

Exploateringsnämnden

Verksamhetsberättelse 2013

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	2
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.....	3
1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa.....	3
1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande.....	4
1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar.....	4
1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm.....	8
1.5 Framkomligheten i regionen är hög.....	13
1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm.....	15
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad.....	15
2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.....	16
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg.....	16
2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten.....	19
3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.....	22
3.1 Budgeten är i balans.....	22
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva.....	33
Övrigt.....	35
Bilagor.....	37

Sammanfattande analys

Arbetet med att planera för minst 100 000 bostäder fram till 2030 har bedrivits planerligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. Verksamhetsplanen innehöll en stor mängd bostadsprojekt omfattande ca 87 000 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.

Målet för 2013 var att markanvisa 4 000 bostäder, varav minst 300 nya studentlägenheter. Målen för markanvisningar har uppnåtts. Under året har beslut om markanvisningar omfattande 5 086 lägenheter fattats, varav 2 232 studentlägenheter.

Enligt preliminära uppgifter för 2013 uppgår antalet påbörjade lägenheter till 4 667 och antalet färdigställda lägenheter till 3 571. Målet om att påbörja 4 500 lägenheter har uppnåtts medan målet om att färdigställa 3 750 lägenheter inte riktigt uppnåtts. Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter inklusive ombyggnad till 5 876 och antalet färdigställda lägenheter inklusive ombyggnad till 4 158.

I november presenterades en överenskommelse mellan regeringens förhandlare och Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun om fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 nya bostäder, varav 46 000 i Stockholms stad fram till år 2030. Majoriteten av bostäderna i Stockholms stad ska byggas längs tunnelbanan söderut från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck samt i Hagastaden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet med att utveckla stadens miljöprofilområden. Norra Djurgårdsstaden och Västra Liljeholmen är större miljöprofilområden där ny miljöteknik kan visa vägen för hållbara lösningar och stadsmiljöer i världsklass. Minskad miljöpåverkan kräver också att åtgärder vidtas i det befintliga fastighetsbeståndet. Miljonprogramområdena utgör därför ett ytterligare miljöprofilområde. Arbetet följs och samordnas med övriga miljöprofileringar av exploateringsnämnden och utförs av stadens bostadsbolag.

Exploateringsnämnden har under året aviserat att det har funnits risk att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut. Utfallet för driftbudgeten redovisas också med ett underskott om 11 mnkr, vilket motsvarar ca 1 % av budgetomslutningen netto. Anledningen till underskottet är att intäktskravet i budget för tomträterna inte har kunnat nås fullt ut.

Investeringsutgifterna uppgick till 2 506 mnkr vilket är 354 mnkr lägre än budget 2013. Jämfört med bedömningen i verksamhetsplan 2013 har förskjutningar inom projekt uppkommit.

Nämndens försäljningsbeting i budget om 200 mnkr har uppnåtts. Inkomsterna av friköp av tomträttsmark och försäljning av mark utanför kommungränsen uppgår till 948 mnkr.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

● Uppfylls helt

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för Stockholms tillväxt och en förutsättning för arbetet med Vision 2030. Bostadsbyggandet utgör en av stadens främsta prioriteringar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa

● Uppfylls helt

För att möta framtidens utmaningar måste Stockholm vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	90,5 %	90,5 %	90 %	36 %	2013
<p>Kommentar</p> <p>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. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering.</p> <p>Inga avvikelser finns från den aktivitetsplan som redovisades i verksamhetsplan 2013.</p>					

Nämndmål:

Exploateringsnämnden underlättar 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.

Den nya stadsdelen, Hagastaden, som planeras kring Norra Station och Karolinska sjukhuset är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

En Vision för City har antagits av kommunfullmäktige. Visionens övergripande mål är attraktivare stadsmiljöer, fler bostäder och stärkt cityhandel. Exploateringsnämnden ansvarar för att leda det operativa arbetet med stadsutvecklingsområdet City.

Omfattningen av projekt Norra Djurgårdsstaden har under året reviderats till 12 000 lägenheter och 35 000 arbetsplatser. Inom Värtan planeras en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats som öppnar då Norra länken planeras tas i bruk i december 2015.

Arbetet med att utveckla ytterstaden finns bland annat konkretiserat i Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030. Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder även arbetar med arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning. I stadens arbete med att utveckla Söderort är ett huvudmål att få till fler arbetsplatser i Söderort. Exploateringsnämnden har tillsammans med stadsbyggnadsnämnden startat programarbete för Söderstaden.

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.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om åtta markanvisningar för kontors-, industri-, handelsändamål m.m.

Marknadsutveckling för kommersiella lokaler

Direktavkastningskraven för kontor i central business district (CBD) har liksom år 2012 legat stabilt i intervallet 4,5 – 5,0 %. Marknadshyran för kontor har ökat något och är omkring 4 800 kr/m² och med topphyror upp mot 5 500 kr/m². Kontorsvakanserna i hela Stockholm är under 10 % och vakanserna i CBD är nere på historiskt låga 4 % och utgörs främst av lokaler med äldre standard. Allt fler hyresgäster kräver numera energicertifierade lokaler/byggnader vilket tillsammans med nya sätt att arbeta påskyndar förnyelsen av kontorsbeståndet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

■ Uppfylls inte

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	0	0	2	1 600	VB 2013
Kommentar					
Kontoret har inte lyckats med att erbjuda praktikplatser till aspiranter från Jobbtorgen. Under året har exploateringskontoret introducerat en stor andel nyanställda vilket tagit resurser i anspråk. Kontoret har påbörjat arbete för att från och med januari 2014 erbjuda två praktikplatser som trafikvärdar till aspiranter från Jobbtorgen.					

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

● Uppfylls helt

I planeringen av nya stadsdelar ska framkomlighet, hållbarhet, tillgänglighet och arkitektonisk mångfald vara viktiga ledstjärnor.

Klimat- och miljöfrågorna utgör en viktig del av förverkligandet av Vision 2030.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel markanvisningar med kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m ²	100 %	46,8 %	100 %	100 %	2013
Kommentar					
Vid markanvisning av nybyggnadsprojekt ställs från och med juli 2012 krav på energianvändning om högst 55 kWh/kvm.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Exploateringsnämnden ska i samarbete med övriga berörda nämnder ta fram ett antal lämpliga miljöspetsområden i staden.	2013-01-01	2013-08-31	
Kommentar			
Exploateringsnämnden beslutade i oktober om tävling för två miljöspetsprojekt i ytterstaden; Ordenskapitlet i Nockebyhov och Snösättra i Rågsved. Tävlningarna kommer att genomföras under 2014.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla hållbara stadsmiljöer

● Uppfylls helt

Miljöprogrammet för Stockholms stad för 2012-2015 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. Miljöprogrammet innehåller 6 inriktningsmål och 29 detaljerade delmål som staden ska uppfylla.

Exploateringsnämnden är huvudansvarig för stadens uppföljning två av miljöprogrammets miljömål:

- Delmål 3.3. "I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m²."
- Delmål 4.3. "Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas"

Uppföljningen av miljömålen i miljöprogrammet kommer i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar att redovisas i samband med tertialrapport 1/2014.

Exploateringsnämnden ska beakta effekter av ett förändrat klimat i sitt arbete. Arbetet har

under 2013 skett genom följande aktiviteter:

- Stadsbyggnadsnämndens arbete har bidragit till att klimatrelaterade frågeställningar inkluderas i ”Den gröna promenadstaden”, ”Arkitektur Stockholm” och ”Energiplan för Stockholm”. I arbetet med aktualitetsprövning av översiktsplanen tar även stadsbyggnadsnämnden med klimatanpassning. Exploateringskontoret har bidragit i arbetet genom arbets- och referensgrupper. Klimatanpassning arbetas även in i kommande dagvattenstrategi för Stockholm.

Kommunstyrelsen samordnar stadens klimatanpassningsarbete i samråd med berörda nämnder och styrelser. Exploateringskontoret har under 2013 ingått i en arbetsgrupp under ledning av stadsledningskontoret. Arbetet har inletts med att bland annat inventera Stockholm stads klimatanpassningsarbete. Det fortsatta arbetet kommer att inriktas mot en analys av stadens sårbarheter till följd av ett förändrat klimat.

- I exploateringsprojekt som ansluter till Mälaren respektive Saltsjön har kontoret använt underlag från bland annat projekt Slussen med uppgifter om vattennivåer, både avseende den planerade nya regleringen av Mälaren samt förändrade havsvattennivåer i Saltsjön på grund av klimatförändringar.
- I miljöprofilarbetet av Norra Djurgårdsstaden utreds och värderas klimatanpassning, vilket bland annat innebär utveckling av dagvattenstrategi, grönytefaktor, höjdsättning med avseende på havsvattennivåer. Både dagvattenstrategin och grönytefaktorn har kontoret anpassat och använt i andra projekt.

Exploateringsnämnden miljöhandlingsprogram ingår i verksamhetsplan för 2013. I miljöhandlingsprogrammet redovisas miljömål, miljöaktiviteter och indikatorer för det kommande året för att uppfylla miljömålen för verksamheten. Uppföljning av miljöhandlingsprogrammet lämnas i bilaga 4.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden. Arbetet med att utveckla miljöprofilområdena ska medverka till målsättningen att Stockholm ska bli en internationell förebild för hållbar stadsplanering.

Exploateringsnämnden samordnar och driver miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden. I bilaga 4.1 lämnas en åiterrapportering av projektet utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Nämnden har i uppdrag att i samarbete med övriga berörda nämnder, ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus eller kvarter där det är möjligt att prova ny miljöteknik och stadsbyggnadsplanering. Exploateringsnämnden har beslutat om inriktning och kriterier för miljöspetsområden.

Stockholms stad har hittat former för att hantera trafikbullersituationen i samband med planering av nya bostäder. Motsvarande förhållningssätt finns inte när det gäller industribuller. Idag pågår planering för en stor mängd bostäder som kan komma att försvåras av de begränsningar som dagens bullernormer utgör. Stadsbyggnadsnämnden har påbörjat ett projekt som syftar till att samordna det arbete som redan pågår på de tekniska förvaltningarna och att hitta nya förhållningssätt för att kunna bygga bostäder i områden utsatta för industribuller. Projektet genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar och länsstyrelsen.

Nämnderna ska i samband med verksamhetsberättelsen ange om en resepolicy för miljövänliga resor i tjänsten har antagits. Exploateringskontoret antog i december 2009 en miljö- och säkerhetspolicy för tjänsteresor.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Andel uppfyllda indikatorer i miljöprogrammet. Avser de indikatorer där exploateringsnämnden har huvudansvaret för uppföljning av stadens miljöprogram.			100 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska och rekreativa värden som grönkompenseras			90 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras			90 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras med ekologiska åtgärder.			60 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel entreprenadupphandlingar som omfattar "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader".			100 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel genomförandebeslut där anpassning till förändrade klimatförhållanden har hanterats och bedömts.			75 %		2013
Kommentar					

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel genomförda stickprovskontroller av upphandlade entreprenörer.			10 %		2013
Kommentar Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					
■ Andel markanvisningar där krav ställts på att fastighetsägaren kan uppvisa dokumentation över miljöprovade varor när byggnaden/anläggningen är uppförd - genom byggvarubedömningen, BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller Ecolabel.			100 %		2013
■ Genomsnittlig beräknad energianvändning (kWh/m ²)			55		2013
Kommentar Kraven tillämpas. Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2012-2015 ske i samband med tertialrapport 1/2014.					



KF:s mål för verksamhetsområdet:



1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

● Uppfylls helt

Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Den växande staden förutsätter fler bostäder. Därför ska hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder, småhus och ägarlägenheter byggas med målet 100 000 nya bostäder mellan år 2010 och 2030. Det motsvarar 5 000 nya bostäder varje år.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ Antal färdigställda bostäder	3 571	3 679	3 750	3 750	Verksamhetsberättelse 2013
Kommentar Enligt preliminära uppgifter.					
● Antal markanvisade bostäder	5 086	5 496	4 000	4 000	Verksamhetsberättelse 2013
● Antal påbörjade bostäder	4 667	2 933	4 500	4 500	Verksamhetsberättelse 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar Enligt preliminära uppgifter.					
 Antal påbörjade hyresrätter	1 449	720	1 500	1 500	VB 2013
Kommentar Enligt preliminära uppgifter.					
 Nettotillskott av studentbostäder	210	248	300	300	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Besluta om markanvisning för ett projekt med upplåtelseformen ägarlägenheter	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Arbete pågår. Förslag till markanvisning har dock inte kunnat redovisas till nämnden under året.			
 Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska i samverkan med en byggherre initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Exploateringsnämnden beslutade i december om en öppen tävling för små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt. Tävlingen möjliggör att i samverkan med en byggaktör initiera och skapa förutsättningar för ett byggprojekt med billiga bostäder som unga har råd att efterfråga. Tävlingen genomförs under 2014.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram relevanta nyckeltal inom arbetet med att effektivisera stadsbyggnadsprocessen för att säkerställa att vidtagna åtgärder leder till en ökad effektivitet.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Gemensamma nyckeltal har tagits fram för att mäta effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen. Nyckeltalen kommer att mätas och rapporteras löpande i ett samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden förvaltar marken med fokus på långsiktig hållbarhet


◆ Uppfylls delvis

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 ekonomiska åtaganden.

Lönsamheten i nämndens investeringsprojekt är avgörande då stadens finansiella resurser är begränsade. Genom att exploatera mark som inte är förenad med höga grundkostnader samt genom att öka exploateringsgraden kan lönsamheten i projekten öka. Försäljningsinkomster från framför allt exploateringsprojekten är en mycket viktig förutsättning för att realisera utbyggnaden av Stockholm.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att inrätta naturreservaten Årstaskogen inklusive Årsta holmar, Älvsjöskogen och Kyrkhamn, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder. Utredningsarbete pågår och förslag till reservatsbeslut för Årstaskogen inklusive Årsta holmar och Kyrkhamn planeras att redovisas under 2014.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel bostadsrätter som markanvisats efter markanvisningstävling	9,8 %	15,7 %	25 %		2013
Kommentar					
Under året har beslut om tre markanvisningar fattats utifrån genomförda markanvisningstävlingar. Markanvisningarna har omfattat 140 lägenheter. Ytterligare en markanvisningstävling har genomförts där beslut om markanvisning kommer att fattas under 2014.					

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla attraktiva stadsmiljöer

● Uppfylls helt

Översiktsplan 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

En gemensam rullande produktionsplan för program, markanvisningar och kommande projekt

tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under året arbetat med uppdraget att utreda potentialen för antalet bostäder som kan byggas i Stockholm. Arbetet bedrivs under namnet Bostadspotential i Stockholm.

Markanvisa minst 4 000 lägenheter år 2013

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Cirka 70-80 % av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker på stadens mark. Exploateringsnämndens mål för 2013 att besluta om markanvisningar omfattande 4 000 lägenheter har uppnåtts. Antalet markanvisade lägenheter uppgår till 5 086. Av de markanvisade lägenheterna uppgår antalet bostadsrätter till 1 422, hyresrätter till 1 432 och studentbostäder till 2 232.

Beslutade markanvisningar sedan kvartal 4/2006 uppgår till totalt 28 016 lägenheter:

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	4 111	2 505	3 539	5 496	5 086

Ytterligare redovisning av beslutade markanvisningar 2013 lämnas i bilaga 3.1.

Planera för nya bostäder

Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter under 2013 till 4 667, varav 1 449 avser hyresrätter. Antalet påbörjade lägenheter enligt preliminära uppgifter inklusive ombyggnad januari-november uppgår till 5 876. Under samma period uppgår antalet färdigställda lägenheter enligt preliminära uppgifter till 3 571, varav 1 372 avser hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter enligt preliminära uppgifter inklusive ombyggnad januari-november uppgår till 4 158.

Sedan kvartal 4/2006 har antalet påbörjade lägenheter exklusive ombyggnad uppgått till 31 257 lägenheter och antalet färdigställda exklusive ombyggnad till 29 799.

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal påbörjade lägenheter	5 758	2 924	3 333	2 673	4 975	3 746	3 181	4 667
Antal påbörjade lägenheter inklusive ombyggnad	Uppgift saknas	3 347	3 721	3 482	5 809	4 318	3 929	5 876

Antal färdigställda lägenheter	1 667	3 569	5 235	5 039	3 422	2 940	4 356	3 571
Antal färdigställda lägenheter inklusive ombyggnad	Uppgift saknas	5 160	5 806	5 537	3 998	3 651	5 206	4 158 **

*Preliminära uppgifter, ** nybyggda avser preliminära uppgifter januari-december 2013, ombyggnad avser januari-november 2013.

Under en tid har signaler från marknaden indikerat en avmattning i konjunkturen och därmed en osäkerhet vad gäller byggandet av framförallt bostadsrätter. Bakgrunden till avmattningen avseende byggandet av bostadsrätter går tillbaka till bostadsköparnas efterfrågan och betalningsvilja. Läget på marknaden ger kontoret anledning att fortsätta följa utvecklingen.

Exploateringsnämnden arbetar med en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 2 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 11 redovisas samtliga projekt.

Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. Västra Kungsholmen, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer av olika slag.

Hela Stockholm ska vara attraktivt. Arbetet med att utveckla ytterstaden finns bland annat konkretiserat i Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030. Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm fortsätter bland annat genom att utveckla Kista. En uppdatering av visionen för Kista Science City har arbetats fram och kommunfullmäktige godkände i juni 2013 ”Vision och strategi 2010-2020 för Kista Science City”. Kring Bällstaviken pågår stadsutveckling i samarbete mellan Stockholms stad, Sundbyberg och Solna inom ”Vision Bällstaviken”. På Stockholms sida är de största ingående delarna projekten Annedal och Ulvsunda Industriområde.

Studentbostäder

Exploateringsnämnden ska markanvisa minst 300 nya studentlägenheter per år. Under 2013 har nämnden markanvisat 2 232 studentlägenheter, varav 350 studentlägenheter är tillfälliga.

Sedan 2011 har nämnden sammanlagt markanvisat 3 377 studentlägenheter.

	2011	2012	2013
Antal studentlägenheter	420	725	2 232

Medverka till att sänka boendekostnaderna

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrensituationen,

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.

Markanvisningar har under senare år lämnats till olika byggherrar enligt följande:

Beslutade markanvisningar	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Antal byggherrar	33	30	26	36	36	30

Att verka för yteffektiva lägenheter med lägre boendekostnad är också en viktig del i arbetet med att skapa en mångfald i bostadsbeståndet. Exploateringsnämnden beslutade i december 2013 om det fortsatta arbetet med en öppen tävling för att bygga små yteffektiva lägenheter till så låg kostnad som möjligt.

Ökad effektivitet i bostadsproduktionen

Exploateringsnämnden har beviljats 3,2 mnkr för åtgärder som är avsedda att användas för att säkerställa att den höga ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas över tid.

Under året har en tjänst som bostadslots inrättats på exploateringskontoret. Syftet med tjänsten är att den ska underlätta bostadsbyggandet i Stockholm. Fokus ligger på tydligare uppföljning, utvecklade metoder och direktkontakt med byggherrar.

Arbetet med analysera och föreslå åtgärder som ökar förutsättningarna för ett aktivt bostadsbyggande inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde har förskjutits till 2014. Arbetet kommer att ske i samarbete med Skärholmens stadsdelsnämnd.

Stockholmsförhandlingen

Den 11 november presenterades en överenskommelse mellan regeringens förhandlare och Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun om fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 nya bostäder, varav 46 000 i Stockholms stad fram till år 2030. Majoriteten av bostäderna i Stockholms stad ska byggas längs tunnelbanan söderut från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck samt i Hagastaden.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal markanvisade studentbostäder	2 232	725	300		VB 2013
Kommentar					
Under 2013 har nämnden markanvisat 2 232 studentlägenheter, varav 350 är tillfälliga.					

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Framkomligheten i regionen är hög

● Uppfylls helt

Staden ska samarbeta med resten av länets kommuner för att bygga bostäder, cykelstråk, kollektivtrafik, spår och vägar för den växande huvudstadsregionen.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Exploateringsnämnden ska vidta åtgärder för att fler cykelparkeringar tillskapas i Stockholm.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Sker succesivt i projekten. Cykelgarage i Älvsjö har inrättats.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska medverka till att öka framkomligheten

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Staden kommer att satsa sammanlagt 1 mdkr fram till och med 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm. Inom ramen för den s.k. cykelmiljarden planerar exploateringsnämnden åtgärder för 300 mnkr fram till och med 2018. Exploateringsnämnden godkände i november 2012 projektdirektiv för utredning av infrastrukturåtgärder på cykelvägnätet. Under 2013 har åtgärder för ca 9,4 mnkr utförts¹. Antal meter färdigställda cykelvägar i exploateringsnämndens projekt under 2013 uppgår till 650.

Exploateringsnämnden har beslutat om överenskommelse om exploatering avseende uppförande av garageanläggning med ca 1 340 parkeringsplatser i projekt Hagastaden. Garageanläggningen är dimensionerad för att klara parkeringsbehovet enligt detaljplanen för de hus som byggs ovan tunnlarna och som saknar möjlighet att anlägga garage under kvarteren. Exploateringskontoret ansvarar för att det i avtal med berörda byggherrar framgår att särskilt avtal ska tecknas mellan Stockholm Parkering AB och respektive byggherre för att reglera frågan om parkeringsköp.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011 och planen vann laga kraft 27 september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbusarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Detaljplanen upphävdes på formella grunder den 6 december 2013 av Mark- och miljödomstolen, staden har överklagat domen till Mark- och miljööverdomstolen. Under oktober och november har huvudförhandling i Mark- och miljödomstolen avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet genomförts. Dom meddelas 4 februari 2014. Förberedande arbeten pågår sedan våren 2013 och byggstart planeras till sommaren 2014. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2020.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Exploateringsnämnden ska tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB, AB	2013-01-01	2013-12-31	

¹ Beräknas enligt schablon.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Storstockholms Lokaltrafik och berörda grannkommuner verka för fler infarts- och utfartsparkeringar.			
Kommentar Exploateringsnämnden har under året arbetat tillsammans med Stockholm Parkering för att tillskapa fler parkeringsplatser. Bland annat kan nämnas det nya stora garaget i Hagastaden om ca 1 300 platser. Vidare har tillsammans med Stockholm Parkering och Lidingö Stad lösningar skisserats för hur infartsparkeringen i Ropsten ska ordnas för Lidingöborna.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. Ett exempel på detta är när exploateringsnämnden och fastighetsnämnden tillsammans med kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. I samband med stadsutvecklingsprojekt och andra projekt planerar exploateringsnämnden tillsammans med idrottsnämnden för behov av förstärkning av idrottsytor, idrottshallar och idrottsanläggningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad


● Uppfylls helt



Kommunfullmäktige beslutade 2009 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. Under 2012 utvecklade stadsledningskontoret de årliga risk- och sårbarhetsanalyserna (RSA) på så sätt att de ska göras i tre steg: Grundläggande, Utvecklad och Fördjupad beroende på hur kritisk verksamheten är. Exploateringskontoret omfattas enligt stadsledningskontorets beslut endast av den Grundläggande analysen. En rapportering av RSA har lämnats till stadsledningskontoret under år 2013.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	67 %	100 %	100 %	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra minst en krisledningsövning på ledningsgruppsnivå.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Planering pågår inför övning i början av 2014.			
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska genomföra informationsinsatser om stadens brottsförebyggande program för kontorets medarbetare.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Rutiner för brottsförebyggande åtgärder ska inarbetas i exploateringsprocessen. Under 2013 har arbete påbörjats med att ta fram ett kvalitetssystem för hela kontoret. I ett första steg är det bland annat planeringsprocessen som ska ses över och uppdateras.			

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

 Uppfylls helt

Stockholm ska vara en tillgänglig stad i världsklass. Stadens nämnder ska ta ansvar för och se tillgänglighetsfrågorna som en naturlig del av den dagliga verksamheten.


Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Stadens chefer och ledare har en central roll att i sitt ledarskap kommunicera, engagera och skapa förståelse hos alla medarbetare eftersom de har en betydelsefull del i att förverkliga visionen om ett Stockholm i världsklass.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

 Uppfylls helt

I planering av nya stadsdelar och nya byggnader för offentlig service ska tillgänglighetsperspektivet beaktas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga	2013-01-01	2013-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behovet av boenden för personer med funktionsnedsättning.			
<p>Kommentar</p> <p>Byggnandet av bostäder enligt SoL och LSS är uppmärksammat. Ansvaret för stadens genomförandegrupp för utbyggnad av bostäder med funktionsnedsättning har överförts till kommunstyrelsen. Socialnämnden leder det operativa arbetet, och ytterst är det stadsdelsnämnderna som ansvarar för utbyggnaden av nya omsorgsbostäder.</p>			
 Stadsdelsnämnderna, exploaterings- samt stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med varandra i tidigt skede planera för omsorgslägenheter i stadsutvecklingsområden.	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar</p> <p>Planering sker i samråd i tidigt skede. Ansvaret för stadens genomförandegrupp för utbyggnad av bostäder med funktionsnedsättning har överförts till kommunstyrelsen. Socialnämnden leder det operativa arbetet, och ytterst är det stadsdelsnämnderna som ansvarar för utbyggnaden av nya omsorgsbostäder.</p>			
 Nämnderna och stadens bolag ska beakta barnperspektivet och säkerställa barnens rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar</p> <p>Exploateringskontoret deltar i den styrgrupp och den arbetsgrupp benämnd, "Staden i ögonhöjd" som har inrättats. Syftet med arbetsgruppen är att trygga barnperspektivet i stadens planering och skapa ett gemensamt synsätt kring dessa frågor.</p>			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska medverka till utbyggnad av offentlig service

 Uppfylls helt

Medverka till offentlig service

Tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställer exploateringsnämnden att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler. Ett arbete har påbörjats för att tydliggöra och internt i staden kommunicera vilken instans/förvaltning i staden som ansvarar för vad i planeringen av ytor för offentlig service.

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.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om 15 markanvisningar för skolor, förskolor och idrottshall m.m.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark.


I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar nämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställs 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".

Stadens program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 omfattar sju mål inom områdena fysisk respektive kommunikativ tillgänglighet, bemötande, utbildning, arbete, bostad och fritid.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska exploateringsnämnden pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 % lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning boenden för personer med funktionsnedsättningar. Socialförvaltningen arbetar med att planera in grupp- och servicebostäder i nya bostadsprojekt. Planerade och befintliga grupp- och servicebostäder uppdateras kontinuerligt av socialförvaltningen utifrån beslut om markanvisningar och lagakraftvunna detaljplaner. Exploateringskontoret har en kontinuerlig dialog med socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna för att identifiera behovet av grupp- och servicebostäder i nya bostadsprojekt som underlag till det markanvisningsavtal som slutligen tecknas med berörd byggherre.

Kontoret har i dialog med stadsbyggnads- och exploateringsnämndens gemensamma råd för funktionshinderfrågor tagit fram aktiviteter 2013 som ska bidra till måluppfyllelse.

Uppföljning av dessa aktiviteter lämnas i bilaga 8.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Uppföljning av nämndens aktiviteter enligt Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 görs i samband med tertialrapporter och bokslut (Exploateringsnämnden)	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Nämndens aktiviteter redovisas i bilaga 8.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten

◆ Uppfylls delvis

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 en arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	2	2	3	5 100	2013
Kommentar	Kontoret har erbjudit två ungdomar sommarjobb. Exploateringskontoret tar även regelbundet emot praktikanter främst från KTH.				
◆ Aktivt Medskapandeindex	84	85	85	80	2013
Kommentar	Utfall enligt medarbetarundersökning hösten 2013.				
● Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %	75 %	2013
Kommentar	Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar. Det är framför allt medarbetare som närmar sig pension som kan önska att gå ner i arbetstid.				
◆ Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	65 %	68 %	70 %	80	2013
Kommentar	Utfall enligt medarbetarundersökning hösten 2013. Årets resultat har minskat med tre procentenheter jämfört med föregående år.				
◆ Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	88 %	90 %	91 %	92	2013
Kommentar	Utfall enligt medarbetarundersökning hösten 2013. Årets resultat har minskat med 2 procentenheter jämfört med föregående år. Kontoret har många nya medarbetare som fortfarande är under upplärning. Dessutom har en del medarbetare nya roller som är under utarbetande.				
■ Sjukfrånvaro	2,6 %	1,7 %	1,5 %	4,4 %	VB 2013
Kommentar	Årsmålet för 2013 är detsamma som årsmålet för 2012. Utfallet visar perioden november 2012 - oktober 2013.				

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

◆ Uppfylls delvis

För att hävda sig i den heta bygg- och fastighetsmarknaden så har kontoret arbetat aktivt med att stärka sitt arbetsgivarvarumärke och marknadsfört de spännande och utmanande arbetsuppgifter som staden kan erbjuda. Kontoret har deltagit på arbetsmarknadsdagar på KTH i Stockholm och LTH i Lund. Projekten kommuniceras i sociala medier vilket lockar arbetssökande. Kontoret har deltagit på Business Arena och andra branschmässor, annonserat i fackpress och tagit emot studiebesök. I syfte att rekrytera och behålla välutbildade och kompetenta medarbetare måste villkor erbjudas som motsvarar de som finns på arbetsmarknaden i Stockholms län. Det har varit svårt att rekrytera erfarna medarbetare till rimliga lönenivåer.

Exploateringskontorets mål är att personalomsättningen ligger på en planerad hanterbar nivå. Under 2013 har personalomsättningen² uppgått till 13,7 % varav 1,9 % utgör expansion. Behovet av rekrytering har ökat 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. Jämfört med 2012 har det varit en försiktigare ökning 2013 med fem nya tillsvidareanställningar. Drygt ett tjugotal medarbetare har tillsvidareanställts men samtidigt har ett antal lämnat sina anställningar, framför allt under hösten. Konkurrensen om medarbetarna är stor och det blir än viktigare att behålla erfarna medarbetare. Generationsväxlingen har fortsatt. Andelen av kontorets anställda som är 50 år eller äldre har kontinuerligt minskat och uppgår nu till 39 %. Medelåldern uppgår till 45,5 år.

Antal anställda	Tillsvidare*	Tidsbegränsade*	Antal i tjänst*
2007-12-31	140	4	127
2008-12-31	132	7	129
2009-12-31	136	9	135
2010-12-31	130	7	123
2011-12-31	143	4	135
2012-12-31	158	4	150
2013-12-31	163	6	152

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Personalkostnaderna har ökat med 12 % varav lönerrevisionen uppgick till 2,57 %. Antalet medarbetare var under stora delar av året fler än föregående år och nya medarbetare har rekryterats med relativt höga löner beroende på den heta bygg- och fastighetsmarknaden. Ett tjugotal medarbetare beräknas gå i pension de närmaste fem åren, framför allt under 2014. Berörda enheter planerar för kompetensöverföring. Det arbete med en bemanningsstrategi för att planera för framtida kompetensbehov i olika roller som har pågått kommer att fortsätta. Det måste finnas en tydlig karriärväg inom kontoret för framtida chefer och för specialister.

Den ledarutveckling som pågått under några år har fortsatt. Kontoret har tillsammans med övriga tekniska förvaltningar erbjudit utbildning inom arbetsmiljö, rehabilitering och rekrytering. De senaste två åren har kontoret arbetat med att utveckla sitt gemensamma strategiska synsätt och agerande. Arbetet med det gemensamma ledarskapet kommer att

² Tillsvidareanställningar till eller från förvaltningen.

fortsätta under 2014.

Exploateringskontoret har under hösten genomfört en pilotutbildning om ledarskap för projektledare inom kontoret. Tyngdpunkten har legat på kommunikation inom projekt. Utbildningen planeras under 2014 genomföras ytterligare två gånger.

Kontoret kommer att arbeta med resultaten från den medarbetarenkät som genomfördes i september 2013. Kontoret har ett bra resultat för aktivt medskapandeindex (AMI) som uppgick till 84 jämfört med stadens snitt på 79. Resultatet har dock sjunkit med en enhet sedan föregående år och det finns en ökad spridning inom kontoret som kräver analys och åtgärder. Kontoret har valt att ha egna tilläggsfrågor för att kunna mäta arbetsmiljön. Resultaten här är något bättre än föregående år.

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaro sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Sjukfrånvaron november 2012- oktober 2013 uppgår till 2,6 % vilket är en ökning med 0,9 procentenheter jämfört med samma period 2012. Sjuklönekostnaderna för perioden januari – oktober 2013 har ökat med 85 % jämfört med samma period 2012. Kontoret drabbades hårt av influensan i februari men framför allt är det den långa sjukfrånvaron kortare än ett år som har ökat. De flesta av de drabbade medarbetarna är åter i tjänst, varför kontoret förväntar sig att sjukfrånvaron åter ska minska. Men ett antal medarbetare är fortfarande sjukskrivna och kontoret anpassar arbetsuppgifter där så är möjligt och samarbetar med försäkringskassa och företagshälsovård för att få medarbetare åter i tjänst. Den korta sjukfrånvaron följs upp med samtal och eventuell kontakt med företagshälsovården. Kontorets arbetsuppgifter är inte fysiskt betungande, men arbetstakten är hög.

År	2013*	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Sjukfrånvaro	2,6 %	1,8 %	2,5 %	1,6 %	1,8 %	2,1 %	2,8 %	3,2 %

* Sjukfrånvaro november 2012-oktober 2013. Övriga år avser helår.

Uppföljning av kontorets jämställdhets- och mångfaldsplan lämnas i bilaga 5.

Personalstatistik lämnas i bilaga 9:2.

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

● Uppfylls helt

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning och främja effektivitet.

Arbetet ska fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader. En rad gemensamma stödfunktioner har införts så att stadens verksamheter kan vara kostnadseffektiva och fokusera på kärnprocesserna.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Budgeten är i balans

◆ Uppfylls delvis

Målet att budgeten är i balans redovisas som delvis uppfyllt då nämnden redovisar ett underskott jämfört med budget.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	99 %	127 %	100 %	100 %	VB 2013
● Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	99 %	127 %	100 %	100 %	VB 2013
● Nämndens prognossäkerhet T2	0 %	1 %	+/-1 %	+/- 1 %	2013

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna

● Uppfylls helt

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten har fortsatt.

Ett systemstöd till den av kommunfullmäktige beslutade projektstyrningsmetoden för stadens stora investeringsprojekt har införts. En större utbildningsinsats i stadsledningskontorets regi, där flertalet av exploateringskontorets projektledare m.fl. deltog, genomfördes under våren. Kontoret har börjat använda stadens nya systemstöd SSIP för projektstyrningsmetoden under hösten.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	90 %	91,3 %	90 %		VB 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar					
Under året har exploateringsnämnden fattat 30 genomförande-/reviderade genomförandebeslut. 27 av dessa visar en positiv lönsamhetskalkyl. De tre projekt som visar en negativ lönsamhetskalkyl är Strandviolen 6, Rinkebyterassen och Rinkebystråket. Kommunfullmäktige beslutade i april 2013 om Rinkebystråket i samband med stadens bokslut 2012. Med beslut i indikatorn avses även beslut fattade på delegation.					
◆ Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst 5 % jämfört med genomförandebeslut	70 %	72 %	85 %		2013
Kommentar					
20 slutredovisade projekt. Vid jämförelse med genomförandebeslut eller reviderat genomförandebeslut har 14 projekt, 70 %, en avvikelse på högst 5 %. Av de 20 slutredovisade projekten har 8 projekt ett positivt utfall, dvs. projektet har blivit billigare jämfört med genomförandebeslut/reviderat genomförandebeslut. Se bilaga 11.3.2.					
● Nämdens prognossäkerhet T2, investeringar	3,7 %	1,8 %	5 %		2013
Kommentar					
Indikatorn mäter avvikelse mellan utfall för investeringarna i bokslut jämfört med prognos i tertialrapport 2. Målet är att avvikelse högst ska uppgå till +/- 5 %. Avvikelsen uppgår till +3,7 %.					

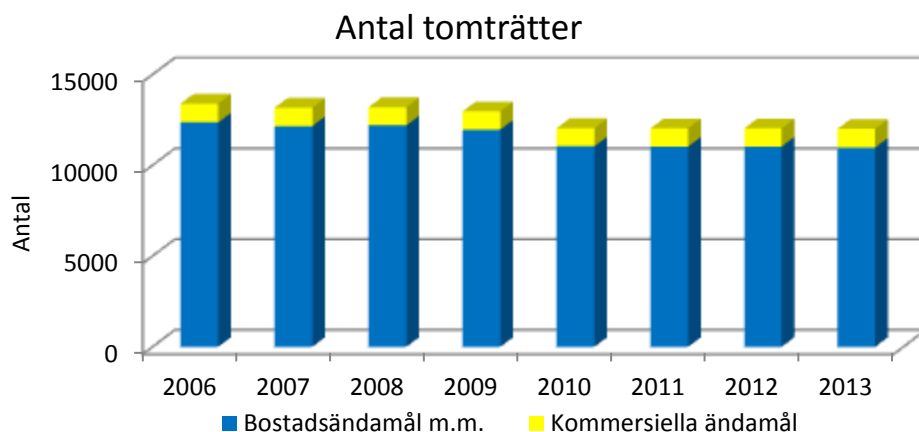
Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning

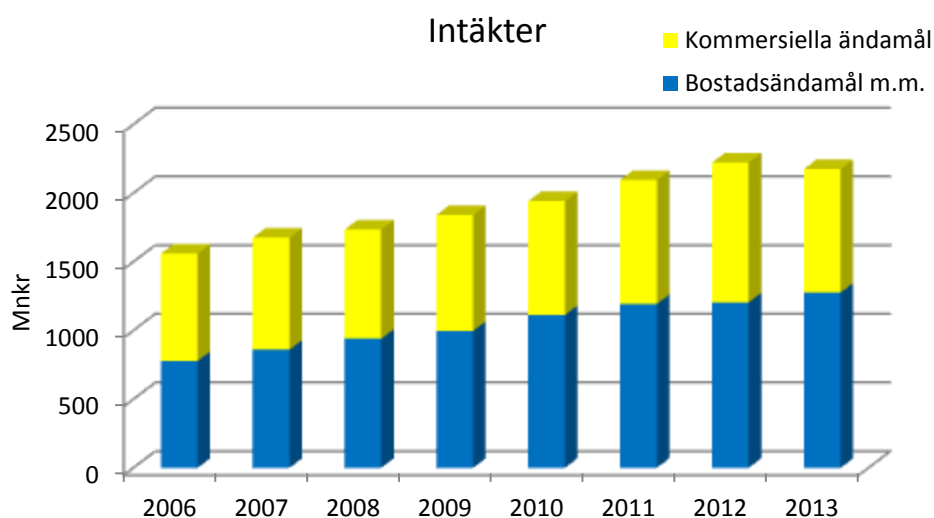
● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och ca 2 100 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Uppföljning av basnyckeltalet direktavkastning tomträtter lämnas i bilaga 9.1.

Antalet tomträtter uppdelat på bostadsändamål m.m. och kommersiella ändamål framgår av nedanstående diagram.



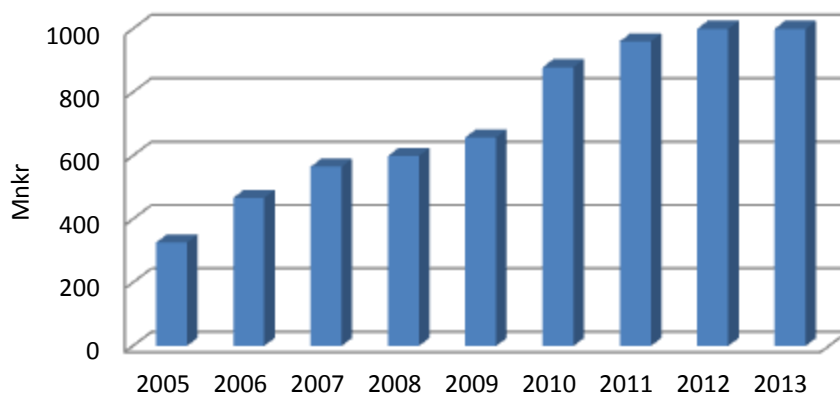
Intäkterna för bostadsändamål m.m. svarar för 59 % av de totala intäkterna 2013 för exploateringsnämndens tomträtter, vilket framgår av nedanstående diagram.



Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år, 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



Utfallet 2013 visar jämfört med 2012 på följande förändringar:

- Nämndens utfall netto har ökat med 83 mnkr från 1 027 mnkr till 1 110 mnkr.
- Nämndens driftkostnader exklusive kapitalkostnader har minskat med närmare 2 mnkr från 129 mnkr till 127 mnkr.
- Jämfört med 2012 har personalkostnaderna (lön och personalförsäkringar) ökat med 12 % varav lönerrevisionen uppgick till 2,57 %. Personalkostnaderna 2012 uppgick till 103,1 mnkr. Ökningen beror bland annat på att antalet medarbetare var under stora delar av året fler 2013 än föregående år.
- Nämndens kostnader för avskrivningar och internränta har minskat med 142 mnkr från 1 307 mnkr till 1 165 mnkr främst beroende på ränteförändring.
- Nämndens driftintäkter har minskat med 60 mnkr från 2 464 mnkr till 2 404 mnkr beroende på en stor engångspost om 142 mnkr under 2012.

Jämfört med budget 2013 visar driftbudgeten ett underskott om 11 mnkr. Huvuddelen av underskottet avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträtts- och arrendemark, som delvis täcks av lägre kostnader än budget för avskrivningar och internränta.

En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 10.1 – 10.3. Av kommunstyrelsen beslutade budgetjusteringar under året framgår av bilaga 10.2. Nedan kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Bokslut 2012	Budget 2013	Bokslut 2013	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	36,0	31,4	35,4	-4,0
Avskrivningar	158,1	202,0	190,6	11,4

Internräntor	1 145,6	983,0	973,1	9,9
Summa kostnader	1 339,7	1 216,4	1 999,1	17,3
Intäkter	2 332,2	2 325,0	2 289,5	-35,5
Netto	992,5	1 108,6	1 090,4	-18,2

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett underskott om 18 mnkr jämfört med budget.

Jämfört med 2012 har intäktskravet från markförvaltningen i budget 2013 ökat med ca 200 mnkr. Det budgeterade intäktskravet har inte kunnat nå fullt ut vilket exploateringsnämnden har rapporterat i tertialrapport 2. Underskottet för intäkterna uppgår till 35 mnkr, vilket motsvarar ca 1,5 % av budgeterat intäktskrav. En mer detaljerad redovisning av tomträttsintäkterna lämnas i bilaga 10.3.1.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta visar ett överskott på 21 mnkr. Avvikelsen beror i första hand på förskjutningar inom investeringsverksamheten och senareläggningar av försäljningar av mark i samband exploateringsverksamheten.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Bokslut 2012	Budget 2013	Bokslut 2013	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	12,6	7,5	6,9	0,6
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	3,6	2,0	1,6	0,4
Summa kostnader	16,2	9,5	8,5	1,0
Intäkter	31,0	9,7	9,8	0,1
Netto	14,8	0,2	1,3	1,1

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.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret har redovisat dessa vartefter de uppstått. Bokförda kostnader och intäkter 2013 uppgår till 2,8 mnkr.

Jämfört med budget visar verksamheten ett överskott om 1 mnkr som främst består i lägre kostnader för förvaltningen³.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet Mnkr	Bokslut 2012	Budget 2013	Bokslut 2013	Avvikelse Budget/ Bokslut
Kostnader	80,7	93,7	85,5	8,2
Intäkter	100,7	106,7	104,5	-2,2
Netto	20,0	13,0	19,0	6,0

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.

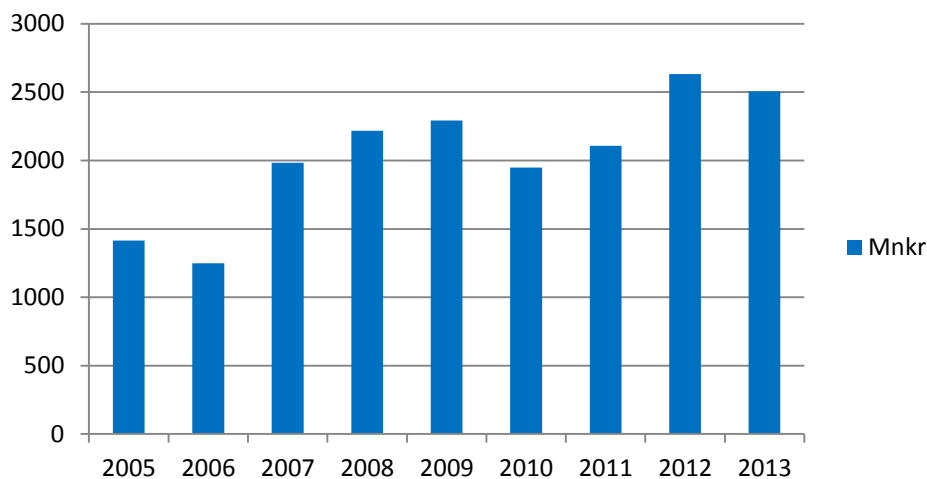
Jämfört med budget visar verksamheten ett överskott om 6 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av lägre kostnader för färjetrafiken till Hammarby Sjöstad, lägre kostnader och ökade intäkter inom förvaltningen av byggnader och att större delen av de medel som exploateringsnämnden beviljades för åtgärder som var avsedda att användas för att säkerställa att den höga ambitionen för bostadsbyggandet kan nås inte hann förbrukas under året.

Investeringar

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 större och mindre projekt har fattats. Förbrukningen 2005-2013 framgår av nedanstående diagram. Sedan 2005 har exploateringsnämndens investeringsplan legat på en betydligt högre nivå jämfört med tidigare år.

³ En redovisning av försäljningar av den mark utanför kommungränsen som staden ska avyttra lämnas under avsnitt "Försäljning av anläggningstillgångar".

Investeringsutgifter netto



Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2013 framgår av bilaga 11. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 mnkr i text. Bilagan inleds med en sammanställning på övergripande nivå. Under året avslutade projekt redovisas i bilaga 11.3. Beslutade budgetjusteringar under 2013 framgår av bilaga 10.2.

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2013 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.

Investeringsplan Mnkr	Bokslut 2012	Budget 2013	Bokslut 2013	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 875,3	3 015,7	2 706,6	309,1
Inkomster	244,3	155,7	200,4	44,7
Investeringsplan - netto	2 631,0	2 860,0	2 506,2	353,8
Exploateringsinkomster ⁴	51,8	70,0	59,1	-10,9
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 579,2	2 790,0	2 447,1	342,9

⁴ Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. Hur stor andel av exploateringsinkomsterna som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt.

Budgeten för investeringsutgifterna 2013 uppgår till 2 860 mnkr. Utfallet för 2013 uppgår till 2 506 mnkr. Nettoavvikelsen om 354 mnkr förklaras av förskjutningar inom de olika projekten.

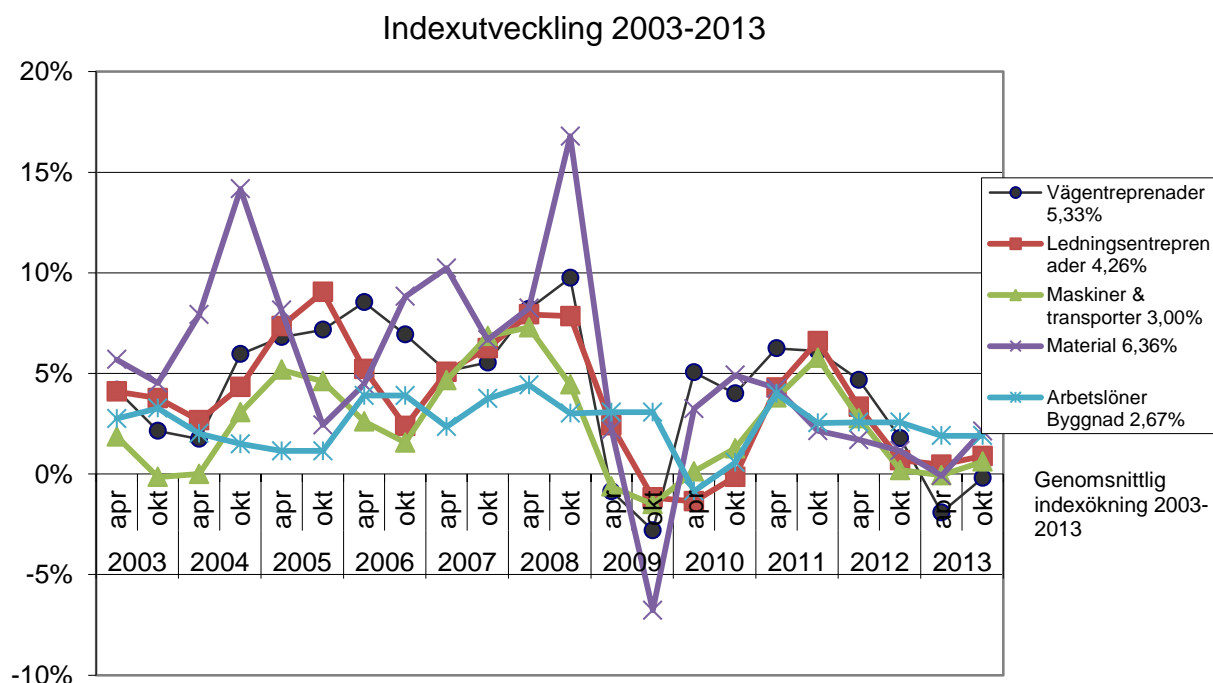
I investeringsutgifterna ingår fastighetsförvärv om ca 0,1 mnkr. En förteckning över fastighetsförvärven under året lämnas i bilaga 11.4.

Under året har 20 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts, varav en har redovisats i exploateringsnämnden⁵. Måluppfyllelsen för de slutredovisade projekten är god och flertalet visar ett positivt nettoresultat eller ett nollresultat. En mer detaljerad redovisning lämnas i bilaga 11:3.

Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod.

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren, från kraftiga prisökningar i början av 2008 till prissänkningar i slutet av 2008 och nästan hela 2009. Efter det att konjunkturen förbättrades under 2010 har priserna ökat. En avmattning av prisökningarna har därefter återigen skett från 2011⁶. Nedan redovisas utvecklingen sedan 2003 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.



⁵ Slutredovisning av ombyggnad av delar av Båtbyggargatan och Vävar Johans Gata i Hammarby Sjöstad

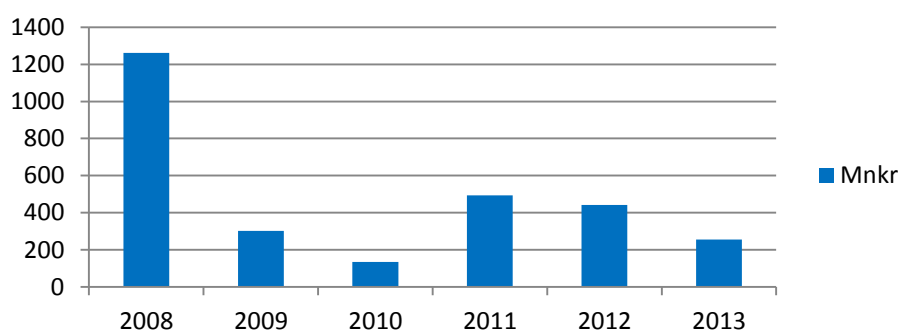
⁶ För vissa indexgrupper har priserna ökat under 2013.

Exploateringsinkomster

Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 255 mnkr för år 2013. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12. Realisationsvinsten för dessa försäljningar om närmare 196 mnkr redovisas i stadens bokslut.

Utvecklingen av inkomsterna från försäljning av fastigheter i samband med exploatering under senare år framgår av nedanstående diagram.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering



Försäljningar av anläggningstillgångar

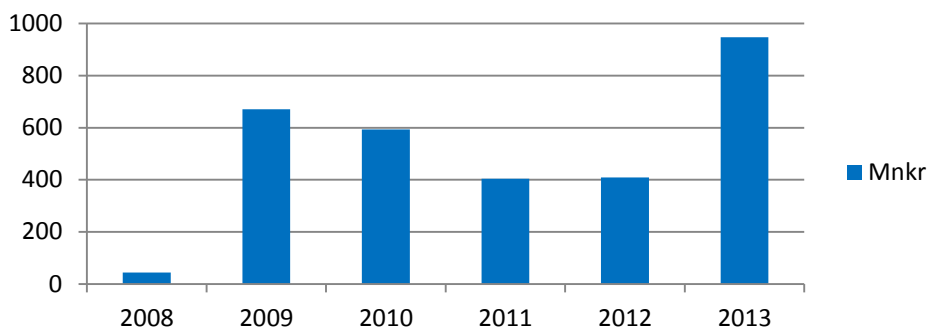
Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr i budget 2013. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

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

Under året har försäljningar av fastigheter om närmare 948 mnkr genomförts. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för drygt 448 mnkr och friköp av tomträttsmark m.m. för drygt 499 mnkr. Friköp av småhustomträtter uppgår till 26,5 mnkr. Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgår till 791 mnkr. Realisationsvinsten redovisas i stadens bokslut.

Utvecklingen av försäljning av friköp av tomträttsmark och från och med 2011 även mark utanför kommungränsen under senare år framgår av nedanstående diagram.

Inkomster från försäljning av fastigheter (friköp av tomträttsmark m.m.)



Försäljningar av den mark utanför kommungränsen som staden ska avyttra – lägesredovisning

År 2011 överfördes 282 fastigheter med en total yta om 10 259 hektar från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Hittills har drygt 85 % av den totala arealen sålts av med en försäljningsinkomst om drygt 1 Mdkr. År 2014 planeras ca 600 hektar att kunna säljas. Vid slutet av 2014 återstår då drygt 600 hektar, dvs. ca 5 % av det ursprungliga innehavet. De återstående fastigheterna utgörs bland annat av Kalvö 1:6 i Nynäshamn (del av Norviks hamn), 67 fritidshustomter i Huddinge där planarbete påbörjas 2014, Polygonen 2 i Huddinge som ska upplåtas till Trafikverket i samband med byggandet av Förbifarten samt ett 15-tal fritidshusarrenden i Botkyrka där Botkyrka kommun tackat nej till friköpserbjudande. Dessa försäljningar bedöms vara avslutade inom en 5-årsperiod, med undantag för Polygonen 2 som kan säljas först när Förbifarten är färdigställd.

Prognoser under året

I nedanstående tabeller redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per september (Mr 09). Utöver dessa lämnar kontoret månatligen rapporter till nämnden och till stadsledningskontoret.

Driftbudget Mnkr	VP 2013	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2013
Drift och underhåll	115,0	130,4	132,6	132,6	127,8
Avskrivningar	202,0	202,0	202,0	202,0	190,6
Internräntor	985,0	985,0	980,0	980,0	974,7
Summa kostnader	1 302,0	1 317,4	1 314,8	1 314,6	1 293,1
Intäkter	-2 427,0	2 440,2	2 425,6	2 425,6	2 403,8
Netto	1 125,0	1 122,8	1 111,0	1 111,0	1 110,7

I årets tertialrapporter och månadsrapporter har ett antal förändringar inom driftbudgeten redovisats. Av dessa kan nämnas bedömningen att nämnden inte kommer att fullt ut kunna nå budgeterat intäktskrav, förändringar inom förvaltning av byggnader och minskade kostnader för internränta.

Till bokslut har kostnaderna för avskrivningar och internränta minskat beroende på senareläggning av tidigare beslutat förvärv av byggnad enligt stadens avtal med Stockholms Läns Landsting och SL⁷. Nytt avtal har träffats där hänsyn tas till de konsekvenser som framflyttningen av tillträdet till 2017-07-01 medför.

Av övriga förändringar kan nämnas de omkostnader i samband med försäljning av fastigheter utanför kommungränsen som ska redovisas som en omslutningsförändring med ökade kostnader och ökade intäkter.

Investeringsplan Mnkr	VP 2013	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2013
Utgifter	3 065,7	3 065,7	2 764,8	2 764,8	2 706,6
Inkomster	155,7	155,7	164,8	164,8	200,4
Summa nettoutgifter	2 910,0	2 910,0	2 600,0	2 600,0	2 506,2
Exploateringsinkomster (bokförda värden)	106,0	70,0	50,0	50,0	59,1

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månads rapporter aviserat att utfallet för investeringsutgifterna kommer att bli lägre än budget på grund av förskjutningar inom projekten. Prognosen i tertialrapport 2 exklusive exploateringsinkomster uppgick till 2 600 mnkr. Utfallet för 2013 uppgår till 2 506 mnkr. Jämfört med utfallet visar prognosen i tertialrapport 2 på en avvikelse om 3,6 %.

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2013	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2013
Inkomster	200,0	450,0	560,0	560,0	947,7

Prognosen för fastighetsförsäljningar har justerats vartefter när försäljningsobjekt tillkommit under året. Jämfört med månadsrapport per september har friköp av tomträttsmark inom Hagastaden om ca 305 mnkr och friköp av Ängsgården 1 m.fl. om 91 mnkr tillkommit samtidigt som vissa tidigare bedömda försäljningar har förskjutits till 2014.

⁷ Uppgörelse mellan Stockholms läns landsting (SLL) och Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) och staden om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser. KF 2008-06-09.

Analys av balansräkning

I bilaga 13 lämnas balansräkning med kommentarer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

● Uppfylls helt

Arbetet ska fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader. En rad gemensamma stödfunktioner har införts så att stadens verksamheter kan vara kostnadseffektiva och fokusera på kärnprocesserna.

Gemensamma lösningar för stadens administration har införts. Ytterligare gemensamma lösningar som samlat kan öka effektiviteten i staden ska prövas.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Administrationens andel av de totala kostnaderna	9,8 %	8,75 %	9,8 %	minska	2013
● Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	0 st	0 st	0 st	tas fram av nämnden	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Arbeta för genomgripande regelförenklingar med målsättningen att öka stadens servicegrad.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar			
Under året har en tjänst som bostadslots inrättats på exploateringskontoret. Syftet med tjänsten är att den ska underlätta bostadsbyggandet i Stockholm. Fokus ligger på tydligare uppföljning, utvecklade metoder och direktkontakt med byggherrar.			
✓ Finna interna samarbeten i staden som genererar effektiviseringar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar			
En gemensam rullande produktionsplan för program, markanvisningar och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under året arbetat med uppdraget att utreda potentialen för antalet bostäder som kan byggas i Stockholm. Arbetet bedrivs under namnet Bostadspotential i Stockholm.			
Under året har ett nära samarbete med stadsbyggnadskontorets- och trafikkontorets kommunikationsavdelningar etablerats. En gemensam kommunikationsplan är framtagen för att garantera helhetssyn och gemensamma budskap i både extern- och intern kommunikation.			
Exploateringskontoret deltar aktivt i arbetet med implementeringen av stadens beslutstödssystem, SSIP, till stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.			
Kontoret deltar i arbetet med nytt Tekniskt nämndhus. Hur interna funktioner ska samordnas är en del i detta arbete.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska agera med ett ekonomiskt ansvarstagande

● Uppfylls helt

Exploateringskontoret har under 2013 fortsatt att utveckla arbetet med den externa och interna kommunikationen. Den nya kommunikationsavdelningen etablerades i slutet av 2012 och har under 2013 bemannats. Under året har styrdokument, arbetssätt och uppföljningsmetoder för kommunikation arbetats fram vilket har resulterat i en modell för hur kommunikationsarbetet ska bedrivas i stora, medelstora och mindre projekt. Avdelningen har även fokuserat på ett proaktivt mediearbete och omvärldsanalys för att på bästa sätt nå ut till stockholmarna med nyheter om den växande staden. Den mall för kriskommunikationsplan som togs fram för stora projekt 2012 har modifierats och finns nu även för medelstora och mindre projekt.

En enkätundersökning av den interna kommunikationen genomfördes under våren och resulterade i ett antal åtgärder för att vidareutveckla kanalerna för internkommunikation.

Under året har ett nära samarbete med stadsbyggnadskontorets- och trafikkontorets kommunikationsavdelningar etablerats. En gemensam kommunikationsplan är framtagen för att garantera helhetssyn och gemensamma budskap i både extern- och intern kommunikation. Några förbättringsområden i gränlandet mellan förvaltningarna har identifierats och arbetas vidare med under nästa år.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden fortsätter tillsammans med stadsbyggnadsnämnden att utveckla samarbetet för att effektivisera plan- och byggprocessen.

Arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten har fortsatt. Ett systemstöd till den av kommunfullmäktige beslutade projektstyrningsmetoden för stadens stora investeringsprojekt har införts under året. Kontoret har börjat använda stadens nya systemstöd SSIP för projektstyrningsmetoden.

Under våren godkände exploateringsnämnden ändringar i delegationsordningen för kontoret.

Verksamhetsutveckling med hjälp av IT är ett allt viktigare område. Under hösten togs ett nytt avtalssystem för hantering av tomträtter och arrenden i drift. Kontorets projekt med digitalisering av stadens geoarkiv är klart och en ny e-tjänst har tagits fram som syftar till att digitalt tillgängliggöra information av geokaraktär inom Stockholms stad för både medborgare och yrkesverksamma. Ytterligare några verksamhetsutvecklingsprojekt med hjälp av IT- stöd pågår med syfte att öka effektivitet och måluppfyllelse.

Arbetet med att utveckla kontorets upphandling och avtalsuppföljning fortsätter.

Uppföljning av nämndens internkontrollplan som fastställdes i verksamhetsplan 2013 lämnas i bilaga 6.

EU-positionsapper

Kommunfullmäktige beslutade i april 2013 att anta Policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna – positionsapper om EU, staden och stockholmarna. I samband med antagandet gav kommunfullmäktige ett antal av stadens nämnder, däribland exploateringsnämnden, i uppdrag att före utgången av 2013 utarbeta ett verksamhetsspecifikt EU-positionsapper.

Genom de aktiviteter som redovisas nedan kommer exploateringsnämnden att genomföra sitt verksamhetsspecifika EU-positions-papper. Nämnden antog i december 2013 sitt EU-positions-papper.

Exploateringsnämndens EU-positions-papper har tagits fram i samverkan med tjänstemän från trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och miljöförvaltningen samt har stämts av med stadsledningskontoret. Dokumentet redovisas i bilaga 7:1 i verksamhetsberättelsen.

Exploateringskontoret planerar följande aktiviteter för att genomföra nämndens EU-positions-papper.

- Exploateringsnämndens engagemang i EU-frågor ska framförallt fokusera på miljö- och konkurrenslagstiftning. Under 2014 planerar exploateringsnämnden att upprätta ett samarbete med andra nämnder inom staden för att tillsammans kunna driva påverkansarbete i gemensamma sakfrågor. Till exempel genom gemensamma svar på samråd via samarbetsorganisationer som Eurocities, SKL och Stockholmsregionens Europakontor.
- Stockholm har en ledande position inom hållbar stadsutveckling och exploateringsnämnden ska bidra till att påverka kommande lagstiftning inom miljöområdet i EU genom att visa upp Stockholms hållbara miljöstadsdelar som goda exempel. Detta sker genom att bjuda in politiker och tjänstemän inom EU för att demonstrera stadsdelarnas miljöteknik och anordna seminarier inom relevanta områden.

Övrigt

Synpunkter och klagomål

Av diarietföringen av inkomna handlingar framgår om dessa innehåller klagomål, protester eller synpunkter/förslag. Protesterna rör oftast ett specifikt objekt och utgörs ofta av färdiga blanketter eller listor.

Antalet handlingar under 2013 som registrerats som klagomål uppgår till 34 och antalet protester uppgår till 18. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 176. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt och kan till exempel avse klagomål på bullerstörningar i samband med arbeten.

Jämfört med föregående år har antalet klagomål/protester och synpunkter/förslag ökat. Antalet handlingar under 2012 som registrerats som klagomål uppgick till 16 och antalet protester uppgick till 11. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 157.

Kommunfullmäktiges uppdrag och uppföljning av nyckeltal

Redovisning av de uppdrag kommunfullmäktige har gett till exploateringsnämnden lämnas i bilaga 7. Uppföljning av de nyckeltal som kommunfullmäktige beslutat om för nämndens verksamhet lämnas i bilaga 9.1.

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden
- Bilaga 2 Vision 2030/Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 3.1a Markanvisade lägenheter 2013
- Bilaga 3.1b Markanvisade lägenheter 2013
- Bilaga 4 Uppföljning miljöhandlingsprogram 2013
- Bilaga 4:1 Återrapportering av projektet Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.
- Bilaga 5 Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan -2013
- Bilaga 6 Internkontrollplan 2013
- Bilaga 7 KF uppdrag
- Bilaga 7:1 EU-positionspapper för exploateringsnämnden
- Bilaga 8 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2013 till ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016”
- Bilaga 9.1 Nyckeltal
- Bilaga 9.2 Personalstatistik och personalnyckeltal
- Bilaga 10.1 Uppföljning av budget (inkl. investeringsplan)
- Bilaga 10.2 KS, KF beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 10.3.1 Uppföljning av budget 2013
- Bilaga 10.3.2.Uppföljning av budget 2013 - specifikationer av avvikelser mellan nämnden budget och nämndens utfall
- Bilaga 11.1 Nämndens investeringsbudget och utfall. Sammanfattning
- Bilaga 11.2:1 Uppföljning av budget – samtliga investeringsprojekt
- Bilaga 11.2:19 Stora projekt kommentarer
- Bilaga 11.3.1 Sammanställning slutredovisade projekt år 2013
- Bilaga 11.3.2 Uppföljning indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 11.4 Fastighetsförvärv
- Bilaga 12 Fastighetsförsäljningar
- Bilaga 13 Balansräkning och resultaträkning