



Tertialrapport 2 Exploateringsnämnden

Sammanfattande analys

Arbetet med att planera för minst 100 000 bostäder fram till 2030 bedrivs planenligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. Investeringsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 86 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser.

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, Årstafältet, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag. Arbetet med att utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade under 2010 om Vision Söderstaden 2030. Exploateringsnämnden godkände i december 2011 ett reviderat projektdirektiv för Slakthusområdet och gav kontoret i uppdrag att utreda utvecklingen av en blandad stadsdel i enlighet med planeringsinriktningen.

Målet för 2012 är att markanvisa 5 000 bostäder. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 3 118 lägenheter fattats, varav 660 studentbostäder.

Det finns indikationer på att konjunkturen är osäker inom byggsektorn. Enligt preliminära uppgifter för perioden januari-juli uppgår antalet påbörjade lägenheter till 1 723 och antalet färdigställda lägenheter till 1 911. Utfallet tyder på att det är osäkert om målen för påbörjade och färdigställda lägenheter kommer att nås under 2012. Under året har signaler på marknaden indikerat en avmattning i konjunkturen och bostadsbyggande.

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2012 om miljöprogram för Stockholms stad 2012-2015. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2012 om nämndens miljöhandlingsprogram 2012. Vidare beslutade exploateringsnämnden om nämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträtts- och arrendemark, ger ett överskott för staden. Driftbudgeten redovisar netto en positiv avvikelse om ca 205 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen beror i huvudsak på ökade tomträttsavgälder jämfört med budget. Det ökade överskottet jämfört med prognosen i tertialrapport 1 beror i huvudsak på retroaktiva intäkter med anledning av att dom i avgäldsmål rörande fastigheterna Trollhättan 29-33 på Normmalm vunnit laga kraft i juni 2012.



Investeringsplanen netto prognostiseras till ca 2 250 mnkr, vilket är 570 mnkr lägre än budget 2012. Orsaken till den stora avvikelsen jämfört med budget är i huvudsak att utgifterna för intunnelingen av Norra länken och Värtabanan inom nämndens projekt för Hagastaden inte längre redovisas inom exploateringsnämndens investeringsbudget då medel för infrastrukturella åtgärder avsattes i stadens bokslut 2011.

Nämndens försäljningsbeting, som avser friköp av tomträttsmark och försäljning av mark utanför stadsgränsen, om 200 mnkr kommer att uppnås. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till drygt 400 mnkr.

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 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.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

 Uppfylls helt

Förutsättningen att möta framtidens utmaningar ligger i Stockholms förmåga att vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i.

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

Andel upphandlad verksamhet i konkurrens			90 %	35 %	2012
 Uppfylls helt					

Kommentar:

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten. Av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Inga avvikelser finns från den aktivitetsplan som redovisades i verksamhetsplan 2012.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler

 Uppfylls helt

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 god infrastruktur tillgodoses.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. Stadsbyggnadsnämnden ska förbättra förutsättningarna för nyföretagande genom att lokaler för småföretagande planeras in vid byggande av nya stadsdelar och vid kompletteringar av befintliga stadsdelar.

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. Nya arbetsplatser ingår i arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm. Hagastaden, 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 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

 Uppfylls delvis

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	2		3	öka	2012

Kommentar:

Kontoret har haft två ungdomar som har sommararbetat.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 I dialog med Jobbtorg Stockholm ta fram och tillhandahålla praktikplatser som passar stadens aspiranter	2012-01-01	2012-12-31	







Kommentar:

I verksamhetsplan 2012 angavs att kontoret avsåg att erbjuda ett antal praktikplatser under året till aspiranter från Jobbtorgen. Kontorets bedömning nu är att det är osäkert om det kan genomföras.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

 Uppfylls helt

I januari 2012 antog kommunfullmäktige ett nytt miljöprogram för Stockholms stad för perioden 2012-2015. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2012 om nämndens miljöhandlingsprogram 2012. Vidare beslutade exploateringsnämnden om nämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel markanvisningar med kravet att  energianvändningen är högst 55 kwh/m2  Uppfylls helt			50 %	50 %	2012
Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår   Uppfylls helt			100 %	80 %	2012
Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår   Uppfylls helt			100 %	95 %	2012

Kommentar:

Indikatoren avser miljöprogrammets miljömål "2.1 Innehållet av miljö- och hälsofarliga ämnen i upphandlade varor ska minska".

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

Kommentar:

En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. De krav som tillämpas vid upphandling av entreprenader är "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader" som är gemensamma med Göteborg, Malmö och Trafikverket.

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

 Ta fram och besluta om miljöhandlingsplan utifrån Stockholms miljöprogram 2012-2015	2012-01-01	2012-12-31	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------	--

Kommentar:

Exploateringsnämnden beslutade i maj 2012 om miljöhandlingsprogram 2012.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla hållbara stadsmiljöer

 Uppfylls helt

Miljöprogrammet för Stockholms stad visar stadens ambitioner inom miljöområdet. Miljöprogrammet är, förutom att vara miljöstyrande för stadens egen verksamhet, vägledande och styrande för samarbete med näringslivet, invånare, organisationer och myndigheter i arbetet för ett miljömässigt hållbart Stockholm.

Exploateringsnämnden kompletterade i tertiärrapport 1 verksamhetsplanen 2012 med indikatorer och/eller aktiviteter med anledning av det antagna miljöprogrammet.

Miljöprogrammet innehåller sex inriktningsmål och 29 detaljerade delmål som staden ska uppfylla. De sex inriktningsmålen är:

1. Miljöeffektiva transporter
2. Giftfria varor och byggnader
3. Hållbar energianvändning
4. Hållbar användning av mark- och vatten
5. Miljöeffektiv avfallshantering
6. Sund inomhusmiljö

Under miljömål 1-4 finns det 11 delmål som särskilt berör exploateringsnämndens verksamhet. För tre av dessa delmål har exploateringsnämnden dessutom huvudansvar i stadens arbete med uppföljning av miljöprogrammet.

Miljöaktiviteter för att kunna nå miljömålen har fastställts i exploateringsnämndens miljöhandlingsprogram för 2012.

För tillämpningen av miljömålet med energikrav på 55 kWh/m² i nya markanvisningar används "Exploateringsnämndens handlingsplan för stadens energikrav vid markanvisningar".

Miljömål 4 "Hållbar användning av mark och vatten" omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling.

Exploateringsnämnden har länge tillämpat grönkompensation i samband med exploatering av mark med värden för rekreation och biologisk mångfald. Målet är att värna om värdefulla mark- och vattenområden och att minimera/ersätta intrång i grön- och vattenområden.

Miljömål 4.3 i stadens nya miljöprogram innebär att exploateringsnämnden även fortsättningsvis ska jobba med planeringsprinciper för grönkompensation. Enligt miljömålet bör intrång i kompenserbara områden minimeras och ersätts, i första hand lokalt med likvärdig funktion, i andra hand på annan plats med likvärdig funktion för stadens gröna kvaliteter. Miljömål 4.3 med tre delindikatorer som omfattar både rekreativa värden och ekologiska värden samt kombination av dessa ska följas upp av exploateringsnämnden.

Delmål 4.4 i miljöprogrammet innebär att vid förändringar mark- och vattenområden ska dessa utformas för kommande klimatförändringar.

Exploateringskontoret har deltagit i stadsbyggnadskontorets arbete med att sammanställa risk- och klimatrelaterade aspekter av betydelse för planering och byggande. Underlaget ska kunna vara ett stöd för planering i Stockholms stad och bör kunna vara vägledande för hur exploateringskontoret ska implementera rutiner för att arbeta med miljömål 4.4 samt om exploateringsnämnden behöver fler indikatorer än de som föreslås i miljöprogrammet för att följa upp miljömålet. Exploateringskontoret återkommer med redovisning av hur detta mål ska följas upp i verksamhetsplan 2013.



Exploateringsnämnden har i uppdrag att inrätta naturreservaten i staden, Årstaskogen och Årsta holmar, Älvsjöskogen och Kyrkhamn, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder. För Årstaskogen och Årsta holmar pågår arbete med att ta fram ett samrådsförslag. Samråd planeras till hösten 2012 och förslag till reservatsbeslut i exploateringsnämndens planeras till våren 2013. För Älvsjöskogen och Kyrkhamn avser kontoret att ta fram förslag till utredningsbeslut för naturreservatsbildning under hösten 2012.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska och rekreativa värden som grönkompenseras <input type="checkbox"/> Uppfylls helt			90 %	2012
Kommentar: Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål "4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas" i det beslutade miljöprogrammet.				
Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras <input type="checkbox"/> Uppfylls helt			90 %	2012
Kommentar: Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål "4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas" i det beslutade miljöprogrammet.				
Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras med ekologiska åtgärder. <input type="checkbox"/> Uppfylls helt			60 %	2012
Kommentar: Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål "4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas" i det beslutade miljöprogrammet. Vid uppföljningen för perioden 2006-2010 blev resultatet 57 %. Årsmålet 2012 har utifrån denna uppföljning satts till 60 %.				
Andel markanvisningar respektive exploateringsavtal där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår i byggvaror. <input type="checkbox"/> Uppfylls helt			50 %	2012

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

Kommentar:

En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. Det krav som börjar ställas vid markanvisningar under 2012 är att byggherrar och fastighetsägare som tilldelas mark ska ha system och rutiner så att byggvaror som väljs uppfyller angivna miljökriterier samt att detta dokumenteras.

Andel uppföljda bygg- och anläggningsentreprenader som uppfyller stadens krav			90 %	2012
 avseende kontroll av miljö- och hälsofarliga ämnen i varor  Uppfylls helt				

Kommentar:

En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. Uppföljningarna utförs i första hand på byggarbetsplatser och innefatta dels kontroll av entreprenörernas varudokumentation, dels av stickprovsvisa varor som används på arbetsplatserna.

Antal planterade träd			3 750	2012
  Uppfylls delvis				

Genomsnittlig beräknad energianvändning (kWh/m ²)			55	2012
  Uppfylls helt				

Kommentar:

Uppföljning kan ske tidigast år 2013.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:


1.4 Det ska byggas många bostäder i Stockholm

 Uppfylls helt

Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Inom mindre än 20 år kommer befolkningen enligt dagens prognoser att öka med 200 000 personer, därmed kommer över en miljon människor bo i Stockholms stad i en region med närmare 3,5 miljoner invånare.


Den växande staden förutsätter fler bostäder. Därför bygger staden hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder, hus och ägarlägenheter med målet 100 000 nya bostäder till år 2030. Det motsvarar 5 000 nya bostäder varje år.

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

 Antal färdigställda bostäder	1 911	3 750	3 750	3 750	Aug 2012
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-------	-------	-------	----------

Kommentar:


Preliminära uppgifter per 2012-08-23 för perioden januari-juli. Utfallet tyder på att det är osäkert om målen för färdigställda lägenheter kommer att nås under 2012.

 Antal markanvisade bostäder	3 118	5 000	5 000	5 000	Aug 2012
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-------	-------	-------	----------

 Antal markanvisade ägarlägenheter			25	25	2012
 Uppfylls delvis					

Kommentar:

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

 Antal påbörjade bostäder	1 723	4 500	4 500	4 500	Aug 2012
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------	-------	-------	-------	----------

Kommentar:

Preliminära uppgifter per 2012-08-23 för perioden januari-juli. Utfallet tyder på att det är osäkert om målet för påbörjade lägenheter kommer att nås under 2012.

 Antal påbörjade hyresrätter	567	1 500	1 500	1 500	Tertial 2 2012
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	-------	-------	-------	----------------

Kommentar:

Preliminära uppgifter per 2012-08-23 för perioden januari-juli. Utfallet tyder på att det är osäkert om målet för påbörjade lägenheter kommer att nås under 2012.


 Nettotillskott av studentbostäder			400	400	2012
 Uppfylls helt					

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

Kommentar:

Antalet påbörjade studentbostäder uppgår till 172 enligt preliminära uppgifter per 2012-08-23 för perioden januari-juli. Tillskottet avser ombyggnader i kv Nocktegllet med 6 lägenheter, kv Perstorp med 82 lägenheter och kvarteret Skålen med 84 lägenheter.

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

 Nämnden ska i samband med verksamhetsplanering och uppföljning redovisa relationen mellan investeringsmedel och förväntad bostadsproduktion	2012-01-01	2012-12-31	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------	--

Kommentar:

En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Exploateringskontoret tar sikte på gemensam planering tillsammans med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar och bolag i staden för att nå de långsiktiga visionsmålen. Det behov av investeringsmedel som exploateringsnämnden prognostiserar för att kunna uppfylla målen utgår ifrån denna produktionsplan.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på långsiktig hållbarhet

 Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter drygt 12 000 fastigheter med tomträtt. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet

Nämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostads- och arbetsplatsplaner samt ledning och samordning av projekten är viktig för genomförandet och för stadens framtida ekonomiska åtaganden.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel bostadsrätter som markanvisats efter markanvisningstävling			25 %	2012
<input type="checkbox"/>				
<input checked="" type="checkbox"/>				

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla attraktiva stadsmiljöer

Uppfylls helt

Översiktplan för Stockholms stad - Promenadstaden

De fyra centrala strategier i översiktsplanen för stadens utveckling är följande:

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Markanvisa 5 000 lägenheter år 2012

I budget 2012 har stadens mål om en långsiktig bostadsförsörjning höjts. Exploateringsnämnden planerar i arbetet med att uppnå Vision Stockholm 2030 för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder, vilket innebär att exploateringsnämnden tillsammans med framför allt stadsbyggnadsnämnden ska skapa förutsättningar för 5 000 nya bostäder per år de kommande 20 åren. Markanvisningarna ska uppgå till minst 5 000 nya bostäder år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 4 000 för att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder.

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

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens mål för 2012 att besluta om markanvisningar omfattande 5 000 lägenheter är möjligt att uppnå. Antalet markanvisade lägenheter till och med augusti uppgår till 3 118. Ytterligare redovisning om beslutade markanvisningar lämnas i bilaga 2:2.

Planera för 100 000 nya bostäder

Det finns indikationer på att konjunkturen är osäker inom byggsektorn. Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter under perioden januari-juli 2012 till 1 723, varav 567 avser hyresrätter. Under samma period uppgår antalet färdigställda lägenheter enligt preliminära uppgifter till 1 911, varav 846 avser hyresrätter. Utfallet tyder på att det är osäkert om målen för påbörjade och färdigställda lägenheter kommer att nås under 2012.

Under året har signaler på marknaden indikerat en avmattning i konjunkturen och bostadsbyggande. Det kontoret kan konstatera i kontakter med bostadsbyggarna är att de farhågor som det ges uttryck för i den konjunkturrapport som Handelskammarens publicerade i augusti delvis bekräftas. Försäljningen har mattats av och perioden från säljstart till att bostadsbyggnarna sålt de antal bostäder som krävs för att starta projektet blivit längre. Detta medför att antalet byggstarter blir färre än föregående år när det gäller bostadsrätterna. Hyresrätterna möter fortfarande en bra efterfrågan.

Bakgrunden till avmattningen avseende bostadsbyggandet går tillbaka till bostadsköparnas efterfrågan och betalningsvilja. Den finansiella oron i Europa, pågående debatt om ränteläge och ränteavdrag, lånetak och krav på att den egna bostaden ska ha sålts innan en ny förvärvas har lett till en svagare efterfrågan. Kontoret bedömer dock att detta kan vara en tillfällig effekt och reaktion på nya regler. De underliggande förutsättningarna i form av arbetsmarknaden och konjunkturen, trots en viss avmattning, är fortsatt goda.

En sammanställning av antalet markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter för perioden oktober 2010-augusti 2012 i relation till målet om 20 000 nya bostäder för mandatperioden lämnas i bilaga 2:1. Uppgifterna om påbörjade och färdigställda lägenheter efterrapporteras och avser perioden till och med juli 2012.

Investeringsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 86 000 lägenheter 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 6 redovisas samtliga bostadsprojekt.

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. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Annedal och Bromstens industriområde.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige 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.

Exploateringsnämndens ska pröva möjligheten att skapa en mötesplats för innovation inför utvecklingen av nya stadsdelar. Årstafältet har valts ut för detta ändamål. Kontoret har påbörjat planeringen med att skapa olika samverkansformer.

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 i april 2009 Vision Järva 2030. Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete med Järvalyftet.

Sedan 1998 har Stockholms stad och Stockholms Byggmästareförening arrangerat återkommande boutställningar. Boutställning Annedal 2012 genomfördes den 16-26 augusti. Stockholms Byggmästareförening, Stockholms stad och Sundbybergs stad var utställningens huvudarrangörer. Totalt 22 byggherrar medverkade som intressentföretag.

Byggande på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Exempel på projekt är Årstadal, Liljeholmskajen i Årstadal och Bromstens industriområde (delvis privatägd).

Studentbostäder

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 400 nya studentlägenheter år 2012 och åren därefter ska antalet markanvisningar uppgå till minst 300. Målet för 2012 har uppnåtts då exploateringsnämnden till och med augusti beslutat om markanvisningar omfattande 660 studentbostäder.

Medverka till offentlig service

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


Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler.


Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en bärande del vid byggnation av bostäder. Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark.

Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 beslutades av kommunfullmäktige i juni 2011. Programmet omfattar sju mål inom områdena fysisk respektive kommunikativ tillgänglighet, bemötande, utbildning, arbete, bostad och fritid.

Kontoret har i dialog med stadsbyggnads- och exploateringsnämndens råd för funktionshinderfrågor tagit fram aktiviteter 2012 som ska bidra till måluppfyllelse. Uppföljning av dessa aktiviteter lämnas i bilaga 3.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Antal markanvisade studentbostäder	660	660	400	Tertial 2 2012

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Uppföljning av nämndens aktiviteter enligt Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 görs i samband med tertialrapporter och bokslut	2012-01-01	2012-12-31	


KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.5 Framkomligheten i regionen ska öka

 Uppfylls helt

Framkomligheten i regionen ska öka. Spår, vägar och cykelbanor byggs ut för att möta den hållbara miljonstadens utmaningar. Stockholms stad har höjt ambitionen när det gäller cykling. Exploateringsnämnden följer upp och redovisar anläggandet av cykelvägar i exploateringsområden. Vid nybyggnation ska det planeras för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering.

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 meter nyanlagda cykelvägar i staden			3 200 meter	öka	2012
					 Uppfylls helt

Kommentar:

Årsmålet 3 200 meter har satts utifrån uppföljning av nyanlagda cykelvägar 2006-2010 som visade på ett medelvärde om 3 000 meter/år. Variationer mellan olika år kan vara stora beroende på vilka projekt som färdigställs respektive år. Under år 2012 har hittills ca 2 500 meter cykelvägar anlagts.

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska medverka till att öka framkomligheten

 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 spårvagnsterminaler. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbusarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni. Byggstart är planerad till 2013. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2020.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

 Uppfylls helt

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 identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd			66 %	100 %	2012
◇ avser att förebygga eller minimera under året					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

I verksamhetsplan 2012 sattes målvärdet till 33 % utifrån den risk- och sårbarhetsanalys (RSA) samt åtgärdsförslag som lämnades till stadsledningskontoret 2009. Kontoret lämnade en ny RSA till stadsledningskontoret i februari 2012. Målvärdet har satts till 66 % utifrån den RSA som lämnades i februari 2012.

Antal krisledningsövningar			1	46	2012
◇ i nämnd/bolag på ledningsnivå					
● Uppfylls helt					

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Ta fram rutiner för brottsförebyggande åtgärder i samband med översyn av exploateringsprocessen.	2012-01-01	2012-12-31	


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

Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Stadens jämställdhets- och mångfaldsarbete ska fortsatt utvecklas. Stadens chefer och ledare ska stärkas i sitt ledarskap och chefsförsörjningen säkras långsiktigt.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten


 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 av största vikt att staden är, och fortsätter att vara, en arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Aktivt Medskapandeindex				fastställs 2012	2012

Kommentar:

Målvärde ska inte sättas för 2012. Indikatorn mäts för första gången i 2012 års medarbetarundersökning vilket används som ingångsvärde för målvärde 2013.

 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	75 %	2012
 Uppfylls helt					

Kommentar:

Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar. De få deltidsanställda som finns har deltid på grund av permanent sjuksättning eller på eget önskemål.

 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			70 %	80 %	2012
 Uppfylls helt					

Kommentar:

Utfallet i 2011 års medarbetarenkät visade att 68 % hade ett högt värde (8-10).

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete			80 %	80 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					
Kommentar:					
Utfallet i 2011 års medarbetarenkät visade att 79 % hade ett högt värde (8-10). 2012 års medarbetarenkät genomförs i september.					
<input checked="" type="checkbox"/> Sjukfrånvaro	2 %	1,5 %	1,5 %	4,5 %	Tertial 2 2012

NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare
 Uppfylls helt

Behovet av rekrytering har intensifierats och kontoret har under året anställt ett antal nya medarbetare på olika nivåer och funktioner i takt med nämndens ökade investeringar och ambitionen för ökat bostadsbyggande. Antalet månadsanställda har ökat något. Kontoret planerar att delvis ersätta konsulter med anställda på strategiska funktioner. Behovet av egen kompetens inom kommunikation har ökat i och med att en del större projekt kommit in i intensivare skeden.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2008-08-31	136	7	135
2009-08-31	136	9	135
2010-08-31	133	4	129
2011-08-31	140	7	137
2012-08-31	148	3	139

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.



Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Sjukfrånvaron från augusti 2011- juli 2012 uppgår till 2,0 % vilket är en minskning med 0,5 % jämfört med sjukfrånvaron under hela 2011. Sjuklönekostnaderna januari-juli har minskat med 20 % jämfört med samma period 2011. Den korta sjukfrånvaron har minskat något och men framför allt har sjukfrånvaron dag 181-365 minskat. Kontoret har inga medarbetare som är långtidssjuka på

heltid. Den korta sjukfrånvaron följs upp med samtal och eventuell kontakt med företagshälsovården. Kontorets arbetsuppgifter är inte fysiskt betungande, men arbetstakten är hög.

År	2012*	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Sjukfrånvaro	2,0 %	2,5 %	1,6 %	1,8 %	2,1 %	2,8 %	3,2 %

* Sjukfrånvaro augusti-juli 2012. Övriga år avser helår.

Kontoret har arbetat med sitt varumärke som arbetsgivare genom att delta på arbetsmarknadsdagar, ta emot högskolestudenter för praktik och examensarbete, annonsera i fack- och studentpress, samarbeta med högskolor genom seminarier, studiebesök etc. Vid studiebesök träffar kontoret både grundskole-, gymnasie- och högskolestudenter.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Personalomsättning  Uppfylls delvis			8 %	2012

Kommentar:

Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år. Personalomsättningen till och med augusti uppgår till 10 % vilket motsvarar förra årets omsättning vid samma period.

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

Uppfylls helt

Den avvikelse inom driftverksamheten 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
<input checked="" type="checkbox"/> Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar		125,3 %	100 %	100 %	Tertial 2 2012
<input checked="" type="checkbox"/> Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar		125,3 %	100 %	100 %	Tertial 2 2012
<input type="checkbox"/> Nämndens prognossäkerhet T2				+/- 1 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					



NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna

Uppfylls helt

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten fortsätter.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om en ny gemensam projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Arbetet med att implementera metoden fortsätter under 2012.

Kommunfullmäktige har i budget 2012 beslutat om en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin kommer att vara ett verktyg för prioritering av exploateringsnämndens investeringar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	100 %	85 %	85 %	Tertial 2 2012
Kommentrar: Under perioden januari-augusti 2012 har 13 genomförandebeslut fattats. Av dessa visar tre negativt nuvärde. Dessa projekt, "Ombyggnad av Torshamnsgatan mellan nya E18 och Vågögatan", "Värtapiren. Reviderat genomförandebeslut" och "Bygglogistikcenter Norra Djurgårdsstaden delområde Hjorthagen" är dock delprojekt till projekt som totalt visar ett positivt nuvärde; Kista Science City, Södra Värtahamnen och Hjorthagen. Beräknas andelen endast utifrån årets beslutade genomförandebeslut utan att hänsyn tas till att delprojekt ingår i större projekt är periodens utfall 77 %.				
 Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst 5 % jämfört med genomförandebeslut			85 %	2012
 Uppfylls helt				
 Nämndens prognossäkerhet T 2, investeringar			5 %	2012
 Uppfylls helt				

NÄMNDMÅL:
Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning
 Uppfylls helt

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.

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

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Avkastning av <input type="checkbox"/> tomträttsmark bostäder <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			1,5 %	2012
Avkastning av <input type="checkbox"/> tomträttsmark övrig verksamhet <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			6,6 %	2012

Uppföljning av driftbudget

Kommunstyrelsen har under året beslutat om budgetjusteringar för exploateringsnämnden. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 5:4.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Prognosen för driftbudgeten visar på ett överskott om 205 mnkr jämfört med budget 2012. En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 5:1 och 5:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 5:3. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Tertialrapport 2 innefattar även en delårsrapport per 2012-08-31. Det ekonomiska utfallet redovisas i bilaga 7:2.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2012	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	2 125,2	2 203,5	2 335,0	209,8
Kostnader	31,7	31,7	37,9	-6,2
Avskrivningar	145,0	156,0	156,0	-11,0
Internräntor	1 153,8	1 134,0	1 154,0	-0,2
Summa kostnader	1 330,5	1 321,7	1 347,9	-17,4
Driftbudget – netto	794,7	881,8	987,1	192,4

För den del av nämndens verksamhet som avser "Markförvaltning", dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto ca 192 mnkr.

Tomträttsintäkterna bedöms uppgå till 2 227 mnkr, vilket är 196 mnkr högre än budget. Orsaken till avvikelsen är effekter av domar i avgäldsmål och

engångsbelopp. En domstolsprocess har pågått i flera år mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gällde bland annat den s.k. avgäldsrentan. Svea Hovrätt fastställde i dom den 31 januari 2012 avgäldsrentan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren överklagade domen. Högsta domstolen beslutade den 29 juni 2012 att inte meddela prövningstillstånd. Hovrättens avgörande står därmed fast, vilket innebär retroaktiva avgälder och räntor om ca 142 mnkr. En specifikation av de olika posterna i prognosen för tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 5:2.

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 tertialrapport 1 bedömdes kostnaderna för internränta att minska jämfört med budget. Kostnaderna för internräntor bedöms nu uppgå till 1 154 mnkr, dvs. i nivå med budget. Kostnaderna för avskrivningar bedöms uppgå till 156 mnkr, vilket är 11 mnkr högre än budget. De totala kapitalkostnaderna, dvs. internränta och avskrivningar, bedöms därmed bli 11 mnkr högre än budget.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2012	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	12,5	12,5	21,9	9,4
Kostnader	11,5	11,5	10,8	0,7
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	3,9	2,0	2,0	1,9
Summa kostnader	15,4	13,5	12,8	2,6
Driftbudget - netto	-2,9	-1,0	9,1	12,0

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

De ökade intäkterna avser främst en ersättning för vägrätt.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningskostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret redovisar dessa vartefter de uppstår. Bokförda

kostnader och intäkter 2012 uppgår hittills till ca 3 mnkr. Kommunstyrelsen justerade exploateringsnämndens budget i tertialrapport 1 med 1,5 mnkr för de kostnader och intäkter som då hade uppstått. Kontoret föreslår att nämnden begär budgetjustering med ytterligare 1,5 mnkr för de kostnader och intäkter som uppstått därefter. Internräntorna bedöms minska med närmare 2 mnkr jämfört med budget på grund av fastighetsförsäljningar.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2012	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T 2
Intäkter	91,0	91,7	97,3	6,3
Kostnader	73,0	73,0	78,6	-5,6
Driftbudget - netto	18,0	18,7	18,7	0,7

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Arbetet pågår med digitalisering av geoarkivet för vilket exploateringsnämnden tilldelades medel från utvecklingsrådet i samband med budget 2012.

Investeringar

Mnkr	Budget 2012	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse Budget/T2
Investeringsplan - utgifter	2 950,3	2 588,6	2 426,0	524,3
Investeringsplan - inkomster	130,3	188,6	176,0	45,7
Investeringsplan - netto	2 820,0	2 400,0	2 250,0	570,0
Exploateringsinkomster	420,0	93,1	89,2	330,8
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 400,0	2 306,9	2 160,8	239,2

Kommunstyrelsen har i februari 2012 i ärendet ”Avstämning av mål och budget 2012” beslutat om budgetjusteringar för exploateringsnämnden avseende ökade utgifter och inkomster. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 5:4.

Kommunfullmäktige har beslutat att en investeringsstrategi ska införas som ska säkerställa en utbyggnad av staden i enlighet med Vision Stockholm 2030 och som anpassas till tillgängligt finansiellt utrymme.

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2012 utifrån stadens investeringsstrategi. För nämndens investeringsprojekt finns en stark koppling till stadens investeringsstrategi. Bland annat finns koppling till kommunfullmäktiges verksamhetsmål och till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier. Vidare är exploateringsnämndens projekt i huvudsak lönsamma.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. För att uppnå målet om att planera för 100 000 bostäder under de närmaste 20 åren är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen.

Investeringsplanen innehåller projekt, omfattande ca 38 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns en mängd projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut, omfattande ca 48 000 lägenheter.

I investeringsplanen ingår fastighetsförvärv med ca 498 mnkr. Större delen av dessa förvärv är en del i stadens överenskommelse år 2008 med Stockholms läns landsting och SL om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser.

Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig. Förseningar kan uppstå på grund av överklaganden av detaljplaner, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar.

Kommunfullmäktige godkände årsredovisning 2011 med uppföljning av budget för Stockholms stad i april. I årsredovisningen gjordes avsättning till infrastrukturella bidrag, bland annat till intunnling av Värtabanan och Norra länken vid Norra stationsområdet. Detta innebär att utgifterna för dessa delar i Hagastadsprojektet inte ska belasta exploateringsnämndens investeringsbudget från och med 2012.

Prognoserna för de enskilda investeringsprojektens utgifter för 2012 uppgår netto till ca 2 400 mnkr. Kontorets bedömning är ytterligare förändringar kommer att ske och att investeringsplanen netto kommer att uppgå till ca 2 250 mnkr för år 2012. Av förändringarna jämfört med verksamhetsplan 2012 kan nämnas:

Projekt	Avvikelse mnkr	Kommentar
Annedal	18,8	Grundläggning för gator m.m. har varit betydligt svårare än förväntat.
Bromma Stormarknad	62,2	Förskjutning p.g.a. konjunktur.

Hjorthagen Norra 1	28,2	Överklagan har medfört tidsförskjutning.
Södra Värtan och hamnpåfarten	61,5	Försening av genomförandebeslut för Värtapiren.

Mer information om förändringar i projekten inom investeringsplanen lämnas i bilaga 6. Bilaga 6 inleds med en sammanfattning över nämndens investeringsplan, i bilaga 6:2 redovisas varje projekt och i bilaga 6:3 kommenteras projekt större än 50 mnkr.

Exploateringsinkomster

För 2012 och för kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget 2012 infördes ”exploateringsinkomster” som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramen 2012 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden. Tidigare har exploateringsinkomster redovisats under budgetanslag ”försäljningsbeting”.

I prognosen uppgår de enskilda försäljningsprojekten sammanlagt till 718 mnkr för år 2012. Kontorets bedömning för år 2012 är att några av dessa kommer att förskjutas till år 2013 och att markförsäljningar i samband med exploatering kommer att uppgå till ca 600 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till ca 90 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2012. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet.

Kontoret bedömer att försäljningar om 406 mnkr kan genomföras under 2012 under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under 2012. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 270 mnkr och friköp av tomträttsmark till 136 mnkr. I friköp av tomträttsmark ingår stadens och AB Familjebostädernas överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ombyggnad av Rinkebystråket med 100 mnkr.

Analys av balansräkning



Analys av balansräkningen lämnas i bilaga 7.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Uppfylls helt

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Administrationens andel av de totala kostnaderna  Uppfylls helt			9,9 %	minska	2012
<input type="checkbox"/> Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen  Uppfylls helt			0	tas fram av nämnden	2012

NÄMNDMÅL:

Exploateringsnämnden ska agera med ett ekonomiskt ansvarstagande

 Uppfylls helt

Stockholm ska år 2030 vara en miljonstad och fram till dess ska det byggas minst 100 000 bostäder. Den externa kommunikationsstrategin för Vision 2030 – på väg mot ett Stockholm i världsklass, har implementerats i kontorets samtliga styr- och verksamhetsdokument.

De tre tekniska förvaltningarna; stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, har under hösten 2011 genomlysts ur ett kommunikationsperspektiv. Denna genomlysning har lett till en förtydligad ambition att kontoren tillsammans kommer att arbeta vidare med att i allt högre grad samordna sin stadsutvecklingskommunikation. För att få en väl fungerande, samstämmig och tydlig kommunikation byggs under 2012 en kommunikationsavdelning upp inom kontoret med särskilt fokus på kommunikation kring stadsutvecklingsprojekt.

Under 2012 kommer kontoret att fokusera på implementeringen av den framtagna ”Handbok för kommunikation i projekt”, utveckla samverkan

mellan kontoren i kommunikationsfrågor samt fördjupa och bredda kontorets kommunikationskapacitet och projektkommunikationskompetens.

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.

Kontorets arbete med att utveckla upphandling och avtalsuppföljning i syfte att stärka affärsmässigheten fortsätter. Kontoret ska etablera mötesplatser för dialog med olika grupper av leverantörer i syfte att stärka affärsmässigheten i kontorets upphandlingar och avtalsuppföljning samt stärka möjligheterna till långsiktigt utvecklingsarbete. Vidare fortsätter arbetet med att stärka kontorets interna rutiner och stöd för olika upphandlingar.

Uppföljning av nämndens internkontrollplan som fastställdes i verksamhetsplan 2011 lämnas i bilaga 4. 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. 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 2012 som registrerats som klagomål uppgår till 11 och antalet protester uppgår till 6. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 92. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Under motsvarande period 2011 uppgick antalet handlingar som registrerats som klagomål till 15 och antalet handlingar som registrerats som protester uppgick till 17. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 165.



Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 2 Markanvisade, påbörjade och färdigställda lägenheter
- Bilaga 3 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2012 till ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016
- Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan 2012
- Bilaga 5:1 Uppföljning av budget
- Bilaga 5:2 Uppföljning av driftbudget och verksamhet
- Bilaga 5:3 Avvikelser mot nämndens driftbudget
- Bilaga 5:4 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 6:1 Investeringsplan - sammanfattning
- Bilaga 6:2 Investeringsplan - per projekt
- Bilaga 6:3 Investeringsplan - kommentarer om ”Stora projekt”
- Bilaga 7:1 Delårsrapport per 2012-08-31 – balansräkning
- Bilaga 7:2 Delårsrapport per 2012-08-31 – resultaträkning