



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Tertialrapport 2

Sammanfattande analys

Målet att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden har uppnåtts. Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med juli 2010, har 17 610 nya lägenheter färdigställts. Antalet påbörjade lägenheter under samma period uppgår till 17 289. Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter under januari-juli till 2 601. Av dessa var 613 hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter under januari-juli uppgår preliminärt till 2 100.

Exploateringsnämndens mål att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter 2010 bedöms komma att uppnås. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 1 661 lägenheter fattats. Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med augusti 2010, har exploateringsnämnden markanvisat ca 13 050 nya lägenheter.

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 Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2010 om genomförandebeslut för ombyggnaden av Slussen. Antagande av detaljplan förväntas under 2011 och byggstart är planerad till 2012.

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

Driftbudgeten redovisar netto en positiv avvikelse om närmare 120 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen består främst av ökade tomträtts- och arrendeintäkter om ca 80 mnkr och lägre kostnader för internränta och avskrivningar.

Investeringsplanen netto prognostiseras till ca 1 830 mnkr, vilket är 592 mnkr lägre än budget 2010. Orsaken till avvikelserna är främst förskjutningar i ett antal större projekt. Nämndens försäljningsbeting om 500 mnkr kommer att uppnås. Prognosen är att försäljningar av fastigheter om 700-750 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

● Uppfylls helt

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 %	33 %	2010
					● Uppfylls helt

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

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

◆ Uppfylls delvis

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de <ul style="list-style-type: none"> ● aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag) 	0	2	2 st	1 400 st	Tertial 2 2010

Kommentar: Inventering har genomförts av lämpliga arbetsuppgifter. Utsedda handledare har deltagit i handledarutbildning. Kontoret har för avsikt att ta emot två praktikanter på deltid under hösten.

Antal ungdomar som fått sommarjobb i <ul style="list-style-type: none"> □ stadens regi ■ Uppfylls inte 			3 st	3 000 st	2010
--	--	--	------	----------	------

Kommentar: I verksamhetsplan 2010 angavs att exploateringskontoret regelbundet tar emot praktikanter främst från KTH. Nämnderna ska i tertialrapport 2 redovisa feriearbeten som har erbjudits till ungdomar som avslutat årskurs nio samt de som går ut gymnasiet första och andra årskurs. Exploateringskontoret har inte kunna erbjuda sommarjobb till dessa ungdomar. Exploateringskontoret köper i princip alla tjänster som skulle kunna vara av intresse för dessa praktikanter.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

● Uppfylls helt

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.

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. <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 <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 <input checked="" type="checkbox"/> etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)		85 %	85 %	85 %	Halvår 1 2010
Kommentar: Exploateringsnämnden har inga egna fordon. I Tekniska nämndhuset finns hyrbilar som avropats från stadens avtal om korttidsuthyrning. Exploateringskontoret har ingen uppgift om periodens utfall.					
Andel medarbetare som under arbetstid använder <input type="checkbox"/> miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			88 %	tas fram 2010	2010

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

Kommentar: Årsmålet och prognos är satt utifrån resultatet från stadens medarbetarundersökning 2009. Ingen medarbetarenkät kommer att genomföras under 2010.

Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ● exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	100 %	Aug 2010
--	-------	-------	-------	-------	----------

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

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) ● Uppfylls helt			100 %		2010
---	--	--	-------	--	------

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
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.

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. Exploateringskontoret kommer inför verksamhetsplan 2011 att se över aktiviteter för att nå nämndens miljömål och vilka indikatorer som ska användas 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 nyexploateringar. Exploateringsnämnden ska verka för att hushålla med mark och andra naturresurser. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation.

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 verkar för miljöeffektiv transportförsörjning av nya exploateringsområden och för att åstadkomma en miljö- och resurseffektiv avfallshantering.

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. På detta sätt finns möjlighet att långsiktigt säkra Mälaren och minimera översvämningensriskerna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster		100 %	100 %	2010
Andel grönkompensation som avser ekologiska/ biologiska åtgärder.			65 %	2010
<ul style="list-style-type: none"> ● 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.

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

Andel ianspråktagen grönyta som grönkompenseras.			90 %	2010
<ul style="list-style-type: none"> □ Uppfylls helt 				

Kommentar: Andel grönyta som kompenseras. Vid uppföljning 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.	2008-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Exploateringskontoret deltar i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Exploateringsnämnden ansvarar för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden.	2010-01-01	2010-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Miljonprogramsområdena är också utsedda som ett miljöprofilområde, vars arbete ska ledas av exploateringsnämnden och utföras av stadens bostadsbolag. 			

Kommentar: Exploateringsnämnden beslutade den 22 april 2010 att till kommunfullmäktige överlämna förslag till övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

- Uppfylls helt

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
<ul style="list-style-type: none"> Antal färdigställda bostäder 	2 100 st	3 750 st	3 750 st	3750 st	Juli 2010
Kommentar: Januari-juli.					
<ul style="list-style-type: none"> Antal markanvisade lägenheter 	1 661 st	2 500 st	2 500 st	2 500 st	Aug 2010
<ul style="list-style-type: none"> Antal påbörjade bostäder, exklusive ombyggnader 	2 601 st	3 750 st	3 750 st	3 750 st	Juli 2010
Kommentar: Januari-juli.					
<ul style="list-style-type: none"> Antal påbörjade hyresrätter, exklusive ombyggnader 	613	1 000	1 000	1 000 st	Tertial 2 2010

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	
Kommentar: Exploateringsnämnden godkände i december 2009 för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen för Värtapiren. Exploateringsnämnden godkände i mars 2010 för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplan Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Besluten ska underställas kommunfullmäktige.			
<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 Bällstavisjonen 	2010-01-01	2010-12-31	

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<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. <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 har fortsatt 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.</p>	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 2015 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Arbetet med bostadsbebyggelse på och intill överdäckningarna pågår.

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, vilket blir ca 12 000 för perioden. 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 augusti 2010, har 13 051 lägenheter markanvisats.

Exploateringsnämndens mål 2010 att markanvisa 2 500-3 500 lägenheter bedöms komma att uppnås. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 1 661 lägenheter fattats, varav 884 hyresrätter.

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 fortsätter nämnden 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 Bällstaviken 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. Kommunfullmäktige godkände i april 2010 programmet ”Söderort 2030 – en framtidsvision”. Förbättrade tvärförbindelser och fler arbetsplatser hör till de prioriterade områdena. Exploateringsnämnden ska i samverkan med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort genom att förbättra trygghet, utbildningsmöjligheter, näringsliv, arbetsmarknad, infrastruktur och stadsmiljö.

Antalet påbörjade och färdigställda lägenheter i nyproduktion framgår nedan:

- Antalet påbörjade lägenheter under januari-juli 2010 uppgår preliminärt till 2 601, varav 613 hyresrätter.
- Antalet påbörjade lägenheter från oktober 2006 till och med juli 2010 uppgår till 17 289.
- Antalet färdigställda lägenheter under januari-juli 2010 uppgår preliminärt till 2 100.
- Hittills under mandatperioden, från oktober 2006 till och med juli 2010, har 17 610 nya lägenheter färdigställts.

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-juli 2010 i relation till målen under mandatperioden.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

● Uppfylls helt

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 <input checked="" type="checkbox"/> ombyggnad/renovering av Slussen	2007-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut om projekt Slussen den 21 juni 2010.

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. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. En antagen detaljplan förväntas under 2011. Byggstart är planerad till 2012 och trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2018. Den nya bussterminalen beräknas stå klar 2015 och Slussenprojektet beräknas vara helt avslutat 2021.

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. Den första etappen, från Norrmalmstorg till Sergels Torg, invigdes den 21 augusti 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**1.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv**

● Uppfylls helt

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
<ul style="list-style-type: none"> Leda arbetet inom Högdalen avseende fritids-/rekreationsområde <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. 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> <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 <p>Kommentar: Exploateringsnämnden beslutade i juni 2010 att för sin del godkänna avtal mellan Trafikverket Region Stockholm samt Stockholms stad genom dess trafik och renhållnings- samt exploateringsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan. I augusti 2010 beslutade exploateringsnämnden att för sin del godkänna avtal mellan Stockhome fastighetsförvaltning AB samt Stockholms stad genom dess exploaterings- och fastighetsnämnder med anledning av genomförande av Stockholmsarenan m.m.</p>	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.

Stockholms stad och Djurgården Fotboll är överens om att gå vidare med planerna att bygga en arena på Östermalms IP. Djurgården Fotboll är ansvarig

för att driva projektet. De verksamheter som idag finns på Östermalms IP ska få en minst lika bra ersättningsanläggning i närområdet.

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.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet. ● Uppfylls helt			75 %	öka	2010
Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen. ● Uppfylls helt			9 st	Tas fram 2010	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
I samarbete med trafik- och renhållningsnämnden uppnå ett miljömässigt hållbart omhändertagande av snömassor.	2010-01-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Exploateringsnämnden godkände i maj 2010 kontorets svar på skrivelser från ledamöter i trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden rörande den gångna vinterns snöhantering. I skrivelserna efterfrågas platser för landdepåer för snö och en hållbar lösning av snöbortforslingen i staden. Trafikkontoret och exploateringskontoret, som samverkat vid besvarandet av skrivelserna, föreslog att en ny stadsövergripande inventering genomförs för att få fram möjliga landdeponier för snö. Inventeringen leds av trafikkontoret och genomförs tillsammans med representanter från alla berörda förvaltningar i staden.</p>			
Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	
Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.	2010-01-01	2010-05-01	
Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Fortsätta arbetet med vattennära byggande

- 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**

● Uppfylls helt

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**

● 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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
NöjdMedarbetarIndex □ (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			72	62	2010
Kommentar: Indikatorn NöjdMedarbetarIndex kommer inte kunna att följas upp 2010 då staden inte kommer att genomföra någon medarbetarenkät under 2010.					
Sjukfrånvaro (alla □ nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			1,7 %	5,0 %	2010

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig arbetsgivare

● Uppfylls helt

Generationsväxlingen på exploateringskontoret är nu tydlig när ca 60 % av 40-talisterna har gått i pension. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år. Under året beräknas omsättningen uppgå till knappt 10 %. Behovet av rekrytering kvarstår, framför allt av mer erfarna personer i och med att fler stora projekt går in i en aktivare fas. Det kan medföra att antalet anställda ökar något under de närmaste åren.

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
2009-08-31	136	9	135
2010-08-31	133	4	129

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Sjukfrånvaron har kontinuerligt sjunkit under senare år.

År	2010 *	2009	2008	2007	2006	2005
Sjukfrånvaro %	1,5	1,8	2,1	2,8	3,2	3,5

* Sjukfrånvaro juli 2009-juni 2010.

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Kontorets chefer bjöds under maj månad in till information från stadsledningskontoret och försäkringskassan om rehabprocessen. Ytterligare en informationsträff ska

hållas under hösten 2010. Uppföljning av rehabiliteringsprocessen lämnas i bilaga 7.

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. Ledarutveckling för nya chefer ska genomföras och tidigare påbörjat chefsprogram ska fortsätta. I tidigare chefsprogram togs vikten av individuella kompetensutvecklingsplaner för samtliga medarbetare upp i samband med genomgång av löneprocessen och så kommer även ske för de nya cheferna. Efter avstämning med kontorets chefer bedöms andelen medarbetare som har individuella kompetensutvecklingsplaner uppgå till 100 %.

I tertialrapport 2 ska nämnderna redovisa vilka insatser som görs för att öka andelen chefer med utländsk bakgrund. I exploateringsnämndens jämställdhets- och mångfaldsplan 2010 finns mål om att utöka andelen utrikesfödda medarbetare, utbilda kontorets chefer i rekryteringsprocessen ur ett jämställdhets- och mångfaldsperspektiv och att tillsammans med övriga förvaltningar i Tekniska nämndhuset bjuda in medarbetare och chefer till seminarium inom jämställdhets- och mångfaldsområdet för att väcka insikt och inspirera.

Kommunfullmäktige beslutade i april om att rökfri arbetstid i stadens alla verksamheter ska vara införd senast den 1 maj 2010. Exploateringskontoret har tillsammans med övriga förvaltningar i Tekniska nämndhuset erbjudit stöd till alla medarbetare att bli rök-/snusfria bland annat genom en tobaksavvänjningskurs. Kontoret har en liten andel rökare så deltagandet har haft liten omfattning.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal utbildningsdagar ska per person vara minst två	1,25	2	2	Tertial 2 2010

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

● Uppfylls helt

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
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar		116,1 %	100 %	100 %	Tertial 2 2010
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar		116,1 %	100 %	100 %	Tertial 2 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 delvis

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

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. 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

Kommunstyrelsen har i februari och i juni justerat exploateringsnämndens driftbudget. Budgetjusteringarna har avsett dels minskade kostnader för internränta, dels omslutningsförändringar främst för ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 3:6.

Prognosen för driftbudgeten visar på ett överskott om 119,8 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. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

I tertialrapport 2 ska en fullständig delårsrapport per den 2010-08-31 upprättas med resultat- och balansräkning. I ovan nämnda bilagor framgår delårsutfallet i kolumnerna "bokfört för perioden". En analys av balansräkningen per den 31 augusti lämnas i bilaga 3:5.

Markförvaltning mnkr	Budget 2010	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse T2/Budget
Intäkter	2 030,0	2 053,5	2 110,0	80,0
Kostnader	27,4	34,1	34,8	-7,4
Avskrivningar	104,0	104,0	95,0	9,0
Internräntor	1 145,0	1 145,0	1 100,0	45,0
Summa kostnader	1 276,4	1 283,1	1 229,8	46,6

Driftbudget - netto	753,6	770,4	880,2	126,6
----------------------------	-------	-------	-------	-------

För den del av nämndens verksamhet som avser ”Markförvaltning”, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, bedömer kontoret att verksamheten netto kommer att visa ett överskott jämfört med budget om närmare 127 mnkr. Avvikelsen består främst i ökade tomträtts- och arrendeintäkter och lägre kostnader för internränta och avskrivningar.

Tomträttsintäkter och arrenden bedöms uppgå till 2 110 mnkr vilket är 80 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna består främst av engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen och tillkommande domar i avgäldsmål. En mer detaljerad redovisning av förändringarna avseende tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 3.2.

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.

En domstolsprocess mellan tomträttshavaren till Pennfåktaren 11 och staden har pågått under flera år avseende den s.k. avgäldsräntan. Tingsrätten fastställde i en dom 2008 avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten fastställde denna dom i juni 2009. Staden överklagade hovrättens dom vad gäller avgäldsräntan. Högsta domstolen beslutade i maj 2010 att inte meddela prövningstillstånd. Hovrättens dom står därmed fast. Den sänkta avgäldsräntan bedöms ha en marginell påverkan på intäkterna från tomträttsavgälder under 2010.

Nacka Tingsrätt har i en dom i maj fastställt tomträttsavgälderna för butiks- och kontorsfastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Tomträttshavaren har överklagat tingsrättens dom. För att ett överklagande ska kunna tas upp av hovrätten krävs prövningstillstånd. Om domen vinner laga kraft under 2010 kommer intäkterna öka ytterligare.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, bedöms uppgå till 1 195 mnkr, dvs. 54 mnkr lägre än budget 2010. Orsaken är främst förskjutningar inom investeringsplanen.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2010	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse T2/Budget
Intäkter	86,6	86,0	85,0	-1,6
Kostnader	96,5	99,4	101,7	-5,2
Driftbudget - netto	-9,9	-13,4	-16,7	-6,8

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.

Jämfört med budget bedömer kontoret att kostnaderna kommer att öka med drygt 5 mnkr samtidigt som intäkterna kommer att minska med närmare 2 mnkr. Avvikelsen består främst av förändringar inom förvaltningsuppdraget Norra Station med netto drygt 4 mnkr och förändringar inom övriga förvaltningsuppdrag med netto drygt 1 mnkr. Av övriga förändringar kan nämnas att den utökade färjetrafiken i Hammarby Sjöstad under sommaren 2010 medför ökade kostnader om 0,7 mnkr.

Investeringar

I kommunfullmäktiges beslut den 12 och 13 december 2009 om budget 2010 ingick inte planeringsprojekten Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Norra Station. Kommunfullmäktige skulle fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering för dessa projekt under 2010.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med genomförandebeslut om Norra Station den 15 mars 2010 att utöka exploateringsnämndens investeringsplan 2010 med 508 mnkr. Den 21 juni 2010 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projekt Slussen och utökade med anledning av detta exploateringsnämndens investeringsplan 2010 med 110 mnkr. Samtliga beslutade budgetjusteringar under 2010 framgår av bilaga 3:6.

Investeringsplanen redovisas per projekt i bilaga 4:2. En översikt lämnas i bilaga 4:1. Projekt vars totalbelopp överstiger 50 mnkr kommenteras i bilaga 4:3. En redovisning av projektens lönsamhet m.m. redovisas i bilaga 5:1 och 5:2.

Mnkr – inom ram	Budget 2010	Tertial 1*	Tertial 2	Avvikelse T2/Budget
Investeringsplan – utgifter	2 520,5	2 049,2	1 983,0	537,5
Investeringsplan – inkomster	98,5	89,2	-153,0	54,5
Investeringsplan – netto	2 422,0	1 960,0	1 830,0	+592,0

* I prognos tertial 1 ingick inte projekt Slussen. Prognosen tertial 1 har i tabellen därför justerats med 110 mnkr för Slussen för att göra rapporterna jämförbara.

I tertialrapport 1/2010 bedömde nämnden att förskjutningar i projekten omfattande 462 mnkr för 2010 hade inträffat. Av förskjutningarna kan nämnas att detaljplanen för Norra 1 är överklagad, upphandling av entreprenad inom Henriksdal var försenad, projektet Energihamnen hade 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 var förskjutningar 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.

Genomgången av projekten inför tertialrapport 2 visar på ytterligare förskjutningar om ca 62 mnkr på utgiftssidan och tillkommande inkomster om ca 64 mnkr. Det som har skett jämfört med tertialrapport 1 är främst ytterligare förändringar inom Henriksdalshamnen och Norra Station. Kontoret bedömer prognosen för 2010 till 1 830 mnkr netto, dvs. en avvikelse mot budget med 592 mnkr.

Avvikelserna för de olika projekten kommenteras ytterligare i textdelen till Stora projekt i bilaga 4:3.

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

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekt avseende exploateringsområdet Norra Djurgårdsstaden. Prognosen för dessa projekt uppgår till 131 mnkr för 2010.

En redovisning av genomförbarhet, dvs. risk för förskjutning, lönsamhet och antalet lägenheter för nämndens planeringsprojekt lämnas i bilaga 5:1. 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 ca 70 % av totala antalet planeringsprojekt inom och utom budgetram 2010. Volymmässigt utgör dessa närmare 40 % 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 5:2.

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 700-750 mnkr under förutsättning att beslut m.m. hinner fattas.

Friköp av tomträttsmark svarar för ca 87 % av bokförda försäljningsinkomster. Resterande del av försäljningsinkomsterna är kopplade till exploateringsverksamheten.

Av prognosen för friköp 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, dvs. ökade kostnader med motsvarande intäkter. Kontoret föreslår att nämnden begär omslutningsförändring inom driftbudgeten med 0,8 mnkr i ökade kostnader och ökade intäkter för uppdrag avseende parkverksamhet.

Uppdragsverksamheten avseende parkverksamhet har tidigare överfört från exploateringsnämnden till trafik- och renhållningsnämnden. Exploateringskontoret har enligt överenskommelse med trafikkontoret fortsatt att driva en del långt gångna projekt.

Analys av balansräkning

En analys av balansräkningen lämnas i bilaga 3:5.

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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			11 %	minska	2010

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)			0 st	öka	2010
<input type="checkbox"/> Uppfylls helt					

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	
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			

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.

Under 2010 fortsätter arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten.

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.

Uppföljning av intern kontrollplan som fastställdes i verksamhetsplan 2010 lämnas i bilaga 6. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med nämndens årsredovisning.

Synpunkter och klagomål

Av diarieföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål/protester eller synpunkter/förslag. I år har protester och klagomål delats upp i två olika kategorier för att få en förfinad statistik. Protesterna rör oftast ett specifikt objekt och utgörs ofta av färdiga blanketter eller listor.

Antalet handlingar under perioden januari-14 augusti 2010 som registrerats som klagomål uppgår till 14, antalet protester uppgår till 59 varav 51 avser

Hammarbyhöjden 1:1 vid kv Orkanen i Björkhagen. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 67. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 2 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter oktober 2006-juli 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 Delårsrapport per 2010-08-31 - analys av balansräkningen
- Bilaga 3:6 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 4:1 Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 4:2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 4:3 Investeringsplan kommentarer om Stora projekt
- Bilaga 5:1 Investeringsplan - planeringsprojekt redovisade i prioritetsordning kompletterat med antal lägenheter, lönsamhet och genomförbarhet
- Bilaga 5:2 Projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
- Bilaga 6 Internkontrollplan
- Bilaga 7 Uppföljning av rehabiliteringsprocessen