



Exploateringsnämnden Underlag till budget 2009-2011	2
Inledning	2
Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök	2
Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad.....	2
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas	3
Bostadsbyggnadstakten ska vara hög.....	4
Framkomligheten i regionen ska öka.....	7
Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv.....	8
Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad	8
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras.....	9
Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald.....	9
Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare	9
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	11
Budgeten ska vara i balans	11
Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna	11
Budgetförutsättningar	12
Övriga redovisningar	16
Bilagor	17



Exploateringsnämnden

Underlag till budget 2009-2011

Inledning

Exploateringsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning och mark-exploatering. 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.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

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 2008-2010 och inriktningen i arbetet med Vision Stockholm 2030. Nya bostäder behövs för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar.

Bostadsbyggandet och utbyggnad av arbetsplatsområden berörs i hög grad av konjunkturens utveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga. Detta underlag till budget bygger på antagandet om en fortsatt god konjunktur under perioden. Eventuella förändringar i konjunkturen kan komma att påverka projektens genomförande, vilket också påverkar nämndens kostnader för stadens internränta och avskrivningar. Även förutsättningarna för att uppnå betinget för fastighetsförsäljningar påverkas. Konjunkturförändringar påverkar också nivåerna för de kommersiella tomträttsavgälderna.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Prioritera insatser inom den fysiska planeringen för att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning	2008-01-01	2030-12-31

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Prioritera insatser för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden	2008-01-01	2030-12-31

Kommunfullmäktige har i mars 2008 fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i och i anslutning till företagsområdena och för stadens rådgivning till företag.

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

Framtidsbilden för Kista Science City har inriktningen att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation. Framtidsbilden möjliggör bland annat byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. Bostads- och företagsområdet kommer att bindas samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Skapa förutsättningar för att nya lösningar för miljö- och energiteknik används i stadsutvecklingsområden	2008-01-01	2030-12-31
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende anläggning av fordonsgasstation för professionella fordon	2008-01-01	2010-12-31

Nämnden har med stöd av stadens miljöprogram fastställt riktlinjer för sitt miljöarbete för perioden 2008-2011.

För att nå hållbar energianvändning ska nämnden verka för att energieffektiviseringsåtgärder utreds och övervägs vid nyexploatering. Bland annat ska exploateringskontoret informera om energieffektiviseringsåtgärder, lyfta fram bra exempel samt redovisa statistik från genomförda nybyggnadsprojekt.

Nämnden har tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ansökt om statligt bidrag för att energieffektivisera bostadsprojekt. Nämnderna har också ansökt om EU-medel för att bland annat ta fram riktlinjer för energieffektivisering av nybebyggelse i storstadsområden. Förutsatt att ansökningarna beviljas kan arbetet starta under 2008 och avslutas 2011.

Med Hammarby Sjöstads kommande etapp Henriksdalshamnen som pilotprojekt arbetar nämnden med att stimulera vidareutveckling och förbättring av teknik och genomförande av energieffektiva byggnader.

Nämnden ska verka för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa att markkvaliteten vid nyexploateringar inte utgör risk för människors hälsa eller miljö. Särskilt värdefulla mark- och vattenområden och viktiga gröna samband i den gröna infrastrukturen ska bevaras. Exploateringsnämnden ska verka för att vattennära byggnation klarar prognostiserade översvämningsrisker.

Utsläppen av hälsoskadliga ämnen från varor och byggnader ska minska. Kommunfullmäktige har under hösten 2007 antagit reviderade miljökrav på entreprenadarbeten som är gemensamma med Göteborg, Malmö och Vägverket.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Bostadsbyggnadstakten ska vara hög**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Planera för långsiktig bostadsförsörjning med 80 000 nya bostäder fram till 2030	2008-01-01	2030-12-31
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner, bl.a. genom en tätare och mer varierad bebyggelse	2008-01-01	2030-12-31

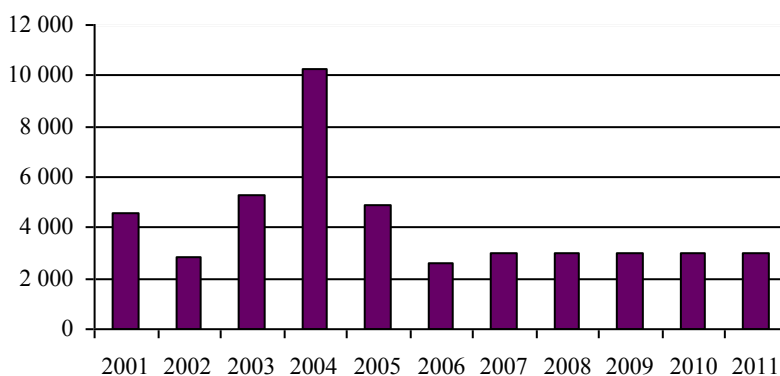
Kommunfullmäktige har beslutat att staden under perioden 2007-2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Staden ska bygga fler bostäder och kvartersbebyggelse även i ytterstaden.

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det kan ske genom direktanvisning eller via anbud.

Stadens mark ska upplåtas/överbåtas i enlighet med nämndens markanvisningspolicy. Denna policy förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfulla utbyggnader av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar sker i jämn och tillräcklig omfattning. Medelstillelningen för bostadsbyggandet måste följa denna utveckling. Det krävs även att stadsbyggnadsnämnden har tillräckliga resurser för att ta fram detaljplaner i tid. Bostadsbyggandet kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med bostadsutbyggnaden.

Prognosen för 2008 är att markanvisningar omfattande 2 500-3 500 lägenheter kommer att beslutas. För perioden 2009-2011 bedöms antalet lägenheter som kan markanvisas till i genomsnitt 3 000 lägenheter per år. Antalet markanvisade lägenheter från och med 2001 samt prognos 2008-2011 framgår nedan.



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

Arbetet med stadsutvecklingsområdena och med de projekt som ingår i Vision 2030 pågår parallellt med målet med att planera för 15 000 nya bostäder under perioden 2007-2010.

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, Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen och Liljeholmen/Årstadal.

Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är den planerade omläggningen av Skärholmsvägens sträckning, 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 utgifter, både för staden och för byggherrarna och i slutänden bostadskonsumenter. Detta kan innebära en större osäkerhet i genomförandetakt.

En rad olika faktorer påverkar boendekostnaderna; konkurrenssituationen, konjunkturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc. Ett stort antal 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 bland annat om att påverka stockholmsmarknaden så att byggföretagen aktivt söker nya produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna.

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.

Nämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Huvuddelen av bostadstillskottet i innerstaden kommer de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad ske inom de två stora stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Hjorthagen-Värtan. Inom innerstaden pågår även en förnyelse och omdaning av citykärnan, främst kring stråket över de tre torgen Sergelstorg, Brunkebergstorg och Gustav Adolfs torg men även kring centralstationsområdet. Målet om 1 000 lägenheter i City kommer att bli svårt att nå. Kontoret bedömer att antalet lägenheter kan komma att uppgå till 500-600 lägenheter under mandatperioden.

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

Stadsdelarna kring Järvafältet har stor potential för utveckling. Den pågående planeringen för E18 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. I arbetet kommer särskilt att studeras sambanden och kopplingarna till Kista. Nämnden svarar även 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.

Kommunfullmäktige godkände år 2002 "Vision för Söderort". Syftet med visionen är att lyfta fram de kvaliteter och möjligheter Stockholms södra områden har och ge förslag till hur dessa kan utvecklas. I visionen ingår målet att bygga 18 000 nya bostäder inom en tioårsperiod.

Utvecklingsområdet Bromma-Ulvsunda-Mariehäll är nu föremål för strukturstudier under rubriken Vision Bällstaviken. Området har en väldig växtkraft som en del av Storstockholms nordvästregion. Redan pågår arbetet med att planera för 2 000 lägenheter i Annedal och dess närområde. Vidare planeras för ca 3 000 lä-

genheter i Ulvsunda strand.

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

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Framkomligheten i regionen ska öka**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Nytt avtal med Luftfartsverket avseende Bromma flygplats ska tecknas	2007-01-01	2010-12-31
Intensifiera arbetet med att koppla samman ytterstadens stadsdelar med varandra och med omgivande kommuner genom förbättrade kommunikationer	2008-01-01	2030-12-31

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

Staden har i slutet av 2007 förvärvat en fastighet där en av entréerna till station City planeras att inrymmas. Fastigheten ska säljas vidare till Banverket.

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden som granskar projekten innan genomförande.

Exploateringsnämnden ansvarar för det komplexa Slussenprojektet som både inrymmer stora inslag av lokaler och trafikanläggningar. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Exploateringsnämnden har förordat nybyggnation i riktning ”Nya Slussen” och beslut om denna inriktning fattades av stadsbyggnadsnämnden i december 2007. Under 2008 kommer utformningen att studeras vidare. Tidiga förberedande arbeten bedöms efter projektering kunna påbörjas under 2010, medan de egentliga byggnadsarbetena bedöms pågå år 2012-2018.

Danvikslösen är ett annat stort projekt med stor betydelse både för bostadsutbyggnaderna i Hammarby Sjöstad och för framkomligheten i den expanderande sydostsektorn. Ett nålsöga är Danviksbroarna där det i planerna för Danvikslösen ingår att bygga en ny bro för trafik in mot innerstaden.

I Danvikslösen ingår också det omfattande spårvägsprojektet med förlängning av Tvärbanan in till Slussen och sammankoppling med Saltsjöbanan.

Exploateringsnämnden har godkänt ett förslag till nytt arrendeavtal med staten om Bromma flygplats. Beslut väntas i kommunfullmäktige under våren 2008.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Planera för nya arrangemangsarenor	2008-01-01	2010-12-31
Leda arbetet inom Högdalen, inkl. Högdalstopparna, avseende fritids-/rekreatiomsområde	2008-01-01	2010-12-31

Områden för organiserad idrott, spontanidrott, lek och rekreation ska integreras i stadsplaneringen, särskilt i nya bostadsområden och rikta sig till alla åldrar. Nämnden samarbetar med idrottsnämnden kontinuerligt. Nämnden kommer bland annat i samband med utvecklingsarbetet för Norra Djurgårdsstaden tillsammans med idrottsnämnden planera och vid behov markanvisa för förstärkning av idrottsytor i anslutning till Hjorthagen IP.

Kommunfullmäktige har i slutet av 2007 förvärvat fastigheter som en följd av stadens planer på att uppföra en arrangemangsarena vid Globenområdet.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
Planera för hur Stockholm ska utvecklas som stad på vattnet med bad, kajliv, boende, transporter etc.	2008-01-01	2030-12-31

I detaljplanearbetet ska stadsbyggnadsnämnden använda trygghetsanalyser för att säkerställa att miljön vid nybyggnad eller större ombyggnader blir trygg och säker. Bostadsbyggande i otrygga och ödsliga stråk i och mellan stadsdelar är ett sätt att göra miljön säkrare och tryggare. Exploateringsnämnden ansvarar vid ny bebyggelse på stadens mark för utformningen av det offentliga rummets gator, torg och parker.

Stockholms kvaliteter ska utvecklas med bad, kajliv, boende och transporter. Inom de stadsutvecklingsområdena som staden arbetar med finns flera områden med vattennära byggande. Som exempel kan nämnas Hammarby Sjöstad, Nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Eolshäll och Årstadal.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Det är viktigt att i nya bostadsområden bygga både hyresrätter, bostadsrätter och småhus eller så kallade stadsvillor. Staden ska kunna erbjuda olika former av boende där inriktningen är att möjliggöra för den enskilde att leva ett mer självständigt liv.

Verksamhet som inte är myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner ska upphandlas i konkurrens.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald**

KF:s aktiviteter i budget 2008-2010	Startdatum	Slutdatum
I samarbete med kyrkogårdsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden säkerställa att en ny begravningsplats vid Norra Järva etableras	2008-01-01	2010-12-31

Människors bostadsbehov 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.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. Av nämndens investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, bygglösning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering.

Beslut har i januari 2008 fattats om att avveckla den enda verksamhet, Riddersviks trädskola, som nämnden bedriver i egen regi. Nämnden har ingen verksamhet som bedöms kunna avknoppas till anställda.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

Stockholms stad är landets största arbetsgivare. Hur väl staden lyckas uppfylla verksamhetens mål och ge stockholmarna en god service är i hög grad beroende av kompetens och engagemang hos medarbetare och chefer. Det är därför angeläget att staden är och fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare.

Antalet anställda vid kontoret inklusive tidsbegränsade anställningar per den 31 december 2007 uppgick till 148¹. Detta är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2006 då antalet anställda uppgick till 154. Antalet personer i tjänst omräknat till heltid uppgick till 129,4.

Exploateringskontoret har påbörjat generationsväxlingen när 40-talisterna successivt går i pension. Ambitionen är att personalomsättningen är kontrollerad och ligger mellan 5-10 % per år. De närmaste fem åren beräknas ett trettiotal av kontorets medarbetare gå i pension så rekryteringen måste fortsätta med minst 5 % årligen. Kompetensöverföring ska ske genom att äldre medarbetare stöttar de yngre och successivt överlämnar mer av ansvaret. Den höga arbetsbelastningen försvårar utrymmet för kompetensöverföringen.

Kontorets erfarenhet är att det har blivit svårare att rekrytera kvalificerad arbetskraft. I byggbranschen finns det ett stort behov av kvalificerad arbetskraft och kontoret konkurrerar med privata arbetsgivare som ofta kan erbjuda en högre löneutveckling. Inom vissa personalkategorier utbildas få på de tekniska högskolorna. De tekniska förvaltningarna behöver samverka för att påverka högskolorna och studenternas val.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att finnas med på arbetsmarknadsdagar på KTH och marknadsföra sig i press och lämpliga hemsidor på Internet. Kontoret kommer att arbeta för att ta emot fler praktikanter från högskolor. Detsamma gäller för studenter som vill utföra sitt examensarbete på kontoret.

Satsningen på kompetensöverföring av kunskap och kompetensutveckling av medarbetare kommer att fortsätta. Målet är att alla medarbetare ska erhålla minst två dagars utbildning per år. Under 2008 kommer ledarutveckling för gruppchefer att påbörjas.

Under senhösten 2007 startade pilotutbildningen inom "TN Akademin", som är ett forum för kompetensutveckling i samarbete med övriga förvaltningar inom Tekniska nämndhuset, där kvalificerade handläggare och projektledare som arbetat ett antal år ges möjlighet till kompetensutveckling. Syftet är att utveckla deltagarnas personliga egenskaper som projektledare, stärka deltagarna i den professionella yrkesrollen, öka förståelsen för varandras yrkesroller och ta tillvara olika kompetenser genom nätverksbyggande.

För att ge medarbetare möjlighet att förena arbetsliv och privatliv har kontorets medarbetare ett generöst flextidsavtal. Möjligheten att koppla upp sig från annan

¹ Antalet personer omräknat till heltid per den 31 december 2007 uppgick till 141,8 tillsvidareanställda varav 2 fackligt aktiva och 4 med tidsbegränsad anställning.

plats till kontorets nätverk kommer under de närmaste åren utökas på ett mer kostnadseffektivt sätt.

Kontoret har en låg sjukfrånvaro, 2,8 % under 2007, och kommer att arbeta vidare för att hålla sjukfrånvaron på en fortsatt låg nivå.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Budgeten ska vara i balans

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning. Givna budgetramar ska hållas.

Nämndens verksamhet påverkas av andra aktörer. Tidigare års budgetavvikelse har bestått av ökade intäkter främst i samband med domar i avgäldsmål, förskjutningar på grund av överklagan av detaljplaner inom den omfattande exploateringsverksamheten och effekter av detta på kapitalkostnaderna. Därutöver har nämnden ett beting på fastighetsförsäljningar. Denna verksamhet är beroende bland annat på konjunkturläge.

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 11 000 fastigheter med tomträtt inom staden. Dessutom tillkommer drygt 2 200 fastigheter i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

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

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi. Arbetet måste fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader till förmån för kärnverksamheterna.

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbetsätt.

Arbetet med utvecklingen av kontorets intranät fortgår för att förbättra informationsstruktur, handläggarstöd och implementering av nya tjänster. Kontoret undersöker möjligheterna till att utveckla nämndens e-tjänster med hjälp av stadens IT-satsning.

Budgetförutsättningar

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen är beslutad plan för 2009 i kommunfullmäktiges budget för år 2008 med inriktning för åren 2009 och 2010. Större avvikelser eller förändringar jämfört med planen ska analyseras och kommenteras.

Nämnderna ska dessutom redovisa den planerade investeringsvolymen som inträffar efter planperioden för år 2012-2018 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader.

Driftbudget

Driftbudgeten redovisas nedan uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 2. Förändringar jämfört med budget 2008 framgår av bilaga 3.

Sammanfattningsvis kan sägas intäkterna bedöms öka och att kapitalkostnaderna bedöms minska jämfört med plan. Driftkostnaderna redovisas något under plan beroende på effekter av tidigare fattade beslut. Större delen av driftkostnaderna är låsta poster genom avtal, skatt m.m. Jämfört med budget 2007 så har nämnden från och med 2008 fått ett effektiviseringskrav netto om 6,5 mnkr. Detta motsvarar närmare 16 % av utrymmet för ej låsta poster. Effektiviseringskravet har inarbetats i planen. Kontoret ser mot bakgrund av andelen låsta poster i driftbudgeten att besparingskravet kommer att vara en stor utmaning att nå.

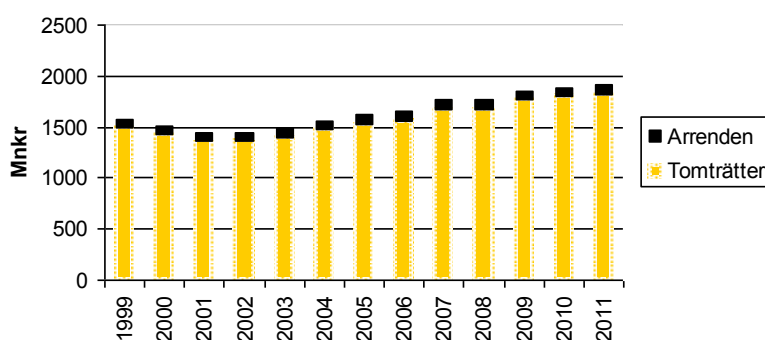
Markförvaltning Mnkr	Budget 2007	Budget 2008	Plan 2009	Förslag 2009	Plan 2010	Förslag 2010	Förslag 2011
Intäkter	1 644,2	1 764,7	1 799,2	1 850,4	1 828,9	1 890,2	1 910,1
Kostnader	29,2	27,3	27,3	27,3	27,3	27,3	27,3
Avskrivningar	75,0	100,0	135,0	100,0	170,0	121,0	162,0
Internräntor	1 216,0	1 190,0	1 210,0	1 145,0	1 245,0	1 180,0	1 245,0
Summa kostnader	1 320,2	1 317,3	1 372,3	1 272,3	1 442,3	1 328,3	1 434,3
Driftbudget-netto	324,0	447,4	426,9	578,1	386,6	561,9	475,8

Markförvaltningen, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, visar jämfört med plan 2009 på ett ökat netto med ca 150 mnkr. Förändringen beror främst på ökade tomträttsintäkter och minskade kapitalkostnader. För åren 2010 och 2011 lämnas förslag utifrån nu kända förutsättningar.

Kostnaderna för förvaltningen av stadens tomträttsmark består i huvudsak av personalkostnader och av kostnader för fastighetskatt. Effekten av de förändringar i regelsystemet för fastighetsskatt som skett är ännu svåra att bedöma.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och stadens internränta, bedöms uppgå till ett lägre belopp än plan. Detta främst beroende på tidigare förskjutningar inom investeringsverksamheten. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Beroende på projektens storlek kan effekterna vara betydande. Kapitalkostnaderna påverkas även av de försäljningar av fastigheter som kommer att ske.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Ökningstakten har dock varierat över åren.



Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker². Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. Nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsverksamheten. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut och en domstolsprocess kan drivas i flera instanser. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder. Det är också svårt att förutse omfattningen av försäljningar av tomträttsmark, dvs. fastigheter upplåtna för flerbostadshus, småhus och kommersiella ändamål, under perioden.

Övrig verksamhet Mnkr	Budget 2007 ³	Budget 2008	Plan 2009	Förslag 2009	Plan 2010	Förslag 2010	Förslag 2011
Intäkter	48,3	63,3	63,8	62,6	64,1	61,8	62,9
Kostnader	71,9	78,8	79,2	76,2	79,6	76,3	77,8
Driftbudget-netto	-23,6	-15,5	-15,4	-13,6	-15,5	-14,5	-14,9

² Avgäldsräntan är f.n. föremål för prövning i domstol. Tingsrättens dom förväntas komma under våren 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 tillförlitlig prognos över intäkterna från tomträttsavgälder under den närmaste perioden.

³ Budget 2007 "Övrig verksamhet" redovisas här utan den uppdragsverksamhet som nämnden hade 2007 mot andra nämnder.

De kostnads- och intäktsposter som ingår under ”Övrig verksamhet” är i stort sett helt låsta och regleras i avtal som nyttjanderättsavtalet med Stockholm Hamn AB, färjetrafiken från/till Hammarby Sjöstad, uppdraget att sköta stadens geoarkiv och i de förvaltningsuppdrag av byggnader som nämnden har i avvaktan på kommande exploatering. De poster som inte är låsta uppgår till närmare 19 mnkr och avser kostnader för nämnd, förvaltningsledning och för den del verksamheten som inte är direkt kopplad till markförvaltning.

I budget 2008 anges att samarbetet med City i Samverkan, ett utvecklingsorgan för Stockholms City, ska utvecklas. Exploateringsnämnden har beviljat City i Samverkan bidrag med 0,8 mnkr för 2007 och 1 mnkr för 2008. Medel för detta har inte avsatts i budget. Om bidrag till City i samverkan även fortsättningsvis ska beviljas bör nämndens budget justeras.

Jämfört med plan redovisas kostnader och intäkter under ”Övrig verksamhet” till ett något lägre belopp. Detta beroende på effekter av beslut i samband med verksamhetsplan 2008 om att i förtid lösa hyresavtal i samband med försäljning av fastigheten Klamparen 9 och för nämndens beslut att avveckla Riddersviks trädskola. Förändringarna framgår av bilaga 3.

Investeringar

Investeringsplan Mnkr	Budget 2007	Budget 2008	Plan 2009	Förslag 2009	Plan 2010	Förslag 2010	Plan 2011
Utgifter	2 174,0	1 553,4	1 919,0	1 817,7	2 085,2	2 304,0	2 376,5
Inkomster	174,0	53,4	219,0	117,7	385,2	304,0	76,5
Investeringsplan- netto	2 000,0	1 500,0	1 700,0	1 700,0	1 700,0	2 000,0	2 300,0

Föreslagen investeringsvolym uppgår till 1 700 mnkr netto för 2009 för att därefter öka med 300 mnkr/år. Arbetet med bostadsprojekten har haft högsta prioritet under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats.

I bilaga 1 lämnas en lägesredovisning över stadens utvecklingsområden. Projekten sammanfaller till stor del med de projekt som ingår i Vision 2030. I bilaga 4 finns en sammanställning över samtliga projekt 2009-2011. Projekt större än 50 mnkr kommenteras särskilt. Måluppfyllelse får anses som god då projekten i huvudsak avser bostadsbyggande. De flesta av nämndens projekt visar på en kalkyl med överskott. I de fall projekten uppvisar ett underskott har vid en sammanvägning av samtliga faktorer gjorts bedömningen att projekten ändå bör genomföras efter beslut i nämnden. 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 en riskbedömning för förskjutning av projekten.

I nämndens ”investeringsportfölj” finns redan nu projekt med genomförandebeslut där medelsförbrukningen 2009 bedöms uppgå ca 1 240 mnkr, 640 mnkr för 2010 och 278 mnkr för 2011.

De ingående projekten i planen från och med 2009 omfattar sammanlagt ca 52 000 lägenheter. Ca 45 % av dessa är planeringsprojekt, dvs. projekt där genomförandebeslut ännu inte är fattade. Det är troligt att ett relativt stort antal projekt blir försenade av olika skäl.

För åren 2010 och 2011 föreslås att investeringsplanen netto utökas till 2 000 mnkr respektive 2 300 mnkr. Utökningen är nödvändig då en rad större projekt bedöms komma i ett genomförandeläge. För 2010 svarar projekten Kristinebergs slott, Hamnområdet/Hjorthagen, Norra Station, Axelsberg, Årsta kraftledningstunnel, Danvikslösen och Annedal för 74 % av föreslagen investeringsvolym. För 2011 svarar Persikan, Hamnområdet/Hjorthagen, Norra Station, Axelsberg, Slussen, Årsta kraftledningstunnel, Danvikslösen och Annedal för 76 % av föreslagen volym.

Investeringar ger kostnader hos andra nämnder

Förutom kapitalkostnader genererar exploateringsverksamheten ökande verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar för främst trafik- och renhållningsnämnden.

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnaderna inom de ”hårda” verksamheterna i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdbereäkningar inte finns, har kontoret tagit fram en schablonkostnad, 2 200 kr/lägenhet. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 6,6 mnkr årligen under perioden⁴.

Försäljningsbeting

Försäljningsbetinget, dvs. inkomster från fastighetsförsäljningar, uppgår i budget till 500 mnkr. Vilka försäljningar som kommer att genomföras är för tidigt att säga men med hänsyn till den stora investeringsvolymen bedömer kontoret att betinget kan uppnås.

Kommunfullmäktiges beslut om friköpspris av tomträtter för flerbostadshus upplåtna till bostadsrättsföreningar respektive för småhus har överklagats under 2007. Kontorets bedömning är att försäljning av småhustomträtter kan påbörjas under

⁴ Beräknat på 3 000 lägenheter årligen

2008 men att det finns risk för att försäljning av tomträtter för flerbostadshus förskjuts ytterligare.

Investeringsvolym 2012-2018

Stadens prioritering av bostadsbyggande under senare år har medfört att investeringsvolymen ökat väsentligt. Kontoret har bedömt att en projektvolym om ca 3 000 lägenheter årligen är en rimlig nivå för nämnden. Detta skulle innebära att investeringsvolymen normalt bör sättas till 1 000 mnkr/år. Under perioden kommer dock ett antal mycket stora projekt att pågå, vilket kommer att påverka behovet av investeringsmedel kraftigt.

I bilaga 5 a lämnas en prognos för nämndens investeringar till och med år 2018. Fram till och med 2014 ingår följande projekt med prognos enligt tabell nedan.

Utgifter mnkr	År 2012	År 2013	År 2014
Hammarby Sjöstad	275	288	295
Nordvästra Kungsholmen	155	6	6
Norra Station	644	823	622
Hamnområdet/ Hjorthagen	1 070	1 704	67
Slussen	383	383	402
Summa mnkr ca	2 500	3 200	1 400

Åren därefter fram till 2018 kommer projekten Norra Station och Slussen att fortsätta. Prognosen för enbart dessa två projekt bedöms uppgå till sammanlagt ca 1 000 mnkr/år. För de flesta av nämnda projekt ingår ett stort inslag av infrastrukturella lösningar i form av överdäckningar m.m. som normalt inte ingår i bostadsprojekt.

Vid en samlad bedömning och med antagande av att vissa förskjutningar kommer att inträffa bedömer kontoret att investeringsvolymen kommer att uppgå till följande belopp.

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mnkr	2 800	3 200	1 900	1 500	1 500	1 500	1 500

Bedömd kostnadsutveckling avseende internräntor och avskrivningar med anledning av nämndens investeringar framgår av bilaga 5 b.

Övriga redovisningar

Nämnden disponerar ca 3 500 kvm lokaler. Lokalerna är belägna främst i Tekniska nämndhuset men även i Hammarby Sjöstad. Därutöver disponerar nämnden vissa mindre lokaler för projektledning av vissa större investeringsprojekt som Slussen, Nordvästra Kungsholmen och Norra Djurgårdsstaden.

Inga större förändringar i lokalbehovet beräknas under perioden.

Bilagor

- Bilaga 1 Stockholms utvecklingsområden m.fl.
- Bilaga 2 Nämndens underlag till budget 2009 och inriktning 2010 och 2011
- Bilaga 3 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2009-2011
- Bilaga 4 Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter per projekt med kommentarer om stora projekt
- Bilaga 5 a Nettoinvesteringsutgifter i ett tioårsperspektiv, Stockholms kommuns investerande nämnder
- Bilaga 5 b Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 6 Lokalförsörjningsplan
- Bilaga 7 MBL-protokoll