknadsföringen av svensk miljöteknik och bidra till att ny teknik utvecklas som kommer allt bostadsbyggande i Sverige och omvärlden tillgodo. Norra Djurgårdsstaden (Stockholm Royal Seaport) har valts ut av Clinton Climate Initiative som ett av 18 projekt i världen som har goda förutsättningar att bli en klimatpositiv stadsdel.

Miljöprofileringen kommer de närmaste åren att innefatta utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen kopplat till det övergripande miljöprogram som exploateringsnämnden beslutade om för sin del den 22 april 2010. Beslutet ska underställas kommunfullmäktige. En annan del är uppbyggnad av Norra Djurgårdsstaden Innovation som mötesplats för byggherrar, stadens förvaltningar och aktörer i området med start av innovativa forsknings- och utvecklingsprojekt.

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 översvänningsriskerna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster ● Uppfylls helt		100	100	2010

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	---------------	--------	--------

Kommentar: Utifrån nämndens miljömål för miljöanpassning av projektering och entreprenadarbeten ska nämnden verka för att utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader minskar. Miljökrav ställs vid projektering av park- och trafikanläggningar och på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt.

Andel grönkompensation som avser ekologiska/ biologiska åtgärder.			65 %	2010
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Kommentar: Avser uppföljning av hur mycket som avser ekologiska åtgärder. 63 % avsåg ekologiska åtgärder vid uppföljningen 2006. Av ianspråktagen naturmark var det 100 % som avsåg ekologiska åtgärder - detta är den kvalitet som eftersträvas.

Andel ianspråktagen grönyta som grönkompenseras.			90 %	2010
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Kommentar: Andel grönyta som kompenseras. Vid uppföljningen 2006 var den 90 % av grönytan som kompenserades. Målet för kommande uppföljning 2010 är > 90.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

Analysera hur ett förändrat klimat kan påverka Stockholm i linje med klimat- och sårbarhetsutredningen. <input checked="" type="checkbox"/> Kommentar: Exploateringskontoret deltar i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.	2008-01-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Exploateringsnämnden ansvarar för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. <input checked="" type="checkbox"/> Miljonprogramsområdena är också utsedda som ett miljöprofilområde, vars arbete ska ledas av exploateringsnämnden och utföras av stadens bostadsbolag.	2010-01-01	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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal färdigställda bostäder, exklusive ombyggnader. Preliminära uppgifter.	553	3 750	3 750 st	3 750 st	Mars 2010
Antal markanvisade lägenheter.	841	2 500 st	2 500 st	2 500 st	April 2010
Antal påbörjade bostäder, exklusive ombyggnader. Preliminära uppgifter.	550	3 750	3 750 st	3 750 st	Mars 2010
Antal påbörjade hyresrätter, exklusive ombyggnader. Preliminära uppgifter.	144	3 750	1 000	1 000 st	Tertial 1 2010
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse		

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Arbetet med markanvisningar ska möta behoven hos stadens bostadsbolag för att möjliggöra planerad tidigareläggning av projekt. 	2010-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Genomförandebeslut om exploatering av hamnområdet Hjorthagen-Värtan. 	2010-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet 	2009-01-01	2011-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen. 	2010-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> 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	
<ul style="list-style-type: none"> 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:

Järva ska förnyas

- Uppfylls helt

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.

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.

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.

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 direkt anvisning 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 försäljning kan erbjuda stockholmarna ett varierat boende.

Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med april 2010, har ca 12 230 lägenheter markanvisats, varav ca 4 850 hyresrätter.

Exploateringsnämndens mål 2010 att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter bedöms komma att uppnås. Till och med april har beslut om markanvisningar omfattande ca 840 lägenheter fattats.

NÄMNDMÅL:

Medverka till att sänka boendekostnaderna

● Uppfylls helt

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 om att påverka stockholmarmarknaden 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.

NÄMNDMÅL:

Planera för 15 000 lägenheter under mandatperioden

● Uppfylls helt

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

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. Några exempel på projekt som kommer att ge ett betydande tillskott av lägenheter;

- | | |
|---|---|
| - Västra Kungsholmen
5 000 lägenheter | - Kista
3 000 - 3 500 lägenheter |
| - Norra Station
3 500 lägenheter | - Årstadal-Liljeholmstorget
4 000 lägenheter |
| - Norra Djurgårdsstaden
10 000 lägenheter totalt | - Årstafältet
4 000 lägenheter |

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

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.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet under 2009. Kommunfullmäktige godkände i april 2010 programmet ”Söderort 2030 – en framtidsvision”. Förbättrade tvärförbindelser och fler arbetsplatser hör till de prioriterade områdena. Exploateringsnämnden ska i

samverka med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort genom att förbättra trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsmiljö.

Antalet påbörjade lägenheter under januari-mars 2010 uppgår preliminärt till 550 och antalet färdigställda lägenheter under första kvartalet 2010 uppgår preliminärt till 553. Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med mars 2010, har ca 16 060 nya lägenheter färdigställts, varav ca 6 600 hyresrätter. Antalet påbörjade lägenheter från oktober 2006 till och med mars 2010 uppgår till ca 15 240, varav ca 6 100 hyresrätter.

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".

Exploateringskontoret upplyser 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 av stadens utvecklingsområden inklusive de projekt inom Vision 2030 som exploateringsnämnden deltar i.

I bilaga 2 finns en sammanställning över andel markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter under perioden oktober 2006-mars 2010 i relation till målen under mandatperioden.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

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

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

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. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Exploateringsnämnden beslutade för sin del i februari 2010 om genomförandebeslut för ombyggnad av Slussen. Trafik- och renhållningsnämnden godkände i februari 2010 för sin del genomförandet av ombyggnad av Slussen samt föreslog att kommunfullmäktige ger trafik- och renhållningsnämnden i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. Besluten ska underställas kommunfullmäktige.

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

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	Avvikelse
Idrottsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden säkerställa att ● behovet av rekreation och spontanidrott tillgodoses i stadens exploateringsområden.	2010-01-01	2010-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Leda arbetet inom Högdalen avseende fritids-/rekreationsområde</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Rekreationsområdet planeras i enlighet med intentionerna i översiktsplanen och Vision för Söderort. Högdalstopparna ska utvecklas till ett spännande och attraktivt rekreationsområde av regional betydelse. <p>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.</p>	2008-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● 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.

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

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

Andel anställda som känner till det			75 %	öka	2010
<input type="checkbox"/> förebyggande säkerhetsarbetet.					
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					

Kommentar: Under 2010 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringsystem och rutiner kring detta samt försäkringar.

Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av			9 st	Tas fram 2010	2010
<input type="checkbox"/> inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.					
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					

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

I samarbete med trafik- och renhållningsnämnden uppnå ett	2010-01-01	2010-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> miljömässigt hållbart omhändertagande av snömassor.			

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none">Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	
<p>Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.</p> <p>Kommentar: Kontoret ska under 2010 se <input checked="" type="checkbox"/> över exploateringsprocessen. I arbetet ska rutiner för brottsförebyggande åtgärder tas fram. Detta gäller särskilt i de områden där det är mest aktuellt. Indikator för detta är om aktiviteten är utförd eller inte.</p>	2010-01-01	2010-05-01	
<ul style="list-style-type: none">Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:**Fortsätta arbetet med vattennära byggande**

- Uppfylls helt

De vattennära projekt som planeras och byggs består dels av större exploateringar som exempelvis stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Kungsholmen/Lindhagen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser. Resterande del består av mindre exploateringsprojekt som främst avser 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

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

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.

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

Tillsammans med stadsledningskontoret ser kontoret för närvarande över rutinerna för att planera för kommande kommunala behov.

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

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden är och fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
NöjdMedarbetarIndex □ (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			72	62	2010

Sjukfrånvaro (alla □ nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			1,7 %	5,0 %	2010
---	--	--	-------	-------	------

Kommentar:

Kommunstyrelsen har i ärendet "Nämndernas verksamhetsplan med budget 2010" uppmanat exploateringsnämnden att justera målvärdet för sjukfrånvaron då angivet målvärde i verksamhetsplan är högre än utfallet 2009.

I verksamhetsplan 2010 satte exploateringsnämnden årsmålet för sjukfrånvaron till 3 %. Utfallet för 2009 blev lägre, 1,8 %. Årsmålet för 2010 sätts därför till 1,7 %. Sedan nämndens inrättande i maj 2005 har sjukfrånvaron kontinuerligt minskat. Då antalet anställda är relativt få kan utfallet påverkas kraftigt av eventuella tillkommande sjukskrivningar och då särskilt av långtidssjukskrivningar.

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

● Uppfylls helt

Generationsväxlingen på exploateringskontoret är nu tydlig när hälften av 40-talisterna har gått i pension. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år. Behovet av rekrytering kvarstår, framför allt i och med att fler stora projekt går in i en aktivare fas. Konkurrensen om mer erfarna personer är stor. Antalet anställda sedan 2007 framgår av följande tabell.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2007-12-31	140	4	127
2008-12-31	132	7	129
2009-03-31	133	8	129
2010-03-31	132	6	128

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Sjukfrånvaron har kontinuerligt sjunkit under senare år.

År	2010	2009	2008	2007	2006	2005
----	------	------	------	------	------	------

	*					
Sjukfrånvaro %	1,8	1,8	2,1	2,8	3,2	3,5

* Sjukfrånvaro januari 2009-februari 2010.

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Uppföljning av rehabiliteringsprocessen, antal sjukfall och uppföljning av avtal inom stadens företagshälsovård lämnas i bilaga 6.

I stadens medarbetarenkät 2009 uppnådde exploateringskontoret ett ”NMI”, nöjd medarbetarindex, på 71. För att öka NMI kommer kontoret bland annat att fortsätta satsa på goda utbildningsmöjligheter för den enskilde medarbetaren och genomförande av ledarutveckling för nytillkommande chefer och fortsättning på redan påbörjat chefsprogram. I tidigare chefsprogram togs vikten av individuella kompetensutvecklingsplaner för samtliga medarbetare upp i samband med genomgång av löneprocessen och så kommer även ske för nya chefer. Alla chefer rapporterar när medarbetarsamtal är klara, däremot kan uppföljningen av aktiva individuella kompetensutvecklingsplaner förbättras.

Kontoret har förbättrat sitt resultat i Jämixundersökningen från 137 under 2008 till 138 år 2009.

Kommunfullmäktige beslutade i april om att rökfri arbetstid i stadens alla verksamheter ska vara införd senast den 1 maj 2010. Exploateringskontoret erbjuder, tillsammans med övriga förvaltningar i Tekniska nämndhuset, stöd till alla medarbetare att bli rök-/snusfria bland annat genom en tobaksavvänjningskurs.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	0,75	2	2	Tertial 1 2010

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.

Den avvikelse som redovisas nedan i indikator "Nämndens budgetföljsamhet" är en positiv avvikelse med ökade nettointäkter.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet ♦ efter resultatöverföringar (alla nämnder)	101,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2010
Nämndens budgetföljsamhet ♦ före resultatöverföringar (alla nämnder)	101,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2010

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	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:
God styrning av exploateringskostnaderna

● Uppfylls helt

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

Kontoret har under 2009 även deltagit i stadsledningskontorets översyn av projektstyrning av stora projekt. Kommunfullmäktige har i budget 2010 beslutat om en ny gemensam projektstyrningsmetod av stora

investeringsprojekt med systemstöd för projektuppföljning. Arbetet pågår med att implementera den nya metoden.

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 har deltagit i stadsledningskontorets arbete med att ta fram förslag till en investeringsstrategi. Exploateringsnämnden har den 22 april 2010 besvarat remissen om en samlad strategi för stadens investeringar.

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

NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

● Uppfylls helt

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.

Uppföljning av driftbudget

I verksamhetsplan 2010 begärde exploateringsnämnden budgetjustering dels för minskade kostnader för internränta, dels för omslutningsförändring främst för ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden.

Kommunstyrelsen godkände föreslagna justeringar i ärendet "Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2010" den 24 februari 2010.

Prognosen för driftbudgeten visar på ett överskott om drygt 13 mnkr jämfört med budget 2010. En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 3:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 3:3. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 3:5. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Markförvaltning mnkr	VP 2010	Tertial 1	Avvikelse T1/VP
Intäkter	2 030,0	2 053,5	+23,5
Kostnader	27,4	34,1	-6,7
Avskrivningar	104,0	104,0	0,0
Internräntor	1 145,0	1 145,0	0,0
Summa kostnader	1 276,4	1 283,1	-6,7

Driftbudget - netto	753,6	770,4	+16,8
----------------------------	-------	-------	-------

För den del av nämndens verksamhet som avser ”Markförvaltning”, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto närmare 17 mnkr. Avvikelsen består av ökade intäkter främst på grund av engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen där tidpunkt för inbetalningen nu har fastställts. De ökade kostnaderna beror främst på domar i avgäldsmål som medfört återbetalning med ca 5 mnkr och kostnader för inhyrning av personal för handläggning av friköp av småhustomträter.

Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelse och domar i avgäldsmål som även medför retroaktiva intäkter. Nyupplåtelse påverkas av förändringar inom investeringsverksamheten. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut och en domstolsprocess kan drivas i flera instanser. I prognosen ingår även en bedömning av minskade intäkter på grund av försäljningar av tomträttsmark.

Avgäldsräntan har varit föremål för prövning i domstol. Avgäldsräntan berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar. En ändrad avgäldsränta kommer att få stor påverkan på stadens intäkter från tomträttsavgälder framöver. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har i juni 2009 fastställt denna dom. Staden har överklagat hovrättens dom vad gäller avgäldsräntan. När lagakraftvunnen dom föreligger sker en retroaktiv reglering av tomträttsavgälden från regleringstidpunkten.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, bedöms ligga i nivå med verksamhetsplan 2010. Kommunfullmäktige fastställde i budget 2010 internräntan till 4 %, dvs. en sänkning med en procentenhet jämfört med 2009. Exploateringsnämnden begärde en budgetjustering med 41 mnkr för minskade kostnader för internränta i verksamhetsplan 2010.

Övrig verksamhet mnkr	VP 2010	Tertial 1	Avvikelse T1/VP
Intäkter	78,9	86,0	7,1
Kostnader	88,8	99,4	-10,6
Driftbudget - netto	-9,9	-13,4	-3,5

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.

Förändringar jämfört med verksamhetsplan 2010 är främst omslutningsförändring för förvaltning av nämndens byggnader som innebär ökade kostnader och intäkter med närmare 8 mnkr, förändringar inom

förvaltningsuppdraget Norra Station med drygt 1 mnkr och utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2010 med 0,6 mnkr.

Investeringar

I verksamhetsplan 2010 begärde exploateringsnämnden budgetjustering för omslutningsförändring om 33 mnkr för ökade utgifter och inkomster. Kommunstyrelsen godkände föreslagna justeringar i ärendet "Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2010" den 24 februari 2010.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med genomförandebeslut om Norra Station den 15 mars 2010 att utöka exploateringsnämndens investeringsplan 2010 med 508 mnkr.

Investeringsplanen redovisas per projekt i bilaga 4. Projekt vars totalbelopp överstiger 50 mnkr kommenteras. En redovisning av projektens antal lägenheter, lönsamhet och bedömning av risk för förskjutningar redovisas också i bilaga 4.

Mnkr	VP 2010 *	Tertial 1	Avvikelse T1/VP
Investeringsplan - utgifter	2 405,1	1 939,2	+465,9
Investeringsplan - inkomster	93,1	89,2	-3,9
Investeringsplan - netto	2 312,0	1 850,0	+462,0

* Inklusive kommunfullmäktiges beslut den 15 mars 2010 om utökad investeringsplan 2010 med 508 mnkr i samband med genomförandebeslut för projekt Norra Station.

Investeringsplanen för 2010 uppgår efter justering av nämndens investeringsplan i mars för Norra Station med 508 mnkr till 2 312 mnkr. I planen ingår främst bostadsprojekt med genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden beslutade den 11 februari om reviderad verksamhetsplan 2010 för investeringar. Anledningen till detta var att i verksamhetsplanen 2010 uppgick prognoserna för de enskilda projekten till 2 074 mnkr, vilket översteg investeringsplanen med 274 mnkr. För att nå en investeringsplan i balans med budget senarelades projekt/delar av projekt för 274 mnkr som bedömdes som möjliga att senarelägga eller där nya omständigheter inträffat som medförde att projekt kommer att senareläggas.

Efter genomgång av projekten inför tertialrapport 1 kan kontoret konstatera att ytterligare förskjutningar inträffat. Prognosen för de enskilda projekten uppgår netto till 1 857 mnkr. Kontorets prognos är att investeringsplanen kommer att uppgå till 1 850 mnkr, dvs. en avvikelse mot budget på 462 mnkr.

Förskjutningar har uppkommit inom en rad projekt. Av dessa kan nämnas att detaljplanen för Norra 1 är överklagad, upphandling av entreprenad inom Henriksdal är försenad, projektet Energihamnen har försenats på grund av oklara planeringsförutsättningar, projektet kraftledningstunnel Årsta förskjuts till viss del till 2011 samtidigt som projektet totalt har blivit billigare. Den

största posten är förskjutningar om 252 mnkr inom Norra Station. För Norra Station har tidigare prognoser grundats på en grövre fördelning av de totala utgifterna. Ju närmare projektstart desto större möjlighet har kontoret att bedöma hur arbetena kommer att framskrida. Avvikelserna för de olika projekten kommenteras ytterligare i textdelen till Stora projekt i bilaga 4.

Bedömda förskjutningar avser 2010. Prognoserna för kommande år är i nivå med exploateringsnämndens underlag till budget för 2011-2013.

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekten avseende renovering av Slussen samt exploateringsområdena Norra Djurgårdsstaden.

Kommunfullmäktige beräknas fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering för Slussen och Norra Djurgårdsstaden senast under 2010. Prognosen för dessa projekt uppgår till 274 mnkr för 2010.

En redovisning av genomförbarhet, dvs. risk för förskjutning, lönsamhet och antalet lägenheter för nämndens planeringsprojekt lämnas i bilaga 5 a. 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 allmän bedömning om lönsamhet gjorts.

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. Andelen lönsamma projekt uppgår till närmare 70 % av totala antalet planeringsprojekt 2010. Volymmässigt utgör dessa ca 28 % av planen 2010. Huvuddelen av de projekt som visar en negativ kalkyl ingår i stadsutvecklingsområden eller projekt som Slussen.

Kontoret tar även fram ett mått på den s.k. 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 5 b.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Staden har tidigare tillämpat redovisningsprincipen att inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokförs det år under vilket avtalet tecknas under förutsättning att beslut fattats samma år. Från och med 2010 ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter i stället normalt bokföras vid dagen för tillträdet.

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr år 2010.

Försäljningsinkomsterna bedöms komma att uppgå till 700-800 mnkr. Hänsyn har tagits till hur de nya redovisningsprinciperna påverkar försäljningsinkomsterna för år 2010.

Friköp av tomträttsmark svarar för drygt 80 % av bedömda försäljningsinkomster. Resterande del av försäljningsinkomsterna är kopplade till exploateringsverksamheten.

Av friköpen av tomträttsmark svarar småhustomträtter för ca 185 mnkr. Kontoret bedömer att ca 400 försäljningar av småhustomträtter kan ske under 2010.

Omslutningsförändringar

Kommunstyrelsen ska godkänna omslutningsförändringar. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär att kommunstyrelsen godkänner omslutningsförändring inom driftbudgeten med 7,7 mnkr i ökade kostnader och ökade intäkter för de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på kommande exploatering.

Exploateringsnämndens beslut den 11 februari 2010 om reviderad verksamhetsplan 2010 för investeringar innebär att investeringsplanen ska justeras för ökade utgifter och ökade inkomster om 5,4 mnkr. Kontoret föreslår att nämnden begär att kommunstyrelsen godkänner denna omslutningsförändring.

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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			11 %	minska	2010
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	öka	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
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**

- 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 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.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål eller synpunkter/förslag. Antalet handlingar under perioden januari-mars 2010 som registrerats som klagomål/protester uppgår till 55 och antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 27. Den största andelen av klagomålen eller synpunkter/förslag berör enskilda exploateringsprojekt.

Bilagor

Bilaga 1	Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
Bilaga 2	Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter oktober 2006-mars 2010
Bilaga 3:1	Uppföljning av budget
Bilaga 3:2	Uppföljning av driftbudget och verksamhet
Bilaga 3:3	Avvikelser mot nämndens driftbudget
Bilaga 3:4	Uppföljning av internbudget
Bilaga 3:5	Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
Bilaga 4 (sid 1-4)	Investeringsplan - sammanfattning
Bilaga 4 (sid 5-21)	Investeringsplan - per projekt
Bilaga 4 (sid 22-52)	Investeringsplan - kommentarer om ”Stora projekt”
Bilaga 5 a	Investeringsplan - planeringsprojekt redovisade i prioritetsordning kompletterat med antal lägenheter, lönsamhet och genomförbarhet
Bilaga 5 b	Projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
Bilaga 6:1	Uppföljning av rehabiliteringsprocessen och antal sjukfall
Bilaga 6:2	Uppföljning av avtal inom stadens företagshälsovård