

Inledning	2
Stockholm växer och utvecklas för framtiden.....	2
1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	3
1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa	3
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande	4
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar	5
1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm	8
1.5 Framkomligheten i regionen ska öka	13
1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm	14
1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning	15
2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	16
2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald	16
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten	17
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	19
3.1 Budgeten ska vara i balans.....	19
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva	28
Bilagor	31

Inledning

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och markexploatering inom stadens gräns. Nämnden handhar inom sitt verksamhetsområde frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden har till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser samt annan mark under nämndens förvaltning. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning för hamnfrågor. I syfte att renodla stadens ansvar för förvärv och överlåtelse av mark överförs ansvaret för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden den 1 januari 2011.

Stockholm växer och utvecklas för framtiden

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 har exploateringsnämnden en central roll. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag. Genom beslut och strategiska ställningstaganden kan exploateringsnämnden bidra till ett Stockholm i världsklass!

Exploateringsnämnden ska i arbetet med att uppnå vision 2030 för staden planera för långsiktig bostadsförsörjning med minst 80 000 nya bostäder. Nämnden har beredskap för att infria målet om minst 15 000 lägenheter under mandatperioden. Målet för 2011 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut. Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Närmare 180 genomförandeprojekt pågår och i planen finns det därutöver drygt 250 planeringsprojekt.

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. Arbetet med att utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade under 2010 om Vision Söderstaden 2030 och gav exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden.

Det påbörjade arbetet med att göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi fortsätter. Detta arbete är särskilt viktigt då det under de närmaste åren då utbyggnad och planering för flera extraordinära projekt som Slussen, Norra Djurgårdsstaden och

överdäckningar av vägar och spårområden pågår. Arbetet kommer att utgå från den investeringsstrategi som kommunfullmäktige beslutade om i budget 2011.

Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare. Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen. Minskad miljöpåverkan kräver också att åtgärder vidtas i det befintliga fastighetsbeståndet. Miljonprogramsområdena utgör därför ett ytterligare miljöprofilområde vars arbete utförs av stadens bostadsbolag.

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträtts- och arrendemark, fortsätter att ge ett betydande överskott för staden. Nämndens överskott på driftbudgeten för 2011 bedöms till 780 mnkr vilket kan jämföras med 703 mnkr i budget 2010.

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 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	90 %	35 %	År

NÄMNDMÅL:

Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att starta och växa i måste 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 fasställde 2008 riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ligger till grund för stadens planering i företagsområdena och för stadens rådgivning till företag.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöker nämnden 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.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Cirka 90 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen (löne- och ekonomihantering, registratur och arkivtjänster m.m.) från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi. Se aktivitetsplan i bilaga 2.

Vid entreprenad- och konsultupphandlingar försöker kontoret utforma upphandlingskraven så att även mindre företag kan lämna anbud på lämpliga arbeten, t.ex. ska kontoret inte ställa högre krav på anbudslämnarnas årsomsättning än vad som bedöms som nödvändigt för att klara ett arbete av aktuell storlek.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)	2 %	öka	Tertial
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	3 st	3 500 st	År

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

Under 2011 kommer arbetet med miljöprogrammet för perioden 2012-2015 inledas. Arbetet leds av kommunstyrelsen och kommer att vara stadsövergripande. Klimatinitiativet och investeringsarbetet för att minska energiförbrukningen i stadens egna fastigheter och verksamheter fortsätter. Klimatinvesteringar i bland annat miljöprogramsområdena prioriteras.

En ny parkstrategi där stockholmarna inte ska ha längre än 300 meter till närmaste grönområde och 15 000 nya träd under mandatperioden samt anläggandet av fler citynära badplatser förstärker de gröna värdena. Likaså kommer ett Trädråd att inrättas.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	År
Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon	100 %	tas fram 2011	År
Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	År
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	85 %	År
Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	89 %	85 %	År
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	Månad

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder)	100 %	tas fram av nämnden	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon	2008-01-01	2011-12-31
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Farsta stadsdelsnämnd ska ta fram en förstudie för hur Farsta kan omdanas utifrån Farsta Large och Söderortsvisionen	2011-01-01	2011-12-31

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel entreprenader som uppfyller stadens miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster	100 %	År
Andel grönkompensation som avser ekologiska/biologiska åtgärder *	65 %	År
Andel ianspråktagen grönyta som grönkompenseras *	90 %	År

* Exploateringskontoret ska 2011 se över metoden för uppföljning av grönkompensation i samband med nyexploatering. Dessutom ska kontoret studera om det är möjligt att formulera nya indikatorer för uppföljning av grönkompensation.

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

För att nå nämndens mål om energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Bland annat ska exploateringskontoret informera om energieffektiviseringsåtgärder, lyfta fram bra exempel samt redovisa statistik från genomförda nybyggnadsprojekt. Nämnden tillämpar riktlinjer och mål för energiförbrukning i exploateringsöverenskommelser samt kräver uppföljning av energiförbrukning i den nya bebyggelsen. I genomförandet av Hammarby Sjöstads etapp Henriksdalshamnen arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling av energieffektivt byggande.

Målet för hållbar park- och naturmiljö innebär att särskilt värdefulla mark- och vattenområden som t.ex. naturstränder, gammelskogar, våtmarker samt viktiga samband i den gröna infrastrukturen ska bevaras. Nämnden ska kompensera exploatering av värdefulla mark- och vattenområden genom exempelvis nyskapande av motsvarande naturtyp eller restaurering av en miljö vars naturvärden försämrats. Eventuell påverkan på naturområden analyseras tidigt i exploateringsprocessen. Resultatet av dessa analyser redovisas i samband med att förslag till markanvisning lämnas till nämnden. Inför stora och komplexa exploateringar görs landskapsanalyser med såväl ekologiska- som sociotopbedömningar.

Målet att markkvaliteten ska vara god för människors hälsa och miljön innebär att nämnden ska verka för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploateringar. Exploateringsnämnden verkar för att hushålla med mark och andra naturresurser. Långsiktigt hållbar markanvändning eftersträvas genom att i första hand återanvända redan exploaterad mark för nybyggnation och användningen av förnybara material ska minimeras.

Utifrån nämndens miljömål för miljöanpassning av projektering och entreprenadarbeten ska nämnden verka för att utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader minskar. Miljökrav ställs vid projektering av park- och trafikanläggningar och på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt. Nämnden ska vidare verka för hög grad av återvinning av schaktmassor i stadens exploateringsprojekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilsområdena Västra Liljeholmen och Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden stöds, som ett av 18 projekt i världen, av Clinton Climate Initiative och kommer att skapa ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling. Som ett av tre projekt i Europa möjliggörs internationellt samarbete mellan projekten.

Miljonprogramsområdena är ett miljöprofilområde. Arbetet ska ledas av exploateringsnämnden och utföras av stadens bostadsbolag.

Exploateringsnämnden ska genom sitt ansvar för arbetet med att utveckla miljöprofilområdena medverka till målsättningen att Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande genom skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar. Kommunfullmäktige antog i oktober 2010 miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden - "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden". En del av det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden berör etableringen av ett innovationscentrum som verktyg för att bland annat uppnå de höga klimat-, miljö- och hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden beslutade i december 2010 om organisation för Norra Djurgårdsstaden Innovation.

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 översvämningsriskerna.

Exploateringskontoret deltar i stadens förvaltningsövergripande styrgrupp och arbetsgrupp för klimatanpassningsfrågor.

Ett trädråd med stadsträdgårdsmästaren som chef inrättas under året med representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Trädrådet utgör en viktig part i frågor som berör träd. I uppdraget ingår att tillgodose plantering av ett träd per ny lägenhet, dvs. ca 15 000 stycken under hela mandatperioden. Redan under planarbete vid nybyggnation måste hänsyn tas till de träd som ska sparas och en plan ska göras upp för var nya träd ska planteras.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm. Fram till 2030 förväntas stadens befolkning öka med ca 200 000 personer och därför krävs en långsiktig planering och en utbyggnad i stabilt tempo över konjunkturcyklerna för att möta efterfrågan från dem som vill flytta till och inom Stockholm. Staden ska planera för minst 80 000 nya bostäder fram till 2030. Under mandatperioden planerar staden för minst 15 000 nya bostäder.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal färdigställda bostäder st	3 750	3 750 st	Månad

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal markanvisade bostäder st	3 000	3 000 st	Månad
Antal påbörjade bostäder st	3 750	3 750 st	Månad
Antal påbörjade hyresrätter st	1 500	1 500 st	Tertial
Antal påbörjade ägarlägenheter st	25	tas fram 2011	År
Antal studentbostäder st	150	tas fram 2011	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samverkan med S:t Eriks Markutveckling AB utarbeta en långsiktig utvecklingsplan för fastigheterna i Ulvsunda med inriktning på nya bostäder samt handel och service i överensstämmelse med Ballstavisionen	2010-01-01	2011-12-31
Leda arbetet av utbyggnaden inom Norra Stationsområdet	2009-01-01	2011-12-31
Leda programarbetet inom Söderstaden	2011-01-01	2011-12-31
Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska tillsammans vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.	2010-01-01	2011-12-31
Genomförandebeslut om exploatering av ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden.	2011-01-01	2011-12-31
Underlätta tillskapandet av studentbostäder	2011-01-01	2011-12-31

NÄMNDMÅL:
Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år

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

Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med den markanvisningspolicy som nämnden antog under 2007. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

I samband med att nämnden ger markanvisning upprättas ett s.k. markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet är en bekräftelse på nämndens beslut samt att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för byggherren att kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser för projektering.

För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar sker i jämn och tillräcklig omfattning. På samma sätt måste de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet följa denna utveckling. Bostadsbyggandet kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med bostadsutbyggnaden.

Målet för 2011 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter ska tas upp för beslut.

Byggnad på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Bromstens industriområde (delvis privatägd), Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

NÄMNDMÅL:

Planera för minst 15 000 lägenheter under mandatperioden

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

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet kommer nämnden att fortsätta söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik och rekreation. Stockholm är en växande storstad. Tillväxten är central och det är viktigt att invånarna erbjuds de fördelar som finns i staden. Stockholmsborna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt. Arbetet överensstämmer med och sker inom ramen för Vision 2030.

Parallellt med arbetet att planera för minst 15 000 nya bostäder under perioden 2011-2014 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena enligt Vision 2030 och översiktsplan.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark

krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/ Årstadal, Annedal och Bromstens industriområde.

Byggnad på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet. Vidare planeras överdäckning av Norra Stationsområdet samt nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Solberga och genom Hjorthagen för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora utgifter, både för staden och för byggherrarna och i slutänden bostadskonsumenter. Projekten har även en större osäkerhet i genomförandetakt.

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 8 redovisas samtliga bostadsprojekt.

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.

Flera olika projekt växer också fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel på planerade projekt är stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Kungsholmen/Lindhagen, området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön samt Liljeholmskajen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder och kontor och allmänna platser.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade i april 2010 om programmet "Söderort 2030 – en framtidsvision". I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige om att godkänna Vision Söderstaden 2030 samt att ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden. Exploateringsnämnden ska i samverkan med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort. Utvecklingen av Farsta som tyngdpunkt ska fortsätta i linje med de slutsatser som dragits från projektet Farsta Large och de slutsatser om Farsta som Söderortsvisionen lyfter fram. Utredningsarbetet för Rågsveds friområde ska utformas som pilotprojekt för att involvera medborgarna på ett tidigare stadium i exploateringsprocessen.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm fortsätter bland annat genom att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation enligt framtidsbilden för Kista Science City. Vision Bällstaviken är ett

samarbetsprojekt mellan Stockholm, Sundbyberg och Solna stad där projekten Ulvsunda industriområde, Annedal och norra Mariehäll ingår.

Kommunfullmäktige godkände Vision Järva 2030 i april 2009. 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.

Studentbostäder

Exploateringskontoret lämnade till exploateringsnämnden i augusti 2010 svar på skrivelse om långsiktig strategi för en god tillgång på studentbostäder. Exploateringskontoret konstaterade att under de senaste tio åren i Stockholm har 3 400 studentbostäder genom ny- och ombyggnad färdigställts. Under åttaårsperioden 2002-2009 markanvisade staden projekt med totalt 1 130 studentbostäder, dvs. i snitt ca 140 lägenheter per år, på stadens mark. Exploateringsnämnden beslutade att nämnden ska på stadens mark markanvisa för 100-200 studentlägenheter per år under de kommande fyra åren.

Ägarlägenheter

Målsättningen att markavisa 25 ägarlägenheter förutsätter att det finns byggherrar som är intresserade av att driva sådana projekt. Upplåtelseformen ägarlägenheter infördes i Sverige först i maj 2009. Hittills har intresset för denna boendeform i markanvisningssammanhang varit mycket lågt.

Medverka till att sänka boendekostnaderna

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, finansieringen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. På sikt handlar det bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna.

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.

Tillgänglighet i planeringen av nya bostadsområden

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en bärande del vid byggnation av bostäder. Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och

parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

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

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

Arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner ska intensifieras. Satsningar på nya tvärförbindelser med spårväg kombinerar en förbättrad framkomlighet och regional integration med miljöhänsyn. Genom Förbifart Stockholm, med byggstart 2012, knyts regionen tätare samman och skapar ökade möjligheter till resor mellan de norra och södra delarna av regionen. Ett växande Stockholm ställer ökade krav på utbyggd infrastruktur.

Staden ska verka för att tvärbanan byggs ut från Hammarby Sjöstad till Slussen och från Alvik till Kista och slutstationen Stockholm Nord via Bromma flygplats. Staden ser positivt på nya spårvagnssträckningar som Spårväg City, vilken kollektivtrafikmässigt ska binda samman utvecklingsområdena Västra Kungsholmen med Värtan genom City.

Stockholms stads cykelleder ska ses över. Stockholm ska ha välfungerande cykelbanor/-fält som bidrar till ökad trafiksäkerhet.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal meter nyanlagda cykelvägar i staden	3 000	öka	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samverkan med Stockholms Stads Parkerings AB verka för större infartsparkeringsmöjligheter, och inom ramen för detta söka samarbete med berörda grannkommuner	2011-01-01	2011-12-31

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

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

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige 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 i augusti 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm**

I Stockholm ska möjligheterna till idrott vara många och varierade. Alla stockholmare ska ha möjlighet att utöva idrott.

Konsten och konstnärernas roll i Stockholm ska stärkas genom Stockholm konst. Stockholm konst ska bevaka att staden följer enprocentsregeln för konstnärlig utsmyckning.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Leda arbetet inom Högdalen avseende fritids-/rekreationsområde	2008-01-01	2011-12-31

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

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. Ett exempel på detta är när

exploateringsnämnden tillsammans med kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

Det finns fastställda samarbetsformer mellan exploateringskontoret och Stockholm konst. Stockholm konst upprättar konstprogram för hur och var konst kan komma in i stadens större exploateringsområden. Vid stora projekt inleds samarbetet tidigt så att konsten ges möjlighet att relatera till exploateringsområdet som helhet.

I budget 2011 anges att Stockholm konst ska tillsammans med exploateringsnämnden arbeta med att utnyttja stora ombyggnadsprojekt vid exempelvis Slussen och Odenplan till tillfälliga plattformar för konstprojekt.

Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden 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 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

Stockholm ska vara en vacker huvudstad. Arbetet med att bygga bort otrygga och brottsbelastade miljöer ska stärkas. Utvecklingen av stadens säkerhetsarbete utgår från stadens säkerhetsprogram. Arbetet syftar till att både faktisk och upplevd säkerhet och trygghet uppnås för de som bor, verkar och vistas i Stockholms stad så att människor, verksamhet och företagande kan fungera även vid oönskade händelser. Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året	3	tas fram 2011	År
Antal inträffade incidenter	30	tas fram 2011	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser	2011-01-01	2011-12-31

Kontoret föreslår inget eget nämnmål för verksamhetsområdet.

Med ledning av de indikatorer som anges i budget hur kommunfullmäktige kommer att följa upp målet ”Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning” konstaterar kontoret att indikatorerna avser andra nämnder. När det gäller planering av nya bostadsområden och säkerheten där är

det stadsbyggnadsnämnden som remitterar detaljplaner till trafik- och renhållningsnämnden, brandförsvaret m.fl. och det är stadsbyggnadsnämnden som i planarbetet kan beakta dessa frågor.

Kommunfullmäktige har 2009 beslutat om ”Säkerhetsprogram för Stockholms stad”. De viktigaste delarna i säkerhetsarbetet är:

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

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

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser jämte åtgärdsförslag som rapporterades till stadsledningskontoret 2009. Under 2011 kommer alla medarbetare att informeras om kontorets förebyggande säkerhetsarbete inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringssystem och rutiner kring detta samt försäkringar.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Hela Stockholm ska vara attraktivt. Därför ska en mångfald av boende och boendeformer i staden etableras.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.1 Stockholmarna ska erbjudas valfrihet och ökad mångfald

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer i hela staden, inbegripandes såväl hyresrätter och bostadsrätter som ägarlägenheter och småhus.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras.	2008-01-01	2011-12-31

NÄMNDMÅL:

Verka för att det byggs olika boendeformer

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, socialförvaltningen och stadsledningskontoret 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 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål och ge stockholmarna en god service är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför av största vikt att staden är, och fortsätter att vara, en arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Sjukfrånvaro	1,6 %	4,8 %	År

NÄMNDMÅL:

Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten

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

Exploateringskontoret har under de senaste fem åren arbetat med den generationsväxling som kommer att fortgå, om än i lite lugnare takt, när 40-talisterna successivt går i pension. Kontoret består av 132 tillsvidareanställda och 6 tidsbegränsat anställda, omräknat till heltid, per den 31 oktober 2010. Av dessa var 127 i tjänst. Kontoret bedömer att det kommer att ske en ökning av antalet anställda under 2011 beroende på att de stora stadsutvecklingsprojekten nu kommer i genomförandeskede. Ambitionen är att personalomsättningen ska vara kontrollerad och ligga mellan 5-10 % per år. Under 2010 har 13 medarbetare rekryterats och 16 slutat sin anställning på kontoret.

De närmaste fem åren beräknas drygt 20 av kontorets medarbetare gå i pension så rekryteringen måste fortsätta. Kontoret rekryterar arbetskraft inom den sektor i Stockholmsområdet som är allra hetast, dvs. inom byggsektorn. Det är stor brist på tillgänglig kompetens. Det utbildas inte civilingenjörer inom samhällsbyggnad i tillräcklig omfattning och det är stor konkurrens om de mest erfarna ingenjörerna. Framför allt gäller detta kompetens inom genomförandeskedet.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att delta på arbetsmarknadsdagar på KTH och marknadsföra sig i studentpress, fackpress och lämpliga hemsidor på Internet. Praktikanter från högskolor ska tas emot under förutsättning att det finns tillgängliga handledare. Detsamma gäller för de studenter som vill utföra sitt examensarbete på kontoret. Under 2010 har kontoret tillsammans med övriga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret deltagit i karriärmässan CareerDays på Globen som vände sig till redan yrkesverksamma civilingenjörer och civilekonomer. Syftet har varit att marknadsföra staden som arbetsgivare och informera om de otroligt spännande arbetsuppgifter som finns i staden. Kontoret kommer att delta i mässan även under 2011.

Kontoret kommer att fortsätta att satsa på kompetensutveckling av medarbetare och "avtankning" av kunskap från medarbetare som avslutar sin anställning.

Utvecklingsprogram för framför allt nya chefer fortsätter med utbildning i löneprocessen och lönesamtal. Kontoret kommer att samarbeta med stadsbyggnadskontoret om en utbildning i arbetsrätt för nya chefer under våren 2011. Kontorets samtliga ska chefer erbjudas utbildning i rekryteringsprocessen och troligen också inom kommunikation och det kommunikativa ledarskapet. Avsikten är att någon form av "chefsdag" för kontorets alla chefer ska hållas två gånger per år.

Kontorets ledningsgrupp har under 2009 arbetat fram en värdegrund för kontoret baserat på orden; Samhällshälsengagemang, Kompetens, Öppenhet, Nyttänkande och Arbetsglädje. Arbetet har fortsatt med en gemensam kontorsdag i december 2010 som kommer att leda fram till aktiviteter under 2011. Detta är ett led i arbetet med Vision 2030.

"TN Akademin", som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset fortsätter med en tredje omgång med start hösten 2011. Syftet är att utveckla deltagarnas personliga egenskaper som projektledare, stärka deltagarna i den professionella yrkesrollen, öka förståelsen för varandras yrkesroller och ta tillvara olika kompetenser genom nätverksbyggande.

Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal och lönesamtal med sin chef minst en gång per år. Lönekriterier har tagits fram och revideras vid behov inför lönerevision. Kontoret kommer att tillsammans med miljöförvaltningen informera om löneprocessen för medarbetarna.

Kontoret kommer att fortsätta att mäta arbetsmiljön genom att alla tillsvidareanställda medarbetare omfattas av den från staden utarbetade medarbetarenkäten. I enkäten mäts även det kommunikativa ledarskapet. Där kan kontoret också mäta hur många medarbetare som har en individuell utvecklingsplan.

Sjukfrånvaron har sedan inrättandet av exploateringskontoret 2005 varit låg. Under första halvåret 2010 uppgick sjukfrånvaron till 1,4 %, det lägsta någonsin för kontoret. Det är viktigt att fortsätta arbetet för att behålla den låga

sjukfrånvaron som högst bör uppgå till 1,6 %. Kontoret satsar på förebyggande åtgärder men även rehabilitering och nära samarbete med företagshälsovården och försäkringskassan. Exploateringskontoret och övriga tekniska förvaltningar har slutit ett samarbetsavtal med försäkringskassan i syfte att ha bättre dialog och uppföljning. Samtliga chefer har erbjudits information om rehabiliteringsprocessen. Kontoret ska säkerställa att alla chefer har kunskap om sitt ansvar för medarbetare med funktionsnedsättning. Det gäller exempelvis att tillhandahålla hjälpmedel.

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

Kontoret har uppnått en så jämn könsfördelning som är möjligt avseende avdelningschefer - 2 män och 3 kvinnor. Av enhetscheferna är 54 % män och 46 % är kvinnor. Av de tillsvidareanställda medarbetarna är 44 % män och 55 % kvinnor. Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete, inklusive riktlinjer och handlingsplan mot trakasserier och kränkande särbehandling, redovisas i bilaga 5.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Personalomsättning	8 %	År

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning och effektivitet. Givna budgetramar ska hållas.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2		+/- 1 %	År

NÄMNDMÅL:

God styrning av exploateringskostnaderna

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten fortsätter. I detta ingår att nämnden bättre ska kunna göra en sammanvägd prioritering mellan projekten utifrån beslutsläge, genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Arbetet med att implementera metoden kommer att fortsätta under 2011.

Kommunfullmäktige har i budget 2011 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. En heltäckande strategi måste implementeras stegvis och en slutgiltig investeringsstrategi förväntas beslutas i budget 2012.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst 5 % jämfört med genomförandebeslut	85 %	År

NÄMNDMÅL:

Stadens mark ska förvaltas effektivt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och drygt 2 100 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

En god förvaltning förutsätter vidare att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

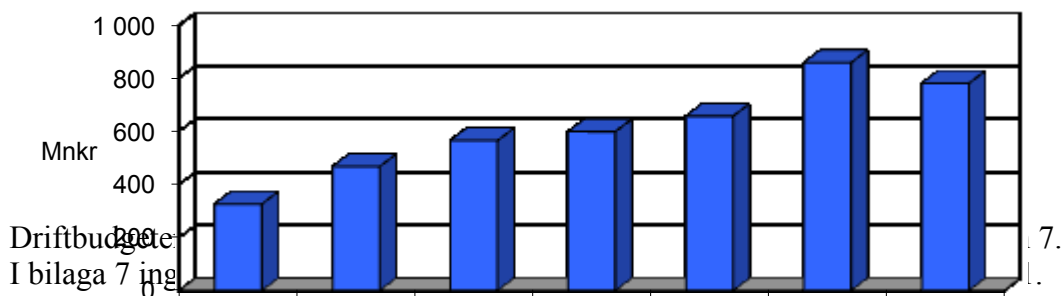
Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Avkastning av tomträttsmark bostäder	1,5 %	År
Avkastning av tomträttsmark övrig verksamhet	6,6 %	År

Nämndens indikatorer
Årsmål
Periodicitet

I syfte att renodla stadens ansvar för förvärv och överlåtelse överförs ansvaret för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011.

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2011
Driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet, trots ökande kapitalkostnader beroende på genomförda investeringar, utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen sedan 2005 har varit enligt följande diagram.

Driftbudget netto


Nämndens överskott på driftbudgeten för 2011 uppgår till 780 mnkr vilket kan jämföras med 703 mnkr i budget 2010. Ökningen beror i huvudsak på ökade tomträttsintäkter för nyupplåtelse och regleringar.

I budget 2011 har exploateringsnämndens budget för driftkostnader exklusive kapitalkostnader, ökat med 18 mnkr. De ökade kostnaderna beror huvudsakligen på ökad omfattning av de förvaltningsuppdrag av byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden. Effektiviseringskravet 2011 uppgår till sammanlagt 2 mnkr för införande av gemensam administration och generell effektivisering.

Nämndens driftkostnader består till drygt 90 % av stadens internräntor och avskrivningar på genomförda investeringar. Nämndens övriga kostnader (114,6 mnkr) är till stor del bundna genom avtal m.m. eller kopplade till intäkter i samma storleksordning eller mer. Kontoret ser det som en utmaning att uppnå en besparing om 2 mnkr på kostnadssidan. Effektiviseringskravet är fördelat på verksamheterna "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet". En särskild redovisning för den mark utanför kommungränsen som överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden lämnas under "Markförvaltning".

Markförvaltning mnr	Budget 2011	VP 2011
Kostnader	26,4	26,4
Avskrivningar	130,0	130,0
Internräntor	1 123,0	1 123,0
Summa kostnader	1 279,4	1 279,4
Intäkter	2 060,0	2 060,0
Driftbudget – netto	780,6	780,6

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark.

Jämfört med budget 2010 bedöms intäkterna öka med 30 mnr beroende på regleringar, nyupplåtelser och engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen. En specifikation av de olika posterna i prognosen lämnas i bilaga 6.

Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder och försäljning av tomträttsmark ger minskade intäkter.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttsinnehavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsrentan. Tingsrätten har i dom den 27 maj 2010 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttsinnehavaren har överklagat domen och fått prövningstillstånd i Svea Hovrätt. Detta kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Kommunfullmäktige fastställer internräntan i budget. Den uppgår för 2011 till 2,87 procent, vilket är en sänkning jämfört med 2010 då den uppgick till 4 %. Av kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar för nämndernas arbete med verksamhetsplan 2011 framgår att interräntan för anläggningstyp ”mark” fortfarande är 4 %. Kapitalkostnaderna redovisas enligt budget.

Överföring av mark från fastighetsnämnden

Markförvaltning: mark från fastighetsnämnden mnr	Budget 2011	VP 2011
Kostnader	0	3,3

Internräntor	0	5,6
Intäkter	0	9,9
Driftbudget – netto	0	1,0

Överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen ska ske per den 1 januari 2011. Justering av budgeten till följd av överföring kommer att ske i samband med ärendet "Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011". I avvaktan på försäljning kommer fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag tillsvidare sköta förvaltningen av fastigheterna då exploateringskontoret inte har resurser för detta. Efter avstämning mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret föreslår kontoret att exploateringsnämnden begär budgetjustering för ökade intäkter med 9,9 mnkr, för ökade driftkostnader med 3,3 mnkr och för ökade kostnader för internränta med 5,6 mnkr. Se tabell ovan.

Fastighetsnämnden har som s.k. slutet redovisningsenhet i staden kunnat fakturera kommunstyrelsen sina kostnader för försäljning av fastigheter. För exploateringsnämnden kommer i stället budgeten behöva justeras. Kontoret återkommer till exploateringsnämnden i samband med tertialrapport 1/2011 med förslag till budget för kostnaderna för försäljningar av stadens mark utanför kommungränsen.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2011	VP 2011
Kostnader	88,2	90,5
Intäkter	88,2	90,4
Driftbudget – netto	-0,1	-0,1

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.

Exploateringsnämnden godkände i oktober 2011 förslag till markavtal mellan staden och Stockholms Hamn AB. Staden upplåter mark genom exploateringsnämnden till Stockholms Hamn AB för hamnändamål m m. Tidigare gällande nyttjanderättsavtal mellan staden och Stockholms Hamn AB har sagts upp från och med den 1 januari 2011 och avses ersättas med ett markavtal (exploateringsnämnden) och ett drift- och underhållsavtal (trafik- och renhållningsnämnden). Förslaget innebär att intäkter enligt markavtalet redovisas under exploateringsnämnden och att kostnader enligt drift- och underhållsavtalet redovisas under trafik- och renhållningsnämnden. Föreslagna avtal ska

underställas kommunfullmäktige för beslut. Enligt underhandskontakt med stadsledningskontoret ska exploateringsnämnden begära justering av budget i samband med verksamhetsplan 2011 i enlighet med nämndens beslut den 28 oktober 2010 i ärendet ”Avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB om markutnyttjande och drift och underhåll av hamnområdet”.

Omslutningsförändringar

Jämfört med budget bedöms omslutningsförändringar för 2011 uppgå till 2,3 mnkr. Med omslutningsförändringar avses ökade intäkter med motsvarande kostnader. Förändringen består av ökade uppdrag till fastighetsnämnden för förvaltning av exploateringsnämndens byggnader i avvaktan på kommande exploatering. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär budgetjustering för detta med 2,3 mnkr.

Investeringar

Investeringar mnkr	Budget 2011	VP 2011
Utgifter	2 110,0	2 273,9
Inkomster	50,0	213,9
Investeringsbudget netto	2 060,0	2 060,0

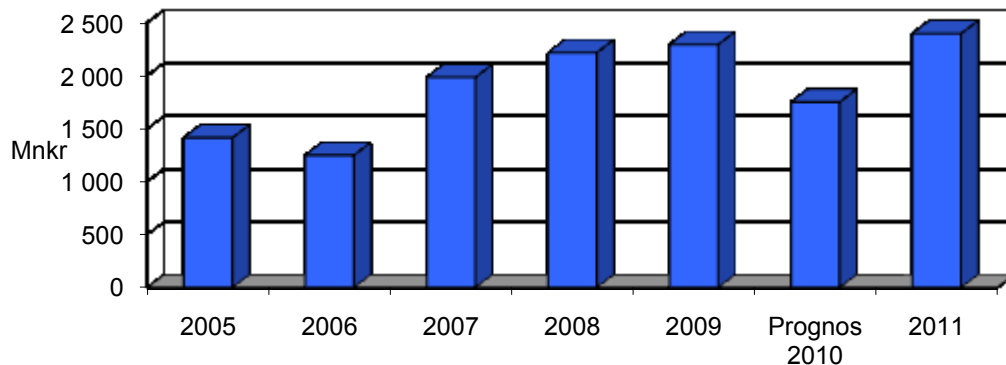
Investeringsbudgeten för 2011 uppgår till 2 060 mnkr. För att genomföra nämndens långsiktiga uppdrag tilldelas en investeringsbudget som långsiktigt uppgår till 1 000 mnkr per år. För att uppfylla kommunfullmäktiges prioriteringar på kortare sikt utökas nämndens investeringsbudget med 1 060 mnkr 2011. Denna utökning syftar främst till att genomföra exploateringsprojekten Norra Stationsområdet, Slussen och delar av Norra Djurgårdsstaden. Under 2011 förväntas kommunfullmäktige fatta genomförandebeslut samt beslut om finansiering om ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden.

I budget 2010 med inriktning för 2011 och 2012 angavs investeringsramen för 2011 till 1 500 mnkr. I denna ram ingick då inte Norra Stationsområdet, Slussen och delar av Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden utgick från denna ram i sitt underlag till budget 2011-2013 som lämnades till kommunstyrelsen i april 2010. Den nu i budget 2011 fastställda investeringsbudgeten, där Norra Stationsområdet och Slussen nu ingår, innebär en betydande sänkning av exploateringsnämndens investeringsutrymme.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2011, inklusive ännu inte fattade genomförandebeslut om ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden, framgår av nedanstående diagram. Sedan 2005 har exploateringsnämnden investeringsplan

legat på en betydligt högre nivå jämfört med tidigare år. Den något lägre förbrukningen 2010 jämfört med tidigare prognoser kan bland annat förklaras av effekter på den avmattning i konjunkturen och oro på finansmarknaden som uppstod hösten 2008.

Investeringsutgifter netto



Verksamhetsplanen innehåller 178 projekt, omfattande ca 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut med beräknade utgifter om ca 2 090 mnkr för 2011. Även ett fastighetsförvärv om 100 mnkr ingår i planen 2011 i enlighet med stadens avtal med landstinget 2008 om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser”. Detta innebär att projekten med genomförandebeslut inte kan inrymmas fullt ut i investeringsplanen 2011.

Därutöver finns 242 planeringsprojekt, omfattande drygt 30 000 lägenheter, med en utgiftsprognos om ca 340 mnkr för 2011. Jämfört med exploateringsnämndens underlag till budget 2011-2013 innehåller verksamhetsplanen 98 fler projekt. Prognosen för samtliga ingående projekt i planen 2011 uppgår därmed till ca 2 430 mnkr. I denna prognos ingår då inte planerade beslut om tillkommande delar av Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringskontoret bedömer att investeringsverksamheten minst måste bedrivas med de projekt som nu ingår i investeringsplanen för att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 bostäder under mandatperioden. Erfarenhetsmässigt uppkommer alltid förändringar inom investeringsplanen. Det kan avse överklagningar av detaljplaner, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar. En större nedrundningspost för oförutsedda händelser har därför inarbetats och investeringsplanen 2011 redovisas inom angiven budget. Kontoret kommer i arbetet med uppföljning av budget 2011 följa investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget.

Kommunfullmäktige beslutade i november 2010 om genomförande av ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden. Beslutet avsåg överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen. I beslutet uppmanas exploateringsnämnden hos kommunstyrelsen begära justering för 2011 års utgifter i verksamhetsplan 2011. Utgifterna bedöms i verksamhetsplanen uppgå till 14,7 mnkr för sopsuganläggningen och 158,8 mnkr för detaljplan Västra.

I verksamhetsplanen 2011 ska prognosen för nämndens investeringsplan 2012-2015 även redovisas. Investeringsplanen redovisas på de investeringsnivåer som exploateringsnämnden lämnade till kommunstyrelsen i april 2010 i sitt förslag till budget 2011-2013. Exploateringskontoret bedömer att investeringsverksamheten även för dessa år måste bedrivas med de projekt som nu ingår i investeringsplanen för att kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 bostäder under mandatperioden ska kunna uppnås.

I verksamhetsplanen ska nämnden göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade projekten utifrån projektens måluppfyllelse, ekonomi och genomförbarhet. Exploateringsnämnden ska fokusera på att utveckla arbetsformerna för att prioritera såväl genomförandeprojekten som planeringsprojekten över tid i syfte att säkerställa en jämn och långsiktigt hållbar investeringsnivå.

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 minst 15 000 bostäder under mandatperioden och Vision 2030.

För nämndens planeringsprojekt lämnas i bilaga 8:4 en redovisning av planeringsprojektens genomförbarhet, dvs. risk för förskjutning, lönsamhet och antalet lägenheter. Med lönsamhet avses normalt nuvärde enligt stadens modell för hur kalkylering ska ske. För projekt som saknar nuvärdesberäkning beroende på att projektet är i ett tidigt skede har en bedömning om lönsamhet gjorts.

Av totala antalet planeringsprojekt uppgår andelen lönsamma projekt 2011 till 75 %. Volymmässigt utgör dessa ca 44 % av planen 2011. De planeringsprojekt som uppvisar en negativ kalkyl svarar volymmässigt för ca 56 % av planen. Huvuddelen av de projekt som visar en negativ kalkyl ingår i stadsutvecklingsområden som Norra Djurgårdsstaden, Bromstens industriområde och infrastruktur Danvikslösen.

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 kan endast beräknas på projekt där inriktnings- eller genomförandebeslut fattats med nuvärdesberäkning som underlag, dvs. i princip sedan år 2008. Större andelen av projekten har en positiv täckningsgrad, större än 100 %, men flera av de stora stadsutvecklingsprojekten och Slussen har en lägre täckningsgrad. Se bilaga 8:5.

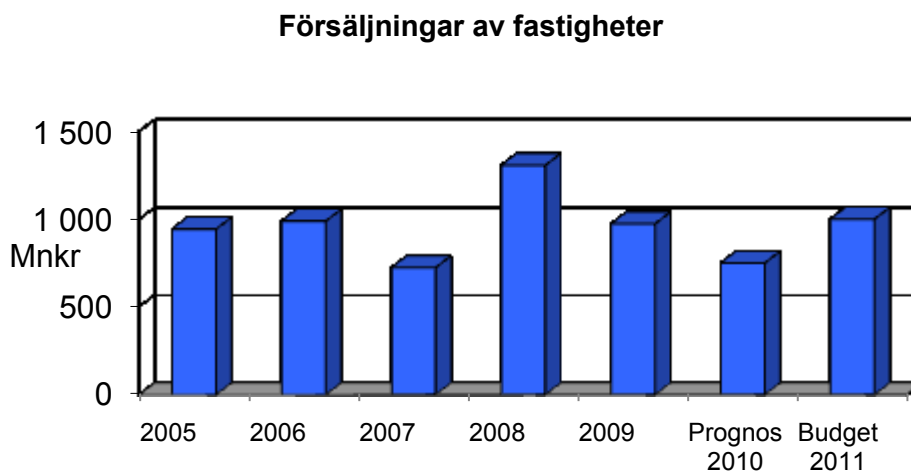
Projekt som bedöms kunna slutredovisas under 2011 redovisas i bilaga 8:6.

Stockholms Strömprojektet som syftar till att avveckla eller markförlägga ca 150 km kraftledningar inom ca 15 kommuner. Kommunfullmäktige godkände 2009 avtal med Svenska Kraftnät rörande stadens medverkan till finansiering av Stockholm Ström. Avtalet om Stockholm Ström möjliggör framtida bostadsbebyggelse. Utöver Stockholm, som föreslås bidra med 966 mnkr, förutsätts att ytterligare kommuner bidrar till projektets finansiering. Utgifterna ingår inte i nämndens verksamhetsplan 2011. Hur budgeteffekterna bedöms falla ut tids- och volymmässigt framgår dock av bilaga 8:1 och 8:2.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 1 000 mnkr för 2011, vilket är 500 mnkr mer än i budget 2010.

Exploateringsnämndens försäljningar av fastigheter har sedan 2005 genomförts enligt följande diagram.



Kontoret bedömer att det bland annat utifrån prognoserna för investeringsprojekt med förväntade försäljningar 2011 är möjligt att uppnå det ökade försäljningsbetinget.

Ansvar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011. Kontoret återkommer i tertiärrapport 1/2011 med prognos för dessa försäljningsinkomster.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Den övergripande satsningen under den kommande mandatperioden är att frigöra resurser för prioriterade verksamheter genom ökad produktivitet/effektivitet i stadens nämnder/bolagsstyrelser.

Arbetet måste fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader till förmån för kärnverksamheterna.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	10 %	minska	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	tas fram av nämnden	År

NÄMNDMÅL:

Kärnverksamhetens processer ska utvecklas ytterligare

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 de kommande 20 åren fram till 2030 ska ett flertal genomgripande stora projekt och förändringar genomföras i Stockholms stad. Förslag till en extern strategi för kommunikation av Vision 2030 – ett Stockholm Världsklass håller för närvarande på att tas fram i syfte att underlätta för stockholmare, besökare och företagare under tiden som staden växer och utvecklas.

På exploateringskontoret ska den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 genomsyra projektkommunikationen på övergripande och lokal nivå i projekten. Kontoret kommer även att arbeta med denna kommunikationsstrategi genom framtagande av riktlinjer för ”Dokumentation av stadsutvecklingspåverkande projekt”, Besök i världsklass” samt en ”Handbok för kommunikation i projekt”. Samtliga dessa insatser genomförs i samarbete med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

Kontorets huvudmål, att planera för minst 15 000 bostäder under mandatperioden, kommer även det att understödjas genom kommunikationsinsatser i samarbete med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. En kontorsgemensam genomförandestrategi med olika insatser samt uppföljning och utvärdering kommer att tas fram och börja genomföras under året.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden kommer tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fortsätta att utveckla samarbetet för att

effektivisera plan- och byggprocessen. Leanmetoden används i utvecklingen och samordningen av stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens arbete med projekt i tidiga skeden.

Under 2011 kommer bland annat arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten och att implementera stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt att fortsätta.

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

Kontoret ska utveckla sitt arbete vad gäller upphandling och avtalsuppföljning i syfte att stärka affärsmässigheten i kontorets upphandlingar. Fördjupad uppföljning och utvärdering av kontorets köp av konsulttjänster och entreprenader är nödvändigt för att stärka kunskaperna om olika marknader. Av särskild betydelse är att utveckla upphandlingarna i syfte att stärka avtalsuppföljningen vad gäller konsulttjänster och entreprenader. De kontinuerliga kontakterna med leverantörer på olika marknader ska utvecklas.

Att stärka de interna rutinerna och stödet för olika typer av upphandlingar är väsentligt. En viktig del i detta är att pröva de möjligheter till effektivisering och kvalitetssäkring av upphandlingsprocessen som ett elektroniskt upphandlingsstöd kan ge.

Risk- och väsentlighetsanalys

En risk- och väsentlighetsanalys ska tydliggöra vilka hot som föreligger som följd av påverkbara eller opåverkbara risker. I samband med verksamhetsplanen ska en risk- och väsentlighetsanalys med utgångspunkt från kommunfullmäktiges indikatorer samt nämndens väsentliga processer göras.

Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer, risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer samt internkontrollplan 2011 lämnas i bilaga 4.

Kommunfullmäktiges indikatorer

För bostadsbyggandet har kommunfullmäktige angivet ett antal indikatorer. Bostadsbyggandet och utbyggnad av arbetsplatsområden berörs i hög grad av konjunkturens utveckling och byggherrarnas möjligheter att ta ekonomiska risker för att bygga.

För att kunna uppnå målet om bostadsbyggandet krävs att nämnden har tillräckliga resurser. Det har varit vissa svårigheter att rekrytera kvalificerad personal under senare tid. Nämnden konkurrerar med byggbranschen som ofta kan erbjuda en högre löneutveckling.

För indikatorn budgetföljsamhet kan sägas att nämndens verksamhet påverkas av andra aktörer. De budgetavvikelse som har förekommit under tidigare år har bestått i ökade intäkter främst i samband med domar i avgäldsmål, förskjutningar exempelvis på grund av överklagan av detaljplaner inom den omfattande



exploateringsverksamheten och tillkommande effekter av detta på kapitalkostnaderna.

Nämndens väsentliga processer

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

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

I internkontrollplan för år 2011 ingår exploateringsprocessen och avgäldsprocessen i syfte att se över behovet av utveckling av t.ex. rutiner. Även kontroller av vissa stödprocesser ingår i internkontrollplanen.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Aktivitetsplan
- Bilaga 3 Exploateringskontorets miljöhandlingsprogram 2011
- Bilaga 4:1 Risk- och väsentlighetsanalys för kommunfullmäktiges indikatorer
- Bilaga 4:2 Risk- och väsentlighetsanalys för nämndens väsentliga processer
- Bilaga 4:3 Intern kontrollplan
- Bilaga 5 Jämställdhets- och mångfaldsplan
- Bilaga 6 Budgetavräkning drift och investering
- Bilaga 7 Nämndens budget per verksamhetsområde
- Bilaga 8:1 Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 8:2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 8:3 Investeringsplan kommentarer om stora projekt
- Bilaga 8:4 Investeringsplan planeringsprojekt redovisade utifrån lönsamhet genomförbarhet, och antal lägenheter
- Bilaga 8:5 Investeringsplan projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
- Bilaga 8:6 Investeringsplan Sammanställning av projekt som bedöms kunna slutredovisas under 2011
- Bilaga 9 Sammanställning av mål; Kommunfullmäktiges inriktningsmål, kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena och nämndens mål
- Bilaga 10 Förhandlingsprotokoll § 11 MBL