

Exploateringsnämnden

Tertialrapport 2/2014

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 innehåller 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 är att exploateringsnämnden ska markanvisa 7 000 nya bostäder under 2014. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 300 nya studentlägenheter per år. Till och med augusti har beslut om markanvisningar omfattande 5 351 bostäder fattats, varav 280 studentlägenheter.

Enligt preliminära uppgifter för perioden januari-juli uppgår antalet påbörjade lägenheter till 2 107 och antalet färdigställda lägenheter till 1 993.

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. Lägesrapporter för Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande, ekonomi och miljöprogram lämnas årligen i samband med nämndens tertialrapport 1 och verksamhetsberättelse.

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.

Prognosen för driftbudgeten visar att intäktskravet inte kan uppnås fullt ut. Kontoret bedömer intäkterna till 95 mnkr lägre än budget. Driftbudgeten redovisas netto dock i nivå med budget då prognosen för kapitalkostnaderna visar på ett överskott om 95 mnkr.

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2014 uppgår till 3 600 mnkr. Jämfört med verksamhetsplan 2014 har förskjutningar inom ett antal projekt uppkommit. Prognosen för investeringsutgifterna 2014 uppgår i tertialrapport 2 till 3 000 mnkr.

Nämndens försäljningsbeting i budget om 200 mnkr kommer att uppnås. Inkomsterna av friköp av tomträttsmark och försäljning av mark utanför kommungränsen bedöms uppgå till 640 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 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

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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	90,5 %		90 %	37 %	2014
Kommentar 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. Inga avvikelser finns från den aktivitetsplan som redovisades i verksamhetsplan 2014.						

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 som öppnar då Norra länken planeras tas i bruk under december 2015.

Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Järva 2030, Vision Söderort 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 2030. Under 2014 ska de olika ytterstadsprogrammen samlas i ett gemensamt program för ytterstadens utveckling. 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.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

 Uppfylls helt

	Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	3	0	3	2	1 600	Tertial 2 2014

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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel markanvisningar med kravet att energianvändningen är högst 55 kwh/m2	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	100 %	100 %	100 %	100 %	2014
	Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014		100 %	100 %	tas fram av nämnd/styrelse	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	
Kommentar 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	
Kommentar Arbetet pågår.			
 Delta i stadens upphandling av cyklar och elcyklar	2014-01-01	2014-06-30	
Kommentar 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 grö- 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. Arbetet sker genom bland annat följande aktiviteter:

- Revidering av stadens dagvattenstrategi. Arbetet är klart och förslaget till dagvattenstrategin förväntas beslutas av kommunfullmäktige under hösten 2014.
- Tillämpa erfarenheter från tillståndsprövningen av ny reglering av Mälaren i projekt Slussen avseende klimatanpassning med hänsyn till vattennivåer i Mälaren och Saltsjön.
- Tillämpa erfarenheter från Norra Djurgårdsstadens miljöprofilarbete avseende åtgärder för klimatanpassning.
- I exploateringsprojekt utreda dagvattenhantering, höjdsättning, utformning av anläggningar m.m. för att kunna möta klimatförändringar.
- Exploateringskontoret deltar i förvaltnings- och bolagsöverskridande arbetsgrupp för att öka kunskap och beredskap för klimatförändringar. Arbetet leds av stadsledningskontoret och arbetet kommer att drivas vidare under 2014.

Exploateringsnämnden och trafiknämnden fick i samband med kommunfullmäktiges beslut den 16 juni 2014 om Överföring av dagvattenanläggningar i uppdrag att i samband med tertiärrapport 2 år 2014 återskoppla ändringar i avtal och rutiner som följer av beslutet. Kontoret har påbörjat arbetet med att utveckla rutiner tillsammans med Stockholm Vatten VA AB. De avtal som i första hand omfattas av beslutet är träffade mellan exploateringsnämnden och Stockholm Vatten AB.

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 utifrån stadens miljöprogram tagit fram förslag till miljöaktiviteter för att kunna nå miljömålen. Dessa miljöaktiviteter redovisades i exploateringsnämndens miljöhandlingsprogram för 2014 i samband med verksamhetsplan för 2014. Arbetet pågår i enlighet med miljöhandlingsprogrammet.

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 utredningar pågår för att klargöra förutsättningar för genomförandet av detta projekt.

Exploateringsnämnden samordnar och driver miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden. I detta arbete deltar stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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.

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

Exploateringsnämnden ska verka för att byggbolag planerar in solceller i exploateringsprojekt på ett tidigt stadium. 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.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel uppfyllda indikatorer i miljöprogrammet. Avser de indikatorer där exploateringsnämnden har huvudansvaret för uppföljning av stadens miljöprogram.	Redovisas i verksamhetsberättelsen 2014			100 %		2014
 Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska och rekreativa värden som grönkompenseras	Redovisas i verksamhetsberättelsen 2014			90 %		2014
Kommentar Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål ”4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas” i det beslutade miljöprogrammet.						
 Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras	Redovisas i verksamhetsberättelsen 2014			90 %		2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål "4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas" i det beslutade miljöprogrammet.						
 Andel av projekt som tar i anspråk mark med ekologiska värden som kompenseras med ekologiska åtgärder.	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			60 %		2014
Kommentar Detta är en av indikatorerna för att följa upp miljömål "4.3 Intrång i övriga grön- och vattenområden bör minimeras och ersättas" i det beslutade miljöprogrammet.						
 Andel entreprenadupphandlingar som omfattar "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader".	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			100 %		2014
Kommentar En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. De krav som tillämpas vid upphandling av entreprenader är "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader" som är gemensamma med Göteborg, Malmö och Trafikverket.						
 Andel genomförda stickprovskontroller av upphandlade entreprenörer.	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			10 %		2014
Kommentar En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. Uppföljningarna utförs i första hand på byggarbetsplatser och innefattar dels kontroll av entreprenörernas varudokumentation, dels av stickprovsvisa varor som används på arbetsplatserna.						
 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.	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			100 %		2014
Kommentar En av fyra indikatorer för att följa upp miljömål "2.2 Utsläppen av miljö- och hälsofarliga ämnen från byggnader och anläggningar ska minska" i det beslutade miljöprogrammet. Det krav som 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.						
 Genomsnittlig beräknad energianvändning (kWh/m2)	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			55		2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar Indikator för uppföljning av miljöprogrammets miljömål "3.3 I nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändningen vara högst 55 kWh/m ² " i det beslutade miljöprogrammet. Krav började ställas i markanvisningar under 2012. När beräknade data finns kommer kontoret att redovisa detta i verksamhetsberättelsen.						

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 höjs nu kravet på antalet markanvisningar för nya bostäder 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 höjs med ytterligare 40 000. År 2030 ska 140 000 nya bostäder vara färdigställda.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal färdigställda bostäder	1 993	3 571	5 000	5 000	5 000	Juli 2014
Kommentar Preliminära uppgifter för perioden januari-juli. Antalet färdigställda bostäder genom nyproduktion uppgår till 1 618 och antalet färdigställda bostäder genom ombyggnad uppgår till 375, dvs. totalt 1 993.						
 Antal markanvisade bostäder	5 351	5 086	7 000	7 000	7 000	Aug 2014
 Antal markanvisade studentbostäder	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			300	tas fram av nämnden	2014
Kommentar Under perioden januari-augusti har markanvisningar omfattande 280 studentbostäder beslutats.						
 Antal påbörjade bostäder	2 107	4 667	5 000	5 000	5 000	Juli 2014
Kommentar Enligt preliminära uppgifter för januari-juli. Antalet påbörjade bostäder genom nyproduktion uppgår till 1 884 och antalet påbörjade bostäder genom ombyggnad uppgår 223, dvs. totalt 2 107.						
 Antal påbörjade hyresrätter	649	1 449	1 500	1 500	1 500	Tertial 2 2014
Kommentar Enligt preliminära uppgifter för januari-juli. Antalet påbörjade hyresrätter genom nyproduktion uppgår till 585 och antalet påbörjade hyresrätter genom ombyggnad uppgår till 64, dvs. totalt 649.						

	Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Antal påbörjade studentbostäder	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			300	tas fram av nämnden	2014
Kommentar Indikatorn avser antal påbörjade studentbostäder genom ombyggnad och nybyggnad. Enligt preliminära uppgifter har 250 studentbostäder påbörjats genom nyproduktion och 14 studentbostäder påbörjats genom ombyggnad, dvs. totalt 264.							

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Besluta om markanvisning för ett projekt med upplåtelseformen ägarlägenheter	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Staden har fört diskussioner med flera byggherrar om ägarlägenheter. Bland annat har en plats invid kv. Filmen i Bandhagen diskuterats.				
	Exploateringsnämnden ska formulera en tydlig strategi för att i tidigt skede säkerställa att mark reserveras för skollokalerna i exploateringsområdena i enlighet med Skolplanering för ett växande Stockholm.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Under våren har det under ledning av stadsledningskontoret bedrivits ett arbete för att utveckla planeringen för framtida behov av skollokalerna. 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	
Kommentar Tävling pågår.				
	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	
Kommentar Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har definierat gemensamma nyckeltal för uppföljning av stadsbyggnadsprocessens effektivitet. Nyckeltalen kommer att följas upp löpande och utvärderas under 2014.				
	Kommunstyrelsen, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ska ta ett initiativ till att gemensamt med övriga kommuner i länet hitta en länsgemensam standard för att ställa enhetliga byggkrav i samband med plan- och byggprocessen	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Under ledning av stadsledningskontoret har diskussion initierats för att forma projekt med mål att gemensamt med övriga kommuner i länet hitta en länsgemensam standard för att ställa enhetliga byggkrav i samband med				

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
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 fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet kommer nämnden att fortsätta söka nya områden som är möjliga för exploatering. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in.

Lönsamheten i nämndens investeringsprojekt är avgörande då stadens finansiella resurser är begränsade. Försäljningsinkomster från framför allt exploateringsprojekten är en mycket 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.

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.

Handlingsplan för eventuella åtgärder i Stockholms sjöar och vattendrag enligt vattenprogrammet ska redovisas under 2014. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansvarar för detta arbete och exploateringsnämnden deltar i arbetet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal markanvisningstävlingar	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014			5		2014

Nämndmål:

I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla attraktiva stadsmiljöer

 Uppfylls helt

I översiktsplanen presenteras i enlighet med Vision 2030 fyra centrala strategier för stadens utveckling mot en stad som är mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande 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 2013 har en teoretisk analys tagits fram och medarbetarna på kontoren har bidragit med praktik och erfarenhet i en omfattande workshop. Arbetet fortsätter nu 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.

En mångfald av boende och boendeformer ska etableras och blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. Exploateringsnämnden ska markanvisa 7 000 nya bostäder under 2014. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 300 nya studentlägenheter per år. Till och med april har beslut om markanvisningar omfattande 5 351 lägenheter fattats, varav 280 studentbostäder. Andelen hyresrätter uppgår till 53 % av de markanvisade lägenheterna. En

redovisning av beslutade markanvisningar lämnas i bilaga 2.

Enligt preliminära uppgifter för perioden januari-juli uppgår antalet lägenheter i nedanstående kategorier till följande:

Antal påbörjade bostäder	2 107
Antal färdigställda lägenheter	1 993
Antal påbörjade hyresrätter	649

Verksamhetsplan 2014 innehåller en stor mängd bostadsprojekt omfattande totalt ca 112 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser¹. 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. I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden varav flertalet projekt ingår i Vision 2030. I bilaga 6 redovisas samtliga projekt.

Medel för ökad effektivitet i bostadsproduktionen

I budget för 2014 har 25 mnkr 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 beslutade i mars 2014 i ärendet ”Avstämning av mål och budget 2014” om budgetjusteringar om sammanlagt 1,5 mnkr för exploateringsnämnden. Budgetjusteringarna avsåg dels förstudie om verktyg för verksamhetsutveckling, dels utveckling av ett kvalitets-system.

I juni beslutade kommunstyrelsen i samband med tertialrapport 1/2014 om ytterligare budgetjustering om 1,5 mnkr för exploateringsnämnden. Budgetjusteringarna avser dels kommunikation av ett växande Stockholm, dels gemensam produktionsplanering för 140 000 nya bostäder.

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.

¹ I verksamhetsplanen hade utredningsbeslutfattats för projekt omfattande 47 000 lägenheter, inriktningsbeslut har fattats för projekt omfattande 27 000 lägenheter och projekt omfattande 38 000 lägenheter pågår i genomförandeskede.

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 projekterings slutskede	2014-01-01	2014-08-31	
Kommentar Ansökan om planbesked om bron till Årsta Holmar är inlämnad i maj 2014. Arbetet med att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning pågår. Genomförandebeslut beräknas att kunna presenteras i trafikinämnden under hösten.			
🟢 Exploateringsnämnden ska vidta åtgärder för att fler cykelparkeringar tillskapas i Stockholm	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar 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 trafikinämnden. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning.

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 Värmdöbussarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Detaljplanen upphävdes på formella grunder den 6 december 2013 av Mark- och miljödomstolen och den 31 mars 2014 fastställde Mark- och miljööverdomstolen domen. Staden avser påbörja en ny planprocess för en detaljplan för en bussterminal i Katarinaberget. Mark- och miljödomstolen meddelade 13 februari 2014 dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Domen har överklagats och ligger hos Mark- och miljööverdomstolen där huvudförhandling kommer ske under november 2014. Förberedande arbeten pågår sedan våren 2013 och byggstart för arbeten som behöver miljödom planeras till sommaren 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.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

● Uppfylls helt

Kommentar

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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●	Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	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 ska 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.

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 3.

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	
Kommentar Nämndens aktiviteter redovisas i bilaga 3.			

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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	0	2		3	5 100	2014
Kommentar Kontoret har under 2014 inte kunnat erbjuda ungdomar sommarjobb. Exploateringskontoret tar regelbundet emot praktikanter främst från KTH.							
	Aktivt Medskapandeindex	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	84		85	80	2014
	Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %		100 %	100 %	2014
Kommentar Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar.							
	Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	65 %		80 %	80 %	2014
	Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	88 %		92 %	92 %	2014
	Sjukfrånvaro	2,3 %	2,6 %	1,8 %	1,5 %	4,4 %	Tertial 2 2014

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

 Uppfylls helt

Exploateringsnämndens utökade uppdrag kommer att ställa än högre krav på kontoret att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare för att kunna rekrytera kompetenta medarbetare.

Kontoret arbetar med att stärka arbetsgivarvarumärket genom att delta på arbetsmarknadsdagar vid tekniska högskolor, genom sociala medier, delta på branschmässor, nätverkande i branschen, annonsera i fackpress och ta emot praktikanter och studiebesök. En genomgång av kontorets introduktion har genomförts och förbättringar införs.

Exploateringskontorets mål är att personalomsättningen ligger på en planerad hanterbar nivå. Fram till 31 augusti i år uppgår personalomsättningen till 11 % och expansionen uppgår till knappt 14 %. 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. Andelen av kontorets anställda som är 50 år eller äldre har sjunkit och uppgår till 23 %, att jämföra med år 2011 då andelen uppgick till 45 %. Medelåldern har sjunkit och uppgår till 44 år. Exploateringskontoret behöver öka andelen män då 63 % av medarbetarna utgörs av kvinnor.

Antalet anställda har ökat till 191 medarbetare per den 31 augusti. Fortsatta rekryteringar är nödvändiga på grund av pensionsavgångar m.m. Hittills i år har fyra medarbetare gått i pension.

Antalet anställda framgår av nedanstående tabell.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2009-08-31	136	9	135
2010-08-31	133	4	129
2011-08-31	140	7	137
2012-08-31	148	3	139
2013-08-31	168	4	156
2014-08-31	187	4	174

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Det utökade uppdraget understryker behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och ett gemensamt ledarskap. Kontoret arbetar 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 och kompetensbaserad rekrytering. Under hösten planeras utbildning i arbetsrätt.

Kontoret genomför nu omgång tre av en projektledarutbildning med fokus på ledarskap i rollen som projektledare. I samband med detta erbjuds alla enhetschefer att 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.

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 har ökat något och uppgår för perioden juli 2013-juni 2014 till 2,3 %. Det är framför allt ett antal långa sjukskrivningar som påverkat sjuktalen. Under året har flertalet kommit i tjänst varför siffran förväntas sjunka. Den korta sjukfrånvaron har sjunkit under motsvarande period. Ofta upprepade korttidsfrånvaro är inte vanligt förekommande på kontoret så prognosen är att frånvaron kommer att minska under året, men inte så mycket som till målet, 1,5 %. 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.

Under våren har samtliga anställda medarbetare på exploateringskontoret erbjudits att genomgå en hälsoprofilsbedömning med konditionstest och livsstilsprover.

År	201307– 201406	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Sjukfrånvaro %	2,3	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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	99,8 %	99 %		100 %	100 %	Tertial 2 2014
	Kommentar Prognosen för driftbudgeten visar att intäktskravet inte kan uppnås fullt ut. Kontoret bedömer intäkterna till 95 mnkr lägre än budget. Driftbudgeten redovisas netto dock i nivå med budget då prognosen för kapitalkostnaderna visar på ett överskott om 95 mnkr.						
	Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	99,8 %	99 %		100 %	100 %	Tertial 2 2014
	Kommentar Prognosen för driftbudgeten visar att intäktskravet inte kan uppnås fullt ut. Kontoret bedömer intäkterna till 95 mnkr lägre än budget. Driftbudgeten redovisas netto dock i nivå med budget då prognosen för kapitalkostnaderna visar på ett överskott om 95 mnkr.						
	Nämndens prognossäkerhet T2	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2014

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna

 Uppfylls helt

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 fortsätter under 2014.

	Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	92 %	90 %	90 %	90 %		Tertial 2 2014
Kommentar Projekten visar en positiv lönsamhetskalkyl med undantag av reviderat genomförandebeslut avseende "Ombyggnad av trafikplats Kristineberg på Kungsholmen" som exploateringsnämnden beslutade om 2014-06-12.							
	Andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst +/- 5 % jämfört med genomförandebeslut	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	70 %		85 %		2014
	Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	3,7 %		5 %		2014

Nämndmål:

Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning

 Uppfylls helt

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

Uppföljning av driftbudget

Kommunstyrelsen har under 2014 beslutat om budgetjusteringar för exploateringsnämnden. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 5:4.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. De budgeterade intäkterna bedöms inte kunna nås fullt ut och prognosen redovisas med ett underskott om 95 mnkr. Prognosen för driftbudgeten totalt redovisas dock netto i nivå med budget 2014 på grund av

lägre kapitalkostnader än budgeterat. En samlad uppföljning av driftbudgeten redovisas i bilaga 5:1 och 5:2. De förändringar som skett jämfört med budget framgår av bilaga 5:3. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2014	Tertialrapport 1 (T1)	Tertialrapport 2 (T2)	Avvikelse/ Budget/T2
Kostnader	34,5	34,5	37,3	2,8
Avskrivningar	232,0	192,0	183,0	49,0
Internräntor	1 012,0	972,0	966,0	46,0
Summa kostnader	1 278,5	1 198,5	1 186,3	92,2
Intäkter	2 400,0	2 320,0	2 305,0	-95,0
Driftbudget – netto	1 121,5	1 121,5	1 118,7	2,8

Med "Markförvaltning" avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark.

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 prognosen i tertialrapport 1 bedöms intäkterna minska med 15 mnkr främst för att förväntade domar i avgäldsmål förskjuts till 2015 och för effekter av genomförda fastighetsförsäljningar. Kontoret bedömer att intäktskravet inte kan nås fullt ut. Jämfört med budget redovisas prognosen med ett underskott om 95 mnkr.

En specifikation av de olika posterna i de budgeterade intäkterna från markförvaltningen som till största delen utgörs av tomträttsintäkter lämnas i bilaga 5.2. Kontorets bedömning för prognosen 2014 är följande:

Löpande avtal per 2014-01-01	2 163 mnkr
Bedömda nyupplåtelser och regleringar m.m. 2014	37 mnkr
Arrenden	105 mnkr
Ökat intäktskrav i budget (resterande del för att uppnå budget)	95 mnkr
Summa intäkter markförvaltning ²	2 400 mnkr

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.

² Markförvaltning exklusive markförvaltning utanför kommunen.

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 medför minskade intäkter med ca 4 mnkr för år 2014.

Under senare år har fler båtar än tidigare börjat förtöja vid stadens mark eller ankra på stadens vatten. I vissa fall har de blivit till vrak. Kontoret avser att under hösten ta bort olovliga båtar i Årstaviken, vid Tantobadet och vid Locums oljepir nedanför Södersjukhuset. Kostnaderna för detta bedöms uppgå till 2,3 mnkr. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär budgetjustering för denna kostnad.

Prognosen för kostnaderna för avskrivningar och internränta visar sammanlagt att kostnaderna bedöms vara 95 mnkr lägre än budget. Prognosen kan behöva justeras under året för eventuellt behov av nedskrivningar i samband med översyn av anläggningsregistret inför stadens nya ekonomisystem 2015.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2014	T1	T2	Avvikelse/ Budget/T2
Kostnader	4,3	3,8	4,8	-0,5
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	7,0	6,6	7,6	0,6
Driftbudget – netto	1,7	1,8	1,8	0,1

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. Hittills bokförda kostnader och intäkter uppgår till 1 mnkr. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden begär budgetjustering för denna omslutningsförändring.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2014	T1	T2	Avvikelse/ Budget/T2
Kostnader	73,9	72,9	73,9	0,0
Intäkter	89,0	89,4	89,4	0,4
Driftbudget – netto	15,1	16,5	15,5	0,4

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.

Investeringar

Investeringar Mnkr	Budget 2014	T1	T2	Avvikelse/ Budget/T2
Utgifter	3 800,0	3 400,0	3 200,0	600,0
Inkomster	200,0	200,0	200,0	0,0
Netto	3 600,0	3 200,0	3 000,0	600,0
Exploateringsinkomster	520,0	200,0	100,0	-420,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 080,0	3 000,0	2 900,0	180,0

Stadens investeringsstrategi

Kommunfullmäktige har beslutat om en investeringsstrategi för att säkerställa en utbyggnad av staden i enlighet med Vision Stockholm 2030 och som anpassas till att stadens finansiella resurser är begränsade.

Exploateringsnämndens investeringsplan har en stark koppling till stadens investeringsstrategi:

- Exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Det ska byggas många bostäder i Stockholm” men nämndens projekt avser även flera andra av kommunfullmäktiges mål i hög utsträckning.
- Översiktplanens stadsutvecklingsstrategier ska fungera som vägledning för hur staden ska utvecklas samt utgöra grund för prioriteringar av stadens investeringar. För exploateringsnämnden finns koppling för samtliga projekt till översiktplanens stadsutvecklingsstrategier.
- Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Nämndens projekt är i huvudsak lönsamma. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter som Hagastaden och Slussen.

Exploateringsnämndens investeringsplan

En sammanfattning av nämndens investeringsplan lämnas i bilaga 6.1. Redovisning av samtliga projekt lämnas i bilaga 6.2. I bilaga 6.3 kommenteras projekt större än 50 mnkr.

Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande totalt ca 112 000 lägenheter. Projekt med genomförandesbeslut innehåller närmare 38 000 lägenheter, projekt med inriktningsbeslut innehåller 27 000 lägenheter och projekt med utredningsbeslut innehåller 47 000 lägenheter.

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2014 uppgår till 3 600 mnkr. Jämfört med verksamhetsplan 2014 har förskjutningar inom projekt uppstått. Kontorets bedömning är att investeringsutgifterna 2014 kommer att uppgå till 3 000 mnkr. Av de förskjutningar som har uppkommit kan nämnas:

Slussen	20 mnkr
Gasverksområdet	16 mnkr
Värtapiren	78 mnkr
Hagastaden	37 mnkr

Ytterligare kommentarer lämnas i bilaga 6.3.

För exploateringsnämnden är 300 mnkr under år 2012-2018 avsatta för åtgärder inom ramen för den s.k. cykelmiljarden. I budget 2014 är 40-50 mnkr/år avsatta inom nämndens investeringsplan. Kontorets bedömning av fördelningen per år för genomförande av cykelplan framgår av bilaga 6.1.

Exploateringsinkomster

För kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget har ”exploateringsinkomster” införts som budgetbegrepp för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.

Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet. Kontorets bedömning för år 2014 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 1 250 mnkr under förutsättning att tillträde hinner ske före årsskiftet. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2014, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, bedöms uppgå till 100 mnkr, dvs. 420 mnkr lägre än budget 520 mnkr.

Budgetmässigt är denna post kopplad till investeringsbudgeten då beslut om försäljning i samband med exploatering har ett direkt samband med investeringsutgifterna. Då försäljning realiseras under innevarande år redovisas kostnad och intäkt som en omslutningsförändring i resultaträkningen. Exploateringsnämnden redovisar denna omslutning som en avvikelse, motsvarande bokförda värden, jämfört med budget till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i samband med tertial 1 och 2 samt i bokslut. I linje med att staden inte budgeterar reavinster budgeteras inte heller omslutningsförändringen.

Redovisning av försäljning omsättningstillgångar:	Mnkr
Exploateringskostnader	100,0
Exploateringsintäkter	100,0

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Kontorets prognos är att fastighetsförsäljningar om 640 mnkr kommer att kunna genomföras under 2014. Av prognosen svarar friköp av tomträttsmark för 565 mnkr och försäljningar av mark utanför kommungränsen för 75 mnkr.

Analys av balansräkning

Resultat- och balansräkningen i delårsrapporten per 2014-08-31 kommenteras i bilaga 7.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	9,7 %		9,7 %	minska	2014
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	Redovisas i verksamhetsberättelse 2014	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	
Kommentar Arbetet är påbörjat.			
 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	
Kommentar I exploateringsnämndens verksamhetsplan 2014 redovisas vilka aktiviteter som planeras 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 fortsätter under 2014. Det fortsatta arbetet innebär att befintliga processer uppdateras och dokumenteras på ett samlat sätt. I ett första steg är det planeringsprocessen, anläggningsprocessen och upphandlingsprocessen som ses över och uppdateras.

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

Verksamhetsutveckling med hjälp av IT är ett allt viktigare område. Under hösten 2013 har ett nytt avtalssystem för hantering av tomträtter och arrenden tagits i drift. Flera andra verksamhetsutvecklingsprojekt med hjälp av IT-stöd kommer att bedrivas under 2014 med syfte att öka effektivitet och måluppfyllelse.

Internkommunikationen fortsätter att utvecklas. Den ska verka för helhetssyn och sammanhang på kontoret och vara ett stöd för chefer och medarbetare i det dagliga arbetet.

Kontoret behöver utöka sina lokaler och omdisponera i nuvarande för att på bästa sätt utnyttja tillgängliga ytor. Hela kontoret, förutom konsulter på projektkontoren, ska sitta samlat. 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 personalen sker 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 4. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med nämndens verksamhetsberättelse för 2014.

Synpunkter och klagomål

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

Antalet handlingar under perioden januari-14 augusti 2014 som registrerats som klagomål uppgår till 25 och antalet protester uppgår till 5. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgår till 84. Den största andelen av klagomålen/protesterna eller synpunkterna/förslagen berör enskilda exploateringsprojekt.

Under motsvarande period 2013 uppgick antalet handlingar som registrerats som klagomål till 14 och antalet protester uppgår till 15. Antalet handlingar som registrerats som synpunkter/förslag uppgick till 83.

Bilagor

Bilaga 1 Vision 2030 och Stockholms stadsutvecklingsområden

Bilaga 2 Markanvisade lägenheter

Bilaga 3 Uppföljning av exploateringsnämndens mål, indikatorer och aktiviteter 2014 till ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016

Bilaga 4 Uppföljning av internkontrollplan 2014

Bilaga 5:1 Uppföljning av budget

Bilaga 5:2 Uppföljning av driftbudget och verksamhet

Bilaga 5:3 Avvikelser mot nämndens driftbudget

Bilaga 5:4 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar

Bilaga 6:1 Investeringsplan - sammanfattning

Bilaga 6:2 Investeringsplan - per projekt

Bilaga 6:3 Investeringsplan - kommentarer om ”Stora projekt”

Bilaga 7:1 Delårsrapport per 2014-08-31 – balansräkning

Bilaga 7:2 Delårsrapport per 2014-08-31 – resultaträkning