



Exploateringsnämnden

Underlag till budget 2012-2014

gKommunfullmäktiges inriktningsmål	2
Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	3
Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga ekonomiska framtidsutsikter	3
Konjunkturläge idag	3
Översiktplan för Stockholms stad - Promenadstaden	4
Bostadsbyggandet idag och de kommande åren	4
Byggande av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren	7
Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015	9
Medverka till att öka framkomligheten i regionen	10
Delta i arbetet med att öka tillgången till idrottsplatser	10
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	11
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	11
Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten	11
Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2012-2014	12
Investeringar 2012-2017	15
Övriga redovisningar	23

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 har exploateringsnämndens verksamhet stor betydelse. Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och markexploatering. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag. Genom beslut och strategiska ställningstaganden kan exploateringsnämnden bidra till ett Stockholm i världsklass!

De satsningar exploateringsnämnden planerar för under treårsperioden för att bidra till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål kan sammanfattas enligt följande.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

- Underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler
- Verka för en långsiktigt hållbar markanvändning och bebyggelseutveckling som främjar stadens invånare
- Planera för minst 15 000 lägenheter under mandatperioden
- Markanvisa i snitt 2 500 - 3 500 lägenheter per år
- Medverka till att öka framkomligheten i regionen
- Delta i arbetet med att öka tillgången till idrotts- och kulturplatser då behov finns

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

- Verka för att det byggs olika boendeformer
- Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

- God styrning av exploateringskostnaderna
- Stadens mark ska förvaltas effektivt
- Kärnverksamhetens processer ska utvecklas ytterligare

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:**Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök****Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga ekonomiska framtidsutsikter**

Stockholm är på väg att bli en miljonstad. Enligt stadens styrdokument Vision 2030 beräknas Stockholm ha närmare en miljon invånare år 2030. Inom mindre än 20 år prognostiseras befolkningen öka med 200 000 personer. Över en miljon människor kommer att bo i Stockholms stad i en region med närmare tre miljoner invånare. Investeringar måste göras i bostäder och infrastrukturen för att livet i Stockholm ska fungera när befolkningen kommer att öka så mycket.

Under 2009 växte staden med drygt 19 000 invånare, vilket var den starkaste befolkningsökningen i Stockholm sedan 1949. Befolkningen fortsatte att öka även under 2010. Befolkningstillväxten 2010 uppgick till drygt 17 000 personer och antalet invånare i Stockholms stad uppgick till drygt 847 000 personer den 31 december 2010. Både in- och utflyttningen till Stockholm ökade under 2010. Det totala flyttnettot var närmare 11 000 personer. Antalet födda i Stockholms stad 2010 uppgick till närmare 14 000. Så många barn har inte fötts i Stockholms stad sedan 1940-talet. Födelseöverskottet, dvs. att fler föds än dör, uppgick år 2010 därmed till ca 7 000.

En viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna bli fler är att nya bostäder byggs. Det krävs stora resurser för att finansiera de omfattande investeringarna som behövs för en växande befolkning. Samtidigt gör utjämningsystemet att effekten blir liten av ökade inkomster från en ökande befolkning. Det behövs därför tydliga prioriteringar mellan stadens framtida investeringsprojekt.

Konjunkturläge idag

Efter den internationella finanskris som kom under hösten 2008 mattades tillväxten i världsekonomin av efter ett antal år med mycket stark konjunktur. Under andra halvåret 2009 började den globala ekonomin återhämta sig och aktiviteten i världshandeln steg. Vändningen kan till en stor del förklaras av kraftiga stabiliseringspolitiska stimulanser i flera av de stora ekonomierna.

Stockholms näringsliv klarade konjunkturedgången avsevärt bättre än övriga landet mycket tack vare en stor näringslivsbredd med en stark dominans av kunskapsintensiva tjänster. Utvecklingen skiljde sig dock kraftigt mellan olika branscher. Vissa verksamheter visade på stark tillväxt medan bland annat byggindustrin upplevde ett betydligt svagare konjunkturläge.

Svensk ekonomi växer nu snabbt med stigande efterfrågan som leder till ökad produktion och ökad sysselsättning. Konjunkturen i Stockholms län fortsätter att

utvecklas starkt. Stockholm befinner sig i ett positivt läge med fler nya företag, stärkt sysselsättning och stark inflyttning.

Utvecklingen för de olika branscherna varierar visserligen något, men tendensen är generellt positiv. Privata tjänstenärningar, som är Stockholms största sektor, har en fortsatt stark tillväxt. Efter en period av minskad verksamhet uppvisar byggindustrin ökat byggande och positiva utsikter framöver.

Översiktplan för Stockholms stad - Promenadstaden

Kommunfullmäktige beslutade den 15 mars 2010 i samband med antagandet av Översiktsplan för Stockholms stad – Promenadstaden också att godkänna Stockholms stads riktlinjer för bostadsförsörjning.

Översiktsplanen har därefter överklagats till Förvaltningsrätten i Stockholm. Översiktsplanen har därmed ännu inte vunnit laga kraft.

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

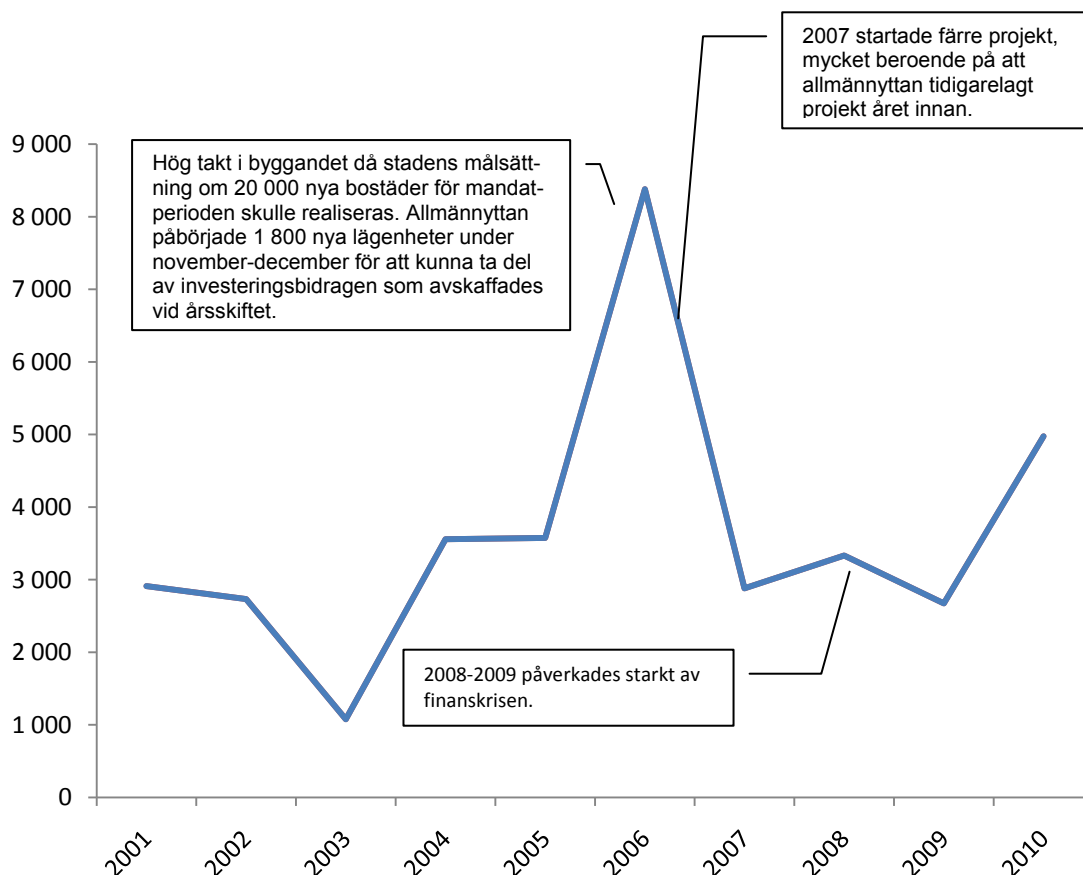
Översiktsplanens strategier innebär att ett växande Stockholm också blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat Stockholm. En tätare stad medför alltmer komplicerade plan- och byggprocesser vilket ger ökat fokus på planering i tidiga skeden. Stadsbyggnadskontoret tar därför fram program för tyngdpunkter och stadsutvecklingsområden likaväl som för större detaljplaneområden. En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Redan nu tar exploateringskontoret sikte på gemensam planering tillsammans med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret för att nå de långsiktiga visionsmålen. Mot bakgrund av den höga utbyggnadstakten och de långsiktiga ambitionerna måste kommunikationen stärkas tillsammans med övriga aktörer i staden.

Bostadsbyggandet idag och de kommande åren

Sedan 2001 har ca 32 000 lägenheter färdigställts i Stockholms stad. De tio åren dessförinnan färdigställdes drygt hälften så många lägenheter, knappt 17 000. Målet för bostadsbyggandet – 15 000 nya lägenheter för mandatperioden – innebär

en takt om ca 37 000 lägenheter per tioårsperiod, alltså något fler än resultatet för åren 2001-2010.

Diagrammet nedan redovisar antalet *påbörjade* lägenheter för åren 2001-2010. Totalt för perioden har drygt 36 000 lägenheter påbörjats vilket ligger i fas med stadens långsiktiga mål.



År 2006 påbörjades närmare 8 400 lägenheter. Det finns två förklaringar till detta. Dels innebar stadens kraftsamling för att åstadkomma 20 000 nya lägenheter under perioden 2002-2006 att det fanns byggklar mark i den omfattningen och dels upphörde investeringsbidragen för hyreslägenheter vid årsskiftet 2006/2007. De allmännyttiga bolagen i Stockholm påbörjade 1 800 lägenheter under årets två sista månader. Detta fick genomslag på resultatet för 2007 då antalet påbörjade lägenheter blev märkbart färre utan att takten egentligen förändrats. När finanskrisen kom under 2008 avstannade bostadsbyggandet. De projekt som redan var igång färdigställdes. Många planerade projekt fick delas upp i mindre etapper för att möjliggöra byggherrarnas finansiering eftersom det krävdes att hela projekten var bokade. Återhämtningen har för Stockholms del gått fort. Kontorets bedömning inför 2010 var att det skulle kunna påbörjas ca 3 400 lägenheter. Med facit i hand kan vi konstatera att det har gått mycket bättre; under året påbörjades knappt 5 000 lägenheter.

Vägen till visionen

Stadens systematiska arbete att öka takten i bostadsbyggandet har gett resultat. Det finns antagna och pågående detaljplaner som både i ett kortare och i ett längre perspektiv lägger grunden för att takten ska kunna bibehållas. Stockholms nya översiktsplan ger riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen och tydliggör målet om den täta variationsrika promenadstaden.

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Projekten omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter. I stadsutvecklingsområdena Västra Kungsholmen och Hammarby Sjöstad pågår utbyggnaden och under 2011 kommer de första bostadsetapperna igång i Norra Djurgårdsstaden. Utvecklingsområdena Hagastaden och Årstafältet kommer också att ge ett betydande tillskott av lägenheter.

I hela ytterstaden pågår ett flertal större och mindre projekt. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Gyllene Ratten, Annedal och Löfstavägen. I området kring Ballstaviken och Ulvsundasjön pågår ett programarbete för fler bostäder och arbetsplatser och i Farsta, som är en av tyngdpunkterna i översiktsplanen, har ett programarbete för bostäder och arbetsplatser genomförts och detaljplanearbetet kommer att startas.

Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

Situationen idag på bostadsmarknaden i Stockholm liknar den som rådde under första halvåret 2008. Priserna är höga, efterfrågan är stor och nybyggnadstakten är hög. Då som nu fördes en diskussion om det höga prisläget och om den stigande trenden kommer att hålla i sig.

Under 2010 påbörjades 4 975 lägenheter, vilket är fler än det årsmål staden hade om 3 750 lägenheter. Att det blev så många projekt som byggstartades kan förklaras av Stockholmsmarknadens snabba återhämtning och av att planberedskapen är god – det finns lagakraftvunna detaljplaner för projekt i den omfattning som krävs för att bibehålla en hög nybyggnadstakt.

De kommande åren finns det goda förutsättningar för att uppnå målet om 15 000 nya bostäder inom mandatperioden. De byggklara projekten innehåller både hyresrätter och bostadsrätter vilket ger en stabilitet om konjunkturen förändras under perioden. Nybyggnadstakten kan komma att påverkas av tillgången till arbetskraft. Det finns redan en brist på arbetskraft i Stockholm och branschen har stora pensionsavgångar framför sig. Det är osäkert i vilken utsträckning brist på arbetskraft kan komma att hämma takten i bostadsproduktionen och om påverkan sker jämnt över hela landet eller i vissa regioner.

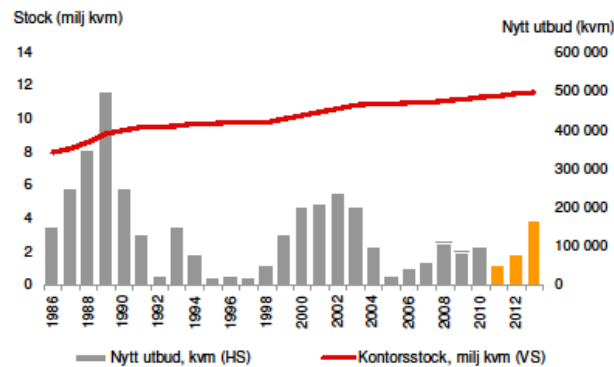
Byggnade av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Kommunfullmäktige har fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i företagsområdena.

Exploateringskontoret lämnade en med stadsbyggnadskontoret och Stockholm Business Region gemensam lägesrapport över mark- och planprojekt till exploateringsnämnden i mars 2009. Rapporten är främst en bruttointivering av obebyggd och lågt utnyttjad mark för arbetsplatser, men innehåller även en inventering av pågående plan- och byggprojekt för arbetsplatser samt en översiktlig beskrivning av samtliga arbetsområden i Stockholms stad.

Under senare år har lokalutbyggnader påbörjats och färdigställt i framförallt Kista, den centrala delen av innerstaden, Värtan, Västra Kungsholmen, Liljeholmen, Hammarby Sjöstad, Västberga och Sättra.

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



Sources: DTZ

Page 0

Källa: DTZ

Vägen till visionen

Stockholms planering utgår från Vision 2030 och innebär bland annat att skapa förutsättningar för tillväxt av befolkning och näringsliv. Utvecklingen följer en strategi som redovisas i översiktsplanen och innebär förtätning och allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter. Det innebär att

näringslivets expansion i allt större utsträckning sker i mångsidiga stadsmiljöer och att verksamheterna i tidigare renodlade arbetsområden successivt diversifieras och får allt högre utnyttjandegrad.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planering och genomförande av stadens utvecklingsområden utvecklas den kommersiella verksamheten i Stockholm.

Den nya stadsdel, Hagastaden, som planeras kring Norra Station och Karolinska sjukhuset är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Utvecklingen av Västra City har aktualiserats i samband med bland annat detaljplaneläggningen av kongresshallen vid f.d. Bangårdsposten. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Jernhusen påbörjat en utredning avseende möjlig användning av området.

Programmet för Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden, numera benämnt Norra Djurgårdsstaden, visade på en möjlig utbyggnad av ca 10 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger. Gasverksområdet med sina befintliga byggnader planeras att fyllas med nya verksamheter för både kommersiella och kommunala ändamål. 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.

Den framtidsbild för Kista som ligger till grund för skapandet av nya Kista Science City är ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge nya och befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområden.

Betydande expansionsutrymme finns genom om- och tillbyggnader av befintliga lokaler samt inom utredningsområdena i t.ex. Lunda, Ulvsunda-Mariehäll, längs med Ulvsundavägen invid Solvalla, Sätra och Skrubba.

Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kontor och kommersiella lokaler

Den globala lågkonjunkturen nådde Sverige 2008 med förväntningar om sjunkande tillväxt och ökad arbetslöshet under 2009 och 2010. Finanskrisens negativa effekt på fastighetsmarknaden blev märkbar under andra halvåret 2008 och fastighetsmarknaden bromsade in efter flera års uppgång. Den starka tillväxten i svensk ekonomi och ökad tillgång på kapital under 2010 har bidragit till att återhämtningen gått snabbare än väntat. Fastighetsmarknaden utvecklades starkt under 2010 och transaktionsvolymen tredubblades jämfört med 2009.

I början av 2010 bottnade kontorshyrorna för att sedan stiga. Hyresgästerna efterfrågar i allt högre grad nyproducerade, moderna och effektiva kontorslokaler.

Detta har lett till att hyrorna på framför allt moderna lokaler i city har stigit kraftigt samtidigt som vakanserna minskat.

Förutsättningarna för svensk ekonomi i allmänhet är goda. Marknadens bedömning är att vi kommer att se fortsatt stigande hyror framöver. Den ökade efterfrågan på moderna, effektiva kontorslokaler kommer sannolikt att leda till ökade hyresskillnader mellan det gamla och nya beståndet. Likviditeten förväntas vara god och fastighets- och transaktionsmarknaden fortsatt stark och utvecklas positivt de närmaste åren.

Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015

Under 2011 kommer arbetet med miljöprogrammet för perioden 2012-2015 inledas. Arbetet, som leds av kommunstyrelsen, är stadsövergripande. I december 2010 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt kapitel till stadens miljöprogram "Hållbar stadsutveckling" som komplettering till miljöprogrammet 2008-2011. Kapitlet kommer ingå i underlaget för stadens miljöprogram 2012-2015. Exploateringsnämnden kommer att ta fram mål och krav för hållbar utveckling under 2011 och börja tillämpa dessa från och med 2012.

Exploateringskontoret kommer att delta i arbetet och medverka till att dessa mål tillämpas och uppnås inom nämndens ansvarsområde. Kontoret kommer även att ta hand om eventuellt övriga tillkommande miljömål från miljöprogramarbetet i staden. För att målen ska kunna tillämpas och kunna styra både byggherrar och den egna verksamheten kommer kontoret att specificera miljömålen så att de blir tydliga och uppföljningsbara.

Exploateringsnämnden beslutar årligen i samband med verksamhetsplan om ett miljöhandlingsprogram.

Under hösten 2009 beslutade kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska bli ett av tre nya miljöprofilområden i staden där de andra två utpekade områdena är Västra Liljeholmen och miljonprogramområdena. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Norra Djurgårdsstaden ska inte bara befästa Stockholms position som en ledande huvudstad i klimatarbetet utan också stödja marknadsföringen av svensk miljöteknik och bidra till att ny teknik utvecklas som kommer allt bostadsbyggande i Sverige och omvärlden tillgodo. Norra Djurgårdsstaden (Stockholm Royal Seaport) har valts ut av Clinton Climate Initiative som ett av 18 projekt i världen som har goda förutsättningar att bli en klimatpositiv stadsdel.

Miljöprofileringen kommer de närmaste åren att bland annat innefatta utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen kopplat till det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden som fastställdes av kommunfullmäktige hösten 2010. Norra Djurgårdsstaden Innovation, som ska vara en mötesplats för miljöprofilering och hållbar stadsutveckling och en arena

för innovativa FoU projekt inom hållbar stadsutveckling, kommer att utvecklas under perioden.

Exploateringsnämnden ska arbeta med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Ett exempel på detta är Slussenprojektet, där en viktig del är de nya kanaler som ska byggas för att kunna tappa mer vatten ur Mälaren. Kontoret kommer också att delta i arbetet med att forma riktlinjer för klimatanpassning av nya stadsutvecklingsområden.

Medverka till att öka framkomligheten i regionen

Staden står inför ett antal stora investeringsprojekt, både vad avser spår och vägar. Staden har avsatt medel för att bidra till finansieringen av statliga projekt såsom Norra Länken, Citybanan samt utbyggnad/ överdäckning av E18.

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

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. En antagen detaljplan förväntas under 2011. Byggstart är planerad till 2013 och trafikanläggningen beräknas kunna vara klar 2020. Slussenprojektet beräknas vara helt avslutat 2021.

Delta i arbetet med att öka tillgången till idrottsplatser

Exploateringsnämnden och idrottsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. Exempelvis kommer nämnden i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden att tillsammans med idrottsnämnden planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsanläggningar av olika slag i anslutning till Hjorthagens IP. En sammanställning av gemensamma investeringsprojekt för idrottsnämndens verksamhet och exploateringsnämnden under kommande år lämnas i bilaga 6.

I budget 2011 beslutades att befintliga fastigheter, byggnader och anläggningar inom idrottsnämndens område förs över till fastighetsnämnden i syfte att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar under en nämnd. Idrottsnämnden är beställare av fastighetsnämnden i frågor gällande idrottsanläggningar.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2 och 3:

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra verksamhetens huvud- och stödprocesser.

Arbetet fortsätter med de förbättringsåtgärder som tagits fram i samband med översyn av exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten och med implementeringen av den projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt i staden som beslutades i budget 2010.

Kommunfullmäktige har i budget 2011 beslutat att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin ska vara ett redskap för kommunfullmäktige att prioritera mellan olika investeringsprojekt och skapa möjlighet att styra, utvärdera, samordna och följa upp koncernens investeringar. En heltäckande strategi måste implementeras stegvis och en slutgiltig investeringsstrategi förväntas beslutas i budget 2012.

Arbetet med att effektivisera planprocessen pågår. Exploateringsnämnden kommer att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden fortsätta att vidta åtgärder för att effektivisera plan- och byggprocessen.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. Av nämndens investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi och har ingen verksamhet som bedöms kunna upphandlas i konkurrens eller övertas av personalen.

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

Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare. Medarbetarna är exploateringskontorets viktigaste resurs. Kontorets medarbetare har en hög kompetensnivå och de flesta är högskoleutbildade.

Trots en utökad verksamhetsvolym så har antalet anställda minskat. Andelen konsulter har däremot ökat.

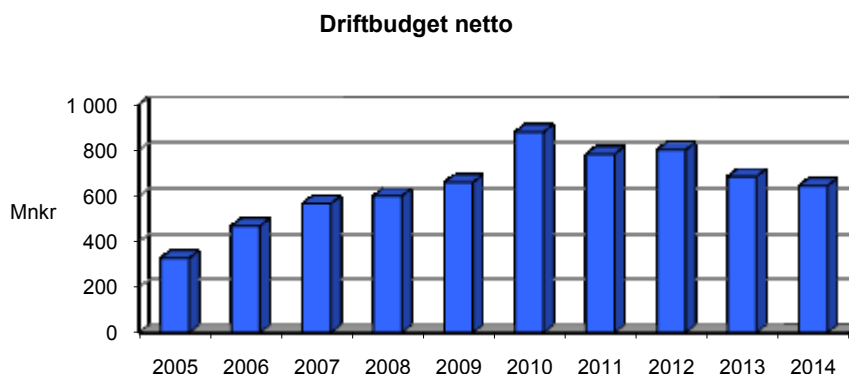
Kontoret bedömer att det kommer att ske en ökning av antalet anställda under de närmaste åren till följd av att de stora stadsutvecklingsprojekten nu kommer i genomförandeskede. Kontoret rekryterar arbetskraft inom den sektor i Stockholmsområdet som är allra hetast, dvs. inom bygg- och anläggningssektorn. Det är stor brist på tillgänglig kompetens. Det utbildas inte civilingenjörer inom samhällsbyggnad i tillräcklig omfattning och det är stor konkurrens om de erfarna ingenjörerna. Kontoret har svårt att konkurrera med de ersättningsnivåer som ingenjörerna erhåller hos de privata arbetsgivarna, men kan erbjuda spännande och utmanande arbetsuppgifter. Detta gör också att nuvarande och framtida medarbetare måste erbjudas en god arbetsmiljö. Kontoret kommer att arbeta med ett kommunikativt och tydligt ledarskap.

Kontorets värdegrund är baserat på orden; Samhällshälsengagemang, Kompetens, Öppenhet, Nyttänkande och Arbetsglädje. Kontoret kommer som ett led i arbetet med Vision 2030 att fortsätta arbeta med aktiviteter knutna till kontorets värdegrund.

Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2012-2014

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2012 och 2013 i kommunfullmäktiges budget för 2011 med inriktning 2012 och 2013.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år, trots ökande kapitalkostnader till följd av genomförda investeringar, utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen 2005-2010 och med prognos fram till och med 2014 framgår i nedanstående diagram.



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 2. Förändringar jämfört med budget 2011 framgår av bilaga 3. Sammanfattningsvis kan sägas att nämndens driftnetto 2012 bedöms ligga i nivå med budget 2011. Trots ökade

intäkter åren 2013-2014 bedöms driftnettot bli lägre än budget 2011 beroende på ökande kostnader för internränta och avskrivningar.

Driftbudgeten redovisas nedan under rubrikerna ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

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

Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för förverkligandet av Vision 2030. Intäkterna balanserar kapitalkostnaderna och möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå i stadens alla exploateringsprojekt.

Ansvar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011. I avvaktan på försäljning kommer fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag tillsvidare sköta förvaltningen av fastigheterna.

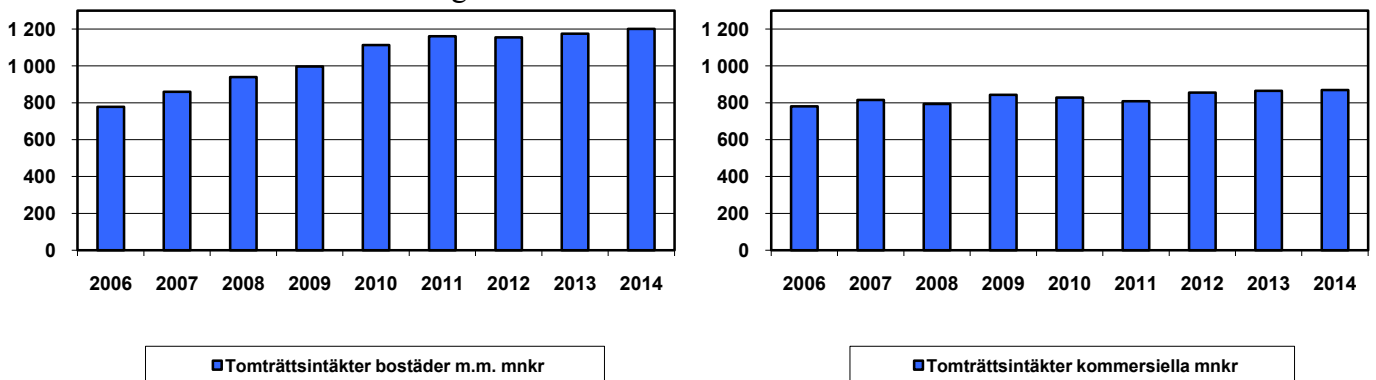
Markförvaltning Mnkr	Budget/VP 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014
Kostnader inom kommungränsen	26,4	23,7	25,0	35,4
Kostnader utanför kommungränsen	* 3,3	6,0	4,7	3,7
Avskrivningar	130,0	145,0	207,0	233,0
Internräntor	1 128,6	1 161,0	1 242,0	1 275,0
Summa kostnader	1 288,3	1 335,7	1 478,7	1 547,1
Intäkter inom kommungränsen	2 060,0	2 109,2	2 139,2	2 169,2
Intäkter utanför kommungränsen	9,9	7,0	4,0	1,0
Driftbudget-netto	781,6	780,5	664,5	623,1

* Kostnader för markförvaltning utanför kommungränsen 2011 avser endast kostnaderna för att fastighetsnämnden ska sköta förvaltningen av fastigheterna. I prognos 2012 ingår även kostnaden för den personal som sköter försäljningsverksamheten.

Markförvaltningens resultat 2012, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, samt den mark utanför kommungränsen som överförts från fastighetsnämnden, bedöms ligga i nivå med budget 2011. Såväl kostnaderna för avskrivningar och internränta bedöms öka samtidigt som tomträttsintäkterna också bedöms öka. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli lägre beroende på ökade kapitalkostnader.

Kostnaderna för markförvaltningen från och med 2012 bedöms öka beroende på ökade kostnaderna för fastighetsskatt med 0,5 mnkr. För att öka effektiviteten i förvaltningen av markinnehavet måste den ekonomiska förvaltningen stärkas. Kontoret planerar därför att tillsätta ett antal tjänster vilket bedöms ge ökade kostnader med 3 mnkr.

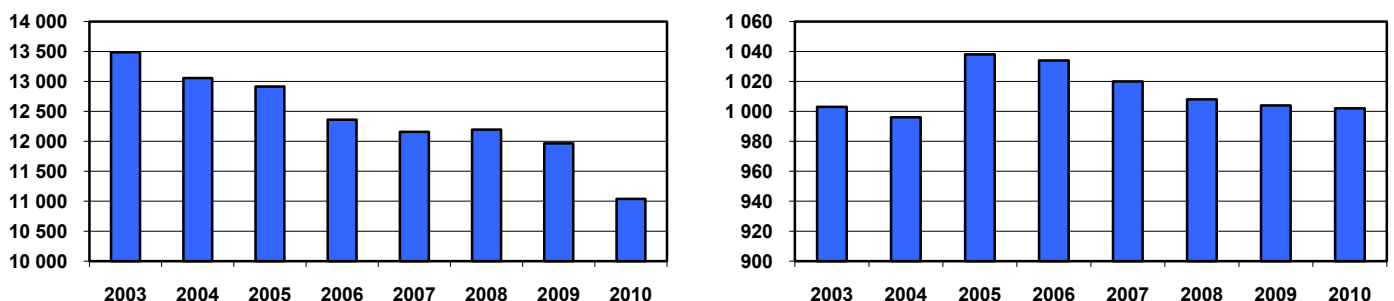
Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Variationer i ökningstakten förekommer mellan åren. Tomträttsintäkterna 2012 bedöms uppgå till ca 2 miljarder kronor. Nedan visas fördelningen av tomträttsintäkterna mellan kommersiell användning och för bostadsändamål m.m.



Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder och försäljning av tomträttsmark ger minskade intäkter. En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2012-2014 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 3.

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

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2009 om nedsättning av tomträttsavgälderna vid nya markanvisningar för bostäder. Denna nedsättning gav effekt på intäkterna först från och med 2011 när dessa tomträtter upplåts. Nedsättningen påverkar främst intäkterna åren 2011 till 2025 och merparten är hänförlig till åren 2015-2021 då intäktsminskningen bedöms uppgå till ca 17 mnkr per år. Påverkan på prognosen under perioden 2012-2014 uppgår till ca 2 mnkr årligen.



Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, kommer att öka under perioden. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Vid stora projekt kan effekterna vara väsentliga. Kapitalkostnaderna påverkas även av förvärv och försäljningar av fastigheter.

Den mark utanför kommungränsen som staden ska avyttra och som överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011 bedöms för 2012 utöver kapitalkostnader ge ökade kostnader med 6 mnkr och ökade intäkter om 7 mnkr. För åren 2013-2014 bedöms kostnader och intäkter därefter minska successivt i takt med att försäljning kommer att ske.

Övrig verksamhet

Med nämndens ”övriga verksamhet” avses färjetrafik till Hammarby Sjöstad, geoarkiv och förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering. De poster som inte är avtalsbundna avser kostnader för nämnd, förvaltningsledning och planering för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet Mnkr	Budget/VP 2011	Prognos 2012	Prognos 2013	Prognos 2014
Kostnader	90,5	68,6	69,5	69,3
Intäkter	90,4	88,4	88,4	88,4
Driftbudgetnetto	-0,1	19,8	18,9	19,1

De förändringar i driftbudgeten jämfört med 2011 som anges ovan avser effekter av det markavtal mellan staden och Stockholms Hamn AB som kommunfullmäktige beslutade om i februari 2011 och förändringar i de förvaltningsuppdrag av byggnader som nämnden har i avvaktan på exploatering.

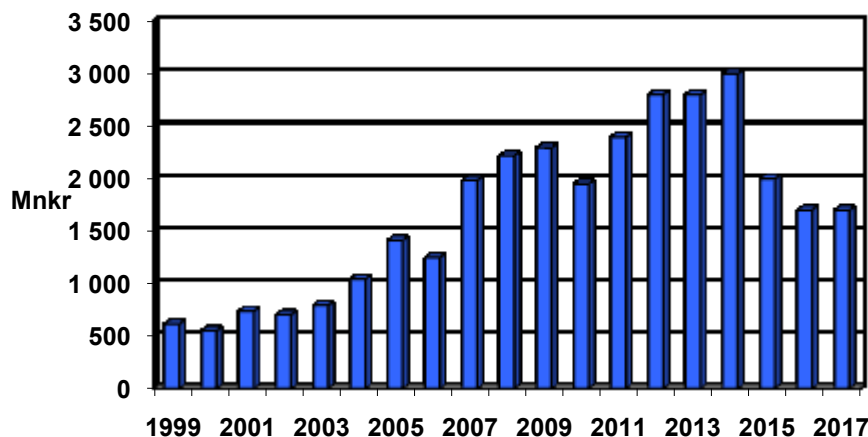
Effekterna av förändringar i förvaltningsuppdragen är svårbedömda. Ett exempel är förvaltningsuppdraget inom Hagastaden som kan komma att påverkas av förändringar i tidsplanen inom projektet.

Investeringar 2012-2017

I nämndens investeringsplan 2012-2017 ingår drygt 120 projekt med genomförandebeslut och drygt 230 projekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter.

I budget 2011 anges att exploateringsnämnden ska fortsätta vidta åtgärder för att minst uppnå nollresultat i exploateringsprojekten. I budget 2011 anges vidare att stadens investeringsvolym måste anpassas efter stadens finansiella resurser, annars kommer utrymmet för befintlig verksamhet och andra nya angelägna behov att behöva begränsas. Det långsiktiga målet är att kapitalkostnadernas andel av stadens nettodriftkostnader inte överstiger 7,0 %. Kontoret anser att vid en sådan bedömning bör hänsyn tas till att exploateringsnämndens investeringar ofta är lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelse eller inkomster genom markförsäljningar.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat kraftigt under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2012-2017 framgår av nedanstående diagram. I diagrammet ingår inte planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden som redovisas ”utanför ram” i budget 2011. Kommunfullmäktige förutsätts fatta genomförandebeslut och beslut om finansiering under 2011.



I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2012-2017 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas. I bilaga 4 finns en sammanställning över samtliga projekt 2012-2017. I bilaga 5 redovisas prioriteringar av planeringsprojekt, i bilaga 6 en redovisning av gemensamma projekt med idrottsnämnden och i bilaga 7 en prognos för kapitalkostnaderna, dvs. internränta och avskrivningar, för perioden 2012-2021.

Implementering av investeringsstrategi

I kommunfullmäktiges budget 2011, bilaga 11, avrapporteras kommunfullmäktiges uppdrag att ta fram en samlad strategi för stadens investeringar. Strategin måste implementeras stegvis och kommer att införas genom arbete i tre steg:

- Dialog och rangordning 2010-2011
- Beslutsstöd (SPIS) och finansieringsstrategi 2010-2011
- Slutgiltig investeringsstrategi i samband med budget 2012

Arbetet med att implementera investeringsstrategin påbörjas i samband med nämndernas arbete med underlag för budget 2012 - 2014. Beslutsstödet SPIS är ett gemensamt beslutsstöd där planerade investeringsprojekt som ännu ej erhållit genomförandebeslut samlas, kategoriseras och prioriteras utifrån fastställda beslutskriterier.

Kontorets förslag till prioritering framgår av bilaga 5.

Prioriteringsgrunder

Pågående projekt med genomförandebeslut har inte ingått i prioriteringen. Sammanlagt har 52 planeringsprojekt ingått i prioriteringen. Ett av dessa, ”övriga planeringsprojekt”, innehåller som en post samtliga ca 200 planeringsprojekt mindre än 50 mnkr.

I underlag till prioriteringen ska ett antal basfakta för respektive projekt redovisas. Kontoret har kompletterat dessa med uppgift bland annat om antal lägenheter, nettoutgift/lägenhet och nettonuvärde.

Måluppfyllelse ska bedömas och projekt ska kategoriseras. Även koppling till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier ska anges.

Vid prioritering ska sedan balansering av bedömning ske för följande kriterier; resultatpåverkan, driftkostnadskonsekvenser, projektrisk, projektberoende och tidsprioritet.

Redovisningen i bilaga 5 avser dels prioritering av projekt med utredningsbeslut där det enda bedömningskriteriet är antal lägenheter, dels prioritering av projekt med inriktningsbeslut där kontoret har bedömt att projektens ekonomi, dvs. nettonuvärdet, ska vara utslagsgivande efter genomförd balansering. I de fall projektekonomin bedöms likartad mellan projekt ska det projekt med flest antal lägenheter prioriteras.

Konsekvensanalys och risker

För att uppnå målet om att planera för minst 15 000 bostäder under mandatperioden är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Kontoret vet av erfarenhet att

olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Den prioritering av projekt med inriktnings- och utredningsbeslut som har gjorts visar på den mångfald av olika projekt som finns i planen och som är nödvändig för att exploateringsnämndens mål om att planera för minst 15 000 bostäder under mandatperioden ska kunna uppnås. Vidare visar prioriteringen att olika bostadstyper och upplåtelseformer är nödvändiga för att skapa ett brett utbud av olika boendeformer i hela staden.

De mindre projekten ”övriga planeringsprojekt” som prioriteras högt har god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. Vidare ingår i planen medelstora projekt och delprojekt som ingår i de stora stadsutvecklingsområdena som har prioriterats utifrån projektens ekonomi.

Exploateringsverksamheten i sig är riskfylld. Kontoret bedömer att de större projekten har en högre risk att exempelvis drabbas av förseningar etc. Ett undantag är som tidigare nämnts de mindre projekten som normalt har en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Det ska byggas många bostäder i Stockholm” men exploateringsnämndens projekt avser även följande mål i hög utsträckning:

- Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i Norra Europa
- Stockholms livsmiljö ska vara hållbar
- Framkomligheten i regionen ska öka
- Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

Koppling finns för samtliga projekt till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier:

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

Förslag till investeringsbudget 2012-2017

I kommunfullmäktiges budget 2011 anges planen för exploateringsnämndens investeringsbudget 2012-2015 uppgå till följande belopp:

År	2012	2013	2014	2015
Plan mnkr *	2 450	2 200	2 100	1 700

* Planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden ingår inte i budget. Kommunfullmäktige förutsätts fatta genomförandebeslut och beslut om finansiering under 2011.

Kommunfullmäktige har under 2010 fattat beslut om genomförande av Slussen, stadsutvecklingsområdena Hagastaden och delar av Norra Djurgårdsstaden. Detta medför att nämndens investeringsvolym ökar betydligt under kommande år.

Kontoret bedömer att med den nivå för kommande år som anges i budget 2011 kommer exploateringsnämnden inte kunna uppnå målet om att planera för minst 15 000 bostäder under mandatperioden. För år 2012 finns redan projekt med genomförandebeslut med en prognos om ca 2 450 mnkr, dvs. nämnden skulle inte ha medel 2012 för planeringsprojekt eller för nya genomförandebeslut.

Prognoserna för de enskilda projekten uppgår, exklusive planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden, till ca

- 3,2 mdkr år 2012
- 3,3 mdkr år 2013
- 3,8 mdkr år 2014
- 2,6 mdkr år 2015
- 1,7 - 1,8 mdkr/år för åren 2016 och 2017

Kontoret vet av erfarenhet att trots att en noggrann genomgång nu har genomförts så kommer förseningar i projekten uppkomma. Det går inte att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förändringar jämfört med nu lämnad prognos och hur mycket detta kommer att påverka respektive projekt. Kontoret bedömer att det endast genom en s.k. generell nedrundning av investeringsvolymen som kontoret kan lämna en slutlig prognos.

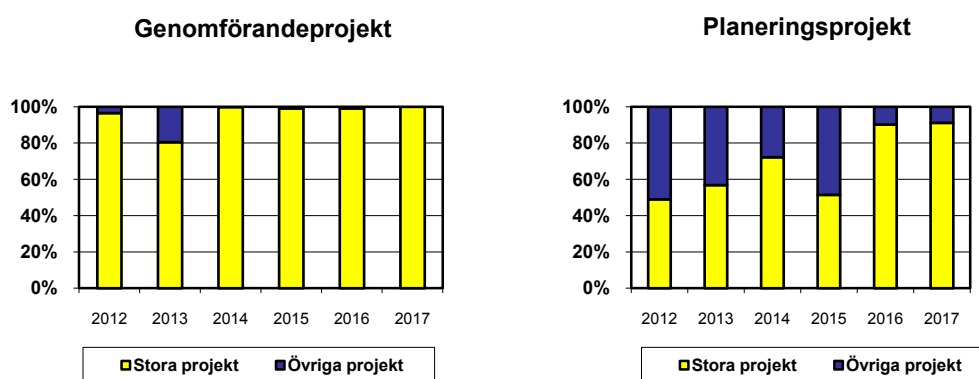
Kontoret föreslår en investeringsbudget i följande nivåer.

Investeringsbudget Netto, mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Summa	2 800	2 800	3 000	2 000	1 700	1 700

I föreslagen investeringsbudget ingår inte planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden som redovisas "utanför ram" i budget 2011. Kommunfullmäktige förutsätts fatta genomförandebeslut och beslut om finansiering under 2011.

Kontoret vill framhålla att exploateringsverksamheten ger inkomster av fastighetsförsäljningar som budgetmässigt inte redovisas inom investeringsbudgeten utan på eget anslag "Försäljningsbeting". Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till betydande belopp för kommande år. Se kommande avsnitt "Försäljning av fastigheter".

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av s.k. ”stora projekt”¹, vanligen större än 50 mnkr. Med stora projekt avses projekt som Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, Slussen m.fl. Relationen Stora projekt - övriga projekt framgår av följande två diagram över pågående projekt respektive planeringsprojekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats.



Den höga andelen av investeringsvolymen som avser stora projekt förklaras av att en stor del av projekten sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda dåligt utnyttjade industri- och hamnområden och överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs kostsamt förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning och planering för service och kommunikationer.

Exkluderat i förslag till investeringsbudget 2012-2017

I tabell nedan redovisas prognos för planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden som inte ingår i kommunfullmäktiges budget eller i föreslagen investeringsbudget för exploateringsnämnden 2012-2016. Kommunfullmäktige förväntas fatta genomförandebeslut och beslut om finansiering under 2011.

Prognos mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Planeringsprojekt Norra Djurgårdsstaden	535	1 045	1 045	1 743	1 164	684

Betalplan och finansiering avtal om Stockholm Ström

Kommunfullmäktige godkände 2009 avtal med Svenska Kraftnät rörande stadens medverkan till finansiering av Stockholm Ström. Planen att avveckla eller markförlägga en ansevärd del av befintliga kraftledningarna har också högst

¹ Se bilaga 4 för en förteckning över vilka projekt som ingår i stora projekt.

påtagliga fördelar även för Stockholms stad. Avtalet om Stockholm Ström möjliggör framtida bostadsbebyggelse. Utöver Stockholm, som föreslås bidra med 946 mnkr, förutsätts att ytterligare nio kommuner bidrar till projektets finansiering. Hur betalplanen bedöms falla ut tids- och volymmässigt framgår av bilaga 4.

Investeringar ger kostnader hos andra nämnder

Exploateringsverksamheten medför ökade verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar för främst trafik- och renhållningsnämnden.

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnaderna i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 6,6 mnkr årligen under perioden².

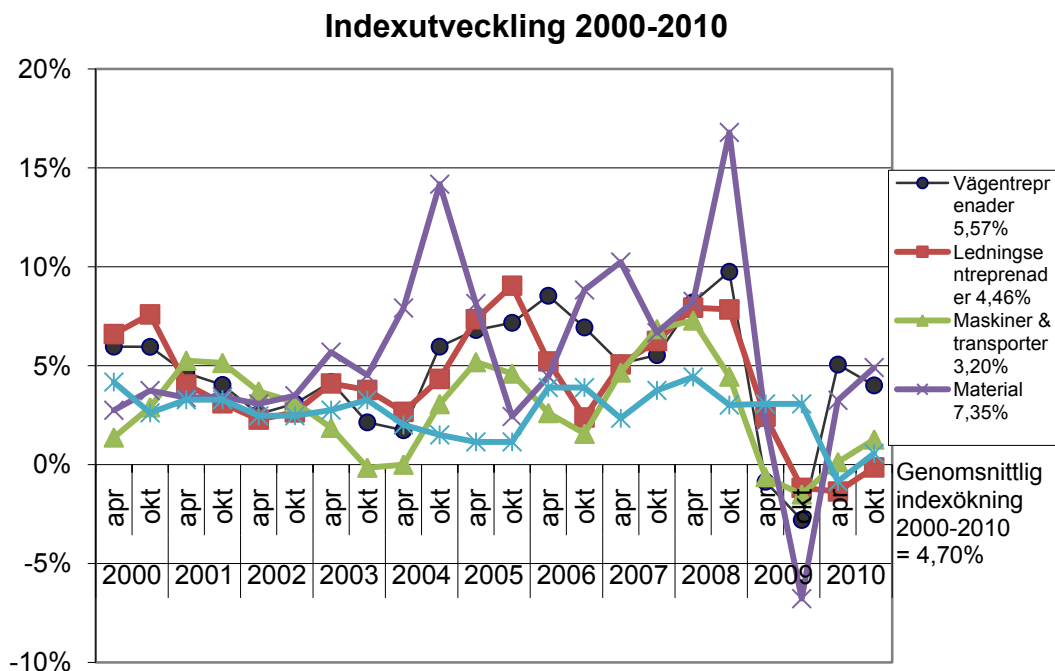
Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

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

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren, från kraftiga prisökningar i början av 2008 till kraftiga prissänkningar i slutet av 2008 och nästan hela 2009. När konjunkturen förbättrades under 2010 återspeglades detta i nya prisökningar.

Nedan redovisas utvecklingen sedan 2000 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.

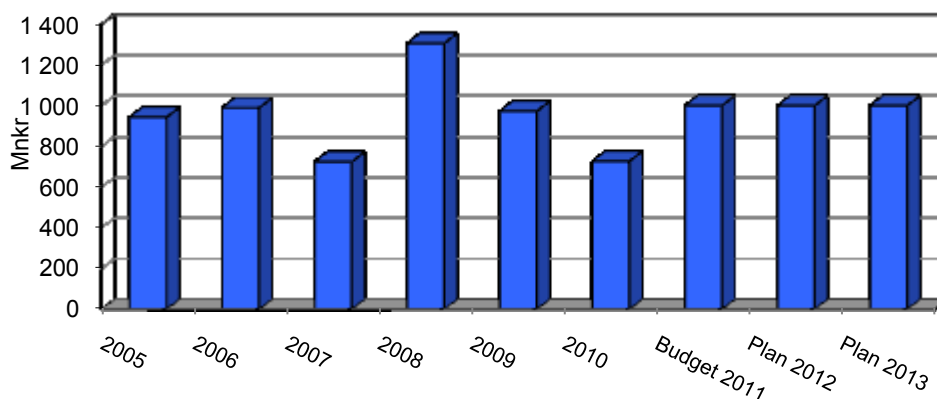
² Beräknat på 3 000 lägenheter i snitt årligen



Försäljning av fastigheter

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

Försäljningsbetinget, dvs. inkomster från fastighetsförsäljningar, uppgår i plan för 2012 och 2013 i budget 2011 till 1 000 mnkr/år. I följande diagram visas utfallet för fastighetsförsäljningar för åren 2005-2010 och budget 2011-2013.



Fastighetsförsäljningar avser dels försäljningar av befintliga fastigheter, främst tomträttsmark, dels försäljning i samband med exploatering.

För exploateringsverksamheten uppgår försäljningsinkomsterna i projektprognoserna till betydande belopp för kommande år. Prognosen uppgår till ca

- 1 mdkr år 2012
- 2 mdkr år 2013
- 3 mdkr år 2014
- 2,5 mdkr år 2015
- 4 mdkr år 2016.

Större fastighetsförsäljningar bedöms komma främst inom projekten Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.

Investeringsvolymen efter 2017

Kontoret bedömer att en projektvolym om ca 3 000 lägenheter årligen är en rimlig nivå för nämnden och överensstämmer med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggande på lång sikt. Detta skulle innebära att investeringsvolymen normalt bör sättas till ca 1 500 mnkr³. Även efter 2017 kommer dock ett antal mycket stora projekt att pågå, vilket kommer att påverka behovet av investeringsmedel.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2017. Det gäller främst Hammarby Sjöstad, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet. Fler stora projekt kan tillkomma.

Övriga redovisningar

Kommunikationsinsatser i stadsutvecklingen

Stockholm befinner sig i en intensiv utvecklingsperiod som får stor betydelse för utvecklingen mot en stad i världsklass. Under den kommande treårsperioden intensifieras stadsutvecklingsinsatserna med flertalet stora projekt – den fortsatta utbyggnaden av Slussen, Norra Djurgårdsstaden, Spårväg City och Hagastaden för att nämna några. Byggplatser och avstängningar kommer att vara del av stadsbilden under lång tid framöver.

De stora stadsutvecklingsprojekten och utvecklingen mot en hållbar huvudstad i världsklass kräver att kommunikationsinsatserna ges hög prioritet och samordnas mellan berörda parter både inom och utom Stockholms stad.

Verksamhetsutveckling med stöd av IT, utvecklingsmodellen

Kommunfullmäktige har fattat beslut om en gemensam utvecklingsmodell för verksamhetsutveckling där IT ingår och utvecklas som ett stöd till verksamhetens

³ Tidigare beräkning på snittkostnad per lägenhet i årsredovisning 2009. Bör uppräknas med 5 % årligen beroende på indexutveckling.

processer. Utgångspunkten är att stadens övergripande mål ska styra utvecklingen av IT-stödet tillsammans med verksamheternas mål och behov. De behov av utveckling som exploateringsnämnden har är i första hand kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om införande av en ny projektmetodik för stora investeringsprojekt över 300 mnkr. Under hösten 2010 har ett utvecklingsarbete bedrivits under ledning av stadsledningskontoret om införande av ett systemstöd för metodiken. Eftersom metodiken och systemstödet avser projekt över 300 mnkr ser kontoret behov av att kunna anpassa ett sådant systemstöd även för projekt som är mindre än 300 mnkr. Kontoret strävar efter att ha samma processer, arbetssätt och systemstöd för alla projekt. Arbetet kan med fördel kopplas till stadens arbete med investeringsstrategi och det systemstöd som behövs för att kunna rangordna och prioritera stadens investeringar.

Ett annat angeläget projekt är att utreda möjliga system för utveckling av kalkylering, uppföljning, prognostisering och styrning av projekten i genomförandeskedet. Att kalkylera och följa upp stora exploateringsprojekt är komplext. En stor mängd beställningar görs till många konsulter och entreprenörer ibland till betydande belopp. I de flesta fall fakturerar leverantörerna löpande mot gjord beställning och regelmässigt görs tilläggs- och ändringsbeställningar. Stadens ekonomisystem kan inte hantera denna komplexitet utan i respektive projekt utvecklas uppföljningsmallar i t.ex. Excel vilket innebär personberoende och sårbarhet. Kontoret vill därför utreda om det finns system som kan stödja detta arbete och bidra till att arbetssättet blir enhetlig inom kontoret och i förlängningen inom staden. Eventuell integration med Agresso bör också utredas.

Exploateringsnämnden är ansvarig för Stockholms stads geotekniska arkiv, Geoarkivet. Arkivet innehåller en mängd geoteknisk information som är av intresse dels för privatpersoner, men även för geotekniska konsulter och deras beställare såsom förvaltningar och bolag i staden. Arkivet finns till största delen på papper. Viss information finns digitalt hos staden och är möjlig att se via Internet. Genom en digitalisering av Geoarkivet kan tillgängligheten till informationen och servicen öka utan att det fysiska arkivet måste besökas. Även på andra förvaltningar och i andra system finns olika typ av geografisk information. Det bör även undersökas om informationen kan samlas i ett gemensamt system eller nås via ett gränssnitt.

För att hantera stadens ca 13 000 tomträtts- och arrendeavtal finns idag ett avtalssystem, AVTAL. Systemet, som går i stordatormiljö, togs i bruk i mitten av 1990-talet och är integrerat med stadens ekonomisystem dvs. AVTAL lämnar och hämtar uppgifter till/från Agresso. Systemet måste av flera anledningar bytas ut inom några år. En nulägesbeskrivning och övergripande processkartläggning har gjorts. Förväntade effektmål av ett nytt system är bland annat bättre säkerhet, förbättrade ekonomiska prognoser och statistikmöjligheter, effektivisering av arbetsprocessen och bättre information till tomträttshavare och arrendatorer. Arbetet med ett nytt avtalssystem fortsätter under 2011 och 2012.

Ett angeläget område är utveckling av stadens ekonomisystem Agresso, Tid och projektmodulen, i vilket ekonomisk prognos läggs för nämndens alla projekt. Ofta sträcker sig ett projekt under ett antal år och ansvarig projektledare kan bytas ut flera gånger under ett projekts livslängd. Exploateringskontoret vill därför undersöka möjligheten att infoga en kommentarsfunktion till sifferuppgifterna i prognosen. Detta för att göra det möjligt att i samma system kunna dokumentera vilka övervägande som gjorts eller händelser som inträffat och därmed påverkat prognosen.

Lokalförsörjningsplan

Kontorets lokalbestånd består i huvudsak av lokaler för administrativ verksamhet i Tekniska nämndhuset. Lokalerna förvaltas av fastighetsnämnden. Därutöver har kontoret mindre lokaler för projektledning i de större investeringsprojekten. Lokalkostnaden uppgår till ca 8 mnkr. Kontoret har inga tomställda lokaler.

Kontorets lokalbehov för projektledning i samband med genomförande av de större projekt som exempelvis Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden och Slussen kommer att öka under perioden 2012-2014, samtidigt som lokal inom projektet Hammarby Sjöstad sannolikt kommer att avvecklas under 2011. Behov av lokal för projektet Danvikslösen i Hammarby Sjöstad kommer i senare skede.

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar drygt 3 000 kvm. I Hammarby Sjöstad har kontoret för närvarande en mindre lokal för projektledning. Lokaler för projektledning m.m. finns även i projekten Norra Djurgårdsstaden, Lindhagen och Slussen. De sammanlagda ytorna för lokalerna, utöver kontorets lokaler i Tekniska nämndhuset, omfattar ca 2 500 kvm.

Under perioden 2012-2014 bedöms följande förändringar av behov av lokaler för projektledning uppkomma.

- Hammarby Sjöstad: Sannolikt avvecklas behovet av lokal 2011. Lokaler för Danvikslösen behövs senare.
- Slussen: Lokalerna i Ormen 9 kommer att inriktas mer på genomförandeskedet. Eventuellt upprättas en permanent utställning.
- Hagastaden: Platskontor för genomförande bör undersökas under 2011.

Då antalet konsulter har ökat i samband med att projekten Hagastaden, Slussen och Norra Djurgårdsstaden kommit i genomförandeskede är de lokaler som exploateringskontoret disponerar i Tekniska nämndhuset inte optimala. Kontorets personal kan inte längre sitta samlad utan en del av personalen får sitta i en annan del av huset. Lokalerna i Tekniska nämndhuset behöver också rustas upp.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Nämndens underlag till budget 2012 och inriktning 2013 och 2014
- Bilaga 3 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2012-2013
- Bilaga 4 Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter netto per projekt inklusive kommentarer om stora projekt
- Bilaga 5:1 Prioritering av investeringsprojekt med inriktningsbeslut
- Bilaga 5:2 Prioritering av investeringsprojekt med utredningsbeslut
- Bilaga 6 Gemensamma projekt med idrottsnämnden
- Bilaga 7 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 8 MBL-protokoll