

Innehåll

<i>Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall 2006</i>	<i>1</i>
<i>Stadens mål</i>	<i>2</i>
<i>Marknämnden</i>	<i>2</i>
Mål och åtaganden	2
Marknämndens arbete under 2006	2
<i>Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna</i>	<i>5</i>
Omsorg av personer med funktionshinder	5
En trygg och säker stad	5
Medarbetare	5
<i>Bygga bostäder och utveckla Stockholm</i>	<i>7</i>
Bostadsbyggande	7
Goda förutsättningar för näringslivet	15
Trafik	16
Parker och grönområden	17
<i>Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad</i>	<i>18</i>
<i>Bryta segregationen och fördjupa demokratin</i>	<i>20</i>
Integration – hållbar utveckling	20
Medborgarnas inflytande – brukarinflytande m m	21
<i>Ta ansvar för ekonomin</i>	<i>22</i>
Budgetförutsättningar	22
Det ekonomiska utfallet	22
<i>Övriga redovisningar</i>	<i>26</i>
IT	26
Lokalförsörjningsplan	26
Internkontroll	26
Verksamheten handlas upp i konkurrens	27
Av kommunfullmäktige givna uppdrag	27

Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall 2006

Kommunfullmäktiges övergripande mål var att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kunde påbörjas under mandatperioden. Under perioden januari 2003 – december 2006 har 19 762 lägenheter påbörjats inklusive ombyggnader. Dessutom har markarbeten påbörjats i projekt för ytterligare 257 lägenheter.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Staden har som mål att vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. I avtal om exploatering tillser nämnden att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren.

Stockholm ska upplevas som en trygg och säker stad. I samband med exploatering beaktas detta genom att t.ex. se till att trygghetskänslan främjas av belysning, planering av gångvägar och vegetation.

En rad insatser har genomförts för att marknadsföra kontoret som en attraktiv arbetsgivare. Arbete pågår kontinuerligt med att hantera kommande generationsskifte. En utbildning för yngre högskoleutbildade medarbetare har tagits fram där fler tekniska förvaltningar kommer att delta.

Sjukfrånvaron är fortsatt låg (3,2 %) trots en relativt hög medelålder (47 år).

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Antalet markanvisningar har ökat kraftigt. Åren 2003 - 2006 tilldelades markanvisningar omfattande 23 373 lägenheter. För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder har arbetet med att leta ny mark för bostadsbebyggelse de kommande åren påbörjats. Marknämnden har i oktober beslutat om kommande möjliga utbyggnadsområden fram t.o.m. 2030. I ärendet redovisades möjliga utbyggnadsområden om ca 70 000 lägenheter och ett betydande tillskott av arbetsplatser i Stockholm.

Bostadsprojekten har haft högsta prioritet. Tidsplanerna har i många fall varit knappa. Arbetet med projekten har nått en kulmen under andra halvåret 2006 och kommer vara fortsatt hög under 2007 då den större mängden av projekten har kommit så långt att genomförande beslutas och byggandet kan påbörjas. Fördröjningar av planer och förseningar av nödvändiga beslut har inträffat men målsättningen har ändå i huvudsak kunnat uppnås.

Under året påbörjades byggandet av 7 939 lägenheter i nyproduktion, vilket är mer än dubbelt så mycket som under år 2005. Till detta kommer ombyggnader av lokaler till bostadslägenheter med 763 lägenheter. Om hänsyn även tas till projekt där markarbeten har påbörjats under året tillkommer ytterligare 257 lägenheter.

Nämnden har tillhandahållit intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden inom området investering och drift av parker och grönområden.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

När staden upplåter mark för exploatering träffar marknämnden flera avtal med byggherren. Nämnden har bl.a. ställt krav på byggherren att följa stadens styrdokument på miljöområdet. Vid exploatering på stadens mark har kontoret genomfört markundersökningar och efterbehandlingsåtgärder så att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

En modell där miljöcertifierade företag ges fördel vid upphandling har införts. Marknämnden tillämpar också miljö- och trafiksäkerhetskrav för arbetsmaskiner och fordon som ingår i entreprenader eller tjänster.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Inom marknämndens ansvarsområde handlar integrationsarbetet främst om tillgång till arbetsplatser, bra bostäder med blandade upplåtelseformer som alla kan efterfråga. I verksamheten pågår ett omfattande arbete inom de målområden som är formulerade för stadsdelsförnyelsen. Målet att tillskapa 20 000 nya bostäder måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för staden.

Ta ansvar för ekonomin

Det ekonomiska utfallet visar på ett överskott inom driftbudgeten på 134 mnkr, som i huvudsak beror på minskade kapitalkostnader och ökade tomträttsintäkter. Nettoinvesteringarna uppgår till närmare 1 250 mnkr. Under senare del av året uppstod en lång rad förskjutningar, främst på grund av överklagningar av detaljplaner, vilket medfört att nämnden redovisar ett överskott om drygt 650 mnkr jämfört med budget. Inkomsten från fastighetsförsäljningar uppgår till 989 mnkr. Försäljningsbetinget om 500 mnkr har med råge uppnåtts. Stadens realisationsvinst av försäljningarna uppgår till 604 mnkr.

Stadens mål

Kommunfullmäktige fastställde fem inriktningsmål i budget 2006.

- Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna
- Bygga bostäder och utveckla Stockholm
- Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad
- Bryta segregationen och fördjupa demokratin
- Ta ansvar för ekonomin.

Under dessa övergripande mål finns kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena. För marknämnden angav kommunfullmäktige följande mål för verksamhetsområdet 2006 – 2008:

- Möjliggöra en mångfald av boende och boendeformer i staden genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt.
- Genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och ekologiskt uthållig stad för alla.

Marknämnden

Nämnden¹ ansvarar för markförvaltning och markexploatering och har hand om projektledning, frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Marknämnden har även till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden. Det ingår i marknämndens ansvar att tillhandahålla intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden avseende drift och investeringar i parker och grönområden. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning och utveckling av företagsområden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning gällande hamnfrågor.

Mål och åtaganden

Nämnden fastställde i samband med verksamhetsplan verksamhetsspecifika mål och åtaganden för 2006. En sammanställning och uppföljning över mål och åtaganden lämnas i bilaga 10. Kontoret bedömer att mål och åtaganden i huvudsak har uppfyllts.

Marknämndens arbete under 2006

Marknämnden har haft följande sammansättning:

¹ Namnändrat till exploateringsnämnden fr.o.m. 2007-01-01

Förtroendevalda

Ledamöter

Mikael Söderlund (m), ordförande fr o m 7 november
Leif Rönngren (s), ordförande t o m 6 november
Leif Rönngren (s), fr o m 7 november
Mikael Söderlund (m), vice ordförande t o m 6 november
Helena Bonnier (m), fr o m 7 november
Hasan Dölek (s)
Ulf Fridebäck (fp)
Berthold Gustavsson (m)
Karin Hanqvist (s)
Martina Lind (fp)
Gabriel Marawgeh (kd), fr o m 21 mars
Lennart Mikaelsson (kd), t o m 20 mars
Johanna Nilsson (s)
Åsa Romson (mp)
Gunnar Sandell (s), t o m 6 november
Kajsa Stenfelt (v)
Anna Wersäll (m)

Ersättare

Marianne Ahlgren (fp)
Helena Bonnier (m), t o m 6 november
Bo Ekvall (s)
Maurice Forslund (kd), t o m 6 november
Per Hallerby (fp)
Gunilla Hansson (s), t o m 6 november
Kenneth Nilsson (s)
Bengt Sandberg (s)
Gunnar Sandell (s), fr o m 7 november
Ewa Schenström (m)
Ann-Marie Strömberg (v), t o m 31 augusti
Ann-Marie Strömberg (-), fr o m 1 september
Camilla Thorstensson (kd), fr o m 28 november
Torkel Tigerschiöld (mp), fr o m 21 februari
Jan Tigerström (m)
Charlotte Unger (mp), t o m 20 februari
Ornina Younan (s)
vakant (kd) 7 november - 27 november
vakant (m), fr o m 7 november

Personalföreträdare

Ordinarie

Bert Eriksson, SKTF

Ersättare

Björn Bergebo, SKTF

Marknämnden har under 2006 haft tolv ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde.

Under 2006 deltog nämnden i olika konferenser, bl.a.

- Seminarier om fördjupning av handikappolitiskt program för Stockholms stad.
- IFHP:s vårkonferens i Macao, Kina.
- Europeisk konferens på temat "A Future with Zero CO₂ Emissions" i Stockholm
- Stockholms stadsmuseiförvaltnings seminarium Bygg nytt i Stockholm.
- Stockholms Byggmästareförenings bostadsutställning Tensta Bo 06 med tillhörande seminarier.
- Seminarium om Stockholms stads nya sociala program för att motverka prostitution i Stockholm.
- Stockholms stads årliga konferens "Storstad i utveckling" om arbetsmarknad och integration i Stockholm.

Bland de frågor som nämnden behandlat under 2006 kan nämnas:

- PBL-kommitténs slutbetänkande om planering och byggande, benämnd "Får jag lov?".
- Fortsatta utredningsarbetet för exploatering av Norra Stationsområdet.
- Bostadsexploatering samt gatuombyggnader i Telefonplansområdet i Västberga och Midsommarkransen.
- Utredning om Storstockholms framtida stam- och regionnät, benämnd "Stockholms Ström".

- Skyddet av natur- och friluftsområden.
- Försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten.
- Ny detaljplan för kvarteret Bangårdsposten på Norrmalm.
- Strategi för Stockholms vattenarbete 2005-2015.
- Sergelgången på Norrmalm – projekt-etapperna 1 och 2
- Ombyggnaden av S:t Eriksplan i Vasastaden inklusive underjordiskt garage.
- Ett nytt stadsbibliotek på fastigheten Spelbomskan 12 i Vasastaden.
- Kommunikationspolicy för Stockholms stad.
- Åtgärdsprogram för miljökvalitetsnormer.
- Bygglovsansökan för arbetstunnel för Citybanan vid Drottninggatan i Vasastaden.
- Citybanans genomförande i Stockholm.
- Sätterskogens naturreservat.
- Stockholms miljöprogram 2007 - 2010.
- Evenemangsstad i Slakthusområdet.
- Energiplan för Stockholm.
- Inrättande av Årstaskogen – Årsta Holmar naturreservat.
- Plan för jämlikhet, integration och mångfald
- Avgälder för studentbostäder
- Överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station.
- Riktlinjer för stadens företagsområden.
- Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden.
- Anvisningar för risk- och ledningsanalyser.
- Stockholms stads program för kvinnofrid.
- Citysamarbetet City i samverkan.
- Policys för upphandling och konkurrensutsättning.
- Framtida bostadsbyggande i Stockholm – 20 utvecklingsområden.
- Grönmarkskompensation vid exploatering.
- Hotellsituationen i Stockholm 2005.
- Översiktsplan för Nationalstadsparken – stockholmsdelen.
- Områdesprogram för de fyra stadsdelarna Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg.
- Principer för försäljning av fritidsfastigheter upplåtna med tomträtt.
- Norra Djurgårdsstaden.
- Bebyggelse på planerad överdäckning av E18 i Rinkeby.

Vidare kan nämnas ett stort antal markanvisningar för bostäder och andra ändamål, en stor mängd förköp av och förvärvstillstånd för vissa fastigheter, remisser av detaljplaner, utredningar och motioner i olika ärenden.

Handikapprådet vid fastighets- och saluhallsnämnden, marknämnden, trafiknämnden och Stockholms Stads Parkerings AB

Handikapprådet har haft följande sammansättning:

Förtroendevalda

Ken Gammelgård (DHR) ordförande
 Lasse Gustafsson (NHR) vice ordförande
 Elisabeth Bergvall (R)
 Dagny Mörk (SRF) f o m 8 juni
 Åsa Jansson (RBU)
 Carin Priklonsky (HRF) f o m 6 april
 Hjärdis Stolt (Astma och allergi)
 Monicka Zachari (SRF) t o m 18 maj

Rådet har hållit 14 sammanträden och ett möte med kollektivtrafikutskottet. Rådet har också deltagit i stadens utbildningar om det handikappolitiska programmet m.m.

På sina sammanträden har rådet behandlat sådant som är viktigt för personer med nedsatta funktioner i alla åldrar. Förbättringar av inre och yttre miljö, markanvisningar, detaljplaner och trafikfrågor har diskuterats.

Tillgänglighetsprojektets arbete med att göra Stockholm mer tillgängligt har följts av rådet. Stadens riktlinjer för tillgänglighet och kampanj riktad till näringslivet har varit återkommande punkter på dagordningen.

I staden verkar ca 30 handikappföreningar. Genom rådet kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Rådet har haft representanter för astma och allergi, hörselskador, rörelsehinder och synskador. Förälder till barn med funktionshinder har ingått i rådet.

För markkontoret har Inger Åberg varit kontaktperson och deltagit i rådets arbete. Lennart Nilsson, trafikkontoret, har varit rådets sekreterare.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Omsorg av personer med funktionshinder

Staden har som mål att vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010.

I avtal om exploatering tillser nämnden att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren genom att denna förbinder sig att följa program ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. Arbete med att ta fram förslag till nya riktlinjer, där den yttre miljön läggs ihop med basanpassning av tillgängligheten vid nyproduktion av bostäder och lokaler, till gemensamma riktlinjer för tillgängligheten enligt beslut i f.d. gatu- och fastighetsnämnden, har pågått. Ett ärende avses att redovisas till facknämnderna under våren 2007².

Markkontoret inhämtar nämndens handikappråds synpunkter inför olika förslag till beslut. I staden verkar ett 30-tal handikappföreningar som representerar olika funktionshinder. Genom rådet kanaliseras värdefull kunskap till nämnden och kontoret.

En trygg och säker stad

Arbetet för att Stockholm ska upplevas som en trygg och säker stad ska utvecklas. I samband med exploatering beaktas detta genom exempelvis att se till att trygghetskänslan främjas av belysning, planering av gångvägar och vegetation. Genom att använda material av god kvalitet kan undvikas att anläggningar förstörs och att områden därmed inte förfulas

Medarbetare

Kompetensförsörjning

En rad insatser har gjorts för att öka kontorets attraktivitet som arbetsgivare. Kontoret har deltagit i olika arbetsmarknadsdagar på KTH och annonserat i bl.a. studentpress, fackpress, på Internet och i TV. Staden är en stor arbetsgivare med många möjligheter. Markkontoret har deltagit i ett pilotprojekt om kompetensförsörjning lett av stadsledningskontorets personalstrategiska avdelning.

² Arbetet leds av Tillgänglighetsprojektet inom Trafikkontoret.

Under året har 22 nya medarbetare rekryterats externt och 3 från staden i övrigt. 28 medarbetare, varav en del var tjänstlediga för annat arbete, har slutat sin anställning³.

Kontoret arbetar med generationsväxlingen. Fram till och med 2010 beräknas 29 medarbetare gå i pension, vilket bedöms som hanterbart under en fyraårsperiod. Nya chefer har rekryterats både internt och externt, företrädesvis på gruppchefsnivå. Av dessa har 50 % tillsatts med kvinnor.

Kontoret har tillsammans med trafikkontoret arbetat fram en utbildning för yngre högskoleutbildade medarbetare. Fler tekniska förvaltningar kommer att delta i den så kallade "TN akademien". Syftet är att fördjupa projektlednings- och ledarkunskaper, kunskap om staden, öka förståelsen mellan förvaltningarna samt skapa nätverk.

Upphandling av ramavtal för konsultmedverkan för bl.a. TN Akademien och ledarutveckling har genomförts under hösten, vilket bl.a. medför att kontorets ledarutvecklingsprogram kan starta under första halvåret 2007. Punktinsatser inom ledarutveckling har genomförts för nya chefer men huvuddelen förväntas ske under 2007. I samband med att ledarutvecklingsprogrammet startar kommer stadens ledarstrategi förankras hos kontorets chefer. Det utvecklingsprogram som tas fram har sin utgångspunkt i stadens ledarstrategi så att cheferna stärks i sina roller och kan motsvara de krav och förväntningar som staden har på sina ledare.

Kontoret har med kompetensfondsmedel genomfört en uppskattad utbildning för 48 projektledare från markkontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och idrottsförvaltningen. Samarbetsprojektet kallades för "Modell för samarbete i staden" och behandlade framgångsrika faktorer i projektarbete.

Sjukfrånvaro och friskvård

Staden har en sjukfrånvaro på 8,9 %. Kontorets sjukfrånvaro uppgår till 3,2 %, vilket är en sänkning med 0,3 % jämfört med 2005. Detta trots en relativt hög medelålder (47 år). Se även bilaga 7:2.

En stor satsning på förebyggande hälsovård har genomförts i och med att kontorets medarbetare 40 år och äldre erbjuds en uppskattad hälsoundersökning med utökad provtagning. Dessutom har vaccination mot influensa erbjudits. Under året har ett tjugotal medarbetare deltagit i någon form av rehabiliteringsåtgärder. Samarbetet med företagshälsovården har fungerat bra.

Kontoret har tillämpat en timme friskvård i veckan på betald arbetstid. Alla medarbetare har erbjudits att ta del av utbudet i Klamparhallen med motionsgymnastik etc.

Arbetsmiljö m m

Samtliga nya chefer har genomgått diplomerad arbetsmiljöutbildning. Därutöver har flertalet av kontorets medarbetare som genomför upphandlingar genomgått utbildning i byggherrens arbetsmiljöansvar.

I januari deltog kontorets medarbetare i stadens medarbetarenkät utökad med ett antal förvaltningsspecifika frågor. Svarsfrekvensen var den högsta i staden, 95 %. Från resultatet kan utläsas att medarbetarna upplever en god stämning på arbetsplatsen, trivs med sina arbetsuppgifter men har överlag svårt att hinna med sina arbetsuppgifter. Kontoret erbjuder mycket bra möjligheter till friskvård men det är det upplevs som svårt att hinna med att utnyttja den. Möjligheten att variera sin arbetstid är mycket god då kontoret har ett generöst flextidsavtal och många medarbetare kan arbeta på distans vid behov.

I februari träffades samverkansavtal med de fackliga organisationerna. Regelbundna förvaltningsgrupper och arbetsplatsträffar har därefter hållits. Kontorets mångfalds- och jämställdhetskommitté startade under hösten.

³ Mer att läsa om bl.a. personalrörligheten finns i bilaga 7:3.

Befattningsvärdering och löneanalys

I och med att stadens nya kollektivavtal för hantering av övertalighet vid arbetsbrist ”Utvecklingsavtalet” infördes i januari 2006 har kontoret påbörjat arbetet med att identifiera turordningskretsar. I samband med det kommer en anpassning av nuvarande befattningsvärdering enligt BAS-metoden att ske fullt ut. Detta genomförs i samarbete med trafikkontoret och fastighets- och saluhallskontoret. Löneanalysverktyget Löne-Anna infördes i början av 2006, men för att bli riktigt användbart måste BAS-värderingen vara klar.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Bostadsbyggande

Ökat bostadsbyggande - 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006

Nya bostäder är en förutsättning för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar. Efterfrågan på bostäder är mycket hög i Stockholm. Enligt ”Regional utvecklingsplan för stockholmsregionen” beräknas ytterligare 80 000 bostäder behövas fram till år 2030.

Kommunfullmäktiges övergripande mål var att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kunde påbörjas under perioden 2003 - 2006. Hälften av dessa var hyresrätter varav de kommunala bolagens andel var 8 000 lägenheter. En prioriterad målsättning var också att bostäder skulle byggas som alla har råd att efterfråga.

För att klara målsättningen har kontoret samarbetat med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Syftet var att samordna projekten och resurserna samt bevaka och följa upp arbetet. Samordningen syftade framförallt till att identifiera möjliga projekt, minimera tidsåtgång för planeringsfasen och beslut samt tillse att det fanns tillräckliga resurser i varje delmoment och att dessa användes så resurseffektivt som möjligt.

En genomförandeplan för byggande av 20 000 lägenheter godkändes av kommunfullmäktige i mars 2005. Under perioden januari 2003 – december 2006 har 19 762 lägenheter påbörjats inklusive ombyggnader från lokalanvändning till bostadslägenheter. Dessutom har markarbeten påbörjats i projekt för ytterligare 257 lägenheter.

Arbetet med bostadsprojekten har haft högsta prioritet. Tidsplanerna har i många fall varit knappa och för att minska riskerna för att projekten skulle försenas har uppföljningen av projekten skett kontinuerligt. De pressade tidsplanerna befarades innebära en risk att inte bästa ekonomiska och tekniska lösningar skulle tillämpas i de enskilda projekten. Kontoret kan dock konstatera att denna farhåga varit obefogad. Kontorets arbete med projekten har nått en kulmen under andra halvåret 2006 och kommer vara fortsatt hög under 2007 då den större mängden av projekten har kommit så långt att genomförande beslutas och byggandet kan påbörjas. Fördröjningar av planer och förseningar av nödvändiga beslut har inträffat i vissa fall men målsättningen har ändå i huvudsak kunnat uppnås tack vare de marginaler som kontoret arbetat med. Riskerna i projekten är många, t.ex. överklagade detaljplaner, riktvärden för miljö kvalitetsnormer, bullernormer etc.

Tensta boutställning

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2003 att godkänna en boutställning i Tensta. Markkontoret har haft huvudmannaskapet för utställningen som genomfördes den 17-27 augusti. Stockholms byggmästareförening var huvudarrangör. Utställningen skildrade Tensta som boplat och kulturarena i utställningar, seminarier och på scener. Tjugo lägenheter med olika tema visades upp. Lägenheterna besöktes av ca 26 000 betalande personer. Ett kulturellt fyrverkeri utspelades med ca tio föreställningar/aktiviteter per dag. Elva seminarier genomfördes med sammanlagt 1 385 personer närvarande.

Sammanfattningsvis kan sägas att alla inblandade parter var överens om att utställningen blev lyckad. Utställningen fick stor medial uppmärksamhet. Det totala antalet som besökte området under utställningsdagarna har uppskattats till 60 000 personer, många av dem hade aldrig tidigare besökt Tensta. Den ekonomiska rapporten från utställningen redovisar ett mindre överskott.

Det är viktigt att man i det fortsatta arbetet med utvecklingen av Tensta och Järvafältet tar tillvara alla de positiva idéer och förslag som framkommit i förberedelsearbetet inför TenstaBo 06 och i de seminarier som hölls under utställningen.

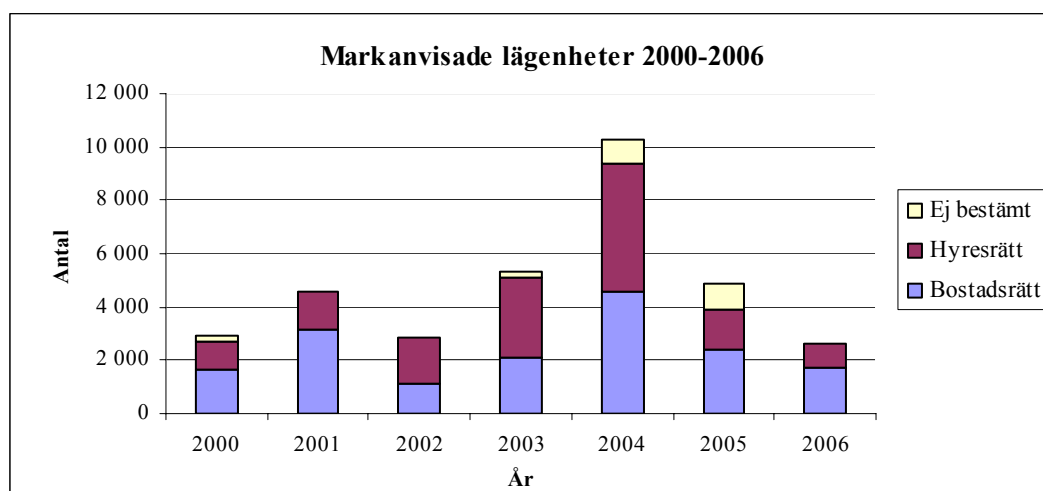
Markanvisningar

Marknämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostads- och arbetsplatsplaner samt ledning och samordning av projekten är av största vikt för genomförandet och för stadens ekonomiska åtaganden.

Markanvisning⁴ av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse.

I samband med att marknämnden ger markanvisning upprättas ett s.k. markanvisningsavtal med byggherren. Avtalet är en bekräftelse på nämndens beslut samt att byggherren accepterar de villkor som gäller för markanvisningen. Avtalet ger en trygghet för byggherren att med ensamrätt kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser för erforderlig projektering.

Antalet markanvisningar har ökat kraftigt de senaste åren. För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder har kontoret påbörjat arbetet med att leta ny mark för bostadsbebyggelse de kommande åren. Marknämnden beslutade 19 oktober i ett särskilt ärende om kommande möjliga utbyggnadsområden fram t.o.m. 2030. I ärendet redovisades möjliga utbyggnadsområden om ca 70 000 lägenheter och ett betydande tillskott av arbetsplatser i Stockholm. De ekonomiska förutsättningarna och medelstilldelningen för bostadsbyggandet förutsätts följa de planerade utbyggnaderna. Ett framtida ökat bostadsbyggande kommer att kräva utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med en omfattande bostadsutbyggnad.



⁴ Markanvisning definieras som "En option att under en viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger"

Åren 2003 - 2006 tilldelades markanvisningar omfattande 23 373 lägenheter, vilket motsvarar ett genomsnitt på drygt 5 800 lägenheter per år. Under 2006 har 26 markanvisningar beslutats omfattande 2 597 lägenheter:

- Av markanvisningarna avser 1 726 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (66 %) och 871 lägenheter med hyresrätt (34 %).
- Av dessa är 5 belägna i innerstaden omfattande 735 lägenheter och 21 i ytterstaden omfattande 1 862 lägenheter.
- Av markanvisningarna har 2 tilldelats kommunala bolag omfattande 260 lägenheter.

Byggande på privatägd mark är också en förutsättning för att kommunfullmäktiges mål ska kunna uppnås. Projekt som pågått eller planeras är t.ex. Årstadal, Långbro Park och Luxområdet på Lilla Essingen, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

Sänka boendekostnaderna

Marknämnden har aktivt arbetat för att sänka boendekostnaderna. En rad olika faktorer påverkar kostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc.

Arbetet för att uppnå detta har skett på olika sätt, bl.a. har entreprenadtävlingar genomförts, försöksprojekt med billigare bostadsrätter och hyresrätter samt markanvisningstävlingar där boendekostnaden varit utslagsgivande. Erfarenhetsåterföring från dessa projekt är viktigt i det fortsatta arbetet med att sänka boendekostnaden. Flera aktörer som har prövat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade inom staden har anvisats mark. På sikt handlar det om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen ställer om sina produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna. I takt med att resultat fås från pågående pilotprojekt har staden möjlighet att framöver prioritera markanvisningar till byggherrar som särskilt lyckas hålla låga hyror i nyproduktionen.

Med anledning av en utredning som har gjorts av Stockholm Stadshus AB om hur nyproduktionskostnader kan minska har kommunfullmäktige ett utvecklingsprojekt inom de mest kostnadsdrivande områdena; utveckling av planprocessen i samverkan, utveckla byggprocessens tidiga skeden, utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen, stimulera det industriella byggandet och öka insyn och pressa priserna i de underliggande leden genomförts. Projektet drevs inom ramen för stadens projekt om 20 000 lägenheter.

Mångfald och tillgänglighet

Människors behov varierar kraftigt över livscykeln. Staden har planerat för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; prisvärda hyresrätter, bostadsrätter för hushåll med normala inkomster, seniorbostäder, markbostäder, studentbostäder och ungdomsbostäder som tillsammans, när bostäderna är uppförda, är ett första steg mot önskvärd blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Hyresrätten har under perioden särskilt prioriteras i innerstaden för att säkra ett blandat bestånd. För att äldre och funktionshindrade ska kunna finna ett fungerande boende i det reguljära bostadsbeståndet har nyproduktionen basanpassas.

Förutsättningar för bostadsutbyggnad

Flera faktorer påverkar möjlig takt i bostadsbyggandet:

- Byggbar mark

Inventering av byggbar mark måste fortsätta för att underlätta markförsörjning. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik, rekreation och biologisk mångfald.

Parallellt med målet om 20 000 nya bostäder under perioden 2003-2006 har arbetet med stadsutvecklingsområdena pågått. På grund av projektens storlek och komplexitet påbörjas merparten av dessa efter 2006.

– ***Ombyggnadsprogrammet***

I budget 2004 gavs uppdraget att fullfölja det s.k. ombyggnadsprogrammet som inventerar kontors- och industrilokaler som kan vara lämpliga att bygga om till bostäder.

Omvandling till bostäder har inneburit en avvägning mellan godtagbar boendemiljö, näringslivets utvecklingsmöjligheter, behovet av bostäder samt ekonomiska förutsättningar. I staden har p.g.a. konjunkturläge funnits ett överskott av nybyggda kontorslokaler, medan mark för industrietablering varit en bristvara. Det har dock inte varit möjligt eller ens lämpligt att omvandla den samlade outnyttjade kontorsytan till bostäder då efterfrågan på kontorslokaler ökar. För att Stockholm ska vara en stad i förändring och utveckling och att näringslivet ska ges goda förutsättningar, krävs också möjligheten till nya kontors- och industrietableringar på lång sikt.

Inom ramen för pågående projekt har det där det varit lämpligt planerats för ombyggnader och förtätningar av industri- och kontorsområden. Exempel är Telefonplan, Axelsberg och Kista

För projekt i city provas möjligheterna att inrymma ytterligare bostäder. Erfarenheten är dock att det är svårt av ekonomiska skäl. Möjligheten att göra påbyggnader i befintligt bestånd provas där så är möjligt. Exempel på ett sådant projekt är fastigheten Beridarebanan 13, där ett parkeringshus planeras att ersättas med bostäder och kontor. Omvandling av kommersiella ytor till bostäder pågår i den s.k. Skateskrapan på Södermalm och motsvarande planering sker för kv Stettin på Gärdet.

– ***Nybyggnation***

Nybyggnation har i många fall skett på redan exploaterad mark vilket inneburit fortsatt arbete med inventering av rivningstomter, nedlagda industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark har kontoret arbetat med marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel på sådana är Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, gasverkstomten i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal och mark övertagen från Stockholm Hamn AB.

Om gemensamma ytor som parkmark eller grönytor tagits i anspråk för byggnation har dessa kompensats genom kvalitetshöjning och/eller en förstärkning av grönstrukturen med avseende på rekreation och biologisk mångfald.

Ett annat möjligt sätt är omläggning av vägnät. Exempel är pågående planering för omläggning av Skärholmsvägens sträckning, omläggning av Kristinebergsmotet samt överdäckning av Essingeleden som planeras i samband med utbyggnaden av nordvästra Kungsholmen. Vidare planeras överdäckning av Norra Stationsområdet samt nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Västberga för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser.

Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora kostnader, både för staden och för byggherrarna. Detta medför en osäkerhet i genomförandetakt.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet även efter 2006 kommer kontoret att fortsätta med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering.

– ***Konjunktur och våga bygga***

Bostadsbyggandet berörs av konjunkturs utveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. Målet om 20 000 påbörjade lägenheter har inneburit att produktionstakten har ökat kraftigt. Produktionsökningen har i vissa fall varit kostnadsdrivande för entreprenader, material etc.

Under hela 2006 har dock kostnadsökningarna inte inneburit att bostadsbyggandet i Stockholm avstannat.

Hälften av de 20 000 bostäderna har planerats som bostadsrätter. Ytterst är det marknaden som avgör när dessa kan påbörjas.

Nybyggnation - påbörjat

Verksamhetsberättelsen innehåller en mängd projekt som befinner sig i olika planerings- eller genomförandefaser. I bilaga 2:2 kommenteras samtliga projekt större än 20 mnkr. Av redovisningen framgår stadens investeringsutgifter, en allmän presentation av projektet och i vilket skede projektet befinner sig i. Projekt mindre än 20 mnkr redovisas var för sig i sifvertabellerna i nämnda bilaga.

Under året påbörjades byggandet av 7 939 lägenheter i nyproduktion⁵. Detta är betydligt mer än 2005, då 3 639 lägenheter påbörjades. Till detta kommer ombyggnader av lokaler till bostäder med 763 lägenheter. Om hänsyn även tas till projekt där markarbeten har påbörjats under året tillkommer ytterligare 257 lägenheter⁶.

I bilaga 4.1 redovisas antalet påbörjade lägenheter, ombyggnader och antalet lägenheter där markarbeten påbörjats för perioden januari 2003 – december 2006. I bilaga 4.2 finns en förteckning över de bostäder som påbörjades under 2006.

Antalet färdigställda lägenheter under 2006 uppgår till 4 194⁷. Detta att jämföra med 2005 då 1 693 lägenheter färdigställdes respektive 2004 då 1 684 lägenheter färdigställdes.

Tillväxt och utveckling i Stockholms innerstad

Inom innerstaden pågår en förnyelse och omdaning av citykärnan (främst kring Sergels Torg samt i området mellan Sveavägen, Kungsgatan, Norrlandsgatan, Hamngatan och Kungsträdgården). Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön. Under 2006 har utrets förutsättningarna för en fortsatt inglasning av Sergelgången och inriktningsbeslut fattats av marknämnden. Processen att omvandla f.d. Klara Postterminal till konferens- och kontorsanläggning pågår och avtal har träffats under året⁸. Studier att i senare skede fortsätta med överdäckning av spårområdet har påbörjats. Invid Norra Bantorget pågår arbetet med att ersätta den trista och skräpiga miljön längs med järnvägen med nya bostäder, kontor och hotell.

I innerstaden kommer huvuddelen av bostadstillskottet de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad ske inom de två stora stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Hjorthagen - Värtan. Projekten omfattar förädling av mark som tidigare använts för hamn, industri och trafikleder. Sammanlagt omfattar projekten ca 10 000 lägenheter, varav ca hälften kommer att påbörjas under den närmaste tioårsperioden.

Flera projekt pågår som huvudsakligen utgör komplettering av befintlig bebyggelse genom utnyttjande av exempelvis parkeringsytor, busshållplatser och garage. Bland dessa kan nämnas Persikan på Södermalm och Smedsbacken på Gärdet.

Kontoret har för stadens räkning gentemot Stockholms Läns Landsting och Banverket ansvarat för förhandlingen avseende Citybanan och det genomförandeavtal som godkänts av kommunfullmäktige och som reglerar genomförande och finansiering av byggandet av bl.a. två nya stationer i Stockholms innerstad vid City och Odenplan.

⁵ Påbörjade lägenheter enligt USK: Den tidpunkt då de egentliga byggnadsarbetena påbörjas, dvs. gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus.

⁶ Markarbeten: Tiden mellan första spadtag och påbörjade lägenheter enligt USK.

⁷ Varav 52 småhus.

⁸ Kommunfullmäktige godkände 2006-05-29 avtal avseende försäljning av samtliga aktier i Fastighets AB Bangårdsposten m.m.

Hammarby Sjöstad

Sedan 1998 pågår utbyggnaden av en ny innerstadsdel i Hammarby Sjöstads södra del med ca 20 000 boende och upp emot 10 000 arbetsplatser. Ca 4 000 bostäder har färdigställts och ca 3 000 planeras ytterligare byggas t.o.m. 2010. Därefter återstår ca 1 500 bostäder som är beroende av Danvikslösen. Miljöfrågorna har hög prioritet, bl.a. finns ett Miljöinformationscentrum, Glashuset i området. Färjan över kanalen är också en viktig miljöåtgärd för att minska bilåkandet, liksom Tvärbanan, som planeras fortsätta till Slussen inom ramen för Danvikslösenprojektet.

I sjöstaden finns bl.a. ekskogen på Sickla Udde och Lumaparken. De tekniska lösningarna i området håller hög miljömässig standard. Bilpoolen nyttjas av ca 1 000 boende och omfattar ca 30 bilar.

Utbyggnad pågår av bostäder inom detaljplaneområdena Hammarby Gård, Lugnet och Redaren/Sjöfarten med tillsammans ca 2 000 lägenheter.

Omdaning av Danviks- och Henriksdalsområdet kommer att innebära genomgripande infrastruktur-satsningar. En principöverenskommelse har träffats med Nacka kommun och landstinget om att genomföra det s.k. Danvikslösenprojektet. Projektet innebär att en vägtunnel byggs genom Henriksdalsberget och att Tvärbanan ansluts till Saltsjöbanan och dras vidare in till Slussen. Samtidigt frigörs mark för en omfattande nybyggnad av bostäder. Förhoppningen är att finansieringsfrågan ska kunna lösas under 2007 med en planerad byggstart 2010. En stor del av Henriksdalshamnen med ca 900 bostäder kan dock byggas tidigare och planen beräknas bli klar sommaren 2007.

Sjöstadshallen, en idrottshall kombinerad med friskvårdslokaler och parkeringsgarage, har färdigställts och tagits i bruk hösten 2005. Stockholm Parkering AB ska köpa garagedelen och avsikten är att resterande del av byggnaden ska överföras till idrottsnämnden, som är den största nyttjaren.

Hjorthagen och hamnområdet

Hösten 2001 redovisades program för Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen- Loudden i gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden som visade på en möjlig utbyggnad med ca 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger.

I Hjorthagen pågår, med programmet som grund, planarbete för de första 2 000 lägenheterna, av totalt 5 000 i Norra Djurgårdsstaden. I anslutning till detta planeras för kommunal service. Samtidigt pågår förberedande arbeten på plats avseende dagvatten och flytt av energianläggningar i nära samarbete med berörda parter. Parallellt med detta planeras för bebyggelse i Södra Värtahamnen med blandad användning där den stora frågan är hur bostäder och hamn kan samutvecklas.

Under hösten 2005 presenterade Stockholms hamn sin "Vision 2015" för utvecklingen av Värtan – Frihamnen – Loudden och samtidigt har Stockholms stads förslag till hamnstrategi remissbehandlats. Dessa utvecklingsscenarier i kombination med AB Fortums planer på omfattande förändringar av bränslehanteringen till anläggningen i Värtan samt ett nytt värmekraftverk gör att det är viktigt att ta ett samlat grepp om hamnutvecklingen samt marknyttjande för energiändamål. Den del av hamnvisionen som ligger först i planeringen är området vid Värtaterminalen där piren och hamnbassängen föreslås fyllas ut med bergmassor från Norra Länken-bygget för att skapa flera kajplatser, flexibla terminallösningar och större rangeringsytor. Detta arbete ligger helt i linje med mark- och stadsbyggnadskontorets syn på utvecklingen av området.

Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen

Projekt Lindhagen på nordvästra Kungsholmen fortskrider i huvudsak planenligt. Programmet för området ger möjlighet att under en 10-årsperiod bygga en ny stadsdel med bostäder och lokaler, en ny stadsdelspark samt att bygga om och rusta upp det befintliga gatunätet till erforderlig standard. Under år 2006 har de första 350 lägenheterna färdigställts för inflyttning och Lindhagensgatus första etapp avslutats. När området är fullt utbyggt kommer det att omfatta ca 5 000 nya lägenheter och ca 185 000 m² nya lokaler.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandlingar pågår med Locum AB om fastigheten Gångaren 12 och kvarteret Glaven vilka på sikt kan ge möjligheter till ytterligare anvisningar och med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 där även markanvisning skett under 2006

Kommunal service såsom daghem, skolor mm planeras i nära samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och även idrottsfrågan är viktig i området där nya idrotts- och tennishallar avses byggas mellan Essingeleden och kommande bostäder i Kristinebergshöjden. Kontoret samarbetar med övriga kommunala förvaltningar såväl som med fastighetsägare och företagare i området

Tidplanen och därmed utgifternas och inkomsternas utfall över tiden är i stora delar beroende på framtagandet av detaljplaner för bebyggelsen.

Norra Station

Under år 2005 har staden köpt Jernhusens fastighet på Norra Station och äger därmed all mark på stockholmssidan. Under året har också framtagits s.k. "Gemensamma planeringsförutsättningar" tillsammans med Solna Stad, där Stockholms Läns Landsting (SLL) inom Karolinskas område planerar dels en nybyggnad av sjukhuset dels en exploatering, som avses ske i samband med Stockholms utbyggnad av Norra Station. I arbetet har ingått att översiktligt studera strukturer för bebyggelsen och de tekniska förutsättningarna.

SLL har genomfört en formgivningstävling för sjukhuset där vinnaren presenterades under hösten 2006. Markkontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret gjort fördjupade studier av framför allt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en överdäckning av väg och spår samt tidplan m.m. för exploateringen. I detta arbete ingår att utreda möjligheterna att starta med en tidig byggnads-etapp närmast Norra Stationsgatan samt konsekvenserna av att bygga "höga hus". Innebörden skulle kunna bli att planarbete för en mindre del av området kan starta under våren 2007.

Tillväxt och utveckling i Stockholms ytterstad

Vision för söderort

Kommunfullmäktige godkände 2002 "Vision för Söderort". Syftet med visionen är att lyfta fram de kvalitéer och möjligheter Stockholms södra områden har och ge förslag till hur dessa kan utvecklas. Söderort har också en stor utvecklingspotential som kan tas tillvara genom olika åtgärder som stärkta tvärförbindelser, nya bostäder, tillväxtprogram för näringslivet och förbättrad service.

I visionen ingår målet att bygga 18 000 nya bostäder inom en tioårsperiod. Hälften av de 20 000 lägenheter som planerats inom ramen för bostadsmålet under perioden 2003-2006 ligger i söderort och det pågår planeringsarbete för många fler. Arbetet med ett flertal stora konkreta bostadsprojekt i olika planerings- och genomförandefaser har drivits vidare under året. Exempel är Liljeholmstorget, Årstadal, Telefonplan och Långbro Park. Pågående övergripande arbete, i enlighet med intentionerna i visionen, har fortsatt i ett flertal stadsdelar, t.ex. Kärrtorp, Hökarängen och Skärholmen. I visionen ingår också att öka tillväxttakten i näringslivet och skapa 20 000 nya arbetsplatser i söderort inom en tioårsperiod.

Under året har beslut om naturreservat tagits för Järvafältet och Sätterskogen

En förbättrad infrastruktur är viktig för att höja söderorts attraktionskraft för boende och företag och ingår som en del av visionen. I visionen presenteras också ett flertal idéer om hur tillgången på idrott, rekreation, natur och service kan förbättras.

Vision för Söderort omfattar hela söderort men fokuserar på tre geografiska områden; Norra Söderort (Telefonplan-Globen), Älvsjö-Vantör-Farsta och Skärholmen-Kungens Kurva;

- I norra söderort har arbete med att utveckla området mot en tätare stadsmiljö samtidigt som rekreatiomsområdena förstärks fortsatt. Telefonplan utvecklas till ett centrum för design och i Årsta uppstår möjligheter att bygga nya bostäder när Södra Länken öppnat och kraftledningen förlagts i tunnel.
- Staden samarbetar med andra aktörer rörande stråket Älvsjö – Vantör – Farsta. Här studeras möjligheter till ny bostadsbebyggelse, utveckling av naturområden samt utveckling av Älvsjö centrum med mässcentra, bostäder och utökad knutpunkt för kollektivtrafik.
- Samarbete med Huddinge kommun, fastighetsägare och näringsidkare, har fortsatt för att utveckla Skärholmen – Kungens kurva. Visionens mål är en gemensam stadsmiljö som är lättillgänglig, attraktiv och rymmer en bred mångfald av bostäder, företag och handel.

Telefonplansområdet marknadsförs som ett centrum för verksamheter och institutioner knutna till design. Förnyelsen av Telefonplan startade med att Ericsson lämnade huvuddelen av sina gamla lokaler och att nya Konstfack flyttade in år 2004, samt att ett detaljplaneprogram för Telefonplansområdet som omfattar ca 2 000 bostäder och 70 000 kvm arbetsplatser togs fram samma år. För totalt ca 550 lägenheter i ny- och ombyggnation har markarbeten eller motsvarande påbörjats år 2006. Övrig bostadsbyggnation har beräknade byggstarter fram till år 2011. Exploateringen medför att områdets gatunät måste rustas upp. Ett ramavtal om principerna för kostnadsfördelning för gatuupprustningen har tecknats med de dominerande fastighetsägarna. Avtalet beräknas generera intäkter om drygt 33 mnkr under en femårsperiod. Den första gatuombyggnadsetappen påbörjades i april 2006.

Sedan 1998 pågår planering för *centrala Älvsjö*. Älvsjö är Sveriges femte största järnvägsstation med ca 25 000 resenärer per dygn. Mässan har ca 1 miljon besökare per år. Trafikprognoser fram till 2015 visar på en fördubbling att antalet resenärer. Älvsjö kan bli en framtida knutpunkt för både tåg, tvärsåpång till Flemingsberg, tunnelbana från Hagsätra och bussar. Ett program har tagits fram som innehåller ca 700 lägenheter, service och en utveckling av knutpunkten till ett resecentrum. För exploateringen har staden förvärvat mark av banverket och för resecentrum pågår förhandlingar med SL om fördelning av ansvaret för utbyggnad och drift. Byggandet av ca 100 nya bostäder har påbörjats under 2006 och hela utbyggnaden bedöms bli klar till 2011.

Arbetet med att genomföra utbyggnaden av en ny stadsdel i *Årstadal* i Liljeholmen pågår. Staden har bl.a. genomfört grundförstärkning av Ingenjörsvägen, stora ledningsomläggningar och renoverat kajen vid det blivande Sjövikstorget. JM har startat bygget av kv Druvklasen med ca 150 lägenheter och kv Jäskaret med ca 170 lägenheter. Familjebostäder har startat kv Kalkbruket med ca 160 lägenheter och Stockholms hem har påbörjat byggnadsarbeten för ett större bergrumsgarage och markarbeten för ca 155 lägenheter i kv Årstaäng. Faberge har genomfört stora rivningsarbeten för att möjliggöra den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen.

Projektet *Liljeholmstorget* utgör en viktig del i fullbordandet av Liljeholmens nya stadsdelscentrum. Detaljplanen för södra delen vann laga kraft under 2006. Planen innehåller nybyggnation av ca 25 000 kvm handelsytor, ca 80 lägenheter samt ett bergrumsgarage om ca 900 parkeringsplatser. Under 2007 påbörjas byggarbetet. Torget och köpcentrumet planeras stå klart under hösten 2009.

Programarbete har pågått i *Axelsberg och Örnberg* sedan 2000. Programmet innehåller ca 900 bostäder, varav hälften på överdäckningar av Axelsbergs och Örnbergs tunnelbanestationer. Utredningar och förhandlingar med SL och byggherrar har pågått under 2006. Under 2007 kommer ett ställningstagande om möjligheten att genomföra överdäckningarna. Genomförandebeslut har fattats av marknämnden under 2006 för delprojektet Oväder och ombyggnader av väg och ledningsnätet har påbörjats som förberedelse för byggandet av ca 200 nya bostäder. Hela utbyggnaden bedöms bli klar till 2011.

Inom projektet *Gyllene Ratten* planeras ca 1 100 bostäder. Evakueringar av verksamheter har till vissa delar skett under 2006 och kommer att slutföras under 2007. Ombyggnader av vägar och en cirkulationsplats vid Häradsvägen med anslutningar mot E4:an planeras. Vidare planeras en ny park och ökade p-platser åt Mälarhöjdens IP. Byggherrarna anlägger i sin tur nya gator när bostäderna uppförs.

Genomförandebeslut har fattats av kommunfullmäktige under 2006 och byggstart av ca 170 bostäder planeras ske under 2007. Hela utbyggnaden bedöms bli klar till 2011.

Kistavisionen

Framtidsbilden för Kista Science City möjliggör bl.a. byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. För att möjliggöra det framtida Kista Science City godkände kommunfullmäktige 2003 en strukturplan för området och tog samtidigt ett inriktningsbeslut om utbyggnad av ett nytt gatunät, som bl.a. innebär en ny vägförbindelse i företagsområdet mellan Kista och Akalla.

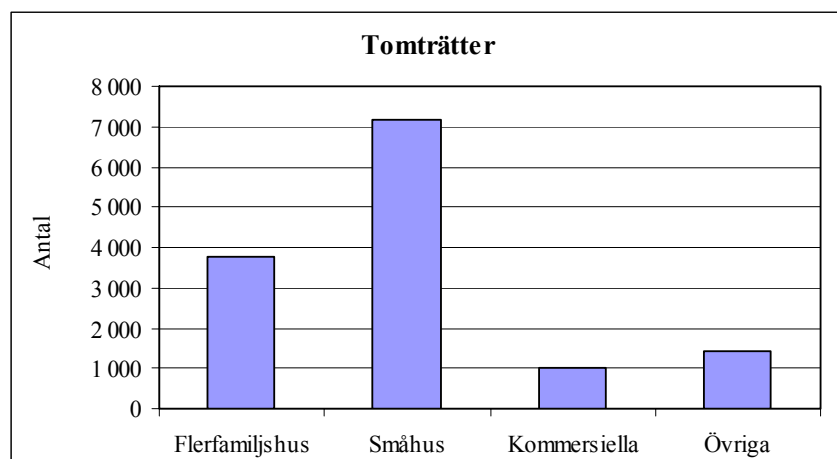
Kommunfullmäktige fattade i januari 2006 ett genomförandebeslut om 450 mnkr för att bygga ut det nya gatunätet i Kista Science City. En omfattande detaljprojektering för gatorna har genomförts. En första etapputbyggnad omfattande Hanstavägen, Norgegatan, Skagafjordsgatan och del av Kista Alléväg har upphandlats. Utbyggnaden av det nya gatunätet kommer att pågå fram till årsskiftet 2009/2010.

Kontoret har medverkat i detaljplanearbete för bostäder vid Kista Gård, där ca 500 lägenheter planeras att byggas. Vidare pågår planarbete för ca 375 lägenheter i småskalig bostadsbebyggelse på det skogsbeklädda berget vid Turebergs trafikplats - Kistahöjden. Området är markanvisat.

Markförvaltning

Stadens markinnehav är en strategisk tillgång och ägandet är ett viktigt komplement till det planmonopol kommunen innehar. Mark ska användas och förvaltas på ett sätt som är långsiktigt och till gagn för stadens verksamhet. Detta kräver en långsiktig strategisk förvaltning.

Antalet fastigheter med tomträtt uppgår till 13 394, varav 2 245 är belägna i andra kommuner, huvudsakligen i Botkyrka och Salems kommuner. Närmare 11 000 fastigheter är upplåtna för bostadsändamål och ca 1 000 fastigheter för kommersiella ändamål⁹.



Goda förutsättningar för näringslivet

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning. Inom nämndens ansvarsområden är det därför viktigt att gynnsamma förutsättningar ges bl.a. genom att tillhandahålla byggbar mark till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att dess behov av en god infrastruktur tillgodoses.

⁹ Per 2006-12-31. Med övrigt avses bl.a. vårdbyggnader (sjukhem), skolor och förskolor.

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. En kraftfull utveckling pågår trots konjunkturavmattning. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen - Värtan.

F.d. gatu- och fastighetsnämnden fick i uppdrag att i samarbete med övriga berörda nämnder utarbeta en långsiktig strategi för stadens företagsområden. En viktig del i detta arbete är de förvaltningsövergripande kontakter som redan i dag sker rörande nyetableringar i staden. Under året har arbetet fortskridit och en redovisning i nämnderna planeras under 2007. Härutöver sker en årlig revidering av katalogen över mark och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad i samarbete med Stockholms Näringslivskontor AB och stadsbyggnadskontoret.

Av arbetsplatsprojekten kan utbyggnaden av Kista, ombyggnaden av Vällingby Centrum och ombyggnaden av Skärholmen Centrum nämnas.

Arbetsmarknadspolitiska riktlinjer

Alla nämnder ska lämna en redogörelse för sitt arbete med utgångspunkt från stadens arbetsmarknadspolitiska riktlinjer. Nämndens huvudsakliga uppgift i detta sammanhang är att främja ett livskraftigt näringsliv.

Kontoret har inte haft möjlighet att erbjuda anställningar med anställningsstöd eller plusjobb och utbildningsvikariat med anledning av regeringens sysselsättningspaket. Detta främst med anledning av att de flesta befattningar inom markkontoret kräver en introduktionsperiod på minst ett år. Praktikanter från högskolor har tagits emot under förutsättning att det finns tillgängliga handledare¹⁰.

Utbyggnad av hotell

Under 2006 har kontoret tagit fram en rapport för hotellsituationen 2005. Vid årsskiftet 2005/2006 fanns det 13 284 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum totalt sett är relativt tillfredsställande. Marknämnden anförde i samband med godkännande av rapporten att ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet är önskvärt. I synnerhet bör andelen s.k. lågprishotell ökas.

Under 2006 har följande hotell öppnat¹¹:

- Det nybyggda Rica Talk Hotel vid Stockholmsmässan med 248 rum.
- Det nyrenoverade Scandic Anglais öppnade 2006 med 233 rum (jämfört med tidigare 212 rum)
- Grand Hotel, även det nyrenoverat 2006, med 76 nya rum (varav 21 sviter)

Trafik

Nämnden ansvarar i alla exploateringsprojekt för trafikplaneringen. Detta innebär övergripande planering av gator, vägar och cykelvägar samt genomförande. Trafiksäkerhetsfrågor är härvid också en viktig del. I större projekt ansvarar kontoret även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikkontoret granskar såsom väghållare projekten innan genomförande.

Slussen

Dagens Slussen har allvarliga brister i funktioner, säkerhet och trevnad. Anläggningarna är uttjänta och måste till större delen rivas och staden behöver nu starta de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen. Drift och underhåll och investeringar i befintlig trafiklösning ligger på trafiknämnden medan projektet för den nya lösningen som kombinerat trafik- och exploateringsprojekt ligger på markkontoret.

Framtiden ställer nya krav på en välfungerande kollektivtrafik och ett trivsamt stadsliv och även förmågan att reglera Mälarens vattennivå behöver förbättras. Genomförandet av Slussen kommer att krä-

¹⁰ Sex praktikanter. Dessutom två feriearbetare och en PRAO

¹¹ I verksamhetsplan 2007 bedömdes driftstart för hotell på Karlsbodavägen i Mariehäll (50 rum). Driftstarten bedöms nu till år 2007.

va prövning enligt miljöbalkens regler utöver planläggning enligt plan- och bygglagen. I kraven för sådana processer ingår att alternativa lösningar ska redovisas och två väl genomarbetade alternativ föreligger nu och därmed finns goda förutsättningar att starta de formella processerna.

Viktiga programfrågor och slutsatser om t.ex. kollektivtrafiken har formulerats och de båda nu föreliggande förslagen har bearbetats inför ett programsamråd. Förslaget ”Nya Slussen”, som är minst låst i formerna, är den lösning som har störst möjlighet att svara upp till de frågeställningar och nya krav som uppkommit under det fortsatta programarbetet. Ny redovisning för berörda nämnder planeras inför programsamråd våren 2007 och slutligt val av lösning därefter under hösten 2007.

Färjeförbindelse i Hammarby Sjöstad

Nämnden ansvarar för färjeförbindelsen över till Södermalm. Färjan har 3 000 – 4 000 resenärer varje dag och är mycket uppskattad. Den är även ett viktigt led i Miljöprogrammet då den möjliggör cykling och gång till arbete och fritid, vilket minskar bilåkandet. Under hösten 2006 har nämnden också fått i uppdrag att på prov trafikera sträckan Hammarby Sjöstad - Nybroplan under ca 2 mån för att ge underlag för planering av kommande sjöbusstrafik.

Stadens mål för miljöbilar

Stadens mål är att nämnderna i första hand ska välja miljöbil när fordon införskaffas. Vid utgången av år 2006 ska 60 % av förvaltningarnas fordon vara miljöbilar.

Kontoret har inga egna personfordon utan nyttjar fastighets- och saluhallskontorets bilpool där samtliga personfordon är miljöbilar.

Parker och grönområden

Stadsdelsnämnderna har det samlade ansvaret för investeringar, reinvesteringar, drift och underhåll av stadens parker och grönområden med undantag för vissa kommuncentrala parker, där ansvaret ligger på trafikenämnden och exploateringsområdena, där nämnden ansvarar för alla investeringar¹².

Nämnden har en expertroll när det gäller investering och drift av parker och grönområden. I expertrollen har ingått att samordna, utveckla och ha en helhetssyn på stadens gröna frågor. Kontoret lämnar förslag till stadsledningskontoret som underlag inför budgetberedningen när det gäller att bedöma och prioritera investeringsönskemålen från stadsdelsnämnderna och trafikenämnden. Som underlag för bedömningen har kontoret använt Stockholms parkprogram, de lokala parkplanerna som är under utarbetande och sociotopkartan, som visar sociala, biologiska och kulturella värden. Kontoret har även tagit hänsyn till hur parkerna används, underhålls, skötselstatus och skönhetsvärden. Slutligen har synergieffekter av exploatering, stora ledningsomläggningar eller gatuutbyggnad i närheten påverkat bedömningen.

Nämndens expertkompetens, som är intäktsfinansierad, har utnyttjats av stadsdelsnämnderna både vid de större, specificerade investeringarna i park- och grönområden som kommunfullmäktige beslutat och vid mindre uppdrag som beslutats av stadsdelsnämnderna. Kontoret har medverkat bl.a. vid upprättande av program och svarat för projektering och anläggning i ett trettiotal projekt för 59 mnkr. Bland projekten kan nämnas upprustning av Rinkeby södra stadspark, Tjurbergsparken och Örby slottspark och parklekarna i Gustaf Adolfsparken och Skölden i Bagarmossen,

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2006 att samtliga stadsdelsnämnder ska utarbeta lokala parkplaner i samråd med marknämnden. Arbetet med parkplaner för Vantör och Tensta-Hjulsta slutfördes under 2006. Planer för Norrmalm och Liljeholmen har påbörjats under året och under 2007 kommer ytterligare sju planer att utarbetas.

¹² Marknämnden ansvarar även för investeringar och förvaltningen av Järva friområde med undantag av vinterväghållningen.

Riddersviks trädskola har till uppgift att förse staden med träd. Många av stadens träd planterades vid sekelskiftet 1800/1900, vilket innebär att en generationsväxling står för dörren. Den omfattande exploateringsverksamheten påverkar behovet av träd. Trädplanteringen i staden har också varit omfattande under året. Lindhagensgatan är ett sådant exempel.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

För att skapa en hållbar tillväxt utgår miljöarbetet från en sammanvägning av ekonomiska, sociala och ekologiska faktorer. Miljölagstiftningen har en klart styrande roll tillsammans med nationella, regionala och lokala miljömål.

Stockholms miljöprogram har på olika sätt genomsyrat verksamheten. De sex målen i miljöprogrammet är följande:

- Miljöeffektiva transporter
- Ekologisk planering och skötsel
- Säkra varor
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Hållbar energianvändning
- Sund inomhusmiljö.

Under 2006 har fokus lagts på miljöanpassad upphandling, energiförbrukningen/ökad andel förnybar energi och avfallshantering.

Miljöarbete inom exploateringsprocessen

När staden upplåter mark för exploatering träffar nämnden flera avtal med byggherren. Nämnden har bl.a. ställt krav på byggherren att följa stadens styrdokument på miljöområdet. I dessa ingår att följa och följa upp kraven i programmet för miljöanpassat byggande och riktlinjerna i stadens dagvattenstrategi. Vid exploatering på stadens mark har kontoret genomfört markundersökningar och efterbehandlingsåtgärder så att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Program för miljöanpassat byggande

”Program för miljöanpassat byggande”¹³ beslutades av kommunfullmäktige i oktober 2005. Programmet är en omarbetning av tidigare ”Program för ekologiskt byggande”. Materialet är anpassat till byggprocessen och anger riktlinjer vid nybyggnad och uppföljningsrutiner. I programmet understryks vikten av att under hela byggprocessen kvalitetssäkra enskilda projekt så att god miljö kvalitet kan uppnås under byggnadens hela livslängd. Målet är att åstadkomma långsiktigt hållbar bebyggelse i Stockholm.

Tillämpning av programmet har skrivits in i markanvisningsavtal och exploateringsavtal som upprättas mellan staden och berörda byggherrar. Programmet följs upp under genomförandeskedet i samband med att stadsbyggnadskontorets handlägger bygganmälan enligt plan- och bygglagen. Marknämnden har, på kommunfullmäktiges uppdrag, upprättat miljöstatistik baserat på programmet. En del av statistiken redovisas på programmets hemsida www.stockholm.se/miljobygg. Staden samverkar med byggbranschen med att sprida och följa upp programmet.

Miljökrav vid upphandling

Marknämnden tillämpar miljö- och trafiksäkerhetskrav för arbetsmaskiner och fordon som ingår i entreprenader eller tjänster. Vid upphandling av bygg- och anläggningsentreprenader är miljökraven på arbetsmaskiner en kvalificerande faktor.

Stockholm, Göteborg, Malmö och Vägverket samarbetar för att uppdatera och utvidga tidigare antagna miljö- och säkerhetskrav på arbetsmaskiner så att de gemensamt ska gälla för samtliga kommuner/myndighet. Samarbetet blev klart under 2006 och Göteborg, Malmö och Vägverket har redan an-

¹³ I budget 2007 och inriktning för 2008-2009 beslutade kommunfullmäktige att programmet ska utgå som styrdokument i staden. Kontoret återkommer med förslag till nämnden om hur denna fråga ska hanteras.

tagit de nya gemensamma miljökraven. Ett ärende om miljökrav i samband med upphandling kommer att redovisas för nämnden under våren 2007.

Kontoret har infört en modell där miljöcertifierade företag ges fördel vid upphandling. Vidare planeras en översyn av övriga miljöstyrmedel som kan bli aktuella, t.ex. miljöplaner och riskanalyser.

Energiförbrukning

Energiförbrukningen i staden ska minska och andelen förnybar energi öka.

I programmet för miljöanpassat byggande ges instruktioner för hur energiberäkningen ska utföras. Vidare beskrivs metoder för uppföljning av energianvändningen. I programmet har nya energikrav formulerats som med medveten planering och projektering är rimliga att uppnå. Kraven har anpassats till olika uppvärmningssystemens prestanda och till energikällornas miljöpåverkan.

Nämnden har beviljats medel från miljömiljarden för att ta fram ett webbaserat verktyg för miljöutvärdering av byggnadens energianvändning, baserat på en miljöbelastningsprofil som utvecklats i samband med utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Miljöprofilen har utvecklats under året.

Medverka till att minska avfallsmängderna

Avsnittet om resurshushållning i program för miljöanpassat byggande tar bl.a. upp hushållsavfallet och på vilket sätt hushållens källsortering kan bli bättre. Stadens mål är att skapa system för effektivare källsortering och hämtning, inklusive av organiskt avfall. Markkontoret deltar i det arbete som pågår med att ta fram riktlinjer för dem som planerar och bygger utrymmen för insamling av hushålls- och producentansvarsavfall i Stockholms stad.

Anläggningsarbeten genererar stora mängder restprodukter som delvis kan återanvändas. Den helt övervägande delen går dock på deponi. Det beror bl.a. på en komplicerad miljö- och avfallslagstiftning där det saknas enhetliga normer för hantering av restprodukterna.

Mark-, stadsbyggnads- och trafiknämnderna har samarbetat med renhållningsnämnden för att etablera nya återvinningscentraler. Kontoret har medverkat till etablering av sådana vid Tegeluddsvägen i Frihamnen och Linta vid Bromma Flygplats. Renhållningsförvaltningen har hittat platser i Vanadisberget samt i Sättra. Arbeta pågår med att hitta en lokalisering i sydost.

Förorenade markområden

Förorenad mark är ett stort problem och ett hinder för bostadsbebyggelse i staden. Anläggningar som kan behandla eller omhänderta förorenad jord saknas. Gällande gränser för haltnivåer i marken tar inte hänsyn till stadens historiska miljöproblem. De strikta gränsvärdena innebär också ett stort ekonomiskt åtagande som i sin förlängning kan innebära dyrare boende. Gränsvärdena ger även upphov till andra miljöproblem som ökade transporter då de förorenade massorna måste transporteras iväg och ersättas med rent material.

Under 2006 har kontoret arbetat med att förbättra analyser av miljönytta, hälsorisker och kostnader i exploateringsprojekt. Kontoret har också fortsatt sitt arbete med att utveckla strategier för hantering av markföroreningar vid exploatering.

Kontoret har utrett och projekterat ett stort antal saneringsprojekt. Genom bidrag ur Miljömiljarden har åtgärder kunnat påbörjas/genomföras i Kojan på Kungsholmen, Lugnet i Hammarby Sjöstad, Skrubba, Annedal samt Akterspegeln i Gröndal. Den senare har även fått bidrag från naturvårdsverket. Andra aktuella projekt är västra delen av Gasverkstomten samt Norra Bantorget.

Bevara den biologiska mångfalden

Översiktsplanen och Stockholms grönkarta är redskap för arbetet med att klara den biologiska mångfalden. Stockholms gröna infrastruktur med sina stora sammanhängande grönområden, gröna kilar och

vatten utgör grunden för stadens biologiska mångfald. Till detta kommer den lokala grönsstrukturen med parker och naturområden i bebyggelsen och mellan stadsdelarna.

Grönmarkskompensation

Grönmarkskompensation vid exploatering i obebyggda mark - och vattenområden är ett av flera medel för att skapa en attraktiv och långsiktigt hållbar stad. Människorna ska kompenseras för intrång som påverkar stadens natur- och rekreationsvärden negativt.

Markkontoret har gemensamt med stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen tagit fram rutiner för handläggningen av grönmarkskompensation. Marknämnden har godkänt redovisningen av grönmarkskompensationen.

I alla exploateringsprojekt bedömer kontoret behovet av grönmarkskompensation. Som exempel kan nämnas ett gemensamt program för kompensationsåtgärder för 10 mnkr har utarbetats för en rad bostadsprojekt längs Räckstavägen. Programmet innehåller inventering och upprustning i Björklunds Hage, plantering av ny allé, upprustning av parkstråk och parklek samt flyttning av mindre bollplan.

Markkontoret har utrett möjligheten att bygga en ekodukt över Lidingövägen men bedömer att en sådan inte medför den önskade effekten. Kontoret föreslår i stället andra åtgärder för att förstärka natur- och rekreationsvärdena i området såsom planteringar, våtmark, damm och ridbro över Värtavägen.

Miljömiljarden

18 projekt inom marknämndens ansvarsområde har beviljats medel ur den s.k. Miljömiljarden. Projekten avser marksanering, vattenåtgärder, åtgärder för biologisk mångfald samt metodutveckling för marksanering. En förteckning över projekten lämnas i bilaga 2:3.

För de flesta projekt som inte rört marksanering har kontoret under året främst inventerat, upprättat program, projekterat och upphandlat entreprenader. Inventeringar har genomförts för projekten Stockholms unika ekmiljöer och Spridningssamband Tyresta-Årsta. För Skogvaktarkärret och Hästa damm vid Igelbäcken, liksom Valla å och damm vid Årstafältet pågår entreprenader som kommer att slutföras 2007.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Integration – hållbar utveckling

Inom marknämndens ansvarsområde handlar integrationsarbetet i grunden om tillgång till arbetsplatser, bra bostäder med blandade upplåtelseformer som alla kan efterfråga i hela staden.

I nämndens verksamhet pågår ett omfattande arbete inom de målområden som är formulerade för stadsdelsförnyelsen. Målet att tillskapa 20 000 nya bostäder måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för ytterstaden, då det är här det stora flertalet nya bostäder kommer att tillkomma.

Stadsdelsförnyelsen

Satsningen på Stadsdelsförnyelse är avslutad efter fyra år och har omfattat åtgärder för totalt 600 mnkr i nio stadsdelsnämnder i ytterstaden¹⁴. Ansvaret för utformningen av det lokala utvecklingsarbetet har främst vilat på stadsdelsförvaltningarna. Av de ca 550 projekten har endast ett fåtal rört fysisk upprustning av stadsmiljön. Ett trettiotal större projekt har genomförts av f.d. gatu- och fastighetsnämnden och efter omorganisation av marknämnden som övertog huvuddelen av de aktuella projekten¹⁵.

¹⁴ Kista, Rinkeby, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby, Enskede-Årsta, Skarpnäck, Farsta, Vantör och Skärholmen.

¹⁵ Trafiknämnden slutförde de projekt som rörde torg och gatuplanteringar.

Marknämnden har inte drivit några egna projekt inom stadsdelsförnyelsen. Kontoret har biträtt stadsdelsförvaltningarna i idé-/programstadiet och därefter upprättat program/ projektering/ kalkylering samt genomfört entreprenaden för de fysiska åtgärder som stadsdelsnämnderna har beslutat. Åtgärder-na har genomförts inom den befintliga organisationen. Under 2006 har åtgärder för 22 mnkr genom-förts. Bland projekt som avslutats under 2006 kan nämnas upprustning av parklekarna Odlarängen i Farsta och Kulan i Sättra, upprustning av den yttre miljön vid Hauptvägen och Hökarängsskolan i Farsta och upprustning av Skärholmens strandstig.

Medborgarnas inflytande – brukarinflytande m m

Samråd

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret påbörjat en utveckling av formerna för samråd kring nya detaljplaner. Bland annat har s.k. öppet hus-samråd prövats med övervägande positivt utfall. Vidare har olika former för inbjudan till samrådsmöten prövats, bl.a. genom halvsidesannonser i lokalpressen och genom kuverterade inbjudningar som skickas till samtliga kringboende som berörs av en viss plan. I ett flertal projekt har allmänheten dessutom informerats om pågående planarbete genom informationstavlor i anslutning till den tilltänkta byggplatsen. Informationen kring pågående planer/projekt på Internet samordnas med stadsbyggnadskontoret.

Nämndhandlingar

Föredragningslistor, tjänsteutlåtanden och protokoll från nämndens sammanträden finns alltid aktuella på internet under www.stockholm.se.

Barnkonsekvensbeskrivning

För nämnden gäller det främst att ta hänsyn till barnperspektivet i planeringen av nya bostadsområden. Inom nämndens uppdragsverksamhet avseende drift och investering i parker gäller motsvarande.

För nämnden gäller rutinen att i tjänsteutlåtande redovisa om ärendet berör barn och om så är fallet ska en barnkonsekvensbeskrivning lämnas.

Jämställdhets- och mångfaldsplan

Kommunfullmäktige har beslutat att arbetet med jämställdhet, mångfald och antidiskriminering ska integreras i Stockholms stads alla verksamheter, och att staden ska utveckla metoder för att synliggöra och motverka diskriminerande strukturer.

Målet för 2006 var att ytterligare öka medvetenheten om mångfalds- och jämställdhetsfrågornas vikt och om de lagar som styr vår verksamhet. En rad insatser har påbörjats/genomförts. En samlad uppföljning av planen lämnas i bilaga 6.

Marknämnden gav våren 2006 kontoret i uppdrag att återkomma till nämnden med en plan för arbetet med att ta fram en extern jämställdhets- och mångfaldsplan. För att kunna närma sig målet om ökad jämlikhet, integration och mångfald krävs en ökad kunskap om vilka typer av insatser som är de mest effektiva. Kontoret har tillsammans med bl.a. stadsbyggnadskontoret medverkat i Färgfabrikens projekt *Urban Turntable*. Projektet genomfördes med stöd av och i samarbete med Europeiska Socialfonden och länsstyrelsen i Stockholms län. Projektets syfte är att skapa kunskap om jämställdhet, mångfald och tillgänglighet i samhällsplaneringen genom att analysera, belysa samspel och samvariation kring dessa perspektiv i planeringsprocesserna. Arbetet fortsätter under 2007. Se även bilaga 6.

Ta ansvar för ekonomin

Budgetförutsättningar

Den av kommunfullmäktige beslutade budgeten för 2006 justerades av kommunstyrelsen dels i mars med anledning av i verksamhetsplan redovisade omslutningsförändringar om +/- 60 mnkr, dels i juni för omslutningsförändringar inom investeringsplanen samt överföring av investeringsmedel till trafik- respektive idrottsnämnden. Beslutade förändringar framgår av bilaga 1:2.

Det ekonomiska utfallet

Driftbudget

MNKR	BUDGET 2006	BOKSLUT 2006	AVVIKELSE BUDGET/BOKSLUT
Drift och underhåll	-170,6	-211,3	-40,7
Avskrivningar	-49,6	-55,4	-5,8
Internräntor	-1 144,1	-1 072,4	+71,7
Summa kostnader	-1 364,3	-1 339,1	+25,2
Intäkter	1 697,5	1 806,2	+108,7
Netto drift	333,2	467,1	+133,9

Bokslutet visar ett nettoöverskott om 134 mnkr. Avvikelserna består huvudsakligen av ökad omslutning inom uppdragsverksamheten, ökade intäkter från tomträttsavgälder, ökade kostnader för avskrivningar och minskade kostnader för staden internräntor. Sammanställning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1.1 respektive 1.2. Förändringarna jämfört med budget framgår av bilaga 1.3.

Driftkostnader exklusive kapitalkostnader och omslutningsförändringar

De förändringar som har skett inom driftbudgeten avser huvudsakligen kostnader i samband domar i avgäldsmål (5 mnkr), ökade kostnader för Sjöstadshallen och Miljöinfocenter (3 mnkr) och kostnader i samband med att en läcka uppstått i en av staden ägd sjöledning inom Nacka Naturreservat (2 mnkr).

Kapitalkostnader

Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs och där kostnaden för räntor och avskrivningar därmed ska påbörjas, s.k. aktivering. Det sistnämnda är svårbedömt, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske.

Ett antal projekt har aktiverats under våren. Detta har medfört att kostnaderna för avskrivningar har ökat. Utfallet uppgår till 55 mnkr, vilket är närmare 6 mnkr mer än budget. Kostnaderna för interräntor har å andra sidan minskat beroende på fastighetsförsäljningar och förskjutningar inom investeringsplanen. Utfallet uppgår till 1 072 mnkr, vilket är närmare 72 mnkr lägre än budget.

Intäkter exklusive omslutningsförändringar

Intäktsökningen exklusive omslutningsförändringar uppgår till 75 mnkr. Tomträttsintäkterna visar ett överskott om närmare 65 mnkr som beror på nyupplåtelser, regleringar samt intäkter i samband med domar i avgäldsmål som medfört höjd avgäld. Därutöver har intäkterna ökat för Sjöstadshallen och Miljöinfocenter (7 mnkr) samt p.g.a. medfinansiering av Stockholm bygger¹⁶ (3 mnkr).

¹⁶ Stockholm bygger har haft 250 utställningsdagar i Kulturhuset. Under 2006 manifesterade Stockholms stad, byggbranschen och fastighetsägarna sitt gemensamma engagemang för stadens utveckling i en rad utställningar och seminarier.

Kommunfullmäktiges beslut 2004 om nya avgälder för flerbostadshus och småhus har överklagats vad gäller differentieringen av avgälden för hyresrätter respektive bostadsrätter. Utslag förväntades under 2006. Under tiden har länsrättens dom tillämpats så att alla nya tomträttsavtal och tilläggsavtal tecknas på den nivå som gäller för bostadsrätter. Samtidigt lämnas en förbindelse att avgälden ska återställas till den lägre nivån för hyresrättstomträtterna om kammarrätten ändrar på länsrättens beslut, eller om fullmäktige fattar annat beslut i frågan med hänsyn till utfallet av den rättsliga prövningen. Dom har emellertid inte fallit utan förväntats nu komma under 2007. De konsekvenser domen kommer att medföra, bl.a. budgetmässiga, får utredas i samband med detta.

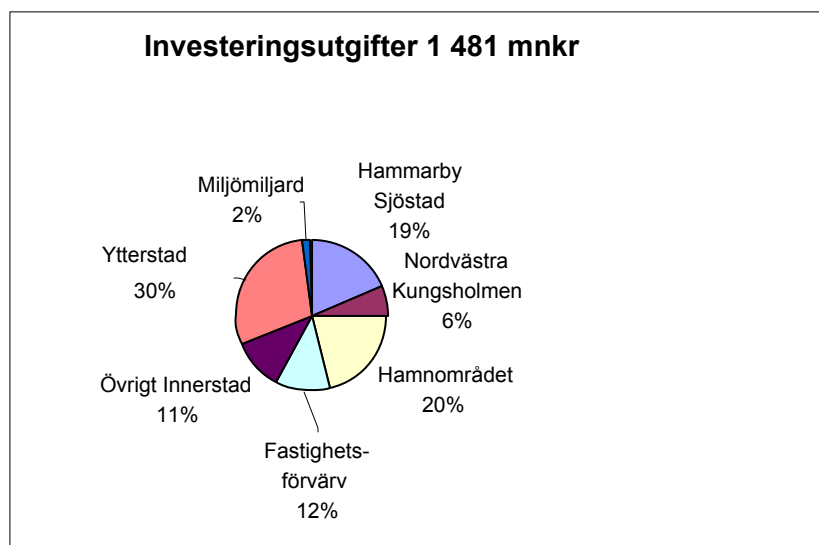
Omslutningsförändring – uppdragverksamhet

Den expertkompetens som nämnden tillhandahåller andra nämnder främst avseende parkinvesteringar och stadsdelsförnyelsen ger ökade kostnader med motsvarande intäkter. Dessa budgeterades till +/- 60 mnkr. Uppdragsvolymen under 2006 har blivit större än beräknat och uppgick till 93 mnkr, varav 59 mnkr för uppdrag till stadsdelsnämnderna, 31 mnkr för uppdrag till trafiknämnden och 3 mnkr för övriga uppdrag.

Investeringsplan

INVESTERINGS- PLAN – MNKR	BUDGET 2006	BOKSLUT 2006	AVVIKELSE BUDGET/ BOKSLUT
Utgifter	-2 073,8	-1 480,8	+593,0
Inkomster	173,7	232,0	+58,3
Netto	-1 900,1	-1 248,8	+651,3

Samtliga investeringsprojekt med både utgifter och inkomster framgår av bilaga 2.2. I denna kommenteras projekt > 20 mnkr även i text. Bilagan inleds med en sammanställning på grov nivå. Redovisningar av avslutade projekt under året lämnas i bilaga 2.4.



Den totala investeringsutgiften uppgick netto till 1 249 mnkr, vilket är 651 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på förskjutningar inom olika projekt. Av de större förändringarna kan nämnas:

- Lugnet 2 (-49 mnkr), tidigarelagda gatuarbeten 2005, varför utgifterna blir lägre 2006.
- Sjöstadporten (-47 mnkr), senarelagd ersättning till Stockholm Vatten AB och senarelagda grundläggningsbidrag från 2006 till 2007.

- Reningsverket Henriksdal (-38 mnkr) och Henriksdalshamnen 1 (-55 mnkr). Projekten senarelagda p.g.a. diskussioner om Danvikslösen. Danvikslösen Stockholm (-19 mnkr), Planer är beroende av förhandlingar och överenskommelser med SL, Nacka och Staten. Arbetet senarelagt till 2007.
- Dagvattenledning i Svindersviken (-20 mnkr). Arbetena har senarelagts till 2007.
- Grönkompensation (-50 mnkr). Förskjutning p.g.a. utredning.
- Värtans hamnkaj (44 mnkr). Tidplanen förskjuten ett år framåt p.g.a. osäkerhet om möjligheten till bostadsanvändning beroende bl.a. på bullerkraven och hur riksintresset hamn påverkas.
- Gasverksområdet (-215 mnkr). Detaljplanens antagande har förskjutits i 9 mån och arbeten som är förknippade med Fortums nya LNG-anläggning är försenade. Dessutom har kraftledningstunneln försenats p.g.a. att erforderliga tillstånd ännu inte erhållits.
- Kojan 7 (-53 mnkr). Fördröjning i detaljplanearbetet. Osäkerheten avser främst när miljödomstolens utslag om detaljplanen kommer.
- Norra Bantorget (-43 mnkr). Avvikelsen beror på extraordinarie grundläggningsåtgärder. En del av dessa kommer att senareläggas.
- Sabbatsberg (-32 mnkr), p.g.a. överklaganden har projektering, park- och gatuarbeten samt förskola flyttats framåt. Dessutom har Locums flyttning av kraftledningar försenats p.g.a. överprövning av upphandling.
- Gyllene ratten, (-70 mnkr). Detaljplanen har överklagats.
- Kista Gård (-51 mnkr). Detaljplanen har överklagats.
- Älvsjö Centrum (-29 mnkr). Förhandlingar med SL och Banverket har inte blivit klara.

Fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar

En god förvaltning av stadens mark förutsätter att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

Nämnden har genomfört fastighetsförvärv om 179 mnkr. Utgiften utgörs huvudsakligen av förvärv i innerstaden (141 mnkr) inom NV Kungsholmen, Hamnområdet och Sabbatsbergsområdet. I ytterstaden (38 mnkr) har förvärv av mark genomförts i Västberga industriområde för att flytta ett asfaltsverk från Kungsholmen och på så sätt möjliggöra bostadsbyggande inom kvarteret Kojan. Dessutom har ett mindre antal förvärv genomförts i ytterstaden i första hand inom Hässelby, Vällingby och Bromma.

I budget uppgår försäljningsbetinget till 500 mnkr. Försäljningar av fastigheter har genomförts under året till 989 mnkr. Med undantag av försäljningar av småhustomträtter är försäljningarna huvudsakligen sammanhängande med exploatering. I samband med exploatering sker många fastighetsregleringar. Då bostadsbyggandet har ökat under senare år ökar också antalet fastighetsförsäljningar. Av försäljningarna kan nämnas

- Del av fastigheten Stadshagen 1:1 till Riksbyggen och SBC i samband med bostadsbyggande inom kvarteret Kojan på Kungsholmen (124 mnkr)
- Del av fastigheten Sabbatsberg 16 till Folkhem, Besqab och Svenska Bostäder i samband med byggande av bostäder och lokaler inom fastigheten Sabbatsberg 16 i Vasastaden (86 mnkr)
- Del av fastigheten Norrmalm 1:129 till Skanska Mark och Exploatering AB i samband med byggande av bostäder vid Norra Bantorget (67 mnkr)
- Fastigheter inom Liljeholmen (Årstadal) till Marieviks Fastigheter AB i samband med bostadsbyggande inom kvarteret Marievik (65 mnkr)
- Del av fastigheten Södersjukhuset 10 till HSB Bostads AB i samband med bostadsbyggande vid Tantogatan (kv Tvätteriet) på Södermalm (54 mnkr)

Totalt har under åren 1999 - 2006 ca 18 500 friköp av småhustomträtter genomförts, varav 641 under 2006. Dessa försäljningar ger en realisationsförlust då fastställt försäljningspris oftast understiger bokfört värde. Årets försäljningar gav en förlust om närmare 74 mnkr.

FÖRSÅLDA SMÅHUS-TOMTRÄTTER	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TO-TALT
Antal	842	8 404	5 870	1 475	248	520	555	641	18 555
Köpeskilling – mnkr	171,2	1 309,4	1 030,4	272,7	75,4	182,4	173,8	220,9	3 436,2

Försäljningarna ger staden totalt en realisationsvinst, dvs. försäljningspris minus bokfört värde, om 604 mnkr. En sammanställning av årets fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar lämnas i bilaga 2:5.

Prognoser under året

I nedanstående tabeller redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt den till nämnden lämnade s.k. fördjupade månadsrapporten per oktober (MR 10). Utöver dessa lämnar kontoret också månatligen rapporter till nämnden och till stadsledningskontoret.

DRIFT – MNKR	VP 2006	T 1/2006	T 2/2006	MR 10	BOKSLUT 2006
Drift och underhåll	-170,6	-170,6	-177,3	-180,8	-211,3
Avskrivningar	-49,6	-49,6	-57,0	-59,0	-55,4
Internräntor	-1 144,1	-1 144,1	-1 100,0	-1 078,0	-1 072,4
Summa kostnader	-1 364,3	-1 364,3	-1 334,3	-1 317,8	-1 339,1
Intäkter	1 697,5	1 712,5	1 755,5	1 760,5	1 806,2
Netto	333,2	348,2	421,2	442,7	467,1

INVESTERINGSPLAN – MNKR	VP 2006	T 1/2006	T 2/2006	MR 10	BOKSLUT 2006
Utgifter	-2 136,7	-2 182,4	-2 131,2	-1 537,6	-1 480,8
Inkomster	236,6	282,3	231,1	234,6	232,0
Netto	-1 900,1	-1 900,1	-1 900,1	-1 303,0	1 248,8

Sammanfattningsvis har prognoserna för ökade avgäldsintäkter successivt skrivits upp under året i takt med att effekter av domar, regleringar och nytillskott blivit kända. Även ökade kostnader i samband med domar i avgäldsmål har på samma sätt rapporterats. Uppdragsverksamheten mot stadsdelsnämnderna och trafiknämnden har ökat med +/- 33 mnkr beroende på ökad uppdragsvolym. Prognosen av kapitalkostnaderna har justerats dels i tertialrapport 2 och i månadsrapport per oktober¹⁷. I månadsrapporten prognostiserades en något för hög kostnad för avskrivningar då bedömd tillkommande aktivering av projekt senarelades. Prognosen för stadens internräntor måste betraktas som relativt god.

Efter oktober har följande förändringar inträffat inom driftbudgeten;

- Fortsatt hög uppdragsvolym inom uppdragsverksamheten som till viss del berodde på det gynn-samma väderläget. Ett uppdrag (6 mnkr) mot trafiknämnden tillkom under senare del av året.
- Resterande del av intäktsökningen (13 mnkr) avser i huvudsak ökade tomträttsavgälder 10 mnkr och medfinansiering för utställningen Stockholm bygger (3 mnkr).

Prognosen för investeringsplanen justerades marginellt i samband med tertialrapport 2. Till månadsrapport per oktober analyserades samtliga investeringsprojekt och en större revidering av prognosen gjordes (+ ca 600 mnkr). Många projekt hade drabbats av förskjutningar främst p.g.a. överklagningar av detaljplaner men även p.g.a. av tillkommande marksaneringar och en senare dom i miljömål än förväntat. Exempel på projekt som försenats är Gyllene ratten där detaljplanen överklagats (+ 105 mnkr).

¹⁷ Systemstöd saknas ännu i stadens nya ekonomisystem AGRESSO för att kunna simulera kapitalkostnaderna.

Lämnad prognos per oktober avviker med 4 % jämfört med utfallet. Av de förändringar som har skett efter oktober kan nämnas;

- Lugnet 2 - Problem med leverans av byggmaterial (9 mnkr)
- Sickla Udde - Senarelagda grundläggningsbidrag och ersättningar till Stockholm Vatten (6 mnkr)

Kontoret anser att de förklaringar som finns för de enskilda projekten är rimliga men att revidering av prognosen bör ha kunnat ske något tidigare. Prognossäkerheten ingår därför som en del i planen för intern kontroll som redovisades i verksamhetsplan 2007.

Jämförelse utfall med 2005

Att göra en rättvisande jämförelse med 2005 års driftverksamhet är svårt bland annat beroende på att nämndens budget 2005 endast avsåg 8 månader.

Vad gäller personalkostnaderna uppgick antalet anställda per den sista december till 144 samt 10 med tidsbegränsad anställning. Lönekostnaderna uppgick till 82,4 mnkr inklusive personalomkostnads-pålägg (42,8 %) ¹⁸. Årets löneöversyn gav ett utfall om 2,2 %. Motsvarande uppgifter för 2005 är att antalet anställda uppgick till 142 samt 13 med tidsbegränsad anställning. Lönekostnaderna uppgick till 53,4 mnkr ¹⁹ och 2005 års löneöversyn gav ett utfall om 2,3 %.

Balansräkning

I bilaga tre lämnas balansräkning med kommentarer.

Övriga redovisningar

IT

IT-verksamheten köps från trafiknämnden.

Det stora IT-projektet har varit införandet av stadens nya ekonomisystem AGRESSO, vilket skedde den 1 januari 2006. Ett stort projekt som har påbörjats under året är anpassning av ett upphandlat dokument- och ritningshanteringssystem. Systemet kommer att börja tas i drift under 2007. Det är ett samarbetsprojekt med trafikkontoret och alla verksamheter inom kontoret kommer successivt att bli berörda. Ett annat projekt har varit att koppla tidsredovisningssystemet till lönesystemet, vilket minskar behovet av manuell handläggning i lönesystemet. Detta togs i drift fr.o.m. februari 2006.

Lokalförsörjningsplan

Jämfört med lokalförsörjningsplan 2007 har inga förändringar skett under året. Lokalytan per anställd för markkontoret i Tekniska nämndhuset uppgår till 22 kvm. Planen bifogas i bilaga 8.

Internkontroll

I plan för 2006 utvaldes tre områden:

- Upphandling
- Kalkyleringsrutiner och beslutsunderlag avseende exploateringsprojekt
- Fakturahandläggning i den med trafikkontoret gemensamma funktionen Ekonomiservice

I bilaga 9 lämnas en närmare uppföljning av planen. Sammanfattningsvis kan sägas att kontoret har vidtagit åtgärder där brister har kunnat konstateras och arbetar kontinuerligt med förbättring. Tendensen är att processerna fungerar allt bättre.

¹⁸ Inklusive arvoden

¹⁹ Avser perioden maj – december 2005

Verksamheten handlas upp i konkurrens

Den större delen av marknämndens verksamhet handlas upp i konkurrens. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt huvuddelen av programarbete, i princip all projektering och stora delar av byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap.

Byggkonjunkturen i Sverige är den bästa på flera år. Orderingången har fortsatt att öka och såväl byggande som sysselsättning har stigit. Byggföretagen rapporterar dessutom ökade problem med att hitta lämplig arbetskraft företrädesvis i de mest expansiva regionerna, t ex stockholmsregionen som har ett stort utbud av anläggningsarbeten. Detta har lett till en överhettning som medfört att priserna för anläggningsarbeten stigit betydligt mer än konsumentprisindex. Under de senaste tre åren har index (vägt) för anläggningsarbeten stigit med ca 15 procent jämfört med konsumentprisindex som har ökat med närmare 3 procent. Kostnadsutvecklingen för anläggningsarbeten har således medfört kraftigt ökade kostnader.

Från och med 1 juni 2006 infördes ett allmänt kontraktsvillkor gällande sociala krav vid upphandling av stenprodukter som innebär att leverantören, vid leverans, ska kunna visa att stenen producerats/bearbetats i en för arbetarna säker och hälsosam arbetsmiljö i enlighet med reglerna i de internationella konventioner som Sverige är anslutet till. Arbetet fortsätter med att precisera detta krav och ta fram metoder för uppföljning. Arbetet bedrivs tillsammans med bl. a. Göteborgs stad, entreprenörer och stenleverantörer.

Den av staden beslutade antidiskrimineringsklausulen tillämpas vid kontorets upphandling av konsulter, entreprenader och varor.

Större delen av administrationen (registratur, arkivering, nämndsekretariat, lönehantering, telefonväxel m.m.) köps från andra nämnder.

Av kommunfullmäktige givna uppdrag

Redovisning av de uppdrag kommunfullmäktige har lämnat till marknämnden lämnas i bilaga 11.

INDEX

20 000 lägenheter, 2, 7, 13, 9, 10
Antalet anställda, 26
Barnkonsekvensbeskrivning, 21
Biologiska mångfalden, 19
Boendekostnaderna, 9
Byggkonjunkturen, 27
Energiförbrukningen, 19
Extern jämställdhets- och mångfaldsplan, 21
Färjeförbindelse, 17
Förenad mark, 19
Försäljningsbeting, 24
Förtätningar, 10
Grönmarkskompensation, 4, 20
Hammarby Sjöstad, 10
Hjorthagen - Värtan, 10, 11, 12, 16
Hotell, 14
Internkontroll, 26
Jämställdhets- och mångfaldsplan, 21
Kapitalkostnader, 22
Kista, 15, 16, 20
Kojan, 9, 19
Liljeholmen, 10
Lokalytan, 26
Lönekostnaderna, 26
Markanvisning, 8
Markförvaltning, 15
Miljöbilar, 17
Miljökrav på arbetsmaskiner, 18
Miljömiljarden, 19
Miljöprogram, 18

Mål för verksamhetsområdena, 2
Naturreservat, 13
Nordvästra Kungsholmen, 10, 11, 12
Norra Bantorget, 11, 19
Norra Station, 13
Nya arbetsplatser, 16
Näringslivet, 10, 13, 15
Ombyggnadsprogram, 10
Parker, 2, 20
Program för miljöanpassat byggande, 18
Realisationsvinst, 2, 25
Samråd, 21
Sergels Torg, 11
Sjukfrånvaron, 6
Slussen, 12, 16, 17
Stadsdelsförnyelsen, 2, 20, 21
Stockholm bygger, 22
Stockholm en stad för alla, 1, 5
Sänka boendekostnaderna, 9
Telefonplan, 10, 13, 14
Tensta, 20
Tomträtt, 15
Tvärbanan, 12
Uppdrag, 16, 17, 18, 23, 27, 1
Upphandling, 18, 19, 27
Urban Turntable, 21
Vision för Söderort, 13
Vällingby Centrum, 16
Årstadal, 9, 10, 13
Återanvändning, 19

BILAGOR

- 1 Budgetavräkning driftverksamhet**
 - 1:1 Uppföljning av budget 2006 – (inkl investeringsplan)
 - 1:2 Specifikation av KS/KF budgetjusteringar (inkl investeringsplan)
 - 1:3 Specifikation om avvikelser mellan nämndens budget och nämndens utfall

- 2 Budgetavräkning investeringsplan**
 - 2:1 Nämndens budget och utfall - sammanfattning
 - 2:2 Uppföljning av budget - samtliga investeringar
 - 2:3 Miljömiljarden - sammanställning
 - 2:4 Avslutade projekt under 2006
 - 2:5 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv

- 3 Balansräkning**

- 4 Bostadsstatistik**
 - 4:1 20 000 Bostäder – statistik december 2006
 - 4:2 Påbörjade lägenheter 2006

- 5 Kompetensfonden**

- 6 Mångfalds- och jämställdhetsplan**

- 7 Nyckeltal**
 - 7:1 Av kommunfullmäktige fastställda nyckeltal
 - 7:2 Sjukfrånvaro
 - 7:3 Övrig personalstatistik; antal anställda, personalrörlighet och ålderfördelning

- 8 Lokalplan**

- 9 Intern kontroll**

- 10 Mål och åtaganden**

- 11 Av kommunfullmäktige givna uppdrag**