

1	Inriktningsmål och mål för verksamhetsområden.....	1
2	Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök	1
2.1	Planera för och genomföra byggande av 15 000 bostäder under mandatperioden, 1 000 nya bostäder i city	1
2.1.1	Markanvisningar.....	2
2.1.2	Bostadsförsörjningsprogram	3
2.1.3	Faktorer som påverkar bostadsbyggandet.....	3
2.1.4	Sänkta boendekostnader.....	4
2.1.5	Staden ska vara trygg	4
2.2	Värna blandade upplåtelseformer i hela staden.....	5
2.3	En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt	5
2.4	Genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och miljövänlig stad.....	5
2.5	Järva ska förnyas	6
2.6	Bromma flygplats ska bevaras så länge alternativ citynära flygplats inte finns. Nytt avtal med luftfartsverket ska tecknas under mandatperioden.....	6
2.7	Beslut om ombyggnaden/renoveringen av Slussen ska fattas.....	7
2.8	Bostadsprojekt.....	7
2.8.1	Hammarby Sjöstad	8
2.8.2	Hjorthagen och hamnområdet	9
2.8.3	Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen.....	9
2.8.4	Norra Station	10
2.8.5	Vision för söderort	10
2.8.6	Kistavisionen.....	11
2.8.7	Vision Bällstaviken	11
2.9	Näringslivet.....	12
2.9.1	Stockholm ska bli Norra Europas mest företagsvänliga stad.....	12
2.9.2	Upphandling	12
2.9.3	Utbyggnad av hotell	12
2.10	Uppdrag.....	13
3	Valfriheten ska öka.....	13
3.1	Tomträttsinnehavare ska ges möjligheten att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet.....	13
3.2	Befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %.....	13
4	Ekonomisk hushållning och sänkt skatt	13
4.1	ILS.....	13
4.2	Ekonomiska förutsättningar	13
4.2.1	Driftbudgeten	14
4.2.2	Investeringsplan	16
4.3	Intern kontrollplan.....	17
4.4	Miljömiljarden.....	17
4.5	Organisationsfrågor.....	17
4.6	Personalfrågor	17
4.6.1	Kompetensförsörjning och kontoret som en attraktiv arbetsgivare	17
4.6.2	Lönekartläggning	18
4.7	Kommunikation och IT	18
4.8	Riskhantering	19
4.9	Lokaler	19

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.

Inriktningsmål och mål för verksamhetsområden

I budget för 2007 har kommunfullmäktige fastställt sex inriktningsmål:

- 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

Under kommunfullmäktiges inriktningsmål finns kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområden. Nämnderna ska fastställa mål för sina verksamhetsområden.

I verksamhetsplanen ska nämndens verksamhetsområden vara insorterat under respektive inriktningsmål. 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

De mål för exploateringsnämndens verksamheter som kommunfullmäktige har beslutat är formulerade på ett mätbart och/eller uppföljningsbart sätt. Kontoret anser därför att nämndens mål för verksamhetsområdena ska vara desamma som kommunfullmäktige har fastställt. En sammanställning av kommunfullmäktiges/nämndens mål där det framgår hur uppföljning av målen ska ske lämnas i bilaga 6.

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

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.

Fullmäktige anger vidare att det är angeläget att boendekostnaderna sänks. Staden kan bidra till sänkta boendekostnader genom att tillåta bebyggelse även på mark som inte är förenad med höga grundkostnader för t.ex. sanering och överdäckningar. Högre exploatering och mindre detaljrika krav från staden är andra åtgärder för att sänka boendekostnaderna i nyproduktion. En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Blandade upplåtelseformer ska värnas i hela staden. För att kunna hålla en fortsatt hög nivå på bostadsbyggandet är det av stor vikt att arbetet med att effektivisera stadens interna processer fullföljs och att staden fortsätter att utveckla sina kontakter med byggherrarna. Även fortsättningsvis ska det finnas en kommuncentral samordning för stadens bostadsplanering.

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.

I samband med att nämnden 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 kunna förhandla med staden om genomförande av ny bebyggelse och därmed vara villig att satsa resurser för projektering.

För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar sker i jämn och tillräcklig omfattning. På samma sätt måste de ekonomiska förutsättningarna och medelstilldelningen för bostadsbyggandet följa denna utveckling. Bostadsbyggandet kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med en omfattande bostadsutbyggnad.

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”

Åren 2000 – 2006 tilldelades markanvisningar omfattande 33 227 lägenheter, vilket motsvarar ett genomsnitt om 4 747 lägenheter per år. År 2004 markanvisades 10 349 lägenheter, 2005 4 892 lägenheter och för år 2006 fram till november ca 2 117 lägenheter. Prognosen för 2007 är att markanvisningar omfattande 2 500 – 3 500 lägenheter kommer att beslutas.

Byggande på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park, Luxområdet på Lilla Essingen, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Bromstens industriområde (delvis privatägd) 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.

I budgeten för 2006 fick stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att fortsätta planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning och ha huvudansvaret för att ta fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2007 – 2011 i samråd med marknämnden och kommunstyrelsen. Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen kommer att presenteras för exploateringsnämnden i början av året.

Faktorer som påverkar bostadsbyggandet

Byggbar mark

Inventering av byggbar mark måste fortsätta 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. Stockholm är en växande storstad. Tillväxten är central och det är viktigt att innevånarna erbjuds de fördelar som finns i staden. Stockholmsborna ska erbjudas så kompletta stadsmiljöer som möjligt.

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

Nybyggnation

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

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är 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 i genomförandetakt.

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 grön mark eller idrottsplatser tas i anspråk tas förslag till kompensationsåtgärder fram.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet 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.

Konjunktur

Bostadsbyggandet berörs av konjunktorens utveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. De senaste årens ökade bostadsbyggande riskerar att vara kostnadsdrivande för entreprenader, material etc. En jämn takt i bostadsbyggandet bidrar på sikt till en balanserad marknad.

Sänkta boendekostnader

En rad olika faktorer påverkar kostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Arbetet för att sänka boendekostnaderna kan ske bl.a. genom att flera aktörer som har prövat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade inom staden anvisas mark. Flera aktörer på marknaden innebär ökad konkurrens vilket medverkar till att pressa boendekostnaderna. Därför är det viktigt att antalet markanvisningar hålls på en hög och jämn takt. På sikt handlar det bl.a. om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen ställer om sina produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna.

Staden ska vara trygg

I sitt planeringsarbete inför exploateringar kommer staden att använda trygghetsanalyser för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker. Säkerhetsaspekterna kommer främst att beaktas vid utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker. Härvid bör 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. Det sistnämnda ligger dock utanför exploateringsnämndens ansvarsområde.

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

Värna blandade upplåtelseformer i hela staden

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

En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt

En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt. Människors behov varierar kraftigt över livsrytmen. Staden planerar för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; flerbostadshus, småhus, hyresrätter, bostadsrätter, som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

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

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.

Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med nämndens markanvisningspolicy. Denna policy förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden. En god förvaltning förutsätter vidare att staden gör affärer som bidrar till att angelägna mål kan uppfyllas. Fastighetsförvärv och försäljningar är en naturlig del av en sådan förvaltning.

Staden ska främja en god miljö

I budget 2007 läggs 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 projekt.

Miljöarbete inom exploateringsprocessen

När staden upplåter mark för exploatering träffar nämnden flera avtal med byggherren. I dessa avtal har ställt krav på byggherren när det gäller att följa stadens styrdokument rörande miljö². I samband med exploatering på stadens mark genomför kontoret markundersökningar och vid behov efterbehandlingsåtgärder i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Stockholms gröna infrastruktur med sina grönkilar, stora sammanhängande grönområden och vatten har ett stort rekreativt värde för stadens medborgare. Stadens strategi är att byggande i första hand ska ske på redan exploaterad mark. Om värdefull grönmark eller idrottsplatser tas i anspråk föreslås kompensationsåtgärder.

² Det har t.ex. gällt att följa de krav som ställs och att genomföra föreskrivna uppföljningar i program för miljöanpassat byggande och att följa riktlinjerna i stadens dagvattenstrategi. I budget 2007 har program för miljöanpassat byggande utgått som styrdokument i staden. Kontoret återkommer med förslag om hur denna fråga ska hanteras.

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.

Förorenade markområden

Förorenad mark är ett hinder för bostadsbyggande i staden. Naturvårdsverkets förslag till riktvärden för haltnivåer i marken tar inte hänsyn till tätorters historiska miljöproblem. Strikt tillämpning av riktvärdena kan medföra krav på markmiljöåtgärder som innebär stora ekonomiska åtaganden som i sin förlängning kan leda till dyrare boende. Kontoret strävar efter att göra bättre analyser av miljönytta, hälsorisker och kostnader och kommer under året att arbeta vidare med att utveckla strategier för hantering av markföroreningar vid exploatering.

Utredning och projektering av ett stort antal saneringsprojekt utförs f.n. För vissa av dessa kommer även konkret saneringsarbete att kunna påbörjas.

Miljökrav vid upphandling

Kontoret tillämpar miljö- och trafiksäkerhetskrav på entreprenader och tjänster där arbetsmaskiner och fordon ingår. I och med detta ställs miljökrav på arbetsmaskiner som en kvalificerande faktor vid upphandling av bygg- och anläggningsentreprenader.

Ett samarbete pågår för att uppdatera och utvidga antagna miljökrav till att gemensamt gälla för Stockholm, Göteborg, Malmö, Vägverket och Banverket. Förslag till beslut läggs fram i januari 2007.

Vidare pågår ett arbete med att ta fram anvisningar för vad en projektanpassad miljöplan bör innehålla.

Järva ska förnyas

Stadsdelarna kring Järvafältet har stor potential för utveckling. Den pågående planeringen för E 18 innebär bl.a. två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. Arbetet för överdäckningen vid Rinkeby har precis påbörjats. I arbetet kommer särskilt att studeras sambanden och kopplingarna till Kista.

Nämnden svarar för investeringar i och förvaltning av Järva friområde. Enligt ”Inriktningsprogram för Järva friområde”, som successivt genomförs, är framtidsbilden att skapa möten i olika former mellan människor och mellan människor och natur/kultur. Bilden innehåller mångkulturella mötesplatser som kan förena och länka samman stadsdelarnas många livsstilar. De viktigaste mötesplatserna är de gamla gårdarna som ska utvecklas. Nya mötesplatser ska skapas såsom t.ex. vattenparken mellan Kista och Rinkeby.

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

Förhandlingar om förlängning av avtalet för Bromma flygplats ska tas upp under perioden. Eftersom dagens bullerrestriktioner kring flygplatsen är betydligt mer omfattande än det faktiska förhållandet bör restriktionskurvorna göras smalare inom ramen för de kommande förhandlingarna om förlängning av flygplatsavtalet. En sådan möjliggör tusentals nya

bostäder. Området har en väldig växtkraft som en del av Storstockholms nordvästregion.

Beslut om ombyggnaden/renoveringen av Slussen ska fattas

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 exploateringskontoret.

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 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. En redovisning för berörda nämnder planeras inför programsamrådet våren 2007. Sedan kan slutlig lösning väljas under hösten 2007. 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.

Bostadsprojekt

Verksamhetsplanen innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Hammarby Sjöstad är naturligtvis det största. Exempel på andra större projekt i innerstaden är Lux på Lilla Essingen, Kojan på Kungsholmen, Sabbatsberg på Norrmalm och Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Exempel i ytterstaden är ett flertal större och mindre projekt inom framförallt stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Råcksta, Bromsten, Kista, Annedal-Mariehäll, Årsta, Kärrtorp, Farsta, Långbro, Fruängen, Sättra och Skärholmen. Av de större projekten kan t.ex. nämnas Liljeholmen-Årstadal, Kista, Telefonplan, Axelsberg-Örnsberg, Gyllen Ratten och Lövestavägen.

I bilaga 3 redovisas samtliga bostadsprojekt. Av redovisningen framgår stadens investeringsutgifter, en allmän presentation av projektet och i vilket skede projektet befinner sig. Projekt mindre än 50 mnkr redovisas endast i sifvertabellerna i nämnda bilaga. I bilaga 5 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden.

Antalet lägenheter som bedöms som möjliga att kunna påbörjas under 2007 uppgår till 8 000 – 9 000³. En större del av bostadsbyggandet kommer att ske i ytterstaden och då framförallt i söderort under kommande år.

³ Noteras bör att det varit en mycket kraftfull fokusering på antal byggstarter särskilt under år 2006. Många av de större projekten ovan byggstartar i realiteten successivt under de närmaste åren. Detta gör att antalet formella byggstarter under 2007 och även under 2008 sannolikt blir mycket lågt även om byggtakten i realiteten är hög.

Definition påbörjad lägenhet; Byggstart räknas från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta har gjutits (USK)

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. Detta görs i samband med ett stort antal om- och tillbyggnadsprojekt. Processen att omvandla f.d. Klara Postterminal till konferens- och kontorsanläggning pågår. Jernhusen och kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret påbörjat en inledande idéstudie över fortsatt överdäckning av spårområdet. 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.

Hammarby Sjöstad

Sedan 1998 pågår utbyggnaden av en ny innerstadsdel i Hammarby Sjöstads södra del med ca 18 000 boende och upp emot 10 000 arbetsplatser. Ca 4 000 bostäder har färdigställts och vid årsskiftet pågår byggandet av ytterligare ca 2 000 bostäder. Start av 900 bostäder i Henriksdalshamnen kommer därefter 2008-2009. Därefter återstår ca 1 500 bostäder som är beroende av Danvikslösen.

Hammarby Sjöstad präglas av miljömässig hållbarhet. I sjöstaden finns bl.a. ekskogen på Sickla Udde och Lumaparken. De tekniska lösningarna i området håller hög miljömässig standard. Tvärbanan går genom området och anslutningar till Södra Länken har skett. En bilpool för de boende har tagits i bruk och fungerar väl med ca 350 anslutna hushåll och 30 bilar. Här finns dock ett problem när området senare blir allmän gatemark. Separat parkering för bilpoolerna på gata blir då inte tillåtet enligt nuvarande lagregler.

Omdaning av Danviks- och Henriksdalsområdet kommer att innebära genomgripande infrastruktursatsningar. 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 kopplas ihop med Saltsjöbanan och dras vidare in till Slussen. Därmed frigörs mark för nybyggnad av ytterligare ca 1 500 bostäder. Finansieringsfrågan är ännu inte löst med landstinget varför tidplanen är osäker. Förhoppningen är att kunna träffa en överenskommelse under 2007. En stor del av Henriksdalshamnen med ca 900 bostäder kan dock byggas tidigare och planarbetet pågår.

Utbyggnad pågår av bostäder inom detaljplaneområdena Hammarby Gård, Sjöstadporten, Lugnet och Redaren-Sjöfarten-Proppen.

Sjöstadshallen, en idrottshall kombinerad med friskvårdslokaler och parkeringsgarage, har färdigställts och tagits i bruk hösten 2005. Frågan om vilken nämnd som bör äga och förvalta hallen har utretts under 2006 och förslaget, som avses föreläggas idrottsnämnden och

exploateringsnämnden, är att idrottsnämnden, bl.a. såsom största hyresgäst, är lämpligaste ägare och förvaltare. Samtidigt föreslås att garagedelen säljs till Stockholm Parkering AB.

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, flexiblare terminallösning och större rangeringsytor. Detta arbete ligger helt i linje med mark- och stadsbyggnadskontorens 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. Under 2006 färdigställdes de första 350 lägenheterna för inflyttning och Lindhagensgatan första etapp avslutas. När området är fullt utbyggt planeras det för 4 500 nya lägenheter och 185 000 m² lokaler.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandlingar pågår med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 och med Locum om området längs med S:t Göransgatan vilka på sikt kan ge möjligheter till ytterligare anvisningar.

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 byggs 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 stockholmsidan. Under året har ett arbete med fördjupad översiktsplan påbörjats som en fortsättning på "Gemensamma planeringsförutsättningar". Arbetet sker 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

SLLs formgivningstävling för sjukhuset har avslutats för att nu övergå i en tidig projekteringsfas med det vinnande förslaget som utgångspunkt. Kontoret gör i samarbete med stadsbyggnadskontoret 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 byggnadsetapp närmast Norra Stationsgatan samt konsekvenserna av att bygga några "höga hus". Innebörden skulle kunna bli att planarbete och markanvisningar för en första del av området kan starta våren 2007.

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. Ett flertal stora konkreta bostadsprojekt i olika planerings- och genomförandefaser finns upptagna i verksamhetsplanen. Exempel är Liljeholmstorget, Årstadal, Telefonplan, Långbro Park och Älvsjö Centrum. Det pågår också ett övergripande arbete, i enlighet med intentionerna i visionen, i ett flertal stadsdelar, t.ex. Kärrtorp, Hökarängen och Vårberg-Skärholmen-Sätra-Bredäng samt projektet Skärholmen-Kungens Kurva. I visionen ingår vidare att öka tillväxttakten i näringslivet och skapa 20 000 nya arbetsplatser i söderort inom en tioårsperiod.

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 service, idrott, rekreation och natur kan förbättras.

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

- I norra söderort pågår arbete med att utveckla området mot en tätare stadsmiljö
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 Älvsjö centrum med mässcentra, bostäder och utökad knutpunkt för kollektivtrafik.
- Ett samarbete med Huddinge kommun, fastighetsägare och näringsidkare, pågår 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.

Andra kommande större utvecklingsområden på kortare och längre sikt är bl.a. Gullmarsplan-Slakthusområdet, Örby vid Huddingevägen, Rågsved-Fagersjö-Farsta, Farsta Norra-Drevviken. Skarpaby och Skrubba-Drevviken. En utförligare beskrivning av dessa lämnas i bilaga 5.

Kistavisionen

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 bl.a. byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. I framtidsbilden kommer bostads- och företagsområdet att bindas samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola.

För att möjliggöra det framtida Kista Science City godkände kommunfullmäktige i september 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. Utbyggnaden av det nya gatunätet, som är en förutsättning för den framtida bebyggelsen i den nya stadsdelen, kommer att påbörjas under 2007.

I området kring Kista Gård har staden anvisat mark för bostäder till sju byggherrar. Totalt kommer ca 800 lägenheter att tillskapas med en planerad första byggstart under 2007.

Nämnden har anvisat mark till sex byggherrar för en utbyggnad med bostäder på höjdpartiet i strukturplanens norra del med 300 - 400 bostadslägenheter "Kistahöjden". Pågående arbete sker i nära samarbete med byggmästarföreningen.

Vision Bällstaviken

Utvecklingsområdet Bromma-Ulvsunda –Mariehäll är nu föremål för strukturstudier under rubriken Vision Bällstaviken. Här har också planstudier gjorts tillsammans med Sundbyberg, bl.a. inom ramen för ett EU-projekt (MA+). Om en insmalning av restriktionskurvorna görs inom ramen för de kommande förhandlingarna om förlängning av flygplatsavtalet möjliggör tusentals nya bostäder. Området har en väldig växtkraft som en del av Storstockholms nordvästregion.

Redan pågår arbetet med att planera för 2 000 lgh i Annedal och närområdet. Utbyggnadsmöjligheterna i övrigt är omfattande, även med flygplatsen kvar. Inför nästa decennium bör man planera för ca 3 000 lägenheter i Ulvsunda strand, öster om den kommande tvärsparvägen. I det fortsatta planeringsarbetet blir infrastrukturfrågorna en huvudsak. Ett förslag till fördjupad plan för området kan väntas under 2007.

Andra kommande större utvecklingsområden på kortare och längre sikt i västra Stockholm är omvandlingen av Bromstens industriområde, Alvik och Lövsta. En utförligare beskrivning av dessa lämnas i bilaga 5.

Näringslivet

Stockholm ska bli Norra Europas mest företagsvänliga stad

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning. Inom nämndens ansvarsområden är det 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. En viktig del i arbetet för ett livskraftigt näringsliv är de förvaltningsövergripande kontakter som löpande sker rörande nyetableringar i staden.

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen - Värtan. Av arbetsplatsprojekten är utbyggnaden av Kista och ombyggnaden av Vällingby Centrum de största. I samband med planeringen av nya bostadsområden är det viktigt att undersöka möjlighet till lokaler för småföretagande.

I samarbete med stadsledningskontoret, Stockholm Business Region AB och stadsbyggnadskontoret pågår ett arbete med att utarbeta en långsiktig strategi för stadens företagsområden. Arbetet planeras att redovisas för nämnden under 2007.

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

Upphandling

Vid entreprenad- och konsultupphandlingar försöker kontoret utforma upphandlingskraven så att även mindre företag kan lämna anbud på lämpliga arbeten. T.ex. ska kontoret inte ställa högre krav på anbudslämnarnas årsomsättning än vad som bedöms som nödvändigt för att klara ett arbete av aktuell storlek. Vid upphandlingen av ramavtal för teknikkonsulter skrev kontoret kontrakt även med mindre företag med endast ett fåtal anställda.

Utbyggnad av hotell

För att inte utbudet av hotellrum ska bli en trång sektor i stadens infrastruktur och ett tillväxthinder tillsatte kommunstyrelsen 1997 en särskild genomförandegrupp för hotellfrågan. Hotellgruppen består av representanter från kontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholm Visitors Board. Den träffas regelbundet för avstämning av de hotellprojekt, som aktualiserats hos staden av olika intressenter (finansiärer, byggherrar och hotelloperatörer). Gruppens ambition är att så långt möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bl.a. mark- och planfrågorna. Inom gruppen behandlas också möjliga lägen för ytterligare hotelletableringar.

Under perioden 1997-2005 har antalet hotellrum i staden ökat med netto 2 796 eller drygt 26 %. Vid årsskiftet 2005/2006 fanns det 13 284 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum är totalt sett relativt tillfredsställande. Ett ökat inslag av mångfald inom hotellutbudet är dock önskvärt. I synnerhet bör andelen s.k. lågprishotell ökas.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 90-talet ökat med i genomsnitt cirka 3,5 % per år. Om efterfrågan fortsätter att öka i takt med den allmänna prisutvecklingen i landet, vilket den gjort under de senaste tjugo åren, bedöms att ytterligare 2 200 hotellrum komma att behövas i Stockholm till 2010. Efterfrågan kan komma att öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006 - 2010.

Under 2007 förväntas följande hotell färdigställas och tas i drift:

- Birger Jarlsgatan 24 (50 rum)
- Karlsbodavägen i Mariehäll (50 rum)
- Marmorhallarna (190 rum)
- Skalmejblåsaren (120 rum samt 10 enheter i lägenhetshotell).

Uppdrag

Kommunfullmäktige ger nämnden även följande uppdrag i budget 2007:

- fortsätta upprustningen av Sergels Torg genom etapp II av Hästskogången.
- rusta upp och bygga nytt vid Gullmarsplan.

Valfriheten ska öka

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

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

Människors behov varierar kraftigt över livsrytmen. 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 den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer.

Tomträttsinnehavare liksom bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter till priser som understiger marktaxeringsvärdet. Tomträttsinnehavare ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 50 procent. Bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 procent. Förutsättningarna för försäljningar kommer att arbetas fram och principerna fastställas senast under våren 2007.

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

ILS

Alla nämnder ska arbeta i enlighet med stadens ledningssystem, ILS. En sammanställning av nämndens mål och hur dessa ska följas upp lämnas i bilaga 6.

Ekonomiska förutsättningar

Jämfört med 2006 ökar driftbudgetens omslutning för 2007 med 32,8 mnkr. Justering har gjorts för ökade kapitalkostnader med närmare 88 mnkr. Driftkostnaderna ökar med 3 mnkr till följd av att huvudmannaskapet för stadens geoarkiv överförs från stadsbyggnadsnämnden samtidigt som ett effektiviseringskrav på 12,5 mnkr har inarbetats i budgeten. Intäktskravet 2007 ökar med 55 mnkr jämfört med 2006.

I budget för 2007 anvisas en nettoinvesteringsutgift på 1 500 mnkr per år under 2007-2009 för nämnden. Jämfört med budget 2006 är det en minskning med drygt 426 mnkr (22 procent).

DRIFT – MNKR	BUDGET 2006 ¹⁾	BUDGET 2007	VP 2007 ²⁾	AVVIKEL VP/BUDG ET
Drift och underhåll	-110,6	-101,1	-161,1	-60,0
Avskrivningar	-49,6	-75,0	-75,0	0,0
Internräntor	-1 144,1	-1 216,0	-1 216,0	0,0
Summa kostnader	-1 304,3	-1 392,1	-1 452,1	-60,0
Intäkter	1 637,5	1 692,5	1 752,5	60,0
Netto	333,2	300,4	300,4	0,0

1) KF beslut den 10 -11 november 2005 om budget 2006 och plan 2007 och 2008

2) Inklusive omslutningsförändring 60 mnkr för posterna Drift och underhåll och intäkter 2007

INVESTERINGSP LAN MNKR	BUDGET 2006	BUDGET 2007	VP 2007 ³⁾	AVVIKEL VP/BUDG ET
Utgifter	-2 063,8	-1 674,0	-2 654,3	-980,3
Inkomster	137,5	174,0	98,3	-75,7
Netto	- 1926,3	-1 500,0	-2 556,0	-1 056,0
Försäljningsbeting	500,0	500,0	1 000,0	+500,0

3) Investeringsplan 2007 Utgifter; Inklusive fastighetsförvärv om 556 mnkr

Driftbudgeten

Driftbudgeten, exklusive kapitalkostnader, består av följande poster;

Låsta poster	Kostnader	Intäkter
Fastighetsskatt	5 mnkr	
Nyttjanderättsavtal Stockholms Hamn	22 mnkr	32 mnkr
Förvaltningsuppdrag ⁴	12 mnkr	12 mnkr
Färjetrafik Hammarby Sjöstad	7 mnkr	
Geoarkiv	3 mnkr	
EJ LÅSTA POSTER		
Personal, lokaler, IT m.m.	40 mnkr	1 648
Informationsprojekt, IT- och personalutveckling, planerings- och programkostnader samt kostnader för markförvaltning	12 mnkr	mnkr r
Summa	101 mnkr	1 692

Nämndens kostnader är i det närmaste till hälften helt låsta. Anvisade medel i budget innebär en minskning av utrymmet för ej låsta poster med 20 % jämfört med budget 2006.

För att uppnå budgetkravet och därigenom kunna upprätta en internbudget har besparingar om 7,3 mnkr inarbetats. Därutöver har 5,2 mnkr lagts som en ospecificerad besparingspost. Att inarbeta hela effektiviseringskravet har f.n. inte varit möjligt utan hur detta kan ske måste utredas vidare.

Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1/2007 med förslag till finansiering av det bidrag om 750 tkr till City i samverkan – ett utvecklingsorgan för Stockholms City – som marknämnden beslutade om i oktober 2006.

Den expertkompetens som nämnden tillhandahåller trafik- och renhållningsnämnden samt stadsdelsnämnderna ger en omslutningsförändring, dvs. ökade kostnader med motsvarande intäkter, i storleksordningen 60 mnkr. En viss osäkerhet finns i prognosen då den beror på i vilken omfattning nämnderna kommer att beställa uppdrag.

Kapitalkostnaderna (dvs. avskrivningar och stadens internränta) redovisas enligt budget. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs och där kostnaden för

⁴ Nämndens fastigheter med byggnader som i huvudsak förvaltas av Fastighetsnämnden normalt i avvaktan på kommande exploatering.

räntor och avskrivningar därmed ska påbörjas under 2007. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Beroende på projekts storlek kan effekterna vara väsentliga. Utvecklingen får följas i budgetuppföljningen under året.

Redovisade förändringar och internbudget framgår av bilaga 1 och bilaga 2.

Investeringsplan

I budget för 2007 anges en nettoinvesteringsutgift på 1 500 mnkr per år under 2007-2009 för nämnden. Jämfört med budget 2006 är det en minskning med 22 %. Orsaken anges vara att det finns anledning att begränsa stadens investeringsvolym för att hålla stadens drift- och kapitalkostnader på en långsiktigt hållbar nivå.

I budget 2007 anges vidare att försäljningsbetinget uppgår till 500 mnkr. Kontoret bedömer att planeringsläget för bostads- och arbetsplatsprojekten möjliggör en ökad utbyggnadstakt varför såväl investeringsvolym som försäljningsinkomster kommer att öka.

Nettoutgifterna 2007 för enbart projekt där genomförandebeslut redan har fattats bedöms uppgå till ca 1 530 mnkr. Det innebär att medel saknades i budget för arbetet med de projekt som i nuläget befinner sig i planeringsstadiet.

Inkomsterna från fastighetsförsäljningar dels i samband med exploatering, dels genom friköp av tomträtter bedöms uppgå till 1 000 mnkr. För att möjliggöra ett fortsatt arbete med projekt i planeringsstadiet bedömer kontoret att planeringsramen bör utökas med mellanskillnaden mot försäljningsbetinget (+ 500 mnkr). Det innebär att investeringsplanen skulle uppgå till 2 000 mnkr netto. I planen ingår också ett fastighetsförvärv av mark inom Norra stationsområdet om 556 mnkr som bör överföras till nämnden. Staden har redan förvärvat fastigheten genom ett av sina bolag. Ett inriktningsbeslut om Norra station planeras att tillställas kommunfullmäktige under våren 2007 där markförvärvet kommer att ingå. Frågan om finansiering får lösas i samband med detta.

Den totala volymen 2007 av projekt i planeringsstadiet uppgår i planen till ca 1 000 mnkr. Kontoret vet dock av erfarenhet att stora förskjutningar inom planen alltid förekommer. Detta främst med anledning av överklagningar av detaljplaner men också av att förhandlingar tar längre tid än planerat, att förutsättningarna för att genomföra projekt kan var mer komplicerade än förväntat m.m. Utifrån en riskbedömning av samtliga projekt har en generell nedjustering gjorts med ca 500 mnkr.

Investeringsplanen redovisas i bilaga 3. Bilagan inleds med en sammanfattning där även grunderna för nämnda riskbedömning framgår. I bilagan redovisas samtliga projekt och där projekt överstigande 50 mnkr även kommenteras utförligare. Därutöver lämnas i bilaga 5 en lägesredovisning av Stockholms utvecklingsområden.

I samband med verksamhetsplan ska nämnderna redovisa vilka projekt som bedöms kunna slutredovisas under året⁵. Detta framgår av investeringsbilagan för projekt där medel finns uppsatta 2007 men inte för åren därefter.

⁵ KS 2005-10-26 Dnr 319-2464/2005)

Intern kontrollplan

En årlig plan ska fastställas i samband med verksamhetsplanen. Utifrån en risk- och väsentlighetsanalys ska ett antal områden/rutiner väljas ut.

I plan för 2007 har följande områden valts ut

- Upphandling
- Beslutsunderlag inklusive kalkyler till investeringsbeslut
- Attestinstruktion samt fakturerings- och kravrutin
- Prognossäkerhet i investeringsverksamheten
- Risker i stadens ekonomisystem

I bilaga 7 lämnas en sammanställning. Till nämnden kommer återrapportering ske i samband med tertialrapport 2 och verksamhetsberättelse för 2007.

Miljömiljarden

Av kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar ska nämnderna i verksamhetsplanen besluta om beviljade projekt ur den s.k. miljömiljarden ska fullföljas eller ej.

I bilaga 4 lämnas en sammanställning över nämndens projekt som finansieras via miljömiljarden. Projekten avser marksanering, vattenåtgärder, åtgärder för biologisk mångfald, metodutveckling för marksanering m.m.

Kontoret har gjort en översyn och föreslår att de flesta projekten bör fullföljas. Av kontorets totalt 17 projekt bör följande inte fullföljas:

- Två projekt bör avbrytas helt; B58 Igelbäcken och dess strandmiljöer och B50 Marksanering Gasverkstomten där förskjutningar gjort att projektet kan starta först år 2009.
- Två projekt föreslås avbrytas men en dokumentering av utförda inventeringar bör göras under 2007; B41 Stockholms unika ekmiljöer och B40 Tyrestakilen - Årstaskogen.

Övriga projekt bör fullföljas. Flera av projekten är kopplade till stora exploateringsprojekt och andra projekt har pågående entreprenader och bör därför slutföras p.g.a. de kostnader som är förknippade med att säga upp ingångna avtal. Tre av projekten är slutförda under 2006.

Organisationsfrågor

I budget 2007 anges att exploateringsnämndens resurser för trafikplanering, stadsmiljöfrågor och anläggning, inklusive resurser för planering och anläggning av parker, överförs till trafik- och renhållningsnämnden. Frågan kommer under våren att utredas av nämnderna.

Personalfrågor

Kompetensförsörjning och kontoret som en attraktiv arbetsgivare

Exploateringskontoret står inför ett stort generationsskifte, men redan har en stor förnyring skett. Under det senaste året har ett 30-tal medarbetare rekryterats utanför kontoret varav 78 % är 40 år eller yngre. Förvaltningen består av 146 tillsvidareanställda och drygt 10

vikarier och projektanställda⁶. De närmaste fem åren beräknas ett trettiotal av kontorets medarbetare gå i pension. Nya chefer har rekryterats både internt och externt, företrädesvis på gruppchefsnivå. Av dessa är 44 % kvinnor.

I byggbranschen är det ett stort behov av kvalificerad arbetskraft och kontoret arbetar i hård konkurrens med privata arbetsgivare om att rekrytera och behålla civilingenjörer.

Kontoret kommer därför även fortsättningsvis att finnas med på arbetsmarknadsdagar på KTH och delta i träffar för redan yrkesverksamma tekniker. Kontoret kommer även att marknadsföra sig i studentpress m.m. samt finna andra former för att göra exploateringskontoret känt. Praktikanter från högskolor ska tas emot under förutsättning att det finns tillgängliga handledare.

Ca 80 % av kontorets medarbetare har någon form av akademisk utbildning. De flesta befattningar kräver en lång introduktionsperiod på minst ett år. Detta kommer att ske i den s.k. TN Akademin, som är ett forum för kompetensutveckling, i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset. Även kvalificerade handläggare och projektledare som arbetat ett antal år ska ges möjlighet till kompetensutveckling i arbetet och beredskap för förändringar. Kontorets chefer kommer att få ledarutveckling under 2007. En inventering av behovet har gjorts och en ramavtalsupphandling av konsulter är snart avslutad.

För att ge medarbetare möjlighet att förena arbetsliv och privatliv har kontoret alternativa arbetsformer såsom distansarbete och ett generöst flextidsavtal.

Kontoret kommer att fortsätta att mäta arbetsmiljön genom att alla medarbetare omfattas av den från staden utarbetade medarbetarenkäten som kompletteras med förvaltningsfrågor.

Alla medarbetare ska ha medarbetarsamtal och lönesamtal med sin chef minst en gång per år.

Kontoret har en låg sjukfrånvaro, 2,9 % per den 31 augusti. Det är viktigt att kontoret arbetar aktivt med att hålla frånvaron på en fortsatt låg nivå. Rutiner finns för åtgärder vid upprepad korttidsfrånvaro samt längre sjukfrånvaro.

Friskvårdssatsningar sker genom utbud i Klamparhallen och en friskvårdstimme i veckan på arbetstid.

Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete redovisas i bilagd plan (bilaga 8).

Lönekartläggning

Under 2006 har kontoret i samarbete med trafikkontoret infört ett löneanalysverktyg, LöneAnna, som underlättar lönekartläggningen och ger även möjligheter att mäta resultat via simulering av tänkta åtgärder inom lönerrevision. Under 2007 behöver kontoret genomföra en ny befattningsvärdering enligt BAS för att säkerställa tillförlitligheten i jämförelserna. Detta kommer troligtvis att genomföras med konsulthjälp.

Kommunikation och IT

Under 2007 kommer kontoret att ta fram en kommunikationsplan i syfte att utveckla kommunikationen.

⁶ Per den 31 oktober 2006

Kontoret handlar upp sin IT-verksamhet från trafikkontoret. Arbete har påbörjats med att revidera nämndens IT-strategi men det finns anledning att avvakta stadens nya IT-strategi innan något beslut tas.

Kontoret införde stadens nya ekonomisystem 2006. Systemet ger goda möjligheter till en fördjupad analys av verksamheten och då i synnerhet av investeringsverksamheten.

Ett nytt dokument- och ritningshanteringssystem ska sjösättas under 2007. Det är ett samarbetsprojekt med trafikkontoret och alla verksamheter inom kontoret kommer att bli berörda. Under 2006 har systemets anpassats till de två förvaltningarnas behov.

Lönekartläggningssystemet LöneAnna i webbversion ska fortsätta att implementeras på kontoret.

Riskhantering

Marknämnden har under hösten 2006 besvarat kommunstyrelsens frågor om stadens riskhanteringsarbete. Kontoret har tagit del av kommunstyrelsens anvisningar för nämndernas risk- och ledningsanalyser och avser under 2007 att lägga fram förslag till en säkerhetspolicy för nämndens verksamhet.

Lokaler

I bilaga 9 lämnas lokalförsörjningsplan. Under året kommer projektledningen i Hammarby Sjöstad att flytta till mindre lokaler.