

Exploateringsnämnden	1
1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål	1
2 Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök	1
2.1 Planera för byggande av 15 000 bostäder under mandatperioden, varav 1 000 nya bostäder i city	1
2.2 Värna blandade upplåtelseformer i hela staden.....	4
2.3 En mångfald av boende och boendeformer i staden ska etableras genom att skapa förutsättningar för ett långsiktigt bostadsbyggande i jämn takt	4
2.4 Genom effektiv, ekonomisk och miljövänlig markanvändning bidra till en tillgänglig och miljövänlig stad.....	4
2.5 Järva ska förnyas	5
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.....	6
2.8 Bostadsprojekt.....	6
2.9 Näringslivet	8
3 Valfriheten ska öka.....	9
3.1 Tomträttsinnehavare ska ges möjligheten att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet	9
3.2 Befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa tomter till riktvärdet 75 %.....	9
4 Ekonomisk hushållning och sänkt skatt	9
4.1 Förutsättningar	9
4.2 Underlag till budget för exploateringsnämnden.....	10
4.3 Personalfrågor	15
4.4 Lokalfrågor.....	15

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.

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

I budget för 2007 och inriktning för 2008 och 2009 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 inriktningsmålen finns kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområden. 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

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

2.1 Planera för 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.

2.1.1 Markanvisningar

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.

Åren 2000 – 2006 tilldelades markanvisningar omfattande 33 227 lägenheter, vilket motsvarar ett genomsnitt om drygt 4 700 lägenheter per år. Prognosen för 2007 är att markanvisningar omfattande 2 500 – 3 500 lägenheter kommer att beslutas. 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.

Byggnad på privatägd mark är också en viktig del i bostadsbyggandet. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Luxområdet på Lilla Essingen, Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand och Lissabon på Gärdet.

2.1.2 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 budget 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 marknämnden² och kommunstyrelsen. Förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen har presenterats för exploateringsnämnden i mars 2007.

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”

² Exploateringsnämnden fr.o.m. 2007-01-01

2.1.3 Faktorer som påverkar bostadsbyggandet

2.1.3.1 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 invånarna erbjuds de fördelar som finns i staden. Stockholmarna 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.

2.1.3.2 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 och omläggning av Kristinebergsmotet. 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 slutändan 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.

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.

2.1.3.3 Konjunktur

Bostadsbyggandet berörs av konjunkturers 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.

2.1.4 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.

2.1.5 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.

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.

2.2 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.

2.3 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 livscykeln. 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.

2.4 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.

2.4.1 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.

2.4.2 Miljöarbete inom exploateringsprocessen

När staden upplåter mark för exploatering träffar nämnden flera avtal med byggherren. I dessa avtal har bl.a. ställts krav på byggherren när det gäller att följa stadens styrdokument rörande miljö³. I samband med exploatering på stadens mark genomför nämnden 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 rekreativvärde 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.

I stadens stadsutvecklingsområden tar nämnden fram miljöprogram med mål och strategier för miljöarbetet i respektive område. För detta arbete tas erfarenheterna av miljöarbetet i utbyggnaden av Hammarby Sjöstad tillvara.

2.4.3 Förerenade markområden

Förerenad 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. Nämnden strävar efter att göra bättre analyser av miljönytta, hälsorisker och kostnader och kommer att arbeta vidare med att utveckla strategier för hantering av markföroreningar vid exploatering. Utredning och projektering av ett stort antal saneringsprojekt utförs för närvarande.

2.4.4 Miljökrav vid upphandling

Nämnden 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.

2.5 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.

³ 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 till nämnden med förslag om hur denna fråga ska hanteras framöver.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Bostadsprojekt

Underlaget till budget innehåller en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 2 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 3 lämnas en lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden.

2.8.1 Innerstad

Inom innerstaden pågår en förnyelse och omdaning av citykärnan (främst kring Sergels Torg samt i området mellan Sveavägen, Kungsgatan, Norrlandsgatan, Hamngatan och Kungsträdgården). Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön. 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 miljön längs med järnvägen med nya bostäder, kontor och hotell.

Huvuddelen av bostadstillskottet de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad kommer 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 Persikan på Södermalm och Smedsbacken på Gärdet.

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 med ca 9 000 boende. För närvarande pågår byggandet av ytterligare ca 2 000 bostäder. Start av 900 bostäder i Henriksdalshamnen kommer därefter 2008-2009. Därefter återstår ca 1 200 – 1 400 lägenheter som är beroende av Danvikslösen.

Omdaning av Danviks- och Henriksdalsområdet kommer att innebära genomgripande infrastruktuursatsningar. 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.

2.8.2 Ytterstad

Till grund för utvecklingen av ytterstaden ligger bland annat tre visioner; Vision för Söderort, Kistavisionen och Vision Bällstaviken. Andra utvecklingsområden på kortare och längre sikt är Gullmarsplan-Slakthusområdet, Örby vid Huddingevägen, Rågsved-Fagersjö-Farsta, Farsta Norra-Drevviken, Skarpaby och Skrubba-Drevviken, omvandlingen av Bromstens industriområde, Alvik och Lövsta. En utförligare beskrivning av dessa lämnas i bilaga 3.

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 och tillväxtprogram för näringslivet.

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 underlaget till budget. Exempel är Liljeholmstorget, Årstadal, Telefonplan, Långbro Park och Älvsjö Centrum. Det pågår också ett övergripande arbete 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.

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

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.

För att möjliggöra det framtida Kista Science City godkände kommunfullmäktige 2003 en strukturplan för området och tog samtidigt ett inriktningsbeslut om utbyggnad av ett nytt gatunät. 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.

Utvecklingsområdet Bromma - Ulvsunda - Mariehäll är nu föremål för strukturstudier under rubriken *Vision Bällstaviken*. Resultatet av de kommande förhandlingarna om förlängning av flygplatsavtalet kan möjliggöra tusentals nya bostäder. Området har en väldig växtkraft som en del av Storstockholms nordvästregion.

Redan pågår arbetet med att planera för 2 000 lägenheter i Annedal och närområdet. Utbyggnadsmöjligheterna i övrigt är omfattande, även med flygplatsen kvar. I det fortsatta planeringsarbetet blir infrastrukturfrågorna en huvudsak. Ett förslag till fördjupad plan för området kan väntas under 2007.

2.9 Näringslivet

2.9.1 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.

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.

2.9.2 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 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.

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 utbudet 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 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.

3 Valfriheten ska öka

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

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

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 kommer att ges möjlighet att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 procent. Bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att köpa sina tomter till riktvärdet 75 procent. Kontoret kommer under våren 2007 lämna förslag till förutsättningar och principer för försäljningar till bostadsrättsföreningar.

4 Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

4.1 Förutsättningar

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen är beslutad plan för 2008 i anslutning till kommunfullmäktiges budget för år 2007 med inriktning för åren 2008 och 2009. Större avvikelser eller förändringar jämfört med planen ska analyseras och kommenteras. Nämnderna ska inte begära medel i underlagen. Underlagen ska för driftverksamheten inrymmas i beslutade planeringsnivåer för 2008-2009.

I kommunfullmäktiges beslut om budget beaktas endast kostnader för nämndens egna verksamheter. Omslutningsförändringar till följd av köp och försäljning av tjänster mellan olika nämnder ska inte ingå i underlagen.

Nämnderna ska därutöver i ärendet redovisa den planerade investeringsvolymen som inträffar utanför planperioden för år 2011-2017 och dess konsekvenser på drifts- och kapitalkostnader.

4.2 Underlag till budget för exploateringsnämnden

Underlaget för både drift- och investeringsverksamheten grundar sig på plan 2008 och 2009 i budget 2007. Kända förändringar har inarbetats i förslaget. Behov av investeringsmedel avviker från plan beroende på nämndens medverkan i arbetet med bostadsbyggandet.

Investeringarna påverkar stadens kapitalkostnader på lång sikt. Bedömda investeringsutgifter i ett tioårsperspektiv med tillkommande kapitalkostnader redovisas som ett underlag inför det s.k. strategiska ärendet som kommunfullmäktige enligt budgetordningen ska ta ställning till.

4.2.1 Beslutad plan 2008 och 2009 i budget 2007

I budget 2007 har fullmäktige justerat nämndens driftbudget 2008 – 2009 för ökade kapitalkostnader, ökat intäktskrav avseende tomträttsintäkter och ett effektiviseringskrav för 2008. Anslaget för nettoinvesteringsutgifterna uppgår till 1 500 mnkr. Betinget för fastighetsförsäljningar är satt till 500 mnkr årligen.

I budget 2007 ges nämnden en möjlighet till utökning av investeringsplanen. Under förutsättning att planeringsläget för bostads- och arbetsplatsprojekt möjliggör en ökad utbyggnadstakt kan såväl investeringsvolym som försäljningsinkomster komma att öka.

I kommande tabellsammanställningar under rubrik ”Driftbudget” respektive ”Investeringsplan” redovisas av fullmäktige beslutad plan för perioden i budget 2007 samt kontorets förslag. Förändringar framgår även av bilaga 1 b och 2.

4.2.2 Driftbudget

Mnkr	Budget 2006	Budget 2007	Plan 2008	Förslag 2008	Plan 2009	Förslag 2009	Förslag 2010
Driftverksamhet							
Kostnader (-)	-1 304,3	-1 392,1	-1 477,6	-1 390,1	-1 543,6	-1 445,5	-1 515,9
Drift och underhåll	-110,6	-101,1	-88,6	-100,1	-88,6	-100,5	-100,9
Avskrivningar	-49,6	-75,0	-100,0	-100,0	-141,0	-135,0	-170,0
Internräntor	-1 144,1	-1 216,0	-1 289,0	-1 190,0	-1 314,0	-1 210,0	-1 245,0
Intäkter	1 637,5	1 692,5	1 732,5	1 828,0	1 772,5	1 863,0	1 893,0
Netto⁴	333,2	300,4	254,9	437,9	228,9	417,5	377,1

I plan 2008 har nämnden ett effektiviseringskrav om 12,5 mnkr. Även i budget 2007 finns motsvarande effektiviseringskrav om 12,5 mnkr inarbetat.

Nämndens kostnader på driftbudgeten består till över 90 % av stadens internräntor och avskrivningar på genomförda investeringar. Nämndens övriga kostnader (101 mnkr år 2007) är till hälften helt låsta genom avtal m.m. eller kopplade till intäkter i samma storleksordning eller mer. Anvisade medel i budget 2007 innebar en minskning av utrymmet för ej låsta poster med ca 20 % jämfört med budget 2006. Det effektiviseringskrav som anges i plan 2008 innebär en ytterligare kraftig minskning av utrymmet. Totalt har utrymmet under 2007 – 2008 för ej låsta poster inom nämndens budget minskat med närmare 40 % jämfört med 2006.

⁴ Effekter av det förvaltningsuppdrag i samband med förvärv av fastighet inom Norra Station som KF förväntas ta ställning till före sommaren 2007 ingår i ovanstående tabell över driftverksamheten med netto 7,4 mnkr (2008), 7,6 mnkr (2009) och 7,4 mnkr (2010)

Nämndens driftbudget 2007, exklusive kapitalkostnader, består av de poster som anges i följande tabell.

Låsta poster (kostnader 50 mnkr)	Kostnader 2007	Intäkter 2007
Fastighetsskatt	5 mnkr	
Nyttjanderättsavtal Stockholms Hamn	22 mnkr	32 mnkr
Förvaltningsuppdrag ⁵	13 mnkr	14 mnkr
Färjetrafik Hammarby Sjöstad	7 mnkr	
Geoarkiv	3 mnkr	
Ej låsta poster (kostnader 51 mnkr)		
Personalkostnader, lokaler, IT m.m. för nämnd, förvaltningsledning m.m.	8 mnkr	1 646 mnkr
Personalkostnader, lokaler, IT m.m. för markförvaltning och förköps- och förvärvshantering	33 mnkr	
Personalkostnader, lokaler, IT m.m. för planerings- och programkostnader och för Riddersviks trädskola	10 mnkr	
Summa	101 mnkr	1 692

Då nämnden till största del bedriver exploateringsverksamhet belastar huvuddelen av personalkostnaderna investeringsbudgeten. De personalkostnaderna m.m. som belastar driftbudgeten avser huvudsakligen kostnader för nämnden, förvaltningsledning, förköps- och förvärvshantering⁶, viss planerings- och programverksamhet och markförvaltning.

Förvaltningen av stadens tomträttsmark med ca 13 500 tomträttsavtal ger staden intäkter om närmare 1,7 mdkr. Kostnaden för markförvaltningen uppgår till ca 1,5 % av intäkterna. I förvaltningen ingår värderingsverksamheten som har två huvuduppgifter. Dels att värdera mark som är upplåten med tomträtt och där avgälden kontinuerligt ska regleras, dels att värdera fastigheter – obebyggda och bebyggda – vid förvärv och försäljning bland annat i samband med exploatering av nya bostadsområden. Värderingarna är nödvändiga för att stadens intäkter från tomträtterna ska bli optimal och innebär också en garanti för att staden erhåller respektive erlägger rätt köpeskilling vid förvärv eller försäljning. I markförvaltningen ingår försäljningar av småhustomträtter⁷. Med externa kostnader för markförvaltning avses främst kostnader som regleras i avtal (exempelvis driftavtal om Haga) eller i lag (exempelvis är staden är skyldig till stängselunderhåll vid järnvägsspår). Även evakueringsfrågor hanteras inom markförvaltningen och denna verksamhet är koncentrerad till stadens utvecklingsområden och innebär att staden genom förhandlingar får åtkomst till mark för kommande exploatering.

Till planerings- och programkostnader hör främst egen nedlagd tid men även konsultkostnader. Med projekt avses här huvudsakligen de insatser som görs inom miljöplaner, expertstöd till stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna inom parkverksamheten, lokala parkplaner, naturreservatsfrågor och information om projekt.

⁵ Nämndens fastigheter med byggnader som i huvudsak förvaltas av Fastighetsnämnden normalt i avvaktan på kommande exploatering.

⁶ Regleras i lag om förvärv av hyresfastighet respektive förköpslagen.

⁷ Inkomsterna har under 2004 – 2006 uppgått till ca 175 mnkr – 220 mnkr/år.

Arbetet med att se över vilka effektiviseringar eller andra åtgärder som är nödvändiga att vidta för att kunna minska kostnaderna pågår. Kontoret ser dock med tanke på det begränsade utrymmet för påverkbara poster svårigheter att kunna uppnå hela effektiviseringskravet.

I underlaget till driftbudget 2008 – 2010 har hänsyn tagits till effekterna av det fastighetsförvärv avseende Norra station som kommunfullmäktige väntas ta ställning till före sommaren 2007. Effekterna avser dels ökade internräntor på grund av markförvärvet (22 mnkr), dels ökade intäkter (19 mnkr) och kostnader (12 mnkr) av den verksamhet som för närvarande bedrivs inom området. Förvaltningen av denna verksamhet kommer att läggas ut på uppdrag.

Kapitalkostnaderna bedöms ligga under plan beroende på tidigare års förskjutningar inom investeringsverksamheten. Kostnaderna, i form av stadens internränta och avskrivningar, är osäkra beroende på vilka förskjutningar inom projekt och vilka fastighetsförsäljningar som kommer att ske⁸.

Intäkterna 2008 bedöms uppgå till 1 828 mnkr och består så gott som uteslutande av tomträttsavgälder och arrenden. I bedömningen ingår tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar med 60 mnkr. Dessutom förväntas ett antal domar komma under perioden som bör ge ökade intäkter. När dessa kommer är alltid osäkert men prognosen för intäkterna har för detta uppjusterats med 10 mnkr 2008⁹. Här bör också påpekas att domar kan föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgäld.

Det är ännu för tidigt att kunna bedöma i vilken omfattning intäkterna kommer att påverkas av beslutet om att tomträttsinnehavare respektive bostadsrättsföreningar ska få friköpa sina tomter till pris som understiger marktaxeringsvärdet. Konsekvenserna får rapporteras vartefter i samband med ordinarie budgetuppföljning.

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

4.2.3 Investeringsplan

Mnkr	Budget 2006	Budget 2007	Plan 2008	Förslag 2008	Plan 2009	Förslag 2009	Förslag 2010
Investeringsplan							
Utgifter	-2 063,8	-1 674,0	-1 561,6	-2 053,4	-1 627,6	-2 219,0	-2 385,2
Inkomster	137,5	174,0	61,6	53,4	127,6	219,0	385,2
Netto	-1 926,3	-1 500,0	-1 500,0	-2 000,0	-1 500,0	2 000,0	-2 000,0

⁸ Exploateringskontoret saknar fortfarande systemstöd för att kunna simulera kapitalkostnaderna.

⁹ Avgäldsräntan är f.n. föremål för prövning i domstol. Domstolsprocessen kommer att ta minst 1-2 år och dom väntas tidigast 2008. Detta berör många av stadens tomträttsmål. Beroende på utfallet kan domen även komma att överklagas vilket gör att avgörandet dröjer ytterligare. När dom är avkunnad sker en retroaktiv reglering av tomträttsavgälden från regleringstidpunkten. Det är därför svårt att göra en prognos över intäkterna från tomträttsavgälder under den närmaste treårsperioden.

Föreslagen investeringsvolym under perioden uppgår till 2 000 mnkr netto för respektive år under kommande treårsperiod. Arbetet med bostadsprojekten har haft högsta prioritet under senare år. Antalet tilldelade markanvisningar har också ökat markant och inriktnings- och genomförandebeslut har fattats för många projekt. Kontorets arbete har nått en kulmen under andra halvåret 2006 och kommer att vara fortsatt hög under perioden då den större mängden av projekten har nått så långt att byggande kan påbörjas och genomföras.

I bilaga 2 finns en sammanställning över samtliga projekt 2008 – 2010. Projekt > 50 mnkr kommenteras särskilt. Bilagan inleds med en sammanfattning där det framgår hur prioritering av projekten har skett. De flesta av nämndens projekt är lönsamma. I de fall projekten uppvisar ett underskott, som exempelvis Hammarby Sjöstad, har vid en sammanvägning av samtliga faktorer gjorts bedömningen att projekten ändå bör genomföras. Till bilagan lämnas även en sammanställning över hur varje projekt prioriterats och där även antalet lägenheter per projekt framgår. Prioritering har skett utifrån att projekt med genomförandebeslut pågår och måste avslutas. Prioritering av planeringsprojekten har skett utifrån den riskbedömning för förskjutning av projekten som kommenteras nedan. Kontoret kommer att utreda vidare hur arbetet med prioritering inom planen kan vidareutvecklas. I bilaga 3 lämnas en lägesredovisning över stadens utvecklingsområden.

De ingående projekten i planen fr.o.m. 2008 omfattar sammanlagt ca 45 000 lägenheter som befinner sig i olika faser. Ca 60 % av dessa är s.k. planeringsprojekt, dvs. projekt där genomförandebeslut ännu inte är fattade. Cirka en tredjedel av dessa projekt kommer fortfarande under den senare delen av treårsperioden att vara på utredningsstadiet, där byggstart sker således först 2011 och senare. Man kan samtidigt anta att ett relativt stort antal projekt blir försenade av olika skäl. Kontoret har gjort en analys av projektens risk för förskjutningar. För 2008 löper ca 70 % av planeringsprojekten och ca 15 % av genomförandeprojekten stor eller medelstor risk att inte kunna påbörjas enligt den tidplan som kontoret har att utgå ifrån idag.

I nämndens ”investeringsportfölj” finns redan nu projekt med genomförandebeslut där medelsförbrukningen 2008 bedöms uppgå ca 1 100 mnkr, 640 mnkr (2009) och 350 mnkr (2010). Därutöver finns planeringsunderlag för projekt till sammantaget ca 2 000 mnkr/år. Detta överstiger kraftigt fullmäktiges planeringsnivåer.

För att anpassa nämndens underlag till planeringsramarna och samtidigt väga in den risk för försening som har redovisats ovan har kontoret gjort en kraftig nedrundning av investeringsbehovet under 2008 och 2009 (ca 1 100 mnkr respektive 460 mnkr). Nedrundningen ska fördelas på de projekt som åsatts en bedömning om stor eller medelstor risk för förskjutningar.

Differenserna mellan planeringsnivå och bedömt behov av investeringsmedel motiverar enligt kontorets uppfattning att det i den fortsatta budgetprocessen görs en översyn av planeringsnivåerna. Det krävs sannolikt en utökning av investeringsramen för de närmaste åren om stadens ambitioner beträffande nya stadsutvecklingsområden som Hjorthagen/Värtan, Norra Stationsgatan m.fl. ska kunna realiseras.

I takt med att nya genomförandebeslut kommer att fattas framöver kommer ramen om 1 500 mnkr, åtminstone för 2008 och troligen även för 2009, endast räcka till för projekt med genomförandebeslut. Medel kommer att saknas för arbete med projekt i planeringsfasen. Kontoret föreslår att investeringsplanen för perioden bör utökas till 2 000 mnkr/år.

Med hänsyn till den stora investeringsvolymen och rådande konjunktur bedömer kontoret att fastighetsförsäljningar bör komma att uppgå till ca 1 000 mnkr/år. Denna försäljningsvolym har nämnden i stort kunnat uppnå år 2005 och 2006.

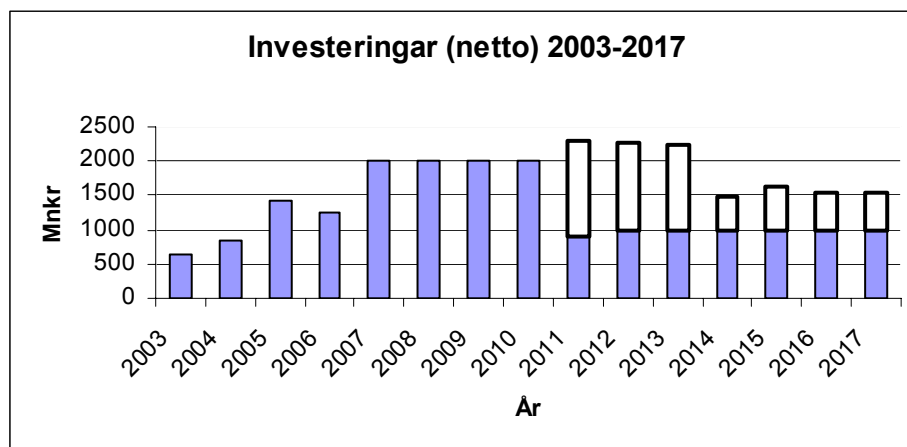
4.2.3.1 Investeringarna ger kostnader för andra nämnder

Förutom kapitalkostnader genererar exploateringsverksamheten även ständigt ökande verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar för främst trafiknämnden.

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnaderna inom de ”hårda” verksamheterna i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har kontoret tagit fram en schablonkostnad, 2 200 kr/lägenhet¹⁰. Kostnaden för barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 8,8 mnkr årligen under perioden¹¹.

4.2.3.2 Prognos 2011 - 2017

I bilaga 4 a lämnas en prognos för nämndens investeringar t.o.m. år 2017.



På grund av stadens prioritering av bostadsbyggande under senare år har investeringsvolymen ökat väsentligt. Målet om att planera för 15 000 bostäder under perioden 2007 – 2010 kommer att medföra en fortsatt hög investeringsvolym.

Som tidigare nämnts innehåller detta underlag projekt fr.o.m. 2008 i olika genomförande- och planeringsfaser om sammantaget ca 45 000 lägenheter. Snittkostnaden uppgår till 320 tkr¹². Kontoret har bedömt att efter treårsperioden 2008-2010, är en projektvolym om ca 3 000 lägenheter årligen en rimlig nivå för nämnden. Detta skulle innebära att investeringsvolymen bör sättas till 1 000 mnkr/år. Ska ambitionen sättas till en lägre nivå, exempelvis 2 500 lägenheter/år medför det en lägre investeringsvolym, ca 800 mnkr.

Av bilaga 4 framgår att det finns ett antal stora projekt som inte inkluderas i prognos 2011-2017. Detta beroende på osäkerhet vilket år de kommer att falla ut. Det gäller projekt med komplicerade förhandlingar eller ännu mycket osäkra kalkyler p.g.a. osäkerhet i tekniska förutsättningar och finansiering. De projekt som redovisas här är Persikan, Norra Station,

¹⁰ I schablonkostnaden 2 200 kr/lgh ingår även kostnaden för parkskötsel för stadsdelsnämnderna.

¹¹ Beräknat på 4 000 lgh årligen (vilket motsvarar antalet färdigställda lgh under 2006).

¹² Exklusive utgifterna för Slussen

Slussen, Danvikslösen, och Hamnområdet/Hjorthagen (främst Loudden/Frihamnen). Investeringens volymen för dessa kan bedömas till ca 6 mdkr t.o.m. 2017. Budgetkonsekvenser får beaktas vartefter nödvändiga beslut kan fattas. Om projekten kommer att sättas i gång under denna tidsperiod så behöver investeringsplanen utökas till en nivå om ca 2,2 – 2,4 mdkr/år under åren 2011-2013. Därefter minskar behovet till ca 1,5 – 1,6 mdkr/år fram till 2017.

Bedömd kostnadsutveckling avseende internräntor och avskrivningar med anledning av nämndens investeringar framgår av bilaga 4 b.

4.3 Personalfrågor

Antalet anställda per den 31 december 2006 uppgick till 144 tillsvidareanställda och 10 med tidsbegränsad anställning. Exploateringskontoret står inför ett stort generationsskifte, men redan har en stor förnygring skett. Under det senaste året har ett 30-tal medarbetare rekryterats utanför kontoret varav huvuddelen är 40 år eller yngre. De närmaste fem åren beräknas ett trettio-tal av kontorets medarbetare gå i pension.

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 marknadsföra sig i studentpress m.m. och delta exempelvis på arbetsmarknadsdagar på KTH samt finna andra former för att göra exploateringskontoret känt.

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

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

Kontoret har en låg sjukfrånvaro, 3,2 % per den 31 december 2006. 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.

4.4 Lokalfrågor

Nämnden disponerar sammanlagt ca 4 000 kvm lokaler. Lokalerna är belägna främst i Tekniska nämndhuset men lokal finns även för projektledning i Hammarby Sjöstad. Därutöver disponerar nämnden vissa mindre lokaler för projektledning för Slussen, Nordvästra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden.

Inga större förändringar i lokalbehovet bedöms uppkomma under perioden.

Bilagor

- Bilaga 1 a Nämndens underlag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010
- Bilaga 1 b Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2008 – 2010
- Bilaga 2 Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter per projekt med kommentarer om stora projekt
- Bilaga 3 Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 4 a Nettoinvesteringsutgifter i ett tioårsperspektiv, Stockholms kommuns investerande nämnder
- Bilaga 4 b Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 5 MBL-protokoll