

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	9
1.5 Framkomligheten i regionen är hög	15
1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm.....	16
1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad.....	17
2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras.....	17
2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg.....	17
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	31
Synpunkter och klagomål.....	32
Övrigt	33
Bilagor.....	34

Sammanfattande analys

Staden har i budget för år 2014 antagit en målsättning om 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. Det innebär att exploateringsnämnden tillsammans med andra berörda nämnder ska skapa förutsättningar för den ambitionen. Uppdraget innebär en successiv ökning av nybyggnadstakten.

Verksamhetsplan 2014 innehöll en stor mängd bostadsprojekt omfattande totalt ca 112 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Utbyggnad och planering av de stora stadsutvecklingsområdena pågår t.ex. Västra Kungsholmen, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden men också kompletteringar av Stockholms befintliga stadsmiljöer. För utveckling i city har en särskild cityvision antagits. Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Järva 2030, Vision Söderort 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 2030.

En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. Målet att markanvisa 7 000 bostäder under 2014 uppnåddes i det närmaste. Exploateringsnämnden beslutade under 2014 om markanvisningar omfattande 6 860 lägenheter, varav 450 studentlägenheter. Målet om att markanvisa 300 studentlägenheter har därmed uppnåtts.

Enligt preliminära uppgifter för 2014 uppgår antalet påbörjade lägenheter till 4 329 och antalet färdigställda lägenheter till 3 554. Dessa uppgifter indikerar att målen om att påbörja 5 000 bostäder och färdigställa 5 000 bostäder inte kommer att nås fullt ut.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet 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. Lägesrapport för Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande, ekonomi och miljöprogram lämnas i verksamhetsberättelsen.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att leda arbetet med att inrätta naturreservaten Årstaskogen inklusive Årsta holmar, Älvsjöskogen och Kyrkhamn, i samarbete med berörda nämnder. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2014 att skicka förslagen till bildande av naturreservat för de tre områdena på remiss.

Intäkterna för markförvaltningen visar på ett underskott om 115 mnkr jämfört med budget. Utfallet för driftbudgeten totalt netto visar på ett underskott om 11 mnkr då de lägre tomträttsintäkterna till viss del kompenseras av främst lägre kostnader för avskrivningar och internränta jämfört med budget.

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2014 uppgår till 3 600 mnkr. Jämfört med verksamhetsplan 2014 har förskjutningar inom ett antal projekt uppkommit. Utfallet för investeringsutgifterna 2014 uppgår till 2 775 mnkr.

Nämndens försäljningsbeting i budget om 200 mnkr har uppnåtts. Inkomsterna av friköp av tomträttsmark och försäljning av mark utanför kommungränsen uppgår till 712 mnkr.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

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



En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för Stockholms tillväxt och en förutsättning för arbetet med stadens vision. 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

Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att starta och utvecklas i. Forskning, innovationer och entreprenörskap är avgörande för Stockholms konkurrenskraft och framtidsvillkor. Gentemot näringslivet ska stadens nämnder och bolag i sitt dagliga arbete arbeta för att skapa förutsättningar för nya etableringar och för att utveckla de redan befintliga.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	89 %	90 %	90 %	37 %	2014
<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 2014.</p>					

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att etablera sig i Stockholm

 Uppfylls helt

För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att starta och växa i måste gynnsamma förutsättningar ges till näringslivet bland annat genom att 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.

Kommunfullmäktige antog 2012 Vision för City. Visionens övergripande mål är attraktivare stadsmiljöer, fler bostäder och stärkt cityhandel. Exploateringsnämnden ansvarar för att leda det operativa arbetet med stadsutvecklingsområdet City. Brunkebergstorg ska utvecklas som en del av det nya stadsutvecklingsområdet City.

Bedömningen för stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden är en utbyggnad av minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser. Inom Värtan planeras en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats.

Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Järva 2030, Vision Söderort 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 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. Exploateringsnämnden har tillsammans med stadsbyggnadsnämnden startat programarbete för Söderstaden.

Utgångspunkten för planeringen av området Telefonplan är att skapa förutsättningar för 2 000 bostäder och 70 000 kvm arbetsplatser i en sammanhängande stadsmiljö.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm har fortsatt 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.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, planerar Akademiska Hus i etapp 1 bygga Campus med ca 100 000 kvm högskolelokaler och Svenska Bostäder ca 1 000 student- och forskarbostäder. Detaljplanen är överklagad.



I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om fyra markanvisningar för kommersiell verksamhet och fyra markanvisningar för industriverksamhet m.m.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

 Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	3	0	2	1 600	VB 2014
Under året har nämnden haft 3 trafikvärdar för att öka tryggheten och trafiksäkerheten under tiden som Rinkebystråket byggs om.					

KF:s mål för verksamhetsområdet:





1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar




 Uppfylls helt

Klimat- och miljöfrågorna utgör en viktig del av förverkligandet av Vision 2030. Klimat- och miljöarbetet utgår från stadens miljöprogram.

Stockholm står inför utmaningar när det gäller att bygga miljonstaden som en miljövänlig

stad. Stockholm ska vara en stad där parker och grönområden erbjuder stockholmarna möjligheter till rekreation. Genom att bygga tätare kan staden fungera effektivare samtidigt som Stockholms träd och gröna oaser värnas.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel markanvisningar med kravet att energianvändningen är högst 55 kWh/m ²	100 %	100 %	100 %	100 %	2014
Vid markanvisning av nybyggnadsprojekt ställs från och med juli 2012 krav på energianvändning om högst 55 kWh/kvm.					
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	tas fram av nämnd	2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med berörda aktörer inom Norra Djurgårdsstaden Innovation skapa en sammanhållen miljökommunikation och en permanent utställning över Stockholms arbete med hållbar stadsbyggnad	2014-01-01	2014-08-31	
En permanent utställning om hur, var och varför Stockholm växer, "Stockholmsrummet", invigdes i juni i Kulturhuset. Utställningen är bemannad och öppen alla dagar i veckan. Stockholmsrummet visar löpande temautställningar om hållbar stadsutveckling ur olika aspekter.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med trafik- och renhållningsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utveckla och införa "Gröna parkeringstal"	2014-01-01	2014-12-31	
Exploateringsnämnden har under 2014 samordnat arbetet med att utveckla gröna p-tal tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden. Arbetet har drivits av en arbetsgrupp med representanter från de tre kontoren. Workshops har hållits för bredare dialog. Ett utkast till modell för gröns p-tal och flexibla p-tal finns och ska processas och beslutas under första kvartalet 2015.			
 Delta i stadens upphandling av cyklar och elcyklar	2014-01-01	2014-06-30	
Staden har genomfört upphandling av cyklar och elcyklar. Kontoret har deltagit i upphandlingen. Stadens förvaltningar kan avropa från avtalet. Avtalet gäller från och med 2014-06-15.			

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla hållbara stadsmiljöer

 Uppfylls helt

Miljöprogrammet för Stockholms stad avser perioden 2012-2015. Miljöprogrammet 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 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

I miljömål 1-4 finns det 11 delmål som särskilt berör exploateringsnämndens verksamhet. Exploateringsnämnden är huvudansvarig för stadens uppföljning av miljömålen 3) Hållbar energianvändning respektive miljömål 4) Hållbar användning av mark och vatten:

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

Enligt delmål 4.4 "Vid förändringar i mark- och vattenområden ska dessa utformas för kommande klimatförändringar" ska exploateringsnämnden beakta effekter av ett förändrat klimat i sitt arbete. Exploateringskontoret har under 2014 arbetat med detta genom bland annat följande aktiviteter:

- Revidering av stadens dagvattenstrategi. Förslag till dagvattenstrategi är framtagen.
- Tillämpa erfarenheter från tillståndsprovningen av ny reglering av Mälaren i projekt Slussen avseende klimatanpassning med hänsyn till vattennivåer i Mälaren och Saltsjön. Till exempel tillämpas underlag om dimensionerande vattennivåer i Saltsjön i de projekt som ligger i anslutning till Saltsjön.
- Tillämpa erfarenheter från Norra Djurgårdsstadens miljöprofilarbete avseende åtgärder för klimatanpassning.
- I exploateringsprojekt utreder kontoret dagvattenhantering, höjdsättning, utformning av anläggningar m.m. för att kunna möta klimatförändringar.
- Exploateringskontoret har också deltagit i förvaltnings- och bolagsöverskridande arbetsgrupp för planering av strategier för klimatanpassning. Arbetet leds av stadsledningskontoret och arbetet kommer att drivas vidare.

Enligt delmål 2.2 ska utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar minska. Kommunfullmäktige godkände den 16 juni 2014 Stockholms stads kemikalieplan 2014-2019. Kemikalieplanen kommer att bidra till utveckling av kontorets arbete för att nå miljöprogrammets delmål 2.2. Exploateringskontoret har under 2014 förberett med mallar och modeller för att börja ställa krav vid upphandling av projektering och av entreprenadarbeten.

Exploateringskontoret har utifrån stadens miljöprogram arbetat med miljöaktiviteter för att kunna nå miljömålen. Dessa miljöaktiviteter redovisades i exploateringsnämndens miljöhandlingsprogram för 2014. Arbetet har pågått i enlighet med miljöhandlingsprogrammet som kommer att avrapporteras i samband med tertialrapport 1/2015.

Exploateringsnämnden driver arbetet med stadens miljöprofilområden med målsättningen att Stockholm ska bli en internationell förebild för hållbar stadsplanering. I oktober 2013 beslutade exploateringsnämnden att Snösätra i Rågsved och Ordenskapitlet i Nockebyhov ska bli miljöspetsprojekt. Markanvisningstävling har genomförts för Snösätra med fokus på urban odling och i juni 2014 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning.

Miljöspetsprojektet Ordenskapitlet i Nockebyhov har fokus på klimat och energi och förslag till markanvisning togs fram för detta miljöspetsprojekt hösten 2014.

Exploateringsnämnden samordnar och driver miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden. I [A1] arbetet deltar stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd och Stockholms Stadshus AB. En av målsättningarna i miljöprofilarbetet är att visa vägen för hållbara lösningar och stadsmiljöer i världsklass där olika typer av miljöteknik testas. Norra Djurgårdsstaden deltar i Clinton Climate Initiative.

Kommunfullmäktige antog 2010 miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden, ”Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden”. En lägesrapport för Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande, ekonomi och miljöprogram lämnades i samband med nämndens tertialrapport 1. En ny lägesrapport kommer att lämnas i samband med verksamhetsberättelsen 2014.

Norra Djurgårdsstaden Innovation etablerades som en arena för innovation, lärande och samverkan i samband med beslutet om att miljöprofilera stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden 2010. För att klara de högt ställda miljömålen i Norra Djurgårdsstaden behövdes en mångfald av kompetenser från såväl kommun, företag och forskare men även nya angreppssätt, processer och metoder.

Tillväxtverket beslutade i början av 2014 att stödja NDS Innovations arbete med att stimulera utvecklingen av innovativa lösningar inom hållbara byggnader. Under året har ett antal teman lyfts fram inom Forum för hållbara lösningar som till exempel ”Så bygger vi plusenergihus” och ”Det bästa från kvarteret Norra 1 i Norra Djurgårdsstaden”. Vid det senaste Forumet presenterades de fem högst rankade bidragen i stadens plushusenergitävling i Norra Djurgårdsstaden.

Hållbar stadsutveckling innebär många samhällsutmaningar. För att driva på utvecklingen av nya affärs- och samverkansmodeller har NDS Innovation initierat olika aktiviteter och nätverk. Det gäller till exempel workshop kring informations- och kommunikationstekniklösningar (IKT), start av IKT-nätverk inom Stockholms stad och innovationsverkstad om bildelning. Vidare har NDS Innovation tagit emot lokala, nationella och internationella besökare som vill lära mer om hur Stockholm arbetar med hållbar stadsutveckling.

Västra Liljeholmen är utpekad som ett område som ska miljöprofileras. De bolag som äger marken driver miljöprofilsarbetet. Utbyggnaden av Västra Liljeholmen förutsätter att befintlig verksamhet flyttar.

Exploateringsnämnden ska verka för att byggbolag planerar in solceller i exploateringsprojekt på ett tidigt stadium. Avtalsmallarna har kompletterats med information om detta.

Exploateringsnämnden utvecklar i samråd med miljö- och hälsoskyddsskyddsnämnden grönytefaktorn, som är en metod för förändring av kvartersmark i bland annat Norra Djurgårdsstaden, som ett generellt planeringsverktyg i syfte att stärka stadens grönstruktur.

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 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<p>■ Andel uppfyllda indikatorer i miljöprogrammet. Avser de indikatorer där exploateringsnämnden har huvudansvaret för uppföljning av stadens miljöprogram.</p>			100 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska och rekreativa värden som grönkompenseras</p>			90 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras</p>			90 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras med ekologiska åtgärder.</p>			60 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel entreprenadupphandlingar som omfattar "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader".</p>			100 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel genomförda stickprovskontroller av upphandlade entreprenörer.</p>			10 %		2014
<p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					
<p>■ Andel markanvisningar där krav ställts på att fastighetsägaren kan uppvisa dokumentation över miljöprövade varor när byggnaden/anläggningen är uppförd - genom byggvarubedömningen, BASTA, Svanen, Bra Miljöval eller Ecolabel.</p>			100 %		2014
<p>Det krav som ställs vid markanvisningar är att byggherrar och fastighetsägare som tilldelas mark ska ha system och rutiner så att byggvaror som väljs uppfyller angivna miljökriterier samt dokumenteras.</p> <p>Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålet utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.</p>					















Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomsnittlig beräknad energianvändning (kWh/m ²)			55		2014
Kommunfullmäktiges miljöprogram ska enligt beslut följas upp på delmålsnivå och redovisas i ett enskilt ärende till kommunfullmäktige. Uppföljningsansvariga nämnder, däribland exploateringsnämnden, ska rapportera delmålets utveckling med indikatorutfall för år 2014 i samband med tertialrapport 1/2015.					






KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

 Uppfylls helt

Befolkningsprognoserna har succesivt reviderats till följd av den allt snabbare befolkningstillväxten. Fram till 2022 bedöms Stockholm att öka med 100 000 invånare och därmed bli en miljonstad. För att klara bostadsförsörjningen har kravet på antalet markanvisningar för nya bostäder höjts till totalt 40 000 mellan åren 2014 och 2018. Fram till 2022 ska 58 000 bostäder vara klara att flytta in i. Stockholms stads tidigare målsättning om 100 000 bostäder fram till 2030 har höjts med ytterligare 40 000. År 2030 ska 140 000 nya bostäder vara färdigställda.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal färdigställda bostäder	3 554	3 571	5 000	5 000	VB 2014
Enligt preliminära uppgifter.					
  Antal markanvisade bostäder	6 860	5 086	7 000	7 000	VB 2014
  Antal markanvisade bostäder i nya tunnelbanans influensområde	2 844		2 300	tas fram av nämnden	VB 2014
Årsmål 2 300 markanvisade bostäder i nya tunnelbanans influensområde överensstämmer med motsvarande årsmål i exploateringsnämndens verksamhetsplan 2015.					
  Antal markanvisade studentbostäder	450		300	tas fram av nämnden	2014
  Antal påbörjade bostäder	4 329	4 667	5 000	5 000	VB 2014
Enligt preliminära uppgifter.					
  Antal påbörjade hyresrätter	1 516	1 449	1 500	1 500	VB 2014
Enligt preliminära uppgifter.					
  Antal påbörjade studentbostäder	697		300	tas fram av nämnden	2014
Enligt preliminära uppgifter.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Besluta om markanvisning för ett projekt med upplåtelseformen ägarlägenheter	2014-01-01	2014-12-31	
Staden har fört diskussioner med flera byggherrar om ägarlägenheter. Bland annat har en plats invid kv. Filmen i Bandhagen diskuterats. Projektet har inte blivit av på grund av lågt intresse från byggherrar.			
 Exploateringsnämnden ska formulera en tydlig strategi för att i tidigt skede säkerställa att mark reserveras för skollokaler i exploateringsområden i enlighet med Skolplanering för ett växande Stockholm.	2014-01-01	2014-12-31	
Under våren har det under ledning av stadsledningskontoret bedrivits ett arbete för att utveckla planeringen för framtida behov av skollokaler. Kontoret har deltagit tillsammans med utbildningsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och SISAB. Planeringsunderlag har tagits fram och processer för att tillgodose behovet i tidiga skeden har utvecklats.			
 Exploateringsnämnden ska hitta mark som ska användas för en öppen tävling till byggbranschen med utmaningen att bygga små yteffektiva lägenheter till en så låg kostnad som möjligt	2014-01-01	2014-12-31	
Tävligen pågår. En vinnare beräknas kunna redovisas för nämnden efter årsskiftet 2014/2015.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ta fram och följa upp relevanta nyckeltal inom arbetet med att effektivisera stadsbyggnadsprocessen för att säkerställa att vidtagna åtgärder leder till en ökad effektivitet	2014-01-01	2014-12-31	
Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har definierat gemensamma nyckeltal för uppföljning av stadsbyggnadsprocessens effektivitet. Nyckeltalen har följts upp löpande under 2014.			
 Kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska ta ett initiativ till att gemensamt med övriga kommuner i länet hitta en läns-gemensam standard för att ställa enhetliga byggkrav i samband med plan- och byggprocessen	2014-01-01	2014-12-31	
Under ledning av stadsledningskontoret har diskussion initierats för att forma projekt med mål att gemensamt med övriga kommuner i länet hitta en läns-gemensam standard för att ställa enhetliga byggkrav i samband med plan- och byggprocessen. Exploateringskontoret deltar i detta arbete.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden förvaltar 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 ekonomiska åtaganden.


För att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet har nämnden fortsatt att söka nya områden som är möjliga för exploatering. Vid val av mark för byggnation har även andra samhällsbehov vägts in.

Lönsamheten i nämndens investeringsprojekt är avgörande då stadens finansiella resurser är begränsade. Försäljningsinkomster från framför allt exploateringsprojekten är en viktig förutsättning för att realisera utbyggnaden av Stockholm.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att leda arbetet med att inrätta naturreservaten Årstaskogen inklusive Årsta holmar, Älvsjöskogen och Kyrkhamn, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2014 att skicka förslagen till bildande av naturreservat för de tre områdena på remiss. Arbetet pågår.

Sjön Magelungen delas med Huddinge kommun, och ingår i Tyresåns avrinningsområde där berörda aktörer samverkar genom Tyresåns vattenvårdsförbund. Stockholms stad har begränsad rådighet i Magelungen och åtgärdsplaneringen behöver utvecklas tillsammans med Huddinge kommun. Analyser visar att uppströms liggande vattenförekomster i Huddinge kommun, sjöarna Orlången, Trehörningen och Ågestasjön, måste prioriteras eftersom Magelungen annars kommer att belastas från dessa sjöar. Det finns ett Åtgärdsprogram för Tyresån 2010-2015 med prioriterade åtgärder. För att arbeta vidare med Tyresåns avrinningsområde är en arbetsgrupp under bildande inom ramen för Tyresåns vattenvårdsförbund. Exploateringskontoret deltar i arbetet genom den arbetsgrupp som finns för Vattenprogrammet i staden.

Exploateringskontoret har under 2014 arbetat med frågan om badplats i Fagersjöviken i samråd med berörda förvaltningar, bland annat miljöförvaltningen.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal markanvisningstävlingar	4		5		2014

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla attraktiva stadsmiljöer

 Uppfylls hel

I översiktsplanen presenteras fyra centrala strategier för stadens utveckling och ett antal strategiska samband och tyngdpunkter pekas ut.

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

Översiktsplanens strategier innebär att ett växande Stockholm också blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat Stockholm. En tätare stad medför alltmer komplicerade plan- och byggprocesser vilket ger ökat fokus på planering i tidiga skeden. Stadsbyggnadskontoret tar därför fram program för tyngdpunkter och stadsutvecklingsområden likaväl som för större detaljplaneområden.

Exploateringsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har uppdraget att i samverkan med kommunstyrelsen ta fram en

långsiktig produktionsplan för bostadsbyggande. De fyra kontoren har tillsammans med stadsledningskontoret konstituerat samarbetet kring en långsiktig produktionsplan 2030 med utblickar efter år 2030. Arbetet går under namnet Bostadspotential i Stockholm och en samordningsgrupp finns tillsatt. Under 2014 har en första konkretisering av Bostadspotential Stockholm skett. I ett andra steg har kunskapen om rådigheten över marken och den andel grönmark som i anspråk tas fördjupats. Fortsatt arbete pågår med att konkretisera potentialen.

Staden har i budget för år 2014 antagit en målsättning om 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. Det innebär att exploateringsnämnden tillsammans med andra berörda nämnder ska skapa förutsättningar för den ambitionen. Uppdraget innebär en successiv ökning av nybyggnadstakten.

Markanvisa minst 7 000 lägenheter år 2014

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 2014 var att besluta om markanvisningar omfattande 7 000 lägenheter. Under 2014 har exploateringskontorer tagit fram förslag till projekt omfattande drygt 7 000 lägenheter. Av dessa har exploateringsnämnden beslutat om markanvisning för 6 860 lägenheter. Av de markanvisade lägenheterna uppgår antalet bostadsrätter till 2 916, hyresrätter till 3 494 och studentbostäder till 450.

Beslutade markanvisningar sedan kvartal 4/2006 uppgår till totalt 34 876 lägenheter:

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Antal lägenheter	1 274	3 017	2 988	4 111	2 505	3 539	5 496	5 086	6 860

Ytterligare redovisning av beslutade markanvisningar 2014 lämnas i bilaga 3.1.

Planera för nya bostäder

Enligt preliminära uppgifter uppgår antalet påbörjade lägenheter under 2014 till 3 600, varav 1 020 avser hyresrätter. Antalet påbörjade lägenheter enligt preliminära uppgifter inklusive ombyggnad uppgår till 4 329. Under samma period uppgår antalet färdigställda lägenheter enligt preliminära uppgifter till 2 928, varav 741 avser hyresrätter. Antalet färdigställda lägenheter enligt preliminära uppgifter inklusive ombyggnad uppgår till 3 554. Dessa uppgifter indikerar att målen om att påbörja 5 000 bostäder och färdigställa 5 000 bostäder inte kommer att nås fullt ut.

Sedan kvartal 4/2006 har antalet påbörjade lägenheter exklusive ombyggnad uppgått till 35 560 lägenheter och antalet färdigställda exklusive ombyggnad till 33 110.

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Antal påbörjade lägenheter	5 758	2 920	3 333	2 673	4 975	3 748	3 181	5 372	3 600
Antal påbörjade lägenheter inklusive	Uppgift saknas	3 347	3 721	3 482	5 809	4 318	3 929	6 671	4 329

	Kvartal 4/2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
ombyggnad									
Antal färdigställda lägenheter	1 667	3 569	5 235	5 039	3 528	3 184	4 356	3 604	2 928
Antal färdigställda lägenheter inklusive ombyggnad	Uppgift saknas	5 160	5 806	5 537	4 101	3 895	5 206	4 254	3 554

*Preliminära uppgifter.

Verksamhetsplanen 2014 innehöll bostadsprojekt omfattande totalt 112 000 lägenheter 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.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Liljeholmen/Årstadal, Annedal och Bromstens industriområde. Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet. Vidare pågår överdäckning av E4/E20 och Värtabanan inom Hagastaden.

Kommunfullmäktige antog 2012 Vision för City. Visionens övergripande mål är attraktivare stadsmiljöer, fler bostäder och stärkt cityhandel. Exploateringsnämnden leder det operativa arbetet med stadsutvecklingsområdet City. Hela Stockholm ska vara attraktivt. Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Söderort 2030, Vision Järva 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 2030.

I stadens arbete med att utveckla söderort har ett huvudmål också varit att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser. Satsningarna på Tyngdpunkt Farsta och Söderstaden spelar en viktig roll i den utvecklingen. Visionen för Tyngdpunkt Farsta drivs kontinuerligt sedan 2011. Arbetet bedrivs genom att ta initiativ och skapa samverkan mellan olika partners, för att skapa fler arbetsplatser, låta idrotts- och hälsoprofilen genomsyra stadsdelen, ytterligare stärka handels- och mötesplatsen, skapa ett attraktivt boende och levande stadsliv. För Söderstaden har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden startat programarbete. Ytterligare exempel på projekt inom söderort är Årstafältet som är ett stadsutvecklingsprojekt med 5 000 - 6 000 bostäder.

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 m.m. 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.

Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete

med Järvalyftet som förutom nya bostäder, varierade upplåtelseformer och stadsplanering även arbetar med trygghetsfrågor, arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning.

Studentbostäder

Under 2014 har nämnden markanvisat 450 studentlägenheter. Sedan 2011 har nämnden sammanlagt markanvisat 3 827 studentlägenheter.

	2011	2012	2013	2014
Antal studentlägenheter	420	725	2 232	450

Medverka till att sänka boendekostnaderna

En rad olika faktorer påverkar de slutliga boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, finansieringen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna.

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

Beslutade markanvisningar	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Antal byggherrar	33	30	26	36	36	30	40

Medel för ökad effektivitet i bostadsproduktionen

I budget för 2014 har medel avsatts centralt i staden för driftåtgärder som är avsedda att användas för att säkerställa att den höga ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas över tid.

Kommunstyrelsen har under året beslutat om budgetjusteringar om sammanlagt 3,0 mnkr för exploateringsnämnden. Budgetjusteringarna har avsett förstudie om verktyg för verksamhetsutveckling, utveckling av ett kvalitetssystem, kommunikation för ett växande Stockholm och gemensam produktionsplanering för 140 000 nya bostäder.

Exploateringsnämnden ska bidra till att öka kännedomen om och skapa acceptans för den växande staden

Under 2014 har fokus i kommunikationsarbetet legat på att, i samarbete med stadsbyggnadskontoret, utveckla och etablera nya metoder och kanaler för dialog med medborgarna. Under våren invigdes ”Dialogpaviljongen” en mobil mötesplats för att kommunicera om det växande Stockholm. Paviljongen ger stadens tjänstemän möjlighet att komma närmare boende och verksamma i tidiga skeden och under samrådsprocessen i stadsutvecklingsprojekt. Paviljongen har ett digitalt visualiseringsbord och har använts i flera dialoger under året som till exempel om programförslaget för Hammarbyhöjden-Björkhagen, tre detaljplaner vid Telefonplan och under slutet av året som en tillfällig informationslokal för Hagastaden.

I juni invigdes ”Stockholmsrummet” i Kulturhuset. Stockholmsrummet är stadens nya mötesplats för att visa, förklara och samtala med stockholmarna om den växande staden och hur den kan utvecklas på ett hållbart sätt. Syftet är att skapa förståelse och väcka intresse

kring möjligheter och utmaningar för det växande Stockholm. Det är ett flexibelt utställningsrum, där en basutställning kompletteras med temaveckor, möten, workshops och pressvisningar. Informationen presenteras på olika sätt, till exempel genom modeller, filmer, kartor och bildskärmar. I rummet finns digitala visualiseringsbord som visar aktuella byggprojekt och där besökarna själva kan göra digitala vandringar i staden.

I april invigdes Slussens informationslokal, en bemannad utställning om nästa Slussen där besökaren kan få reda på mer om varför Slussen behöver byggas om, arkeologiska fynd, hur det blir när det är klart och hur man tar sig fram under byggtiden.

Under året har de tre stora stadsutvecklingsprojekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden och Slussen bjudit in medborgarna till "Öppet hus" då besökarna har kunnat träffa projektledare och specialister som har berättat om projekten, om hållbarhetsarbete, bostadsbyggande och infrastruktur. Arrangemangen har lockat tusentals besökare och kommer i fortsättningen att genomföras årligen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Framkomligheten i regionen är hög



● Uppfylls helt

I arbetet med att genomföra Vision 2030 byggs spår, vägar och cykelbanor ut för att möta den hållbara miljonstadens utmaningar. Framkomligheten ska öka. I planeringen av nya stadsdelar är frågan om framkomlighet viktig.

Stadens framkomlighetsstrategi ska ligga till grund för arbetets inriktning. Den grundläggande innebörden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel måste prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt.

Stockholms stad satsar för att bli en cykelstad och staden kommer att satsa sammanlagt 1 mdkr fram till 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm.

Infrastrukturöverenskommelsen förutsätter och är en förutsättning för det utökade bostadsbyggaruppdraget. I överenskommelsen om nya tunnelbanesträckningar till bland annat Nacka Forum, Arenastaden och Barkarby ingår åtagande från berörda kommuner att bygga 78 000 bostäder.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med trafik- och renhållningsnämnden intensifiera anläggandet av en gångbro till Årsta holmar och gå in i projekteringens slutskede	2014-01-01	2014-08-31	
Ansökan om planbesked om bron till Årsta Holmar inlämnad i maj 2014. Arbetet med att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning har pågått. Enligt budget 2015 avbryts projektet med bro till Årsta holmar.			
 Exploateringsnämnden ska vidta åtgärder för att fler cykelparkeringar tillskapas i Stockholm	2014-01-01	2014-12-31	
Exploateringsnämnden beaktar målet om fler cykelparkeringar i projekten.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska medverka till att framkomlighetsstrategin förverkligas i exploateringsprojekten

● Uppfylls helt

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt medverkar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafiknämnden. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011 och planen vann laga kraft i september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Detaljplanen upphävdes på formella grunder i december 2013 av Mark- och miljödomstolen och i mars 2014 fastställde Mark- och miljööverdomstolen domen. Staden har påbörjat en ny detaljplaneplanprocess för en bussterminal i Katarinaberget. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i januari 2015 dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Domen kan under februari 2015 komma att överklagas. I oktober 2014 lämnades en lägesredovisning för projektet som visar en prognos om 9 115 mnkr. I november 2014 påbörjade kommunstyrelsen en genomlysning av projektet som ska vara klar i januari 2015. Förberedande arbeten pågår sedan våren 2013 och byggstart för arbeten som behöver miljödom planeras till senare delen av 2015. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2021.

Staden har beslutat att investera sammanlagt 1 mdkr 2013 till 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm. Genom den s.k. cykelmiljarden genomförs cykelplanens mest prioriterade åtgärder och cykeln som transportmedel får betydligt högre prioritet än tidigare. Inom ramen för cykelmiljarden planerar exploateringsnämnden åtgärder för 300 mnkr fram till och med 2018. Vid nybyggnation planeras för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkeringar beaktas. Se nyckeltal ”Antal meter nyanlagda cykelvägar” i bilaga 9:1.

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.

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, 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.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om två markanvisningar för idrottsändamål.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

 Uppfylls helt

Nämnderna ska göra risk- och sårbarhetsanalyser i enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram. Syftet är att öka stadens möjligheter att klara extraordinära händelser så bra som möjligt samt att förebygga oönskade händelser.

Under våren har en krisledningsövning på ledningsgruppsnivå genomförts.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	100 %	100 %	2014

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

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. Staden som arbetsgivare ska vara en förebild vad gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Nämnder ska alltid eftersträva att involvera råden för funktionshinderfrågor i ett tidigt skede i beslutsprocessen för att inhämta råd och synpunkter.

Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Staden ska erbjuda villkor som motsvarar de som finns på arbetsmarknaden i Stockholms län, så att staden kan attrahera välutbildade och kompetenta medarbetare. Stockholms stad vara en förebild när det gäller jämställdhet, mångfald och meddelarfrihet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

 Uppfylls helt

En strategisk fråga är att behovet av olika verksamhetslokaler, till exempel förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning, kan tillgodoses i samband med byggprojekt till rimliga villkor. I samband med plan- och markanvisningsprocessen ska förekomsten av sådana lokaler fortlöpande redovisas under projektets gång. Detta arbete underlättas så att berörda nämnder kan lämna besked om vilka behov som finns så tidigt som möjligt.

I planering av nya stadsdelar och nya byggnader för offentlig service ska

tillgänglighetsperspektivet finnas med.

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska medverka till utbyggnad av offentlig service

● Uppfylls helt

Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service, inte minst boenden för personer med funktionsnedsättning, men även förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur med mera i stadsutvecklingsområdena. Exploateringsnämnden ska redan i planeringsprocessens tidiga skeden utveckla samverkan med framför allt utbildningsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, stadsbyggnadsnämnden och SISAB för att säkra tillgången på platser i förskolor och skolor.

Exploateringsnämnden har under året beslutat om 14 markanvisningar för skola och förskola och en markanvisning för planeringshem för hemlösa.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.


Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

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

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

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska inriktningen vara att projekten ska innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning boenden för personer med funktionsnedsättningar.

Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016 beslutades av kommunfullmäktige 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 förslag till aktiviteter 2014 som ska bidra till måluppfyllelse. Se 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	2014-01-01	2014-12-31	
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 helt

Stadens chefer har en central roll att i sitt ledarskap målmedvetet kommunicera, engagera och skapa förståelse hos alla medarbetare eftersom de har en betydelsefull del i att förverkliga visionen om ett Stockholm i världsklass. Staden genomför medarbetarundersökningar där chefer på alla nivåer ska ges en återkoppling på resultatet. Undersökningarna är en betydelsefull del i stadens utvecklingsarbete.

Nämnderna ska ha en kontinuerlig personalplanering för att klara kompetensförsörjningen vid till exempel pensionsavgångar och förändrade behov i verksamheten.

Stadens nämnder ska, så långt det är möjligt, bidra till att stadens ungdomar ska få möjlighet till feriearbeten.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	0	2	3	5 100	2014
Kontoret har under 2014 inte kunnat erbjuda ungdomar sommarjobb. Exploateringskontoret tar regelbundet emot praktikanter främst från KTH.					
  Aktivt Medskapandeindex	83	84	85	80	2014
  Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %	100 %	2014
  Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	65 %	65 %	80 %	80 %	2014
  Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	84 %	88 %	92 %	92 %	2014
  Sjukfrånvaro	2,1 %	2,6 %	1,5 %	4,4 %	VB 2014

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

 Uppfylls helt

Personalförsörjning

Exploateringsnämndens utökade uppdrag ställer höga krav på kontoret att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera kompetenta medarbetare. Kontoret har under året

arbetat med att stärka arbetsgivarvarumärket genom att delta på arbetsmarknadsdagar vid tekniska högskolor i Stockholm och Lund, delta på branschmässor, nätverka i branschen, annonsera i fackpress och ta emot praktikanter och studiebesök. Kontoret har startat en LinkedIn-sida för de tekniska förvaltningarna. Genom den hoppas kontoret etablera en kontinuerlig kontakt med studenter och andra intresserade som vill följa stadens tekniska förvaltningar som arbetsgivare. En genomgång av kontorets introduktion har gjorts och förbättringar genomförts.

Exploateringskontorets mål är att personalomsättningen ligger på en planerad hanterbar nivå. Personalomsättningen uppgick år 2014 till 14 % och expansionen uppgick till 16 %. Expansionen är planerad utifrån det utökade uppdraget att möjliggöra byggandet av 140 000 nya bostäder fram till 2030. På grund av den hårda konkurrensen i branschen är personalomsättningen ovanligt hög. Nästan var tredje tillsvidareanställd medarbetare har anställts det senaste året. Andelen av kontorets anställda som är 50 år eller äldre har minskat och uppgår till 35 %, att jämföra med år 2011 då andelen uppgick till 45 %. Medelåldern har minskat och uppgår till 44 år. Exploateringskontoret behöver öka andelen män då 62 % av medarbetarna utgörs av kvinnor.

Antalet anställda har ökat till 195 medarbetare. Fortsatta rekryteringar är nödvändiga på grund av pensionsavgångar m.m. Fem medarbetare har gått i pension under 2014.

Personalkostnader och löneutveckling

Personalkostnaderna har under året ökat med 14 % samtidigt som antalet medarbetare i tjänst ökat med 17 %. I löneöversynen erhöll kvinnorna en något högre procentandel än männen men har fortfarande en lägre medianlön än männen. Det som försvårar lönesättningen är marknadens påverkan vilket gör att nya medarbetare med erfarenhet ofta får högre lön än de redan anställda med samma erfarenhet. Detta har accentuerats under hösten.

Förändringen av antalet anställda framgår av nedanstående tabell.

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
2014-12-31	191	3	181

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Kompetensutveckling

Det utökade uppdraget understryker behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och gemensamt ledarskap. Kontoret har arbetat med det gemensamma ledarskapet och hur kontorets chefer leder verksamheten på ett framgångsrikt sätt. En gemensam plattform och strategi håller på att tas fram för att möta de ökade kraven och skapa ett än mer

effektivt kontor som samtidigt är en attraktiv arbetsplats.

Under året har kontoret tillsammans med övriga tekniska förvaltningar genomfört chefsutbildning inom löneprocessen, arbetsmiljö, rehabilitering, arbetsrätt och kompetensbaserad rekrytering.

Kontoret genomförde två omgångar av en projektledarutbildning med fokus på ledarskap i rollen som projektledare. I samband med den sista omgången fick alla enhetschefer göra en webbaserad DISC-personlighetsprofil genom självskattning och en dags utbildning för att kunna stödja sina medarbetare och få verktyg till coachning. Även utbildningar inom förhandlingsteknik, mediaträning, presentationsteknik och en intern beställarskola har erbjudits under året. Till detta kommer individuella externa kompetensutvecklingsinsatser.

Arbetsmiljö, hälsa och friskvård

Kontoret har under året anpassat lokalerna i Tekniska Nämndhuset för att inrymma fler medarbetare och konsulter. Några större landskap har inrättats och fler får dela rum. Kontoret har bjudit in samtliga medarbetare till seminarium om nya arbetssätt och diskuterat trivsel på arbetsplatsträffar. Eftersom kontoret tagit emot så många nya medarbetare påverkar det arbetsmiljön för alla.

Den psykosociala arbetsmiljön mäts genom kontorets egna frågor i medarbetarenkäten. Det är fler som svarar högt på att man har en rimlig arbetsbelastning över året jämfört med året innan. Likaså är det fler som anser att deras hälsotillstånd har varit bra det senaste året. Däremot har tillgång till den information man behöver i arbetet försämrats vilket bland annat kan förklaras av fler nya medarbetare. Kontoret behöver också arbeta med att förbättra uppföljningen av verksamheten.

Under våren har samtliga anställda medarbetare på exploateringskontoret erbjudits att genomgå en hälsoprofilsbedömning med konditionstest och livsstilsprover. 121 medarbetare använde sig också av denna möjlighet. Över lag var det bra resultat, många medarbetare har en god livsstil.

Kontoret erbjuder friskvård på arbetstid en timme per vecka och från och med 1 juli har friskvårdsbidrag införts. Bidraget ersätter den subvention som tidigare gavs för rikskuponger. Kontoret erbjuder även möjlighet till träningsaktiviteter i Klamparhallen ihop med de övriga tekniska kontoren. Idrottsföreningen, kören och konstföreningen får bidrag för sin verksamhet från kontoret.

Sjukfrånvaro

Genom information och uppföljning säkerställer kontoret att arbetet med sjukfrånvaron sker enligt stadens rehabiliteringsprocess. Målet för sjukfrånvaron är att den inte ska överstiga 1,5 %. Detta är ett högt ställt mål. Kontorets sjukfrånvaro uppgår för perioden december 2013-november 2014 till 2,1 % och har minskat jämfört med samma period föregående år då den uppgick till 2,7 %. Även den korta sjukfrånvaron har sjunkit under motsvarande period. Kontoret samarbetar i hög grad med företagshälsovården och även med Försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån vid behov. Arbetsbelastningen är dock hög.

År	201312– 201411	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Sjukfrånvaro %	2,1	2,6	1,7	2,5	1,6	1,8	2,1	2,8

Deltid till heltid

Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar. Det är framför allt medarbetare som närmar sig pension som kan önska att gå ner i arbetstid.

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning och främja effektivitet.







Resurser ska frigöras för prioriterade verksamheter genom ökad produktivitet/effektivitet i stadens nämnder. 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 helt

Nämnderna ska rymma sina verksamheter inom den budget som kommunfullmäktige har fastställt.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	99 %	99 %	100 %	100 %	VB 2014
  Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	99 %	99 %	100 %	100 %	VB 2014
  Nämndens prognossäkerhet T2	-1 %	0 %	+/-1 %	+/- 1 %	2014




Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna

 Uppfylls delvis

Arbetet med att förbättra exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten fortsätter.

Ett systemstöd till den av kommunfullmäktige beslutade projektstyrningsmetoden för stadens stora investeringsprojekt om 300 mnkr eller mer har införts i full skala i staden under senhösten 2013. Projektstyrningsmetoden tillämpas i delar på investeringsprojekt med en investeringsutgift större än 50 mnkr. Arbetet med att implementera metoden och systemstödet har fortsatt under 2014.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	89 %	90 %	90 %		VB 2014
Under året har 27 beslut om genomförande fattats. Tre projekt har visat en negativ lönsamhetskalkyl. Dessa är Induktorn 33 - ny gång och cykelväg i Ulvsunda industriområde, Trafikplats Lindhagensgatan och Trekantsskolan.					
 Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst +/- 5 % jämfört med genomförandebeslut	37 %	70 %	85 %		2014
Av de 19 slutredovisade projekten har 7 projekt en avvikelse på högst +/- 5 %. Av de projekt som har en större avvikelse har 5 projekt en avvikelse på mindre än 0,5 mnkr. Sammantaget visar de 19 slutredovisade projekten en avvikelse om 1,2 mnkr. Se bilaga 11:3:2.					
 Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	7,5 %	3,7 %	5 %		2014
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 +7,5 %.					

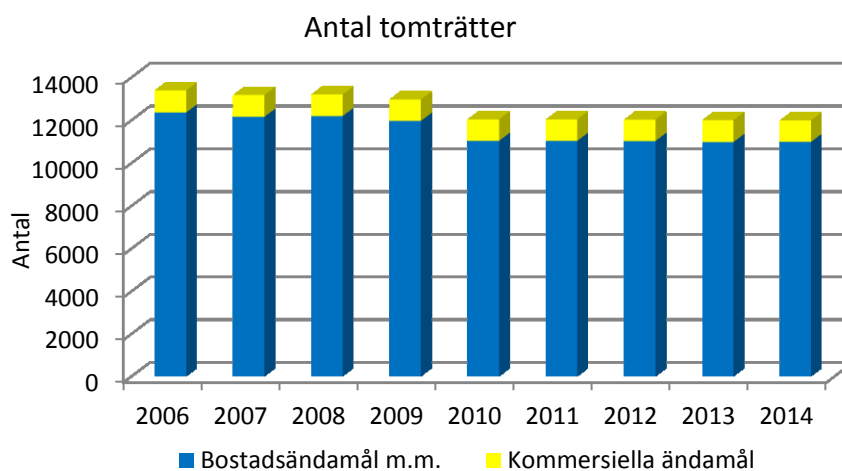
Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning

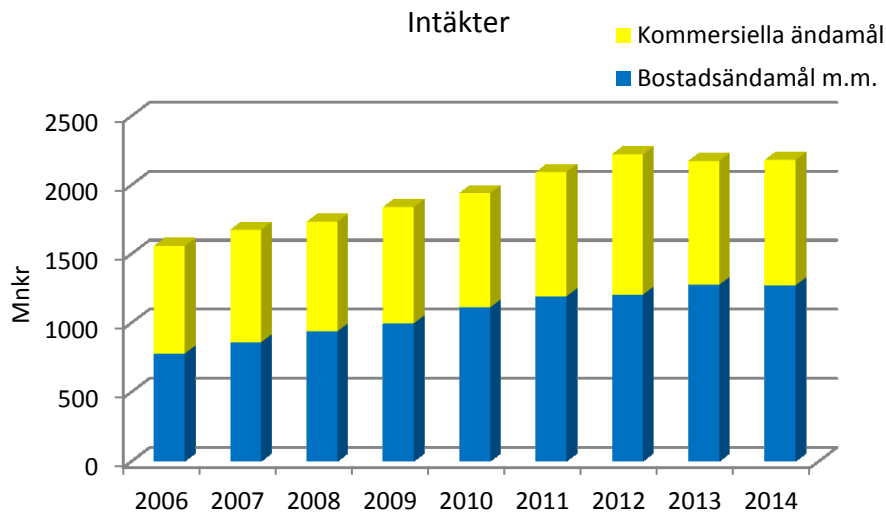
 Uppfylls helt

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 nyckeltalet direktavkastning tomträtter lämnas i bilaga 9.1.

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

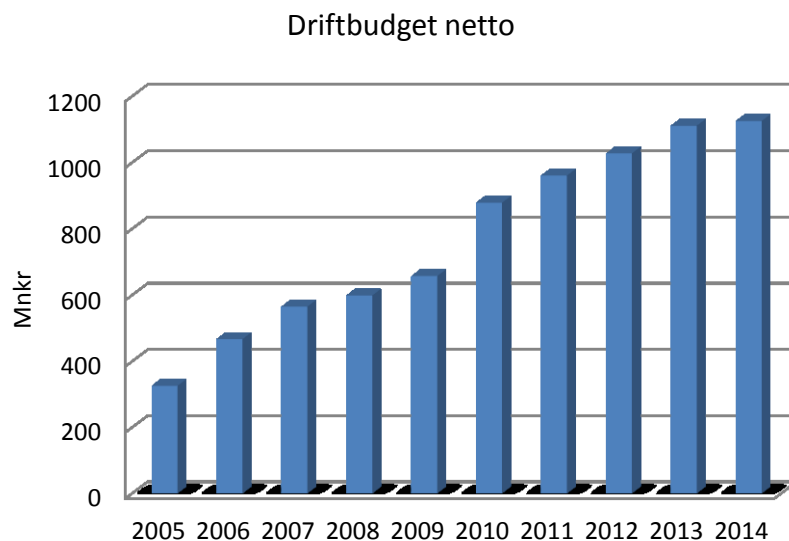


Intäkterna för bostadsändamål m.m. svarar för 58 % av de totala intäkterna 2014 för exploateringsnämndens tomträtter, vilket framgår av nedanstående diagram.



Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter. Utvecklingen av driftbudgeten sedan 2005 har varit enligt följande diagram.



Intäkterna från markförvaltning har ökat betydligt under senare år. Intäktsökningarna har till stor del bestått av engångsbelopp och retroaktiva ersättningar med anledning av domar i avgäldsmål. Budgeterat intäktskrav för markförvaltningen ökade i budget 2013 med 200 mnkr jämfört med budget 2012. I budget 2014 har intäktskravet höjts med ytterligare 75 mnkr.

Jämfört med budget 2014 visar driftbudgeten på ett underskott om ca 11 mnkr. Underskottet beror i huvudsak på lägre tomträttsintäkter som till viss del kompenseras främst av lägre kostnader för avskrivning och internränta jämfört med budget.

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”.

Under året ändrades redovisningssättet vid försäljning av omsättningstillgångar, dvs. fastighetsförsäljning vid exploatering. Exploateringskostnader- och exploateringsintäkter som avser bokförda värdena av försålda omsättningstillgångar ska redovisas under driftbudgeten. Denna redovisning visas endast under ”Prognoser under året” och i bilaga 10.

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnr	Bokslut 2013	Budget 2014	Bokslut 2014	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	35,4	36,8	43,9	-7,1
Avskrivningar	190,6	232,0	184,6	47,4
Internräntor	973,1	1 012,0	964,6	47,4
Summa kostnader	1 999,1	1 280,8	1 193,	87,7
Intäkter	2 289,5	2 400,0	2 285,0	-115,0
Netto	1 090,4	1 119,2	1 092,0	-27,2

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett underskott om 27 mnr jämfört med budget. I verksamhetsplanen redogjorde nämnden för att utöver bedömda tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelser, regleringar m.m. så behövde intäkterna öka ytterligare med 113 mnr för att driftbudgeten skulle nås. Utfallet visar att intäkterna inte kunde öka tillräcklig. Intäkterna uppgår till 115 mnr lägre än budgeterat.

De bostadsavgälder som gäller idag beslutades av kommunfullmäktige den 7 juni 2004. Beslutet överklagades och vann laga kraft först efter en dom i kammarrätten den 16 juli 2007. Kontoret ser över avgäldsnivåerna.

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen och inom fastighetsbeståndet. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser och vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Friköpen av tomträttsmark under år 2014 har medfört minskade intäkter med 3,5 mnr för år 2014.

Driftkostnaderna har ökat med 7 mnr jämfört med budget. Förändringarna består främst av att kostnaderna har ökat med drygt 2 mnr i samband med avhysningar från stadens mark. Vidare framkom under hösten att en för hög tomträttsavgäld till ett av stadens bolag under år 2008-2013 debiterats varför återbetalning gjordes med närmare 7 mnr. Kostnaderna för fastighetskatt blev drygt 1 mnr lägre än budget.

Under året har borttagning av båtar, i vissa fall vrak, som olovligen funnits på stadens mark eller i stadens vatten genomförts till en kostnad om drygt 2 mnr. Exploateringsnämndens budget justerades i samband med tertialrapport 2 för detta.

Utfallet för kostnaderna för avskrivningar och internränta visar sammantaget att kostnaderna är 95 mnr lägre än budget. Anledningen till de lägre kostnaderna är förskjutningar inom

investeringsplanen.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Bokslut 2013	Budget 2014	Bokslut 2014	Avvikelse Budget/Bokslut
Drift och underhåll	6,9	5,3	6,4	-1,1
Internräntor	1,6	1,0	0,6	0,4
Intäkter	9,8	8,0	13,9	5,9
Netto	1,3	1,7	6,9	5,2

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 2014 uppgår till 1,5 mnkr.

Jämfört med budget visar verksamheten ett överskott om 5 mnkr som i huvudsak beror på ökade intäkter för en bergtäkt.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet mnkr	Bokslut 2013	Budget 2014	Bokslut 2014	Avvikelse Budget/Bokslut
Kostnader	85,5	73,9	75,1	-1,2
Intäkter	104,5	89,0	101,3	12,3
Netto	19,0	15,1	26,2	11,1

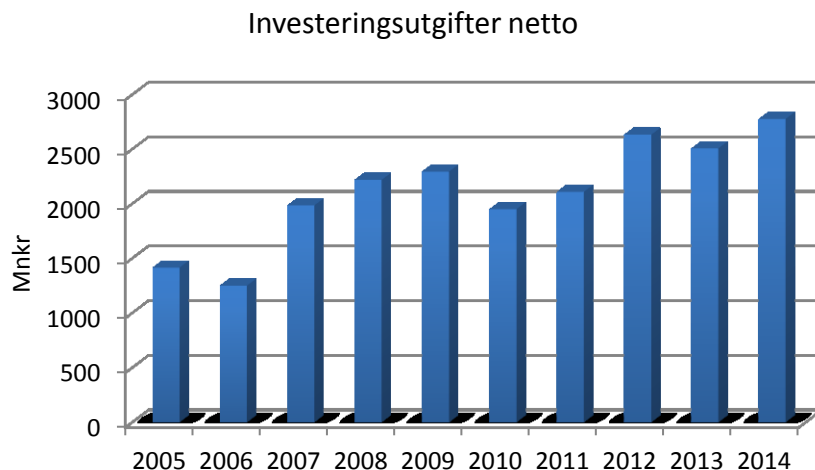
Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter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

Jämfört med budget visar övrig verksamhet på ett utfall med högre intäkter om 12 mnkr och lägre kostnader om 1 mnkr. Förändringarna består bland annat av uppdragsverksamhet och projekt med extern finansiering med högre kostnader och högre intäkter. Vidare kan nämnas lägre kostnader och högre intäkter för de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag.

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 2005-2014 framgår av nedanstående diagram.



Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2014 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.

Exploateringsnämnden prioriterade sina projekt i verksamhetsplan 2014 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 2013	Budget 2014	Bokslut 2014	Avvikelse Budget/Bokslut
Utgifter	2 706,6	3 800,0	2 922,8	877,2
Inkomster	200,4	200,0	147,9	-52,1
Investeringsplan - netto	2 506,2	3 600,0	2 774,9	825,1
Exploateringsinkomster ¹	59,1	520,0	104,7	-415,3
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 447,1	3 080,0	2 670,2	409,8

Budgeten för investeringsutgifterna 2014 uppgår till 3 600 mnkr. Utfallet för 2014 uppgår till 2 775 mnkr. Nettoavvikelsen om 825 mnkr förklaras av förskjutningar inom de olika projekten.

Av de större förändringarna inom investeringsplanen under året kan nämnas förskjutningar

¹ 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.

inom Slussen, Värtapiren, Albano, Sergelgången etapp 2 och Rinkebyterrassen.

I investeringsutgifterna ingår fastighetsförvärv om 3 mnkr. En förteckning över de fastighetsförvärv som har genomförts under året lämnas i bilaga 11.4. I bilagan redovisas även de fastigheter som överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden under året, så kallade värdöverföringar.

Under året har 19 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Måluppfyllelsen för de slutredovisade projekten är i huvudsak god. En mer detaljerad redovisning lämnas i bilaga 11:3.

Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

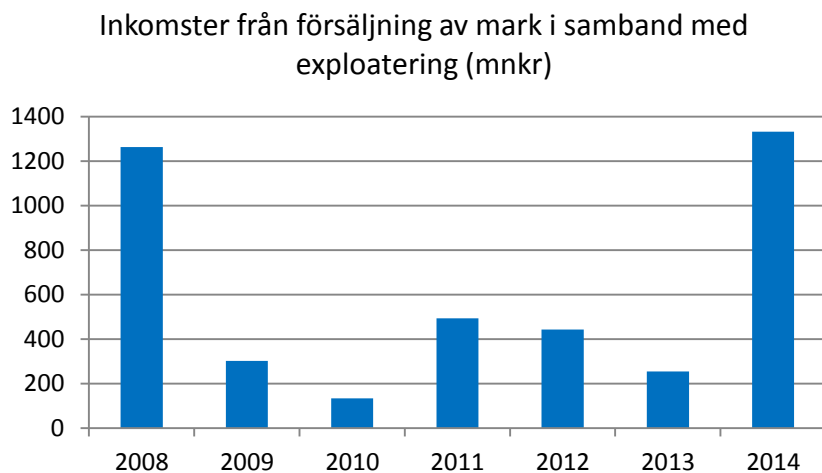
Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod.

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren. Utvecklingen av byggkostnadsindex för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet har under tiden 1993-2014 uppgår till 4,80 %. Under de sex senaste åren 2009-2014 har ökningen uppgått till 2,23 %.

Exploateringsinkomster

Inkomsterna från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 1 331 mnkr för år 2014. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12. Realisationsvinsten för dessa försäljningar om 1 226 mnkr redovisas i stadens bokslut.

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



Försäljningar av anläggningstillgångar

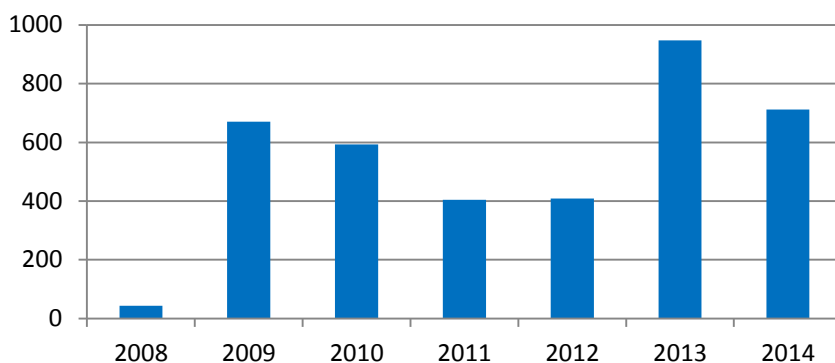
Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr i budget 2014. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

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

Under året har försäljningar av fastigheter om 712 mnkr genomförts. Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 12. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 70,1 mnkr och friköp av tomträttsmark m.m. för 626,7 mnkr. Av friköpen svarar friköp av småhustomträtter för 17,1 mnkr. Därutöver har dagvattenanläggning sålts till Stockholm Vatten AB för 15,3 mnkr. Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgår till 572 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.)



År 2011 överfördes 282 fastigheter med en total yta om 10 259 hektar från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Vid utgången av år 2014 återstår ca 850 hektar. Drygt hälften av återstående mark utgörs av Björksättra 1:3 i Huddinge. Övriga kvarvarande fastigheter är:

- Kalvö 1:6 i Nynäshamn där avvaktas den slutliga järnvägssträckningen till Norviks hamn.
- Ekerö-Nibbla 1:1 och 1:2 som Ekerö kommun visat intresse att förvärva.
- Masmö 1:4 som i ny översiktsplan för Huddinge är anvisat som utredningsområde för bostadsbebyggelse.
- Masmö 1:1 och 1:15 i Huddinge som tillsammans med Polygonen 2 i Huddinge kommer upplåtas till Trafikverket i samband med byggandet av Förbifart Stockholm.
- 67 fritidshustomter i Huddinge där planarbete har påbörjats under slutet av 2014.
- Ett 15-tal fritidshusarrenden i Botkyrka där Botkyrka kommun tackat nej till friköpserbjudande.
- Utöver detta ingår ett antal mindre fastigheter med begränsad förädlingspotential.

Dessa försäljningar bedöms vara avslutade inom en femårsperiod med undantag för fastigheterna som tas i anspråk för Förbifart Stockholm som kan säljas först när denna 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 2014	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2014
Drift och underhåll	111,2	111,2	116,0	122,7	125,4
Exploateringskostnader	-	-	100,0	100,0	104,7
Avskrivningar	232,0	192,0	183,0	183,0	184,6
Internräntor	1 013,0	973,0	967,0	967,0	965,2
Summa kostnader	1 356,2	1 276,2	1 366,0	1 372,7	1 379,9
Intäkter	2 496,0	2 416,0	2 402,0	2 402,0	2 400,3
Exploateringsintäkter	-	-	100,0	100,0	104,7
Summa intäkter	2 496,0	2 416,0	2 502,0	2 502,0	2 505,0
Netto	1 139,8	1 139,8	1 136,0	1 129,3	1 125,1

I årets tertialrapporter och månadsrapporter har ett antal förändringar inom driftbudgeten redovisats.

I tertialrapport 1 redovisade nämnden att budgeterade tomträttsintäkter inte kommer att uppnås fullt ut samtidigt som kostnaden för avskrivningar och internränta bedömdes minska i motsvarande omfattning, vilket innebär lägre intäkter med 80 mnkr och lägre kostnader för avskrivningar och internränta med 80 mnkr.

Exploateringsnämnden redovisade i tertialrapport 2 att såväl tomträttsintäkter som kostnader för avskrivningar och räntor bedömdes minska med ytterligare 15 mnkr.

Till tertialrapport 2 ändrades redovisningssättet vid försäljning av omsättningstillgångar. Exploateringskostnader- och exploateringsintäkter som avser bokförda värdena av försålda omsättningstillgångar redovisades under driftbudgeten.

Under året ökade kostnaderna med 2,3 mnkr för borttagning av båtar, i vissa fall vrak, som olovligen funnits på stadens mark eller i stadens vatten. Efter tertialrapport 2 framkom att kontoret under år 2008-2013 debiterat en för hög tomträttsavgäld till ett av stadens bolag varför närmare 7 mnkr återbetalades till bolaget.

Därutöver har ”direkta försäljningsomkostnader” redovisats under året. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Bokförda kostnader och intäkter 2014 uppgår till 1,5 mnkr.

Investeringsplan mnkr	VP 2014	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2014
Utgifter	3 800,0	3 400,0	3 200,0	3 000,0	2 922,8
Inkomster	200,0	200,0	200,0	200,0	147,9
Summa nettoutgifter	3 600,0	3 200,0	3 000,0	2 800,0	2 774,9
Exploateringsinkomster	520,0	200,0	100,0	100,0	104,7
Nettoutgifter inklusive exploateringsinkomster	3 080,0	3 000,0	2 900,0	2 700,0	2 670,2

Exploateringsnämnden har i årets tertial- och månadsrapporter aviserat att utfallet för investeringsutgifterna kommer att bli lägre än budget på grund av förskjutningar inom

projekten. Prognosen har successivt justerats under året. I hösten månadsrapporter har investeringsutgifterna netto bedömts uppgå till 2 800 mnkr. Utfallet blev något lägre, 2 775 mnkr.

Försäljningsbeting mnkr	VP 2014	T 1	T 2	Mr 09	Bokslut 2014
Inkomster	200,0	200,0	640,0	640,0	712,0

Prognosen för fastighetsförsäljningar har justerats vartefter när försäljningsobjekt tillkommit under året. Under året sista månader tillkom ett antal försäljningar som inte var med i tertialrapport 2 då det bedömdes som osäkert om tillträde skulle hinna ske före årsskiftet.

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 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna	8,6 %	9,7 %	9,7 %	minska	2014
Administrationens andel har blivit lägre än vad som angavs i verksamhetsplan 2014 på grund av att verksamhetens totala kostnader har ökat från 111 mnkr till 125 mnkr					
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	0	0	0	tas fram av nämnden	2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Formulera nämndindikatorer som mäter effektivitet för respektive verksamhet	2014-01-01	2014-12-31	
Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har definierat gemensamma nyckeltal för uppföljning av stadsbyggnadsprocessens effektivitet. Nyckeltalen har följts upp löpande under 2014.			
 Nämnden ska i verksamhetsplan 2014 klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionspapperet som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna.	2014-01-01	2014-12-31	
I exploateringsnämndens verksamhetsplan 2014 redovisades vilka aktiviteter som planerades för att genomföra nämndens EU-positionspapper.			

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska agera med ett ekonomiskt ansvarstagande

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetssätt. Det arbete som kontoret påbörjade under 2013 om att arbeta fram ett kvalitetssystem för hela kontoret har fortsatt under 2014. Befintliga processer har uppdateras och dokumenteras på ett samlat sätt. I ett första steg är det planeringsprocessen, anläggningsprocessen och upphandlingsprocessen som har setts över och uppdaterats. Under 2015 kommer arbetet med verifiering och implementering att påbörjas.

Arbetet med att utveckla ekonomistyrningen i exploateringsverksamheten och att implementera stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt inklusive det verktyg för beslutsstöd som stadsledningskontoret tagit fram har fortsatt.

Verksamhetsutveckling med hjälp av IT är ett allt viktigare område. I december byttes flertalet av kontorets datorer ut till lättare bärbara datorer. Kontoret utreder hur digital dokumenthantering ska hanteras på bästa sätt framöver. Under våren har det framkommit synpunkter på stadens nya intranät och en enkät har genomförts i stadsledningskontorets regi.

En kriskommunikationsplan för kontoret har tagits fram och implementerats under hösten.

Kontoret har anpassat sina lokaler för att på bästa sätt utnyttja tillgängliga ytor. Det utökade uppdraget i 2014 års budget innebär också att antalet arbetsplatser behöver öka. Kontoret har sett över möjligheten att utnyttja befintliga lokaler bättre genom en lokalanpassning som även möjliggör förändrade arbetssätt. Under sommaren 2014 har lokalerna till viss del anpassats och omflyttning av medarbetarna har skett under september.

Arbetet med att utveckla kontorets upphandling och avtalsuppföljning fortsätter. En tydlig kvalitetssäkring av såväl upphandlingsprocesserna som processerna för uppföljning och utvärdering är viktigt för att säkerställa högt ställda krav på affärsmässighet.

Uppföljning av nämndens internkontrollplan som fastställdes i verksamhetsplan 2014 lämnas i bilaga 6.

Synpunkter och klagomål

Av diariesamlingen 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 2014 som registrerats som klagomål uppgår till 63 och antalet protester uppgår till 6. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 131. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Under motsvarande period 2013 uppgick antalet handlingar som registrerats som klagomål till 34 och antalet protester uppgår till 18. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 176.

Utöver de siffror som anges ovan finns från och med 2014 också samlingsakter innehållande frågor/synpunkter/klagomål/protester för vissa stora projekt:

- Slakthusområdet - 10 frågor/synpunkter/klagomål
- Nobel Center - 7 frågor/synpunkter/klagomål
- Slussen - 7 frågor/synpunkter/klagomål

Övrigt

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.

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. Exploateringsnämnden antog i december 2013 sitt EU-positionsapper.

Genom de aktiviteter som redovisas nedan har exploateringsnämnden genomfört sitt verksamhetsspecifika EU-positionsapper.

- Exploateringsnämndens engagemang i EU-frågor ska framförallt fokusera på miljö- och konkurrenslagstiftning. Under 2014 har exploateringsnämnden samarbetat 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 har skett genom att bjuda in politiker och tjänstemän inom EU för att demonstrera stadsdelarnas miljöteknik och anordna seminarier inom relevanta områden

Bilagor

- Bilaga 1 Exploateringsnämnden
- Bilaga 2 Stockholms stadsutvecklingsområden
- Bilaga 3.1 Markanvisade lägenheter 2014
- Bilaga 3.2 Markanvisade lägenheter 2014
- Bilaga 4 Återrapportering av projektet Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.
- Bilaga 5 Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan-2014
- Bilaga 6 Internkontrollplan 2014
- Bilaga 7 KF uppdrag
- Bilaga 8 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2014 till ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016”
- Bilaga 9 Nyckeltal och personalstatistik m.m.
- Bilaga 10.1 Uppföljning av budget (inkl. investeringsplan)
- Bilaga 10.2 KS, KF beslutade budgetjusteringar
- Bilaga 10.3.1 Uppföljning av budget 2014
- Bilaga 10.3.2. Uppföljning av budget 2014 - specifikationer av avvikelser mellan nämnden budget och nämndens utfall
- Bilaga 11.1 Nämndens investeringsbudget och utfall. Sammanfattning
- Bilaga 11.2 a Uppföljning av budget – samtliga investeringsprojekt
- Bilaga 11.2 b Stora projekt kommentarer
- Bilaga 11.3.1 Sammanställning slutredovisade projekt år 2014
- Bilaga 11.3.2 Uppföljning indikator avvikelse slutredovisningar
- Bilaga 11.4 Fastighetsförvärv och värdeöverföringar
- Bilaga 12 Fastighetsförsäljningar
- Bilaga 13 Balansräkning och resultaträkning