

Innehåll

<i>Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall</i>	<i>1</i>
<i>Stadens mål</i>	<i>2</i>
<i>Exploateringsnämnden</i>	<i>2</i>
Mål och ska-krav	2
Exploateringsnämndens arbete under 2007	3
<i>Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök</i>	<i>5</i>
Planera för och genomföra byggande av 15 000 bostäder under mandatperioden, varav 1 000 nya bostäder i city	5
Värna blandade upplåtelseformer i hela staden	8
Genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och miljövänlig stad	8
Järva ska förnyas	10
Bromma flygplats ska bevaras så länge alternativ citynära flygplats inte finns. Nytt avtal med luftfartsverket ska tecknas under mandatperioden.	10
Beslut om ombyggnaden/renoveringen av Slussen ska fattas	10
Bostadsprojekt	11
Uppdrag i budget	13
Näringslivet	13
<i>Valfriheten ska öka</i>	<i>14</i>
Tomträttsinnehavare ska ges möjligheten att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet	14
Befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %	14
Aktivitetsplan – upphandling i konkurrens	15
<i>Ekonomisk hushållning och sänkt skatt</i>	<i>15</i>
Budgetförutsättningar	15
Det ekonomiska utfallet	15
Upphandling	20
Intern kontrollplan	20
Organisationsfrågor	21
Personalfrågor	21
Kommunikation och IT	22
Riskhantering	22
Lokaler	23
<i>Övriga redovisningar</i>	<i>23</i>
Av kommunfullmäktige givna uppdrag	23

Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall

Kommunfullmäktiges övergripande mål är att planera för 15 000 bostäder under mandatperioden, varav 1 000 nya i city.

Antalet markanvisningar har ökat under senare år. Under 2007 tilldelades markanvisningar omfattande 2 997 lägenheter, vilket är ca 400 fler än under 2006. Nämnden har tidigare beslutat om kommande möjliga utbyggnadsområden med ca 70 000 lägenheter och ett betydande tillskott av arbetsplatser i Stockholm fram till och med 2030. För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder pågår arbetet med att leta ny mark för bostadsbebyggelse de kommande åren.

Bostadsprojekten har haft högsta prioritet. Tidsplanerna har i många fall varit knappa. Fördröjningar av planer och förseningar av nödvändiga beslut har inträffat men målsättningen har ändå i huvudsak kunnat uppnås.

Nämnden har aviserat att målet om 1 000 nya bostäder i City kan vara svårt att nå. Bedömningen är att 500-600 lägenheter kan komma att vara möjliga under mandatperioden.

Under året påbörjades byggandet av 2 924 lägenheter i nyproduktion. Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 3 569.

En rad viktiga beslut har fattats om stadsutvecklingsprojekt och andra projekt. Ett av dessa är inriktningsbeslutet om Norra Stationsprojektet där en fastighet inom området har förvärvats för 560 mnkr under 2007. Ett nytt avtal för Bromma Flygplats har förhandlats fram. Avtalet som innebär att flygplatsen finns kvar till 2038 har överlämnats till kommunfullmäktige för godkännande. Programsamråd för Slussen har genomförts. Exploateringsnämnden har förordat nybyggnation i riktning för alternativ "Nya Slussen" och beslut om denna inriktning fattades även av stadsbyggnadsnämnden i december 2007.

Nämnden har tillhandahållit intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden inom området investering och drift av parker och grönområden. I september beslutade exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden om ett justerat gränssnitt. Beslutet innebär att exploateringsnämnden renodlar sin verksamhet till att endast omfatta exploatering och att ansvaret för alla parkfrågor som inte har bäring på exploatering överförs till trafik- och renhållningsnämnden.

Sjukfrånvaron uppgick till 2,8 % under året, vilket är en minskning med 0,4 % jämfört med 2006.

På driftbudgeten visar det ekonomiska utfallet för markförvaltning på ett överskott om närmare 258 mnkr jämfört med budget, som i huvudsak beror på minskade kostnader för stadens internränta och ökade avgäldsintäkter. Övrig verksamhet inom driftbudgeten visar ett överskott om 7 mnkr. Betinget för fastighetsförsäljningar om 1 000 mnkr har inte uppnåtts. Fastighetsförsäljningar för närmare 724 mnkr har genomförts. Fastighetsförsäljningarna ger staden en realisationsvinst om 452 mnkr. Budgeten för investeringsutgifterna uppgick till 2 000 mnkr. Utfallet, inklusive det fastighetsförvärv med 560 mnkr inom Norra Stationsprojekt som inte ingick i budget, uppgår till ca 1 984 mnkr.

Stadens mål

Kommunfullmäktige fastställde sex inriktningsmål i budget 2007.

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- Valfriheten ska öka
- Skola för kunskap
- Högre kvalitet i omsorgen
- En trygg och snygg stad
- Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

För exploateringsnämnden redovisas verksamhetsområdena under följande inriktningsmål:

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- Valfriheten ska öka
- Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och markexploatering. Nämnden handhar inom sitt verksamhetsområde frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden har till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden när det gäller gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser samt annan mark under nämndens förvaltning. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning gällande hamnfrågor.

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett allt upphandlas i konkurrens inom investeringsverksamheten. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder.

Mål och ska-krav

Kommunfullmäktige har utöver inriktningsmål fastställt mål för verksamhetsområdena. Nämnden antog i samband med verksamhetsplan 2007 kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena som nämndens egna mål då dessa var formulerade på ett mätbart och/eller uppföljningsbart sätt.

Alla nämnder ska arbeta i enlighet med stadens ledningssystem, ILS. Under året har stadens verksamhetsuppföljning vidareutvecklats genom införandet av en webb-baserad lösning för uppföljning. Verksamhetsplan 2008 och uppföljning kommer att ske i detta verktyg.

En samlad uppföljning över mål och ska-krav i budget 2007 samt exploateringskontorets indikatorer lämnas i bilaga 9:1, 9:2 och 9:3. Kontoret bedömer att målen och ska-kraven i huvudsak har uppfyllts.

Exploateringsnämndens arbete under 2007

Exploateringsnämnden har haft följande sammansättning:

Förtroendevalda

Ledamöter

Joakim Larsson (m), ordförande
Carin Jämtin (s), vice ordförande t o m 30 april
Mirja Räihä Järvinen (s), vice ordförande
fr o m 1 maj
Jan Tigerström (m)
Kerstin Gustavsson (m)
Helena Bonnier (m)
Sören Swärd (m)
Carl Viktor Skårman (m)
Gulan Avci (fp)
Mustafa Tümtürk (s)
Johanna Nilsson (s) t o m 30 november
Karin Wanngård (s) fr o m 1 december
Jari Visshed (s)
Ann-Margarethe Livh (v)
Emilia Hagberg (mp)

Ersättare

Linda Hillner (m) t o m 28 februari
Göran Kindvall (m) fr o m 1 mars
Sebastian Carlsson (m)
Anders Alvebäck (m)
Per Hallberg (m)
Claes Fleming (fp)
Camilla Thorstensson (kd)
Christer Mellstrand (c)
Linda Lindgren (s)
Kenneth Nilsson (s)
Margareta Malm (s)
Bo Holmberg (s)
Lotten von Hoffsten (v)
Torkel Tigerschiöld (mp)

Personalföreträdare

Ordinarie

Bert Eriksson, SKTF
Berit Jörlebo, Saco

Ersättare

Björn Bergebo, SKTF
-

Exploateringsnämnden har under 2007 haft elva ordinarie sammanträden. Årets verksamhet framgår av redovisningen nedan.

Under året har ledamöter deltagit i:

- Studieresa till Madrid för studie av kollektivtrafiken. Resan genomfördes gemensamt med trafik- och renhållningsnämnden.
- Exploateringsnämndens utbildningsdagar i Nacka
- IFHP:s vårkonferens i Lissabon på temat "Multifunctional and intensive landuse"
- IFHP:s världskongress i Köpenhamn
- Nordisk Byggdags jubileumskonferens i Stockholm

Bland de frågor som nämnden behandlat under 2007 kan nämnas:

- Förstudie av östlig förbindelse
- Projektera och bygg för god avfallshantering-Riktlinjer för Stockholms stad
- Friköpspris för småhustomträtter
- Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007-2010
- Utökad verksamhet vid Värtaverket och Energihamnen
- Inriktningsbeslut för Danvikslösen och bostäder inom NÖ Hammarby Sjöstad
- Genomförandebeslut för Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad
- Markanvisningspolicy
- Inriktningsbeslut Norra Station

- Friköpspris för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar
- Samarbetsavtal med Banverket beträffande överdäckning av Södra station.
- Förslag till flytande kallbadhus och hotell i Riddarfjärden
- Införande av boendeparkering i Hammarby Sjöstad
- Förslag till taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen
- Fördjupning av två översiktsplaner - Karolinska och Norra Station
- Riktlinjer för utvecklingen av företagsområdena i Stockholms stad
- Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster
- Programarbete för utveckling av Gullmarsplan.
- Planläggning av Årstafältet i Årsta, Östberga och Enskedfältet. Startpromemoria och beslut
- Försäljningspolicy för mark som förvaltas av exploateringsnämnden
- Programsamråd för Slussen
- Förlängning av upplåtelsen av Bromma flygplatsområde
- Utfyllnad av Värtapiren. Inriktningsbeslut.
- Överenskommelse med Nacka om finansiering av Danvikslösen
- Överenskommelse om bland annat förvärv av byggnaderna på tomträtterna till fastigheterna Orgelpipan 5 och Visthusbodarna 1-3. Förvärven genomförs för att kunna inrymma en av entréerna till Citybanans station City samt för att staden ska få rådighet över den mark som krävs för en eventuellt ny arena inom Globenområdet.
- Överenskommelse om exploatering för bostäder inom Hässelby Strands centrum
- Exploateringsöverenskommelser om bostäder och kontor och hotell i Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad

Härutöver har nämnden behandlat ett stort antal markanvisningar för bostäder och andra ändamål, en stor mängd förköp av och förvärvstillstånd för vissa fastigheter, remisser av detaljplaner och andra remisser samt utredningar och motioner i olika ärenden och de sedvanliga verksamhets- och ekonomirapporterna.

Handikapprådet vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden

I staden verkar 28 handikappföreningar. Genom handikapprådet kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Rådet har haft följande sammansättning:

Förtroendevalda

Ordförande Ingrid Dahlén

Vice ordförande Jan Lamby

Amir Amirazzi

Anna Maria Källström

Göran Gustafsson

Berit Hindersson

Inger Svedmyr

Föreningen för Utvecklingsstörda barn ungdomar och vuxna

Hörselskadades förening i Stockholm

De Handikappades Riksförbund.

Reumatikerföreningen i Stockholm

Synskadades Riksförbund

Föreningen Hjärt & Lungsjuka i Stockholm

Elöverkänsligas förening i Stockholm

Från och med 2007 har ett gemensamt handikappråd för stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden inrättats. Rådet har hållit 17 sammanträden. Därutöver har rådet haft ett möte tillsammans med trafik- och renhållningsnämndens och Stockholms stads Parkerings AB gemensamma handikappråd.

På rådets sammanträden har frågor avseende tillgänglighet inom båda nämndernas verksamhetsområden behandlats. Rådet har behandlat 62 planremisser och 2 programremisser för stadsbyggnadsnämndens räkning, samt ett antal ärenden för exploateringsnämnden. Handikapprådets ordförande och vice ordföranden har på delegation av rådet behandlat 13 ärenden. Rådet har också lämnat synpunkter på tävlingsunderlaget för Stadsbibliotekets tillbyggnad. Ledamöter i rådet har deltagit i funktionshindersombudsmannens utbildning för handikapprådsledamöter.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Planera för och genomföra byggande av 15 000 bostäder under mandatperioden, varav 1 000 nya bostäder i city

En fortsatt jämn tillväxttakt och långsiktig planering i bostadsbyggandet är en förutsättning för att kunna leva upp till Strategi för utveckling av Stockholms stad åren 2007-2009 och inriktningen i arbetet med Vision Stockholm 2030. 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 60 000 bostäder behövas fram till år 2030.

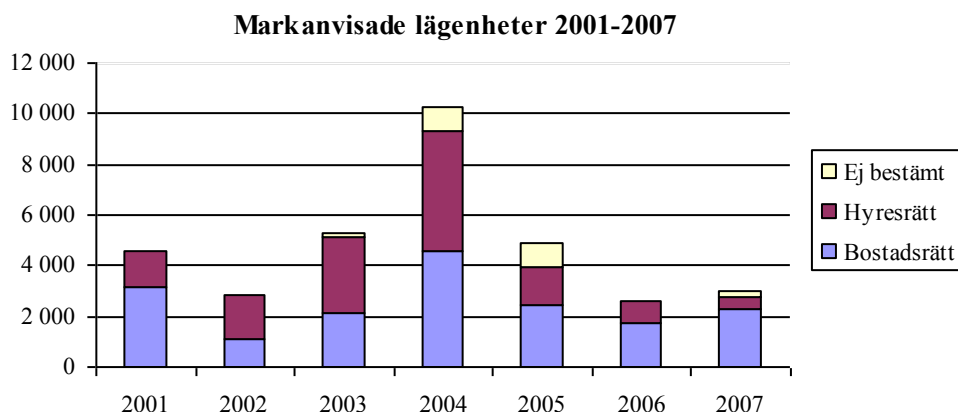
Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Staden ska bygga fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden. Parkeringstalet ska höjas.

Markanvisningar

Exploateringsnämnden 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.

Markanvisning¹ 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. Det kan ske genom direkt anvisning eller via anbud.

¹ 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"



För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar sker i jämn takt. Under 2007 tilldelades markanvisningar omfattande 2 997 lägenheter, vilket är 400 mer än under 2006. En sammanställning av beslutade markanvisningar lämnas i bilaga 5:1. Beslutade markanvisningar kan sammanfattas enligt följande:

- Av markanvisningarna avser 2 267 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (76 %) och 483 lägenheter med hyresrätt (16 %). För 247 lägenheter har upplåtelseform ej bestämts.
- Av dessa är 1 000 lägenheter belägna i innerstaden och 1 977 lägenheter i yttre staden.
- Av markanvisningarna har fem tilldelats kommunala bolag omfattande 193 lägenheter.
- Inga beslut har fattats om markanvisningar i City.

Byggnad på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park, Liljeholmskajen i Årstadal, Bromstens industriområde (delvis privatägd), kv Linaberg i Annedal, Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

Exploateringsnämnden godkände i april kontorets förslag till Stockholms riktlinjer för bostadsförsörjningen 2007-2010 och överlämnade förslaget till kommunfullmäktige.

Faktorer som påverkar bostadsbyggandet

Byggbar mark

Inventering av byggbar mark pågår kontinuerligt för att underlätta en hög och jämn takt i bostadsförsörjningen. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik, och rekreation.

Parallellt med målet med att planera för 15 000 nya bostäder under perioden 2007-2010 pågår arbetet med stadsutvecklingsområdena och Vision 2030.

Nybyggnation

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggnad på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden samt överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal, Annedal, Bromstens industriområde och friställd hamnmark.

Byggnad på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är en planerad 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 och genom Hjorthagen 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 och i slutänden bostadskonsumenter. Detta medför en större osäkerhet om genomförandet.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggnaden kommer kontoret att fortsätta med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering. En förutsättning för att stadens invånare även på längre sikt ska kunna erbjudas bostäder till rimliga kostnader är att dessa områden väljs så att de inte är kostnadsdrivande.

Genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader såsom sanering och överdäckningar och genom att höja exploateringsgraden kan staden bidra till sänkta boendekostnader. I de fall då värdefull grönmark eller idrottsplatser tas i anspråk tas förslag till kompensationsåtgärder fram.

Konjunktur

Bostadsbyggnaden berörs av konjunkturs utveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. De senaste årens ökade bostadsbyggnad riskerar att vara kostnadsdrivande för entreprenader, material etc. En jämn takt i bostadsbyggnaden bidrar på sikt till en balanserad marknad. Under senare delen av 2007 har prisutvecklingen på bostadsrätter avstannat eller till och med varit negativ. I och med de avskaffandet av räntebidragen, investeringsbidragen för smålänheter och förändrad avgäld vid nyupplåtelse av hyresrätter har kostnaderna för nyproducerade hyresrätter ökat. Byggherrarnas efterfrågan på markanvisningar för nyproduktion av bostadsrätter är dock fortsatt hög. När det gäller mark för hyresrätter i ytterstaden efterfrågas dessa främst av de kommunala bostadsbolagen.

Sänkta boendekostnader

En rad olika faktorer påverkar kostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturs, avgifter, krav på byggherrarna, graden av kommersiellt byggnad, produktionsmetoder etc. Arbetet för att sänka boendekostnaderna har skett bland annat genom att flera aktörer som har provat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade inom staden har anvisas mark. Flera aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. På sikt handlar det bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen ställer om sina produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna.

Staden ska vara trygg

I planeringsarbetet inför exploateringar använder staden trygghetsanalyser för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker. Säkerhetsaspekterna beaktas främst vid utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. Här beaktas att god belysning i en vacker och funktionell miljö stärker tryggheten, hållbara material minskar risken för att anläggningar förfulas genom förstörelse. Under det fortsatta driftskedet bidrar en hög kvalitet på skötsel, underhåll och renhållning i det offentliga rummet till en ökad trygghetskänsla.

Bostadsbyggande i otrygga och ödsliga stråk i och mellan stadsdelar där människor rör sig för att ta sig till kommunikationer och service är också ett sätt att göra miljön tryggare.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Värna blandade upplåtelseformer i hela staden

Människors behov varierar kraftigt över livscykeln. Staden planerar 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 skapar blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

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.

Det är viktigt att värna om blandade upplåtelseformer i hela staden. Staden har därför kontinuerligt i utvecklingsområdena arbetat för varierade upplåtelseformer som ett sätt att motverka segregation, ge en god bebyggd miljö med höga estetiska värden och motverka otrygghet.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och miljövänlig stad

Staden ska främja en god miljö

I budget för 2007 lades särskilt fokus på att motverka ökade utsläpp av växthuspåverkande gaser och miljöanpassad upphandling samt att staden i samband med exploatering för bostäder och arbetsplatser behöver genomföra marksanering och andra miljöförbättrande åtgärder.

Under 2007 har exploateringskontoret lämnat in ansökningar om KLIMP-bidrag² för projekt i syfte att minska energiförbrukningen. Den ena ansökan avser utveckling och tillämpning av teknik för återvinning av energi i form av värme från sopsugsanläggningar i områdena Annedal i Mariehäll, Hjorthagen i Norra Djurgården samt Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad. Den andra ansökan innehåller förslag till åtgärder för energieffektiviseringar i nybyggnadsprojekt med syfte att demonstrera att energieffektivt byggande är realiserbart i Stockholm med avseende på energiteknik, ekonomi, boendenaspekter m.m.

Exploateringskontoret har arbetat fram förslag till riktlinjer för nämndens miljöarbete. Riktlinjerna utgår ifrån Stockholms miljöprogram 2008-2011, som har antagits av Stockholms kommunfullmäktige. Förslaget till riktlinjer föreläggs exploateringsnämnden i januari 2008.

² Riksdagen har hittills avsatt 1,1 miljarder kronor i klimatinvesteringsprogram (KLIMP). Investeringsprogrammen består av åtgärder som i huvudsak utgörs av fysiska investeringar som normalt löper under fyra år.

Miljöarbete inom exploateringsprocessen

Förorenade markområden

I samband med exploatering på stadens mark genomförs vid behov markundersökningar och efterbehandlingsåtgärder i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Utredning, projektering och även konkreta saneringsarbeten av ett antal saneringsprojekt har utförts under 2007.

Kontoret har tidigare konstaterat att Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för haltnivåer i marken inte tar hänsyn till tätorters historiska miljöproblem. Strikt tillämpning av riktvärdena kan medföra krav på markmiljöåtgärder som innebär stora ekonomiska åtaganden som i sin förlängning leder till dyrare boende. Kontoret strävar efter att göra bättre analyser av miljönytta, hälsorisker och kostnader och har arbetat vidare med att utveckla strategier för hantering av markföroreningar vid exploatering. Följande aktiviteter har genomförts under 2007:

- Sammanställning av ett informations-pm om hur markföroreningar vid exploatering bedöms och hanteras. PM:et ska bland annat användas för att informera byggherrar, entreprenörer, miljömyndigheter och andra intressenter.
- Exploateringskontorets erfarenheter från Naturvårdsverkets tidigare vägledningsmaterial och generella riktvärden är att dessa blivit normgivande vid bedömning av mark i samband med exploateringar. En strikt tillämpning av de generella riktvärdena leder till att en stor andel av marken i storstäder betraktas som förorenad varvid bostadsexploateringar kraftigt fördröjs. Kontoret har därför fört diskussioner med kollegorna i Göteborg och Malmö om att anpassa Naturvårdsverkets riskbedömningsmodell till värden som är mer realistiska för en storstadsmiljö. Städerna har därför enats om ett gemensamt projekt för att ta fram relevanta storstadsriktvärden.

Grönstruktur

Ett stort antal analyser och bedömningar av landskapsvärden har gjorts med anledning av markanvisningsansökningar. I de fall förtätning inom befintlig bebyggelse har bedömts möjlig har kompensation föreslagits om grönmärksanspråk tagits.

Den gröna infrastrukturen, dvs. de stora sammanhängande grönområdena och stråken, har i allt väsentligt behållits intakta. Denna gröna infrastruktur är viktig för människornas rekreation och för den biologiska mångfalden.

Miljöprogram för stadsutvecklingsområden

I stadens stadsutvecklingsområden tar kontoret fram miljöprogram med mål och strategier för miljöarbetet i respektive område. För detta arbete tas erfarenheterna av miljöarbetet i Hammarby Sjöstad tillvara. Under 2007 har kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret diskuterat utgångspunkter för policy och miljömål för stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden med målsättning att få fram ett miljöprogram under första halvåret 2008.

Miljökrav vid upphandling

Nämnden tillämpar miljö- och trafiksäkerhetskrav på entreprenader och tjänster. Kommunfullmäktige har under hösten 2007 antagit reviderade miljökrav på entreprenadarbeten ("Miljökrav vid upphandling av entreprenader och tjänster - Gemensamma upphandlingskrav för Göteborgs Stad, Malmö Stad, Stockholms Stad och Vägverket"). Dessa utgör kvalificerande krav vid upphandling av stadens bygg- och anläggningsentreprenader.

Parker och grönområden

Exploateringsnämnden har haft en expertroll när det gäller investering och drift av parker och grönområden. Expertkompetensen, som varit intäktsfinansierad, har utnyttjats av stadsdelsnämnderna både vid de större investeringarna i park- och grönområden som kommunfullmäktige beslutat och vid mindre uppdrag som beslutats av stadsdelsnämnderna. Kontoret har medverkat bland annat vid upprättande av program och svarat för projektering och anläggning i ett trettiotal projekt. Av projekten kan nämnas upprustning av lekparken Droskan vid Folkungagatan, ombyggnad av plaskdamm i Fredhäll och upprustning av Humlegården inför Linnéjubileet.

Kommunfullmäktige beslutade 2006 att samtliga stadsdelsnämnder ska utarbeta lokala parkplaner i samråd med nämnden. Två parkplaner slutfördes redan under 2006 medan ytterligare tio i huvudsak slutförts under 2007³.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Järva ska förnyas

Stadsdelarna kring Järvafältet har stor potential för utveckling. Den pågående planeringen för E18 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Arbetet för överdäckningen vid Rinkeby pågår. I arbetet studeras sambanden till Kista.

Nämnden svarar för investeringar i och förvaltning av Järva friområde. Arbetet med att genomföra delar av inriktningsprogrammet för området har resulterat i anläggandet av två dammar, Hästa damm och Skogvaktarkärret. Anläggningarna har blivit populära mötesplatser och har påtagligt ökat den biologiska mångfalden. Hästa gårds lösdriftslada har färdigställts vilket varit förutsättningen för den utökning av betesarealen som under året genomförts.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Bromma flygplats ska bevaras så länge alternativ citynära flygplats inte finns. Nytt avtal med luftfartsverket ska tecknas under mandatperioden.

Under 2007 har ett nytt avtal för Bromma flygplats förhandlats fram. Exploateringsnämnden har godkänt avtalet och överlämnat det till kommunfullmäktige för godkännande. Avtalet innebär att flygplatsen finns kvar till 2038. I det nya avtalet har parterna enats om att verka för att bullerrestriktionerna ska avsmalnas och anpassas till verkliga förhållanden. En sådan möjliggör tusentals nya bostäder. Området har en väldig växtkraft som en del av storstockholms nordvästregion.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Beslut om ombyggnaden/renoveringen av Slussen ska fattas

Slussen har idag allvarliga brister i funktioner, säkerhet och trevnad. Anläggningarna måste till större delen rivas och staden har nu startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen. Trafik- och renhållningsnämnden ansvarar för drift, underhåll och investeringar i befintlig trafiklösning medan exploateringsnämnden ansvarar för projektet med den nya lösningen som kombinerat trafik- och exploateringsprojekt.

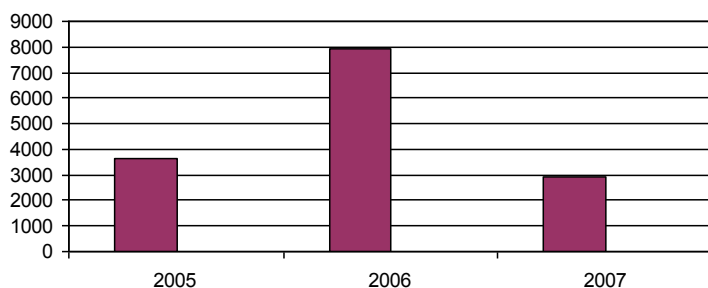
³ Planer för Norrmalm, Liljeholmen, Bromma, Kista, Hägersten, Enskede-Årsta, Farsta, Älvsjö, Skarpnäck och Kungsholmen.

Framtiden ställer nya krav på en välfungerande kollektivtrafik och ett trivsamt stadsliv. Förmågan att reglera Mälarens vattennivå behöver också förbättras. Genomförandet av Slussenprojektet kommer att kräva prövning enligt miljöbalken utöver planläggning enligt plan- och bygglagen. I kraven för sådana processer ingår att alternativa lösningar ska redovisas och två väl genomarbetade alternativ finns nu att ta ställning till.

Exploateringsnämnden har förordat nybyggnation i riktning ”Nya Slussen” och beslut om denna inriktning fattades av stadsbyggnadsnämnden i december 2007. Under 2008 kommer utformningen att studeras vidare. Tidiga förberedande arbeten bedöms efter projektering kunna påbörjas under 2010, medan de egentliga byggnadsarbetena bedöms pågå år 2012-2018. Under 2007 har även samråd avseende vattenverksamhet enligt miljöbalken påbörjats avseende bland annat Mälarens reglering med en omfattande sakägarkrets i hela Mälardalen.

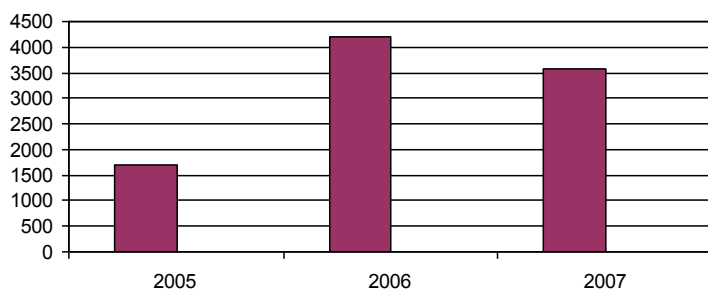
Bostadsprojekt

Påbörjade lägenheter



Under året påbörjades byggandet av 2 924 lägenheter i nyproduktion⁴. Detta är betydligt lägre än 2006, då 7 939 lägenheter påbörjades⁵. Förändringar i det statliga bidragssystemet för bostadsproduktion från och med 2007 förklarar i huvudsak det höga antalet påbörjade bostäder 2006. I bilaga 5:2 finns en sammanställning av de lägenheter som påbörjades byggas under 2007.

Färdigställda lägenheter



Antalet färdigställda lägenheter under 2007 uppgår till 3 569. Detta att jämföra med 2006 då 4 194 lägenheter färdigställdes respektive 2005 då 1 693 lägenheter färdigställdes. Se sammanställning av färdigställda lägenheter 2007 i bilaga 5:3.

⁴ Påbörjade lägenheter enligt USK: Den tidpunkt då de egentliga byggnadsarbetena påbörjas, dvs. gjutning av källargolv eller bottenplatta för källarlösa hus.

⁵ Till detta kommer ombyggnader under 2007 av lokaler till bostäder med 1 590 lägenheter netto, varav 1 239 hyresrätter och 351 bostadsrätter.

Verksamhetsberättelsen innehåller en mängd projekt som befinner sig i olika planerings- eller genomförandefaser. Huvuddelen av bostadstillskottet i innerstaden kommer de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad att 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 kvarteret Persikan på Södermalm och Smedsbacken på Gärdet.

Inom innerstaden pågår även en förnyelse och omdaning av citykärnan, främst kring stråket över de tre torgen Sergelstorg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs torg men även kring centralstationsområdet. Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar dels kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön, dels utvecklings- och påbyggnadsmöjligheter för befintliga fastigheter.

I budget 2007 anges målet att planera för 1 000 nya bostäder i city. Med ledning av den projektinventering för bostäder i city som stadsbyggnadskontoret arbetar med bedömer kontoret att antalet lägenheter kan komma att uppgå till 500-600 lägenheter under mandatperioden.

Exempel i ytterstaden är ett flertal större och mindre projekt framförallt i Hässelby, Vällingby, Bromsten, Annedal, Årsta, Kärrtorp, Farsta, Långbro, Fruängen, Sätra och Skärholmen. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Axelsberg-Örnsberg, Gyllene Ratten i Fruängen och Lövestavägen i Hässelby.

Kommunfullmäktige godkände 2002 "Vision för Söderort". Syftet med visionen är att lyfta fram de kvaliteter 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 under en tioårsperiod.

Under 2007 har bland annat arbetet med en helt ny stadsdel på Årstafältet påbörjats. Årstafältet som beräknas kunna inrymma ca 3 000-4 000 lägenheter är ett av de största nya stadsutvecklingsprojekten, centralt beläget i söderort. Arbetet med en översyn av Gullmarsplansområdet har också påbörjats. Grundläggande för eventuella exploateringsmöjligheter är att se över sambanden och framkomligheten i området. Arbetet med utredningen av förutsättningarna för en ny arena i Slakthusområdet pågår. Avtal om förvärv av mark för ändamålet har träffats under 2007.

Kommunfullmäktige godkände 2001 förslaget till framtidsbild för Kista Science City. Inriktningen är att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation. Framtidsbilden möjliggör bland annat byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. Bostads- och företagsområdet kommer att bindas samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola. Byggstart av gatuarbeten påbörjades under 2007.

För utvecklingsområdet Bromma-Ulvsunda-Mariehäll pågår strukturstudier under rubriken Vision Bällstaviken. Här har också planstudier gjorts tillsammans med Sundbybergs kommun.

Arbetet med att planera för 2 000 lägenheter i Annedal och närområdet har fortsatt under 2007.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden. I bilaga 3 kommenteras samtliga projekt större än 50 mnkr. Av redovisningen framgår stadens investeringsutgifter, en allmän presentation av projektet och i vilket skede projektet befinner sig i. Projekt mindre än 50 mnkr redovisas var för sig i sifvertabellerna i samma bilaga.

Uppdrag i budget

Kommunfullmäktige gav nämnden följande uppdrag i budget 2007:

- Fortsätta upprustningen av Sergels Torg genom etapp II av Hästskogången.
Under 2007 har förhandlingar inletts med de fastighetsägare som är tänkta att ingå i den samfällighetsförening som ska ta över Sergelarkaden. Parallellt med detta har kontoret låtit genomföra en fördjupad programutredning. Under våren 2008 kommer ett modifierat förslag till inglasning att presenteras, vilket i stort följer rekommendationerna i den medialt uppmärksammade s.k. Spacescape-utredningen. Förhandlingar och projektering fortsätter under inledningen av 2008, med sikte på ett genomförandebeslut under våren.
- Rusta upp och bygga nytt vid Gullmarsplan.
Exploateringsnämnden har i augusti 2007 i samband med besvarande av remiss om programarbete för att utveckla Gullmarsplan beslutat att en programutredning av områdena kring Gullmarsplan ska påbörjas. En viktig del blir att identifiera möjligheter till ny bebyggelse i området. Ett program kan, efter i samråd med berörda förvaltningar och parter, presenteras för exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden under 2008. Programmet kan även ligga till underlag för markanvisningar, preliminärt under hösten 2008 och för vidare detaljplanering inom området.

Näringslivet

Stockholm ska bli Norra Europas mest företagsvänliga stad

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla byggbar mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. En viktig del i arbetet för ett livskraftigt näringsliv är de förvaltningsövergripande kontakter som löpande sker rörande nyetableringar i staden. I samband med planeringen av nya bostadsområden är det viktigt att undersöka möjlighet till lokaler för småföretagande. Av arbetsplatsprojekten är utbyggnaden av Kista och ombyggnaden av Vällingby Centrum de största. Under året har också ytterligare mark för företag anvisats i Skrubba.

I samarbete med stadsledningskontoret, Stockholm Business Region AB och stadsbyggnadskontoret har en långsiktig strategi för stadens företagsområden utarbetats. Arbetet redovisades för nämnderna under 2007.

Härutöver sker en årlig revidering av katalogen över mark- och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad i samarbete med bland annat stadsbyggnadskontoret.

Upphandling

Vid entreprenad- och konsultupphandlingar ska kontoret utforma upphandlingskraven så att även mindre företag kan lämna anbud på lämpliga arbeten. Som exempel ska kontoret inte

ställa högre krav på anbudslämnarnas årsomsättning än vad som bedöms som nödvändigt för att klara ett arbete av aktuell storlek.

Utbyggnad av hotell

Stadens hotellgrupp består av representanter från kontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholm Visitors Board. Gruppens ambition är att så långt möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bland annat mark- och planfrågorna.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 1990-talet ökat med i genomsnitt 3,5 % per år. Vid halvårsskiftet 2007 fanns det ca 14 000 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum är relativt tillfredsställande. Ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet är dock önskvärt. I synnerhet bör andelen s.k. lågprishotell ökas.

Under 2007 har följande hotell tagits i bruk:

- Best Western Premier Hotel Kung Carl på Birger Jarlsgatan (121 rum)
- Skalmejblåsaren i Vasastaden (120 rum samt 10 enheter i lägenhetshotell)

Under 2008 beräknas följande hotell färdigställas och tas i drift:

- Choice Hotel Sign på Norra Bantorget (558 rum)
- Hotel Stureplan (108 rum)
- Lydmar på Sturegatan (51 rum)

Följande hotell beräknas tillföra rum under 2008:

- First Hotel Amaranten på Kungsholmen (40 rum)
- Rex Hotel på Luntmakargatan (25 rum)

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Valfriheten ska öka

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena

Tomträttsinnehavare ska ges möjligheten att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet

Befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %

Kommunfullmäktiges beslutade i budget 2007 att innehavare av småhustomträtter och bostadsrättsföreningar ska få friköpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Den exakta nivån samt regler för detta skulle fastställas under våren 2007 efter utredning.

Kommunfullmäktiges beslutade under 2007 enligt exploateringsnämndens förslag att prisnivån vid friköp av småhustomträtter i normalfallet ska utgöra 50 % av marktaxeringsvärdet samt att friköpspriser för flerbostadshustomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar i normalfallet ska erbjudas till det marktaxeringsvärde som gäller vid ansökningstidpunkten.

Både kommunfullmäktiges beslut om friköpspris för flerbostadshustomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar och beslutet om friköpspris för småhustomträtter har överklagats under 2007.

Det innebär att försäljning av dessa tomträtter inte har kunnat påbörjas under 2007. Kontorets bedömning är att försäljning av småhustomträtter kan påbörjas under första halvåret 2008. Det finns risk för att försäljning av flerbostadshustomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar inte kan påbörjas under 2008.

Aktivitetsplan – upphandling i konkurrens

Enligt stadens konkurrenspolicy ska all verksamhet som inte är myndighetsutövning eller strategisk ledningsfunktion handlas upp i konkurrens.

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten och inom uppdragsverksamheten. Ca 95 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen (IT, personal- och lönehantering, registratur och arkivtjänster, televäxel m.m.) från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Ingen verksamhet bedrivs i egen regi med undantag av Riddersviks trädskola.

Riddersviks trädskola är den verksamhet som bedöms kunna konkurrensutsättas. Det innebär dock i praktiken att verksamheten avvecklas då marken är intressant ur exploateringssynpunkt och stadens behov kan upphandlas av andra aktörer på marknaden. Kontoret har i december 2007 till nämnden föreslagit att trädodlingen vid Riddersviks trädskola ska avvecklas⁶.

I verksamhetsberättelsen ska nämnderna beskriva hur man stödjer anställda som önskar avknoppa verksamhet. Nämnden har ingen verksamhet som bedöms kunna avknoppas.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Budgetförutsättningar

Den av kommunfullmäktige beslutade budgeten för 2007 justerades av kommunstyrelsen i april för av nämnden redovisade omslutningsförändringar inom uppdragsverksamheten för ökade kostnader och intäkter med 60 mnkr och för utökad investeringsplan från 1 500 mnkr till 2 000 mnkr netto. Samtidigt utökades nämndens försäljningsbeting från 500 mnkr till 1 000 mnkr. Beslutade förändringar framgår av bilaga 2:2.

Det ekonomiska utfallet

Driftbudget

Utfallet på driftbudgeten visar ett överskott på 264,8 mnkr jämfört med budget. Effektiviseringskravet om 12,5 mnkr i budget 2007 har i huvudsak uppnåtts. En sammanställning av driftbudgeten och kommentarer av avvikelser jämfört med budget lämnas i bilaga 2:1, 2:3 och 2:4. Nedan kommenteras driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

⁶ Exploateringsnämnden beslutade enligt kontorets förslag 2008-01-24

Markförvaltning Mnkr	Budget 2007	Bokslut 2007	Avvikelse Budget/ Bokslut
Drift och underhåll	29,2	29,0	0,2
Avskrivningar	75,0	72,0	3,0
Internräntor	1 216,0	1 081,0	135,0
Summa kostnader	1 320,2	1 182,0	138,2
Intäkter	-1 644,2	-1 763,7	119,5
Netto	-324,0	-581,7	257,7

Markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar ett nettoöverskott om närmare 258 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av tillkommande intäkter i samband med domar i avgäldsmål och minskade kostnader för stadens internränta.

Kostnader i samband med avgäldsmål som medfört en sänkt avgäld och därmed återbetalning till tomträttshavarna ingår i kostnaderna med närmare 7 mnkr.

Kostnaderna för stadens internränta visar ett överskott om 135 mnkr. Den stora avvikelsen beror i första hand på en för hög budgetering. Riskerna för förskjutningar inom investeringsplanerna var inte fullt ut beaktade i tidigare bedömningar. Därtill har kostnaderna minskat beroende på tillkommande fastighetsförsäljningar.

De ökade avgälderna jämfört med budget beror främst på intäkter i samband med domar i avgäldsmål som medfört höjd avgäld, nyupplåtelser och regleringar.

Överskottet kan också förklaras av att budgetering av avgäldsintäkterna byggde på kommunfullmäktiges beslut 2004 om nya avgälder för flerbostadshus och småhus. Beslutet överklagades i den del som gäller särbehandling av hyresrätter. I avvaktan på dom debiterades hyresrätter avgäld enligt den nivå som gäller för bostadsrätter. Under året meddelade Kamrarrätten dom som innebär att beslutet från 2004 är upphävt i den del som innebär att hyresrätterna skulle betala en lägre avgäld än den i övrigt fastställda nivån. Konsekvensen är att alla tomträttshavare ska betala avgäld enligt kommunfullmäktiges beslut från 2004 och att den högre avgälden gäller för såväl bostadsrätter som hyresrätter.

Övrig Verksamhet Mnkr	Budget 2007	Bokslut 2007	Avvikelse Budget/ Bokslut
Kostnader	131,9	132,9	-1,0
Intäkter	-108,3	-116,4	8,1
Netto	23,6	16,5	7,1

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholm Hamn AB, uppdragsverksamhet till andra nämnder, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, Riddersviks trädskola, geoarkiv och planering för verksamheter som inte är direkt kopplat till markförvaltning.

Uppdragsverksamheten avseende parkinvesteringar till andra nämnder var budgeterad till 60 mnkr i kostnader med motsvarande intäkter. Utfallet blev drygt 47 mnkr. Vissa projekt, som exempelvis Brandparken vid Skarpnäcks allé, har försenats på grund av svårigheter att finna entreprenör till en rimlig kostnad⁷.

Av övriga förändringar kan nämnas att nämnden från och med september fått ett förvaltningsuppdrag av de byggnader som finns inom Norra Stationsområdet som staden förvärvat med anlednings av Norra Stationsprojektet.

Investeringsplan

Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster framgår av bilaga 3:2. I denna kommenteras även projekt överstigande 50 mnkr i text. Bilagan inleds med en sammanställning på övergripande nivå. Projekt finansierade via stadens avsättning för Miljömiljarden redovisas i bilaga 3:3. Under året avslutade projekt redovisas i bilaga 3:4.

Mnkr	Budget 2007	Bokslut 2007	Avvikelse Budget/ Bokslut
Utgifter	2 174,0	2 119,0	55,0
Inkomster	-174,0	-135,0	-39,0
Netto	2 000,0	1 984,0	16,0

Av årets förbrukade medel avser 55 % projekt där genomförandebeslut har fattats, 15 % avser planeringsprojekt och 30 % ett fastighetsförvärv inom Norra Stationsområdet.

Drygt 80 % av årets utgifter avser s.k. stora projekt⁸.

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 närmare 602 mnkr. Utgiften utgörs huvudsakligen av det förvärv av fastigheten Vasastaden 1:17 inom Norra Stationsområdet med 560 mnkr som kommunfullmäktige godkände i juni i samband med inriktningsbeslut om Norra Stationsprojektet. En förteckning över fastighetsförvärven lämnas i bilaga 3:5.

I budget uppgår försäljningsbetinget till 1 000 mnkr. Försäljningar av fastigheter har genomförts under året till 724 mnkr. Med undantag av försäljningar av småhustomträtter är försäljningarna huvudsakligen sammanhängande med exploatering. Av försäljningarna kan nämnas försäljning i samband med projektet hotell Lindhagensplan i Kristineberg för 309 mnkr, Lidareände i Akalla för 45 mnkr och Muffen-Tätläget i Fruängen för drygt 52 mnkr. Uppfyllelse av fastställt beting måste ses över ett längre tidsperspektiv än enskilt räkenskapsår beroende på de speciella förutsättningar som gäller för denna typ av verksamhet. En förteckning över fastighetsförsäljningarna lämnas i bilaga 3:5.

Under året har 252 friköp av småhustomträtter till ett försäljningspris om närmare 100 mnkr genomförts. Dessa försäljningar ger delvis en realisationsförlust då fastställt försäljningspris

⁷ I september beslutades att ansvaret för parkfrågor, inklusive uppdragsverksamheten, som inte avser exploatering överförs till trafik- och renhållningsnämnden. Se avsnitt Organisationsfrågor sidan 21.

⁸ Med ”stora projekt” avses normalt projekt vars totalutgift bedöms bli 50 mnkr eller mer.

kan understiga bokfört värde. Årets försäljningar av småhustomträtter gav sammanlagt en förlust om ca 14 mnkr.

Årets försäljningar totalt ger staden en realisationsvinst om 452 mnkr.

Värdeöverföringar

Under året har följande värdeöverföringar, dvs. överföring av bokförda värden för mark eller byggnad, från/till andra nämnder skett:

- Exploateringsnämnden och fastighetsnämnden beslutade i mars om värdeöverföring av fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 inrymmande idrottshall respektive friskvårdsanläggning (Sjöstadshallen) från exploateringsnämnden till fastighetsnämnden för 84 mnkr.
- Mark inom fastigheten Rio 8 på Ladugårdsgärdet har överförts från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden till ett bokfört värde om 25,3 mnkr. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Micasa Fastigheter AB enligt beslut i dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2004.

Härutöver har ett antal mindre värdeöverföringar mellan nämnderna gjorts enligt följande:

- till fastighetsnämnden för 3,2 mnkr
- från fastighetsnämnden för 42,1 mnkr
- till idrottsnämnden för 13,7 mnkr

Prognoser under året

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

Drift Mnkr	VP 2007	T 1/2007	T 2/2007	Mr 09	Bokslut 2007
Drift och underhåll	161,1	169,5	178,3	162,5	161,9
Avskrivningar	75,0	75,0	70,0	70,0	72,0
Internräntor	1 216,0	1 116,0	1 085,0	1 085,0	1 081,0
Summa kostnader	1 452,1	1 360,5	1 333,3	1 317,5	1 314,9
Intäkter	1 752,5	1 834,5	1 868,9	1 865,4	1 880,1
Netto	300,4	474,0	535,6	547,9	565,2

Investeringsplan Mnkr	VP 2007	T 1/2007	T 2/2007	Mr 09	Bokslut 2007
Utgifter	2 654,3	2 474,7	2 382,7	2 095,8	2 119,0
Inkomster	98,3	106,8	94,4	95,8	135,0
Netto	2 556,0	2 367,9	2 288,3	2 000,0	1 984,0

Försäljningsbeting Mnkr	VP 2007	T 1/2007	T 2/2007	Mr 09	Bokslut 2007
Inkomster	1 000,0	1 000,0	765,0	765,0	723,6

Driftkostnader; I årets tertialrapporter har ett antal förändringar anmälts. Det gäller bland annat ökade kostnader med anledning av domar i avgäldsmål som medfört återbetalning till tom-

trättshavare, förvaltning av Norra stationsområdet, bidrag till City i samverkan m.m. Till månadsrapport per september anmäldes att uppdragsverksamheten bedömdes uppgå till ett lägre belopp än budgeterat. I slutet av året kom beslut från Skatteverket om återbetalning av fastighetsskatt avseende tidigare år som medförde att kostnaden för fastighetskatt har blivit lägre än budgeterad.

Avskrivningar; Till tertialrapport 2 justerades prognosen. Utfallet blev 2 mnkr högre än prognosen beroende på nedskrivningar av s.k. förgävesprojekteringar som gjordes under senare delen av 2007.

Internräntor; Till tertialrapporterna har prognoserna justerats. Avvikelsen beror i första hand på för hög budgetering. Det är svårt att göra en bedömning när projekt kommer att färdigställas och därmed belastas av internränta.

Intäkter; Intäktsförändringar har rapporterats vartefter de blivit kända. Förändringarna avser främst intäktsökningar med anledning av domar i avgäldsmål. När dessa domar kommer att meddelas är svårt att förutse i förväg. Nyupplåtelser av tomträtter och avgäldsregleringar är också förklaring till förändringar. De förändringar som skett efter månadsrapport per september avser främst ökade intäkter för uppdragsverksamhet med 9 mnkr.

Investeringsplan; Prognosen har justerats i tertialrapporterna. I början av hösten kunde kontoret göra en bättre bedömning över vilka projekt som kommer att förskjutas av olika orsaker.

Försäljningsinkomster; I samband med tertialrapport 1 gjordes bedömningen att försäljningsbetinget skulle uppnås. Eventuella friköp tomträttsfastigheter i samband med försäljning av CentrumKompaniet i Stockholm AB skulle medföra ytterliggare inkomster. Dessa fastigheter kom efter försäljningen att i stället upplåtas med tomträtt. Kommunfullmäktiges beslut om friköpspris för flerbostadshustomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar och beslutet om friköpspris för småhustomträtter har överklagats under 2007. Detta har påverkat försäljningsinkomsterna. Inkomsterna från försäljning av småhustomträtter uppgick till 100 mnkr. I tertialrapport 2 bedömdes dessa uppgå till 150 mnkr. Därutöver har försäljning av Södermalm 3:1 för 55 mnkr senarelagts beroende på överklagan av detaljplan.

Jämförelse utfall 2007 med utfall 2006

Nämndens driftintäkter 2007 har ökat med närmare 74 mnkr jämfört med 2006 års bokslut. Av de poster som har förändrats kan nämnas att intäkterna från hyror och arrenden har ökat med 108 mnkr, vilket är en ökning med drygt 6 %. Tomträtts- och arrendeintäkterna svarar för huvuddelen av dessa, 95 mnkr. Försäljning av verksamhet och entreprenader har minskat från 93 mnkr till 50 mnkr vilket beror på en minskad omfattning av uppdragsverksamheten mot andra nämnder.

Nämndens driftkostnader har minskat med 24 mnkr. Kostnaderna för köp av entreprenader och konsulttjänster har minskat från 143 mnkr till 101 mnkr, vilket sammanhänger med den minskade omfattning av uppdragsverksamhet till andra nämnder. Kostnaderna för fastighetskatt har beroende bland annat på återbetalningar om 3,5 mnkr efter omprövning för tidigare år minskat från 6,2 mnkr till 1,5 mnkr.

Lönekostnaderna inklusive arvoden uppgick till 84,3 mnkr inklusive personalomkostnads-pålägg med 43,1 %. Årets löneöversyn gav ett utfall på 2,78 %. Motsvarande uppgifter för

2006 är att lönekostnaderna uppgick till 82,4 mnkr inklusive personalomkostnadspålägg. Löneöversynen 2006 gav ett utfall om 2,2 %.

Nämndens kostnader för avskrivningar inklusive nedskrivningar har ökat från 55 mnkr till 72 mnkr. Kostnaderna för stadens internränta har ökat med närmare 9 mnkr till 1 081 mnkr.

Nettoinvesteringarna uppgår till 1 984 mnkr, vilket är 735 mnkr högre än 2006. I investeringsutgifterna 2007 ingår fastighetsförvärv med 602 mnkr. Motsvarande utgift för fastighetsförvärv 2006 uppgick till 179 mnkr.

Inkomsterna från fastighetsförsäljningar uppgick till 723,6 mnkr vilket är drygt 265 mnkr lägre än 2006.

Balansräkning

I bilaga 4 lämnas balansräkning med kommentarer.

Upphandling

Under 2007 gjordes ca 2 500 beställningar till ett värde av drygt 1 730 mnkr⁹. Motsvarande uppgifter för 2006 var ca 2 700 beställningar till ett värde av närmare 1 758 mnkr.

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 har medfört att priserna för anläggningsarbeten stigit. Kontoret kan också se en tendens till att den goda konjunkturen har påverkat kvaliteten negativt på köpta konsulttjänster.

Under 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. En första uppföljning i Kina gjordes av SwedWatch i oktober 2007. Arbetet bedrivs tillsammans med bland annat Göteborg, Örebro och Malmö.

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

Intern kontrollplan

I plan för 2007 utvaldes följande områden:

- Beslutsunderlag för investeringsprojekt
- Attestinstruktion samt fakturerings- och kravrutin
- Risker i ekonomisystemet
- Prognossäkerhet inom investeringsplan

⁹ Uppgifter hämtade ur exploateringskontorets beställningssystem.

- Upphandling

I bilaga 8 lämnas en uppföljning av planen. Sammanfattningsvis kan sägas att kontoret har vidtagit åtgärder där brister har kunnat konstateras.

Organisationsfrågor

I september beslutade exploateringsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden om ett justerat gränssnitt mellan de båda nämnderna. Beslutet innebär att exploateringsnämnden renodlar sin verksamhet till att endast omfatta exploatering. Ansvar för alla parkfrågor som inte har bäring på exploatering överförs till trafik- och renhållningsnämnden. Ansvar för naturre-servatsfrågor ligger dock kvar på exploateringsnämnden i sin roll som markägare.

Beslut om förändring av den centrala administrationen har fattats, vilket framöver bedöms ge en effektivisering om ca 2 mnkr på årsbasis. Förändringen gäller från och med den 1 december 2007.

Personalfrågor

Antalet anställda inklusive tidsbegränsade anställningar per den 31 december uppgår till 148. Detta är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2006 då antalet anställda uppgick till 154. Förändringen beror på vakanser, effektiviseringar m.m. Antalet personer omräknat till heltid per den 31 december 2007 uppgick till 141,76 tillsvidareanställda varav 2,0 fackligt aktiva och 4 med tidsbegränsad anställning. Antalet i tjänst uppgick till 129,43.

Medelåldern är relativt hög, 48 år.

Nämnden har inte haft någon övertalighet under 2007. En övertalig medarbetare i staden har placerats på kontoret.

Se även bilaga 7:2 och 7:3 för personalstatistik över sjukfrånvaro, antal anställda, personalrörlighet, åldersfördelning och tidsanvändning.

Kompetensförsörjning

En rad insatser har gjorts för att öka kontorets attraktivitet som arbetsgivare. Kontoret har deltagit i arbetsmarknadsdagar på KTH, marknadsfört sig mot studenter genom annonsering i dags- och fackpress och på internet. Marknadsföring har även skett mot potentiella medarbetare som redan är ute i yrkeslivet.

Under året har 11 nya medarbetare rekryterats externt och 5 från andra förvaltningar i staden vilket motsvarar 11 % av antalet anställda. 22 medarbetare har slutat sin anställning.

Generationsväxlingen fortsätter i ökad takt. Under de närmaste fem åren beräknas 27 medarbetare gå i pension, varav 23 de närmaste tre åren. Kompetensöverföring sker genom att äldre medarbetare stöttar de yngre och successivt överlämnar mer av ansvaret. Under året har kontoret haft 3 praktikanter från högskolor, 1 feriearbetare och 1 prao från gymnasiet. Dessutom har tre examensarbeten genomförts.

Under hösten startade pilotomgången av den s.k. "TN Akademin" med 16 yngre högskoleutbildade medarbetare från exploaterings-, trafik- och stadsbyggnadskontoren. Syftet är att fördjupa projektlednings- och ledarkunskaper, ge möjlighet till personlig utveckling, öka förståelsen mellan förvaltningarna, ge kunskap om staden och skapa nätverk.

Ledarutvecklingsprogram för befintliga chefer har planerats och upphandling av konsulter har skett. Cheferna kommer att erbjudas individuella lösningar inom ledarskap, men få en gemensam grund inom arbetsrätt, rekryteringsprocess, lönestyrning m.m.

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.

Kontorets medarbetare består till 53 % av kvinnor. Andelen kvinnor i chefsposition har ökat under året och kvinnorna utgör nu 50 %.

Målet för 2007 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.

Sjukfrånvaro och friskvård

Den redan låga sjukfrånvaron har sjunkit från 3,2 % år 2006 till 2,8 % år 2007.

Kontoret har tillämpat en timme friskvård i veckan på betald arbetstid. Alla medarbetare har erbjudits att ta del av utbudet i Klamparhallen med olika motionsaktiviteter. Därtill har kontoret sponsrat idrottsföreningen och erbjudit gratis medlemskap till månadsanställda. En nyhet är att kontoret, i likhet med flertalet förvaltningar i staden, har subventionerat årskort till stadens sim- och idrottshallar.

Arbetsmiljö

I enlighet med samverkansavtalet har regelbundna förvaltningsgrupper och arbetsplatsträffar hållits.

Under året har ett nytt avtal för flexibel arbetstid tagits fram. De anställdas inflytande över sin arbetstid kommer att öka genom en utökning av flexibiliteterna. Avtalet kommer att börja gälla från och med den 1 februari 2008.

Kommunikation och IT

Arbete med att ta fram en kommunikationsplan har påbörjats under året.

Ett samarbetsprojekt med trafikkontoret som har pågått under året är anpassning av ett nytt system för dokument- och ritningshantering.

Under året har ett gammalt, kostsamt system för hantering av fastighetsskatt avvecklats och ersatts med ett modernt system.

Riskhantering

Revisionskontoret har under 2007 i samband med granskning av exploateringsnämndens skydd mot korruption lämnat iakttagelsen att nämnden inte har en övergripande och metodisk process för riskanalys och riskhantering. Kontoret avser att under 2008 inleda ett arbete med att ta fram en sådan process.

Lokaler

Jämfört med den lokalförsörjningsplan som redovisades i verksamhetsplan 2007 har inga förändringar skett under året. Under året har projektorganisationen i Hammarby Sjöstad flyttat till en mindre lokal. Förändringarna framgår av bilaga 10.

Övriga redovisningar

Av kommunfullmäktige givna uppdrag

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

BILAGOR

- 1** **Stockholms utvecklingsområden m.fl.**
- 2** **Budgetavräkning driftverksamhet**
 - 2:1 Uppföljning av budget – (inkl investeringsplan)
 - 2:2 Specifikation av KS/KF budgetjusteringar (inkl investeringsplan)
 - 2:3 Specifikation om avvikelser mellan nämndens budget och nämndens utfall
 - 2:4 Uppföljning av internbudget
- 3** **Budgetavräkning investeringsplan**
 - 3:1 Nämndens budget och utfall - sammanfattning
 - 3:2 Uppföljning av budget - samtliga investeringar
 - 3:3 Miljömiljarden - sammanställning
 - 3:4 Avslutade projekt under 2007
 - 3:5 Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv
- 4** **Balansräkning**
- 5** **Bostadsstatistik**
 - 5:1 Beslutade markanvisningar 2007
 - 5:2 Påbörjade lägenheter 2007
 - 5:3 Färdigställda lägenheter 2007
- 6** **Mångfalds- och jämställdhetsplan**
- 7** **Nyckeltal**
 - 7:1 Av kommunfullmäktige fastställda nyckeltal
 - 7:2 Sjukfrånvaro
 - 7:3 Övrig personalstatistik; antal anställda, personalrörlighet, åldersfördelning och tidsanvändning
- 8** **Intern kontroll**
- 9** **Uppföljning av mål**
 - 9:1 Uppföljning av mål i kommunfullmäktiges budget 2007
 - 9:2 Uppföljning av ska-krav i kommunfullmäktiges budget 2007
 - 9:3 Uppföljning av mål och indikatorer Exploateringsnämnden
- 10** **Lokalinnehav**
- 11** **Av kommunfullmäktige givna uppdrag**