

INNEHÅLL

<i>Nämndens uppgifter</i> _____	2
<i>Budgetunderlag för år 2003</i> _____	2
<i>Kostnadseffektivitet och sund ekonomi</i> _____	2
Kommunfullmäktiges inriktningsmål _____	2
Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål _____	2
Upphandling i konkurrens _____	2
Organisation och ekonomistyrning _____	3
Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden _____	4
Förvnr 181 _____	5
Förvnr 182 _____	10
<i>Kvalitet</i> _____	13
Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål _____	13
Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål _____	13
<i>Valfrihet</i> _____	14
Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål _____	14
<i>Attraktiv plats för boende, företagande och besök</i> _____	14
Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål _____	14
Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål: _____	14
Program till stöd för näringslivets utveckling _____	15
Bidra till ett ökat bostadsbyggande och fler arbetsplatser _____	15
Bidra till fler studentbostäder _____	17
Bidra till fortsatt hotellutbyggnad _____	17
Underhåll av gator, broar, belysning m.m. _____	18
Skapa god säkerhet och framkomlighet _____	18
God tillgänglighet för alla _____	19
Försäljning av kommersiella byggnader och mark _____	19
Underhåll av stadens byggnader _____	19
Utbyggnad av sjukhem m m _____	19
<i>Medarbetarna</i> _____	20
Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål _____	20
Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål _____	20
Personal- och kompetensförsörjning _____	20
Minska sjukfrånvaron _____	21
Övertalighet _____	21

BILAGOR ENLIGT SÄRSKILD FÖRTECKNING

NÄMNDENS UPPGIFTER

Gatu- och fastighetsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning, exploatering, väghållning och trafikövervakning samt ett renodlat genomförandeansvar för de planer som rör den fysiska miljön i Stockholm jämte ansvar för upplåtelsefrågor. Nämnden förvaltar dessutom stadens förvaltningslokaler, barnstugor, sjukhem m m.

BUDGETUNDERLAG FÖR ÅR 2003

Detta underlag för budget 2003 - 2005 bygger på de planeringsförutsättningar som angavs i kommunfullmäktiges beslut om budget för 2002, inriktning för 2003 och 2004. Dispositionen av nämndens underlag till budget för 2003 och beräkningar för åren 2004 och 2005 ska enligt stadsledningskontorets anvisningar vara följande:

- ✍ Kostnadseffektiv och sund ekonomi
- ✍ Kvalitet
- ✍ Valfrihet
- ✍ Attraktiv plats för boende, företagande och besök
- ✍ Medarbetarna

KOSTNADSEFFEKTIVITET OCH SUND EKONOMI

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stadens verksamheter skall vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi för såväl dagens skattebetalare som för kommande generationer

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål

Verksamheten ska

- ? upphandla verksamheter i konkurrens (utom myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner)
- ? vidareutveckla ett integrerat ledningssystem i syfte att effektivisera verksamheten
- ? bedrivs inom angivna budgetramar och uppnå fastställt avkastningskrav

Kommunfullmäktige anger i budget 2002 att under treårsperioden kommer följande frågor vara av särskild vikt för nämnden:

- kvalitet, upphandling och konkurrens
- gatu- och fastighetsnämndens organisation och ekonomistyrning

Upphandling i konkurrens

Varje nämnd ska årligen i verksamhetsplanen redovisa en aktivitetsplan för upphandling, konkurrens och valfrihet. Det övergripande målet för gällande aktivitetsplan är att gatu- och fastighetskontoret under perioden fram till och med 2005 ska renodla sin roll som beställare. Det innebär att all verksamhet, bortsett från myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner, ska prövas för konkurrensutsatt upphandling inom fem år. Detta medför att den egna personalen kommer att minska.

Den övervägande delen av verksamheten handlas upp i konkurrens. Det gäller underhålls-, anläggnings- och byggnadsarbeten samt huvuddelen av programarbete, i princip all projektering och stora delar av byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena hus, broar, anläggningar och landskap. Gatu- och fastighetskontoret har således inga egna resurser för denna typ av arbeten om man undantar en viss del; drift av byggnader, drift och underhåll av trafiksignaler och skyltar, trafik- och ledningstunnlar, gatuvärme och signalprojektering. Detta innebär att ett stort antal åtaganden som kontoret har mot allmänhet, företag m.fl. utförs av entreprenörer. Krav på kvalitet, arbetssätt och uppföljning för dessa åtaganden fastläggs i det förfrågningsunderlag och avtal som tecknas med entreprenör.

Kontoret bedömer att avvägningen egna anställda och anlåtande av konsulter i huvudsak ligger på rätt nivå. En förstärkning av beställarkompetensen behövs dock. Nämnden beslutade i slutet av 1999 att kontoret ska bygga upp en egen organisation med beställarkompetens inom området brounderhåll. Detta arbete pågår och den nya organisationen kommer att tas i drift 2003-01-01. Projektering, byggledning samt entreprenader kommer att upphandlas i konkurrens på marknaden.

Gatu- och fastighetskontoret och de tidigare tekniska förvaltningarna har använt sig av upphandling och konkurrens för att effektivisera sin verksamhet. Inom bygg- och anläggningssektorerna har konsulter och entreprenörer alltid anlåtats. Under den senaste tioårsperioden har även drift- och underhållsverksamheter såsom gaturenhållning, snöröjning, parkerings- och trafikövervakning och fastighetsunderhåll konkurrensutsatts.

Sedan mitten av 1970-talet har antalet små och medelstora företag inom byggbranschen minskat kraftigt. För att motverka denna utveckling bedriver gatu- och fastighetskontoret ett omfattande kvalitetsarbete för att bl.a. utöka konkurrensen och underlätta för mindre och medelstora företag att delta vid anbudsräkning. Som ett led i kvalitetsarbetet gjordes en stor undersökning rörande leverantörers åsikter om gatu- och fastighetskontoret som upphandlare och beställare under 2000. En uppföljning av denna undersökning kommer att göras under våren 2002. Avsikten är att resultatet ska ligga till grund för det fortsatta förbättringsarbetet och förhoppningsvis leda fram till att flera leverantörer kan komma i fråga.

Andelen upphandlad driftverksamhet¹ i förhållande till nämndens bruttokostnad bedöms uppgå till ca 50 %. Inom investeringsverksamheten upphandlas i stort sett allt.

I underlaget till budget ska nämnderna ange vilka medel som behöver avsättas för ersättning till upphandlingsentreprenörer/-konsulter vid genomförande av varor, tjänster och verksamhet. Då kontoret som anges ovan i princip är en beställarorganisation bedöms detta som marginellt i förhållande till egen upphandling. Det som kan komma ifråga är konsulter inom värdering och administration, möbel- och datorinköp.

Organisation och ekonomistyrning

Den pågående konkurrensutsättningen av verksamheten kan medföra att andra delar inom kontoret påverkas. Översyn av personalbehov och organisation görs bl.a. i samband med aktivitetsplanens genomförande.

¹ Avser entreprenader och konsulter av driftbudget exklusive kapitalkostnader. Därutöver upphandlas energi, material m m med avsevärda belopp.

Kontoret har på olika sätt försökt att förbättra ekonomistyrningen och arbetar sedan två år tillbaka aktivt med uppföljning. Månatligen lämnas en lägesrapport till nämnden. I verksamhetsplanen 2002 redovisades en rad enhetsspecifika åtaganden främst för hur de administrativa stödfunktionerna kan stödja verksamheten i syfte att uppnå ett effektivt resursutnyttjande.

För nämndens verksamhet är omsorgen om skattebetalarnas pengar och effektiviteten i resursanvändningen mycket knuten till vårdandet av anläggningar och fastigheter för en optimal avvägning av underhållsinsatser. Brukarna ska ges en tillräckligt bra standard och kapitalförstöring ska undvikas.

Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet är uppdelad på två förvaltningsnummer. 181 är anslagsfinansierad och avser hela gatu- och fastighetskontoret exklusive fastighetsförvaltning. 182 – fastighetsförvaltning – är en sluten redovisningsenhet, vars verksamhet finansieras via intäkter. Medel kan också tillföras i form av ägartillskott från staden och staden kan också ha ett avkastningskrav på de slutna redovisningsenheterna.

Underlaget för driftverksamheten grundar sig på nämndens budget 2002. För investeringsplanen utgår förslaget från planeringsramarna 2002 – 2003 i kommunfullmäktiges budget för 2001 med inriktning för åren 2002 och 2003. Kända förändringar har inarbetats i förslaget.

Allmän osäkerhet – fastighetsförsäljning och fastighetsförvärv

Nämndens försäljningsbeting fastställs först under kommande budgetarbete. I budgetunderlaget har effekter av kommande fastighetsförsäljningar uppskattats, till ett årligt intäktsbortfall (tomträtsavgälder) om 10 mkr. Det är osäkert om ovan nämnd bedömning av intäktsbortfall kommer att vara riktig.

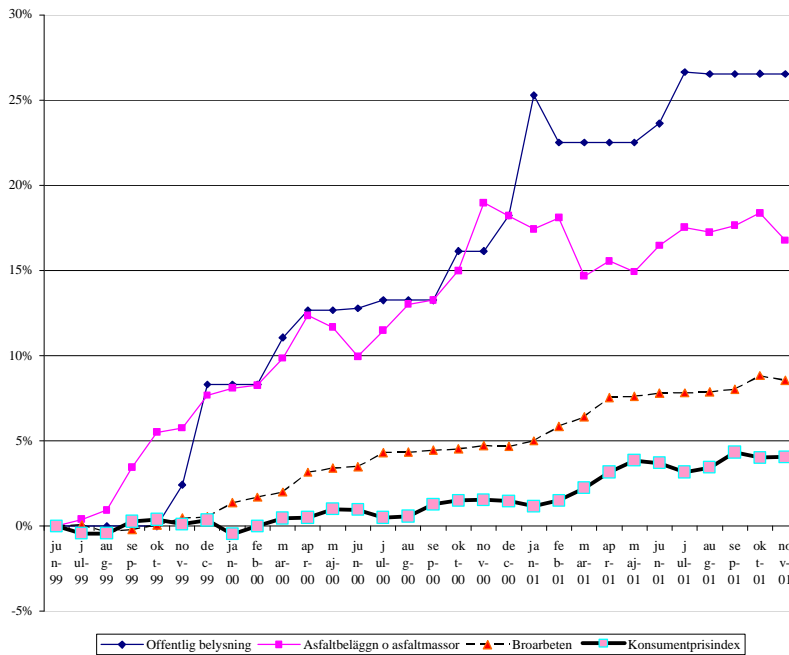
Inga medel för fastighetsförvärv har tagits upp i detta underlag. Tillkommande förändringar inom exploateringsverksamheten kan komma att väsentligt påverka medelsbehovet. Om fastighetsförvärv är en förutsättning för att projekt ska kunna genomföras måste medel för detta medges.

Allmän osäkerhet - kostnadsutveckling

Verksamheten påverkas av prisnivåerna på marknaden. Under senare delen av 1990-talet och början av 2000-talet har en stark uppgång i byggbranschen klart avspeglats i marknadspriserna. För flertalet av nämndens verksamheter stiger priserna betydligt mer än konsumentprisindex. Upphandlingarna blir dyrare och pengarna räcker inte till lika mycket som tidigare.

Prisutvecklingen de senaste åren för några av verksamheterna framgår av följande diagram. Pris- och löneökningsskompensation har inte medgivits i budget under senare år.

Entreprenadindex och KPI
juni 1999 - november 2001

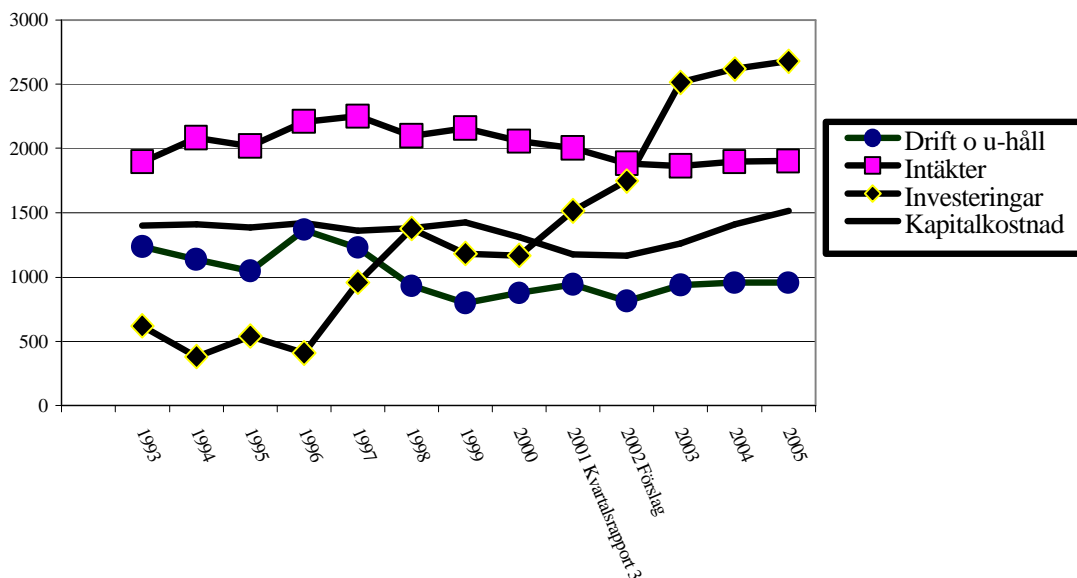


Förvnr 181

I följande diagram visas anslagsutvecklingen 1993 – 2002 med tillägg av förslag till budget 2003 – 2005. Sammanfattningsvis kan konstateras att

- ? intäkterna sjunker främst beroende på minskade tomträttsavgälder
- ? anslagen för drift och underhåll har efter stadsdelsnämndsreformen legat under 1 mdkr. För år 1999 och 2002 sjunker anslagen p.g.a. att besparingsåtgärder måste vidtas då budgetramarna inte justerats för lägre avgälder och parkeringsintäkter.
- ? investeringsvolymen är ökande vilket också medför ökande kapitalkostnader

Kostnads- och intäktsutveckling 1993 - 2002 i Mkr



Driftbudget 2003 - 2005

Driftkostnaderna år 2003 beräknas till 2 200 mkr och intäkterna till 1 863 mkr. I förhållande till budget 2002 innebär förslaget för verksamheten – drift och underhåll – ökade kostnader och lägre intäkter. Även kapitalkostnaderna kommer bli högre. En redovisning av förändringar mot driftbudget 2002 återfinns i bilaga 1.

Drift – mkr	Bokslut 2000	Budget 2001	Budget 2002	VP 2002	Förslag 2003	Förslag 2004	Förslag 2005
Drift och underhåll	875,6	905,2	862,2	815,3	938,5	954,7	954,7
Avskrivningar	42,7	69,0	85,0	85,0	128,8	177,4	208,4
Internräntor	1 268,9	1 117,5	1 085,0	1 085,0	1 133,5	1 235,2	1 307,6
Summa kostnader	2 187,2	2 091,7	2 032,2	1 985,3	2 200,8	2 367,3	2 470,7
Intäkter	2 055,5	2 002,1	1 981,9	1 883,7	1 863,4	1 896,9	1 901,9
Netto	-131,7	-89,6	-50,3	-101,6	-337,4	-470,4	-568,8

För *drift och underhåll* ökar kostnaderna med 76 mkr jämfört med budget 2002. Följande förändringar föreslås:

- ? Ytterligare 50 mkr satsas för att motverka eftersatt underhåll av gator, belysning, signalanläggningar och tunnlar.
- ? Trafik Stockholms kostnader uppgår till 8 mkr. Endast 5 mkr finns i budget 2002, varför kontoret föreslår att budgeten justeras med ytterligare 3 mkr.
- ? Parkeringsverksamhetens kostnader bedöms öka med 18 mkr då resterande övervakningsdistrikt kommer att läggas ut på entreprenad under år 2002 samtidigt som viss del av verksamheten måste fortsätta i egen regi.
- ? Med den investeringsvolym för bostäder och arbetsplatser som nämnden har haft under senare år och som kommer att öka ytterligare framöver ökar driftkostnaderna för belysning och underhåll med ca 4 mkr årligen.

Kostnader för ny övertalighet i samband med konkurrensutsättning ingår inte i förslaget.

Kostnaderna för *avskrivningar och räntor* bedöms öka kraftigt under perioden och kommer att uppgå till ca 1 262 mkr år 2003. Ökningen beror på senare års höga investeringsvolym och de ännu högre volymer som föreslås för kommande period. Ökningstakten motverkas av de fastighetsförsäljningar som kommer att genomföras under perioden. En förutsättning för att staden ska kunna investera i infrastruktur och i nya bostads- och arbetsplatsområden framöver är att nämnden tilldelas medel för de kapitalkostnader som följer.

Intäkterna för år 2003 bedöms uppgå till 1 863 mkr. Detta är en minskning med 118 mkr jämfört med budget 2002. Förändringen beror på minskade intäkter från parkeringsverksamheten, från tomträttsavgälder p.g.a. fastighetsförsäljningar och från de uppåtåtelse som överfördes till stadsdelsnämnderna 2001-09-30.

Förslag till ökade anslag mot kapitalförstörelse

I stadens budget har för planeringsperioden 2002-2004 avsatts 50 mkr årligen för ökat underhåll. Behovet är stort men kontoret föreslår i första hand att anslagen för ökat underhåll återställs till den nivå som gällde 2000 – 2001, d.v.s. 100 mkr årligen.

Gator

Det eftersläpande underhållet på stadens gator är betydande. Med nuvarande anslagsnivåer kommer gatuytornas standard att försämrats med ca 2 -3 % per år. Dåliga körbanor innebär trafiksäkerhetsrisker och försämrar framkomligheten. Försämrat underhåll av

vägmärken och trafikmarkeringar innebär också trafiksäkerhetsrisker. Den försämrade standarden innebär också att städning och vinterväghållning försvåras.

I slutet av 1960- och början av 1970-talet byggdes många områden som åren framöver kräver stora underhållsinsatser. Samtidigt kommer ett stort antal nybyggnadsprojekt de närmaste åren bl. a. Hammarby Sjöstad, Liljeholmen-Årstadal, Kista och i Spånga som också kommer att kräva ökade underhållsinsatser.

Kostnaden för bl.a. gatubeläggningar har ökat kraftigt de senaste åren, vilket innebär att allt färre beläggningar kan utföras. För att hindra att kapitalförstöringen fortsätter bör anslagsnivån höjas. En reviderad drift- och underhållsplan beräknas bli klar under 2002. Kontoret kan då ge en mer exakt bedömning av det verkliga reinvesteringsbehovet.

Belysning

Det eftersatta underhållet för den offentliga belysningen är mycket stort. Det beräknas nu till ca 400 mkr. Med nuvarande anslagsnivåer kommer eftersläpningen att öka för varje år som går. Det räcker inte med medel enbart för att åtgärda eftersatt underhåll utan det måste till förebyggande program för utbyte av anläggningar.

Kontoret hanterar idag ca 6 000 klagomål per år från medborgare, företag m.fl. som i många fall kan kopplas till eftersatt underhåll.

Ett problem är åldern på stadens belysningscentraler. Idag är ca 25% så pass ålderstigna att de behöver bytas. Avrostade stolpar, ruttna trästolpar och vandaliserade anläggningsdelar ökar risken för personskador vid stolpräs eller i kontakt med spänningsförande delar. Även kabelfel och felaktiga skarvar kan resultera i personskador vid t ex mörklagda korsningar och övergångsställen. Trasiga armaturer, lutande och nerklotttrade stolpar samt långa stolpavstånd skapar otrygghet.

Nuvarande anslagsnivå medför att belysningsanläggningens energiförbrukning och energikostnad ökar för varje år. Energikostnaden har år 2001 ökat med nästan 10 % i jämförelse med föregående år. Prognoser visar att kostnadsökningar i den storleksordningen kan förväntas de närmaste åren. Om dessa visar sig vara riktiga skulle det innebära att energikostnaden kommer att utgöra nästan hälften av budgeten för belysning inom tre år.

Kontoret föreslår som nämnts ovan att anslagen för ökat underhåll till gator, belysning m.m. höjs med 50 mkr till sammanlagt 100 mkr. Av föreslagen höjning avser 29 mkr belysning för 2003.

Detta är inte tillräckligt. För att på tioårs sikt kunna hinna ifatt det eftersatta underhållet och för att kunna möta de ökade kostnaderna för energi och nybyggnadsprojekt bedömer kontoret att den årliga budgeten för offentliga belysningen bör ligga på ca 200 mkr per år.

I detta underlag har kontoret inte kunnat beakta medelsbehovet för belysning i detalj. Kontoret kommer därför att i särskilt ärende till gatu- och fastighetsnämnden närmare redogöra för standarden och medelsbehovet för den offentliga belysningen.

Bil- och ledningstunnlar samt signalanläggningar

I föreslagen höjning av anslagsnivån för eftersatt underhåll ingår ca 1 mkr för miljö- och trafiksäkerhetsförbättringar. Miljökraven har ökat och likaså slitaget.

Kommentarer – osäkerheter, risker m m

? Anslagsnivå drift och underhåll

För att underlätta planeringen för att hålla underhållsinsatserna på en optimal nivå bör anslagsnivån vara så jämn som möjligt över åren. Ryckigheter i anslagsnivå försvårar planeringen.

? Parkerings- och trafikövervakning

All verksamhet med undantag av myndighetsutövning och administration kommer att vara utlagd på olika entreprenörer före år 2003 om allt går i enlighet med gällande aktivitetsplan. Osäkerheten kring entreprenörskostnader och personalkostnader är därför stor.

Om upphandlingen av de övriga övervakningsområdena sker med motsvarande prisnivå som den upphandling av område Väster som genomfördes under år 2001 kommer kostnaderna att öka. Detta bl.a. beroende på att delar av övervakningsområdenas verksamhet inte kan läggas ut på entreprenad då vissa arbetsuppgifter är myndighetsutövning. Kontoret har därför bildat en särskild enhet för utföra dessa uppgifter.

För år 2001 uppgick parkeringsintäkterna till 331 mkr. I detta budgetunderlag har kontoret justerat intäktsnivån till 335 mkr för år 2003 för att därefter öka med 5 mkr årligen. Nivån är möjlig att uppnå med gällande parkeringspolitik.

? Tomträttsavgälder och arrenden

Intäkterna för år 2003 bedöms att uppgå till 1 379 mkr. För fastighetsförsäljningar har ett årligt intäktsbortfall uppskattats till 10 mkr.

? Ny övertalighet

Övertalighet med anledning av konkurrensutsättningen kommer att uppstå. Kontoret kommer att arbeta aktivt under år 2002 med att minska dessa effekter. En bedömning av kostnaderna - som är mycket osäker - är att dessa kan komma att uppgå till 13 mkr för parkering och 6 mkr för trafikfjänsen. Kostnaderna är inte inräknade i förslaget utan kontoret återkommer med frågan om finansiering när en säkrare bedömning kan göras.

Investeringsplan 2003 - 2005

Investeringsplan - mkr	Bokslut 2000	Budget 2001	Budget 2002	VP 2002	Förslag 2003	Förslag 2004	Förslag 2005
Utgifter	1 169,5	1 576,8	1 724,5	1 748,0	2 513,7	2 617,5	2 679,0
- varav förvärv	105,8						
Inkomster ¹	102,8	101,0	77,2	79,9	121,4	73,1	27,8

Not 1; Inkomster avseende fastighetsförsäljningar ingår ej i "Inkomster"

Investeringsutgifterna för år 2003 föreslås till drygt 2,5 mdkr. Kontorets förslag i sammandrag återfinns i bilaga 2. Specifikation av investeringsprojekt, inklusive en sammanställning av förändringar i jämfört med planen, finns i bilaga 3. Investeringsvolymen är 758 mkr högre jämfört med plan 2003 i budget 2002.

Investeringsinkomsterna för år 2003 bedöms uppgå till 121 mkr. Inkomsterna består av statliga bidrag och ersättning främst i samband med exploatering.

Erfarenhetsmässigt uppstår förskjutningar i genomförandet av investeringsplanen. För många projekt drar planarbetet ut på tiden, vilket i en del fall beror på att projekten innebär en konflikt med andra intressen. En annan omständighet som inte kontoret kan påverka är byggherrarnas möjligheter att finansiera projekten.

Kontoret har tidigare i budgetsammanhang använt sig av en allmän nedrundning för att hamna på rätt investeringsnivå. Av avstämningsärendet för budget 2002 framgår att stadsledningskontoret anser att denna teknik inte är lämplig. Den investeringsvolym som föreslås är osäker. I underlaget redovisas de investeringar som kontoret bedömer vara möjliga att genomföra under perioden. Den ökade volymen hänför sig till bostads- och arbetsplatsprojekt. Att ökat bostadsbyggande är en prioriterad fråga för staden har beaktats och projekt för drygt 1,8 mdkr ingår i förslaget 2003.

De i budgetunderlaget redovisade utgifterna är beräknade med utgångspunkt i att staden svarar för iordningställande av kvartersmark och byggande av allmänna anläggningar. Om mark säljs i stället för att upplåtas med tomträtt kommer det att påverka investeringsutgifterna².

Nedan lämnas en sammanställning av investeringsplanen för år 2003.

Trafik och infrastruktur	
Projekt mot kapitalförstöring	136 mkr
Ny- och ombyggnadsprojekt	288 mkr
Följdinvesteringar Södra länken	40 mkr
Tillgänglighetsprojekt	50 mkr
Stomnät, miljö och buller	50 mkr
Övriga projekt	106 mkr
Summa Trafik och infrastruktur ³	670 mkr
Mark och bostäder	
Genomförandeprojekt	363 mkr
- varav Hammarby Sjöstad	122 mkr
Planeringsprojekt	1 476 mkr
- varav Hammarby Sjöstad	268 mkr
Summa Mark och bostäder	1 839 mkr

Samverkan med stadsdelsnämnderna

Inför verksamhetsplan år 2003 kommer stadsdelsnämnderna att ges tillfälle att inkomma med önskemål om kommande investeringar. Kontoret kommer att inarbeta stadsdelsnämndernas önskemål i möjligaste mån.

Osäkerheter inom investeringsplanen

- ? Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar ofta inträffar och främst då inom bostads- och arbetsplatsexploatering.
- ? Investeringsutgifter kan komma att förändras genom försäljning av mark i samband med exploatering. Det beror på i vilket skede marken säljs, d.v.s. före eller efter det att exploateringsarbeten har skett.

² Påverkar även inkomster, avgälder och kapitalkostnader.

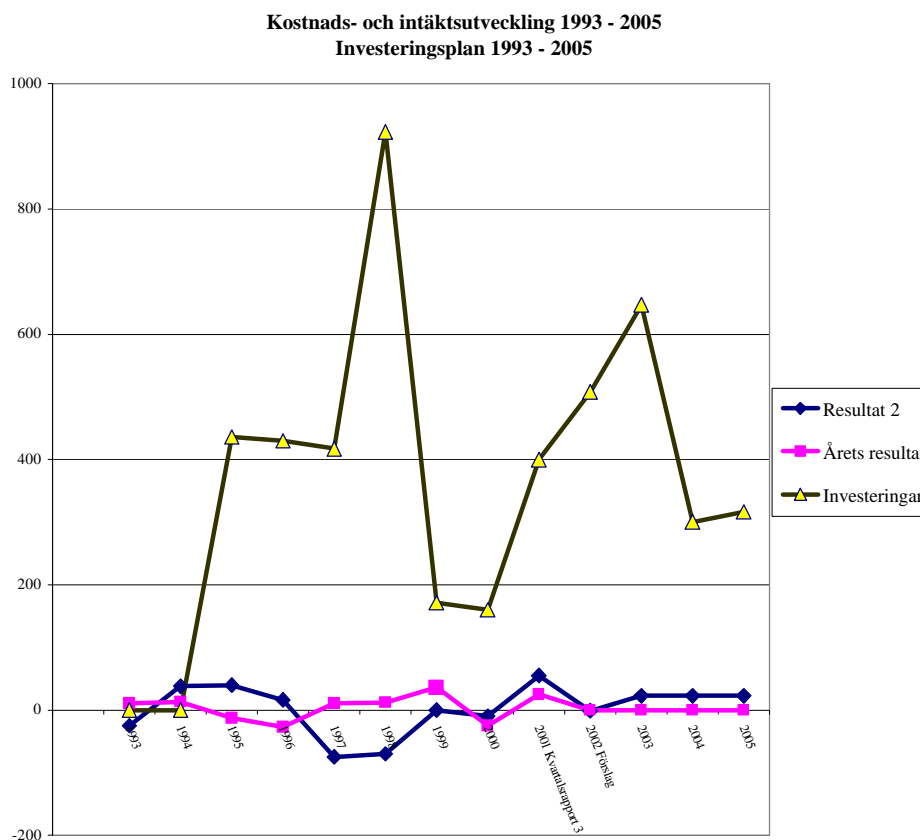
³ Kommentar; i ovan ingår projekt enligt trafiksäkerhetsprogrammet med 50 mkr.

- ? Flera av marksaneringsprojekten är förskjutna. Detta beroende bl.a. på att miljödomstolen inte har fattat beslut. Regeringen har godkänt en förlängning för LIP-projekten t.o.m. 2002. Om ytterligare förlängning inte kommer att beviljas måste projekten begränsas till följd av att alternativa lösningar troligen innebär högre kostnader.

Förvnr 182

I följande diagram visas utvecklingen 1993 – 2002 med tillägg av förslag till budget 2003 – 2005. Sammanfattningsvis kan konstateras att

- ? resultat 2, d.v.s. resultat före stadens ägartillskott och avkastningskrav – efter underskottsåren 1997/1998 – har förbättrats. I detta budgetförslag redovisas ett överskott om ca 19 mkr/år för perioden.
- ? årets resultat har pendlat mellan mindre över- och underskott
- ? investeringarna har varierat kraftigt⁴. Volymen är stigande.



Resultatbudget 2003 - 2005

I budget 2002 med inriktning för 2003 och 2004 sänks avkastningskravet 2003 från 30 mkr till 22,9 mkr. Kontoret har utgått från denna planeringsram och budgeterar efter avkastningskrav ett nollresultat. Kontoret föreslår att utökad ägartillskott medges med 4 mkr för övertagna bostadsrätter. Nettoavkastningskravet föreslås därmed att minska med 4 mkr till 18,9 mkr.

⁴ Extremvärdet 1998 beror på förvärv av barnstugor från de kommunala bostadsbolagen.

Kontoret får ökande problem med finansieringen av fastighetsförvaltningens verksamhet under perioden, främst beroende på att frågan om hyressättningsmodellen för sjukhemmen ännu inte har fått en lösning. De allt högre kapitalkostnaderna för de ombyggda sjukhemmen börjar märkas under perioden och skapar problem med balansering av budgeten. Situationen underlättas något av att räntenivån bedöms ligga något lägre under perioden än vad den hittills gjort. Detta innebär dock också en ökad osäkerhet eftersom ökade räntenivåer kan öka kostnaderna betydligt. De besparingar som kan behöva göras avser främst medlen för underhåll. Detta är otillfredsställande eftersom underhållsnivåerna är relativt låga redan nu, i förhållande till en rimlig standard, samtidigt som det finns ett sedan tidigare ej tillgodosett underhållsbehov.

En redovisning av förändringar 2003 - 2005 jämfört med budget 2002 finns i bilaga 4. Resultatbudgeten i sammandrag lämnas i följande tabell.

Mkr	Bokslut 2000	Budget 2001	Budget 2002	VP 2002	Förslag 2003	Förslag 2004	Förslag 2005
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	472,1	540,8	531,9	521,5	517,5	548,2	544,8
Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader (resultat 2)	-10,0	30,0	22,9	-1,3	18,9	18,9	18,9
Avkastningskrav ¹	-53,5	-30,0	-22,9	-56,8	-56,8	-56,6	-56,3
Ägartillskott	38,6			58,1	37,9	37,7	37,4
Årets resultat	-24,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 1; I kommunfullmäktiges budget anges endast nettoavkastningskrav. Avkastningskravet består både av ägartillskott och avkastningskrav, varför redovisning sker som ovan. Ägartillskott har tidigare beviljats för AO egendom och för stadsteatern.

Jämfört med budget 2002 ökar driftkostnaderna år 2003 med ca 47 mkr och intäkterna med ca 33 mkr. Driftnettot minskar med drygt 14 mkr. Detta beror på en rad faktorer, bl.a. ökade drift- och underhållskostnader. Trots ökade underhållsinsatser kvarstår problemet med för låga underhållsnivåer inom flera av affärsområdena.

Gatu- och fastighetsnämnden har godkänt köp av 97 bostadsrättslägenheter från landstinget⁵. Dessa kommer att användas som gruppbofästigheter och med nuvarande hyressättning och principer för kapitalkostnader medför detta ett underskott om 4 mkr. Kontoret föreslår att ett utökat ägartillskott med dessa 4 mkr medges.

Kostnaderna för avskrivningar ökar med ca 10 mkr medan kostnaderna för räntor minskar med drygt 20 mkr. Den viktigast orsaken till de minskade räntekostnaderna är att räntenivån bedöms vara 0,5 % lägre än i budget 2002.

Kommentarer – osäkerheter, risker m m

? Avkastningskravet har ökat med drygt 28 mkr sedan bokslut 1999. Kontoret anser att det är viktigt att reglerna för de slutna redovisningsenheterna och därvid också avkastningskravet ses över.

Grunderna till eventuella justeringar av stadens avkastningskrav/ ägartillskott framöver bör anges på ett tydligare sätt än vad som hittills varit fallet. Kontoret avser att

⁵ Kommunfullmäktige har 2001-12-03 godkänt en principöverenskommelse med Stockholms läns landsting om ersättning för övertagande av pensionsskuld avseende Ädelpersonal. Gatu- och fastighetsnämnden uppmanades att träffa överlåtelseavtal avseende de markområden och bostadsrätter som regleras i principöverenskommelsen.

i särskilt ärende till nämnden redovisa avkastningskravet och dess utveckling.

- ? Gatu- och fastighetsnämnden har fattat inriktningsbeslut att bolagisera AO (affärsområde) Egendom för senare försäljning. Innan detta blir möjligt ska vissa områden som är värdefulla för friluftslivet och den biologiska mångfalden skyddas i form av reservat. Samråd pågår med Länsstyrelsen och andra berörda organisationer. Nämnden kommer i början av år 2002 att få ta ställning till huruvida bolagsbildningen ska fortsätta eller om alternativet stiftelse ska utredas.

Om arbetet med bolagsbildningen fortsätter måste ett antal förköpsrätter behandlas. Diskussioner med kommuner och gårdsarrendatorer har påbörjats. Kontoret bedömer att arbetet med detta kommer att pågå en längre tid och det kommer p.g.a. tidsbrist bli svårt att fullfölja försäljningen/bolagsbildningen under år 2002.

- ? Ett nytt hyressystem för sjukhem utreds f.n. av stadsledningskontoret. Det är angeläget att frågan om finansieringen av om- och nybyggnad av sjukhemmen får sin lösning så snart som möjligt.
- ? Under 2002 hölls hyrorna oförändrade för kulturnämndens verksamheter samt för de fria kulturverksamheterna som får stöd från kulturnämnden och där staden är hyresvärd. Hyresförlusten till följd av detta uppgår till 1 mkr. Kontoret har i underlag till budget inte inräknat eventuell förlängning av hyresökningstoppet.
- ? Hyresmarknaden visar f.n. en nedåtgående trend. Om denna trend fortsätter påverkas i första hand AO Kommersiellas resultat negativt.
- ? Det budgeterade resultatet har under senare år kunnat nås främst tack vare det låga ränteläget. Skulle utvecklingen gå åt motsatt håll med höjda räntor medför det stora kostnadsökningar.

Investeringsplan 2003 - 2005

mkr	Bokslut 2000	Budget 2001	Budget 2002	Förslag till VP 2002	Förslag 2003	Förslag 2004	Förslag 2005
Investeringsutgifter	160,4	507,6	508,2	508,2	647,0	300,4	316,5

Investeringsplanen 2003 föreslås att utökas med 301 mkr jämfört med planeringsramen 2003 i kommunfullmäktiges budget 2002. Ökningen beror på att önskemål från stadens förvaltningar har inarbetats. Planen föreslås att uppgå till 647 mkr. Investeringsplanen med föreslagna förändringar redovisas i bilaga 5.

Av investeringsplanen utgör genomförandeprojekten 163 mkr och planeringsprojekten 484 mkr.

För AO Barnstugor föreslås investeringar om 140 mkr för år 2003. Medlen kommer att användas för nybyggnad av sex barnstugor och om- eller tillbyggnad av åtta barnstugor.

För AO Sjukhem föreslås investeringar om 339 mkr för år 2003. Av de föreslagna investeringarna för år 2003 avser 256 mkr ombyggnad av sjukhemmen och nybyggnad av sjukhemmet Kattrumpstullen 5. Budgetförslaget omfattar också nybyggnad av fem institutioner för gruppboende om 63 mkr år 2003 och förvärv av 50 bostadsrätter för ca 20 mkr för respektive år 2003 – 2005.

För AO Kultur planeras investeringar om 65 mkr för år 2003. Bland investeringarna kan nämnas en etapp med upprustning av ventilationen i Kulturhuset avseende stadsteaterdelen.

För AO Förvaltningsbyggnader planeras investeringar om 55 mkr för år 2003. Bland investeringarna kan nämnas om- och tillbyggnaden av Stadsarkivet.

För AO Kommersiella planeras investeringar om 49 mkr för år 2003. Den största investeringen är överglasning av Hötorgsgången (fastigheten Beridarebanan 10).

Osäkerheter inom investeringsplanen

- ? Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen ofta inträffar.
- ? Som tidigare nämnts måste finansieringsfrågan av om- och nybyggnad av sjukhemmen lösas

KVALITET

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål

Stadens verksamheter skall utformas och utföras på ett sådant sätt att de tillgodoser högt ställda kvalitetskrav

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål

Verksamheten ska

- ? med hjälp av ett systematiskt kvalitets- och miljöarbete ständigt utvecklas med en dialog på alla nivåer
- ? vara öppen och tydlig för medborgarna
- ? minska användningen av ändliga resurser genom hushållning, återvinning och återanvändning
- ? medverka till att bevara den biologiska mångfalden
- ? bidra till att minska spridningen av ämnen som är skadliga för miljön
- ? skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i staden
- ? ständigt utveckla kontorets miljöarbete

Under perioden kommer kontoret att vidareutveckla anpassningen till det integrerade ledningssystemet. Översyn av åtaganden, arbetssätt, klagomålshantering ska ske kontinuerligt. Arbetet med att utveckla formerna för dialogen internt och med brukarna kommer också att fortsätta.

Arbetet med att genomföra den e-strategi som nämnden godkände i samband med verksamhetsplan 2002 kommer under perioden att bli omfattande.

VALFRIHET

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål

Staden skall skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt

Gatu- och fastighetsnämnden redovisar inte något eget inriktningsmål då detta avser äldreomsorg, omsorg om funktionshindrade, skola och barnomsorg.

I underlag till budget 2003 ska samtliga nämnder redovisa hur avknoppning ska stimuleras bland medarbetarna. Kontorets personal har informerats om stadens strategi för konkurrensutsättning och vilka regler som gäller enligt nämndbeslut m.m. För närvarande planeras inga ytterligare stimulansåtgärder då större delen av verksamheten redan är utlagd på entreprenader.

ATTRAKTIV PLATS FÖR BOENDE, FÖRETAGANDE OCH BESÖK

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål

Staden skall vara en attraktiv plats för boende, företagande och besök

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

Verksamheten ska

- ? bidra till att bättre förutsättningar skapas för att starta och driva företag i staden samt lokalisera företag till Stockholm
- ? skapa en god livsmiljö för invånare och besökare
- ? syfta till att göra Stockholm tryggare, säkrare, renare och vackrare
- ? bevara och utveckla stadens grönområden
- ? bidra till Stockholms tillväxt genom förbättrad och säker framkomlighet för alla trafikanter
- ? syfta till att alla bilister ska parkera rätt
- ? medverka till ett ökat bostadsbyggande
- ? förvalta, förädla och sälja fastigheter affärsmässigt samt i överensstämmelse med politiska riktlinjer
- ? tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter

Kommunfullmäktige anger vidare i budget 2002 att under treårsperioden kommer följande frågor att vara av särskild vikt för nämnden

- underhåll av gator, broar, belysning m.m.
- skapa god säkerhet och framkomlighet för fotgängare, cyklister, bilister, nyttotrafik och kollektivtrafik
- upprustning och underhåll av grönområden
- förbättrad tillgänglighet för funktionshindrade
- fortsätta arbetet med försäljning av tomträttsmark till småhusägare
- försäljning av mark och byggnader
- underhåll av stadens fastigheter

Program till stöd för näringslivets utveckling

Kommunfullmäktige har under år 2000 beslutat om ett nytt program till stöd för näringslivets utveckling. I programmet anges att det ska bli lättare att driva, lokalisera och starta företag i Stockholm. För att åstadkomma detta är det viktigt att staden tillhandahåller en serviceinriktad kommunal organisation.

Som ett led i detta har kommunfullmäktige uppdragit till bl.a. gatu- och fastighetsnämnden att i samband med kvalitetsarbetet utarbeta särskilda åtaganden för punktlighet i myndighetsutövning.

Nämnderna ska i budgetunderlaget redovisa hur införandet av punktlighetsmål i myndighetsutövningen fortsätter. I verksamhetsberättelsen för 2001 konstateras att kontorets generella åtagande ”Vi åtar oss att besvara inkomna skrivelser eller på annat sätt kontakta brevskrivaren inom 15 arbetsdagar” inte uppfylls fullt ut. Kontoret kommer att fortsätta följa upp detta och se över rutinerna.

Som framhålls i programmet måste näringslivsperspektivet genomsyra all stadens verksamhet. Gatu- och fastighetsnämnden bedriver nu all sin verksamhet inom ramen för det av fullmäktige i februari 2001 beslutade nya integrerade lednings- och uppföljningssystemet. Det särskilda sektorprogrammet för näringslivets utveckling finns med som underlag när nämndens generella och enhetsspecifika åtaganden utformas.

Näringslivsaspekter kommer in i en rad av nämndens verksamheter. Näringslivsaspekter finns i många av nämndens generella åtaganden. Som exempel kan nämnas:

- ? Ökad trafiksäkerhet
- ? Ny och förbättrad belysning
- ? Minska miljöstörningarna från trafiken
- ? Informera om och minska hinder i trafiken
- ? Öka kapaciteten på befintligt vägnät
- ? Öka antalet markanvisningar
- ? Medverka till att minst 2 000 lägenheter påbörjas under året
- ? Skapa förutsättningar för andra driftformer och upphandla drift i enlighet med fastställd aktivitetsplan

På den mer detaljerade nivån kan särskilt framhållas nämndens engagemang i väginformatik, vägtrafikcentralen Trafik Stockholm, fler parkerings- och angöringsplatser, fler studentbostäder, stadens nya webbportal, felanmälan och klagomålshantering.

Bidra till ett ökat bostadsbyggande och fler arbetsplatser

Kontoret föreslår att investeringsvolymen under perioden kraftigt utökas. Detta beror dels på att utbyggnaden i Hammarby Sjöstad fortsätter, dels p.g.a. de stora utvecklingsområden som planeras att byggas ut under kommande år.

Innerstaden

Nya utvecklingsområden

I kvarteret *Persikan* i Norra Hammarbyhamnen planeras nybyggnad av 750 lägenheter. Investeringsvolymen är idag beräknad till ca 550 Mkr. Större delen av den höga investeringsvolymen, ca 450 mkr, beror på att ett ersättningsgarage till SL måste hittas för

att fastigheten ska kunna exploateras.

På *Nordvästra Kungsholmen* planeras för 3 500 lägenheter och 350 000 m² kontor på tio års sikt. Detaljplanerna kan vara klara runt årsskiftet 2002-2003. Större investeringar för staden i området är bl.a. upprustningen av Lindhagensgatan: inom kvarteret Kojan m.m. sanering av mark, ny kaj och nya gator samt ny stadsdelspark i Kristinebergsparken.

Staden och Jernhusen Fastigheter AB⁶ avser utreda förutsättningarna för en exploatering av *Norra Stationsområdet* inklusive överdäckning av Norra Länken invid stationsområdet. Området skulle kunna inrymma ca 450 000 – 550 000 m² för bostäder och arbetsplatser. Landstinget har för Karolinska Sjukhusets (KS) räkning aviserat ett intresse för mark i anslutning till KS.

En övergripande studie pågår avseende planeringsförutsättningar för området *Loudden, Frihamnen, Värtahamnen, Hjorthagen och Ropsten*. Området är omfattande med skiftande förutsättningar; miljöföroreningar, hamnområde, Norra Länken, nationalstadspark. På sikt bedöms ca 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser kunna inrymmas. En exploatering på Loudden förutsätter omlokalisering av oljehantering samt efterföljande sanering.

Planarbetet för *Gasverksområdet m.m.* har påbörjats parallellt med den översiktliga översynen. Området ger med sitt sjönära läge intill nationalstadsparken goda förutsättningar för bostadsbebyggelse. En exploatering förutsätter utöver ny detaljplan bl.a. sanering, nedgrävning av kraftledning och omdisponering av gaslagring. I den västra delen av området skulle bebyggelsen kunna påbörjas inom tre år. Den östra delen förutsätter att stadsgasen ersätts av naturgas innan en exploatering kan ske. Birka Energis bedömning är att stadsgasproduktionen blir kvar minst 15 år till.

Hamnverksamhet kommer att fortsätta i *Södra Värtahamnen och Frihamnen* med transporter, omlastning m.m. Områdena bedöms i första hand vara lämpliga för kontorsändamål, med vissa inslag av bostäder. Störande verksamhet ställer särskilda krav på utformning av bebyggelsen.

I södra Värtahamnen skulle ny bebyggelse kunna påbörjas inom ett par år när en ny detaljplan finns. Byggstart har redan skett inom kvarteret Riga som kommer att inrymma 25 000 m² kommersiell yta.

Ytterstaden

I samband med beslutade markanvisningar i Årsta har förutsatts att befintliga kraftledningar ska kablifieras på vissa sträckor. Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i maj 2001 att kontoret ska utreda förutsättningarna för *kablifiering av sträckan Skanstull-Bredäng*.

Upprättad förstudie i oktober 2001 redovisar fyra olika alternativ till jordförläggning. Gatu- och fastighetskontoret och Birka Nät är överens om att en 6,5 km kraftledningstunnel mellan Skanstull och E4-an vid Solberga ska utredas vidare. De totala kostnaderna har grovt beräknats till ca 340 mkr. Birka Nät förutsätts endast bidra med en mindre del av kostnaderna. Projektet avses främst finansieras genom försäljning av nya byggrätter för bostäder och kontor som kan tillkomma inom de friställda markområdena.

⁶ f d Statens Järnvägar, Fastighetsdivisionen

Kommunfullmäktige godkände i oktober 2001 förslaget till *framtidbild för Kista Science City*. Inriktningen är att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur och rekreation.

För att kunna genomföra framtidsbilden har kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret föreslagit omfattande investeringar från stadens sida under de närmaste fem åren. Genomförandet av Kista Science City kommer att innebära ökad trafikbelastning vilket medför att betydande åtgärder behöver göras på vägnätet. Nämnden har till kommunfullmäktige föreslagit en genomgripande utbyggnad av gatunätet. Utbyggnaden av det nya gatunätet beräknas kosta ca 260 mkr.

Som ett led i arbetet med framtidsbilden fortsätter kontoret att utveckla bostadsområdena på Norra och Södra Järva. I Rinkeby och Tensta har platser för kompletteringsbyggelse inventerats. I detta arbete tillvaratas de möjligheter till ökad integration mellan Södra och Norra Järva som en planerad snabbspårväg och överdäckning av delar av E 18 kan ge.

Till framtidsbilden hör också Järva friområde. Programarbete pågår rörande de idéer som framtidsbilden innehåller för friområdet.

Söderortsvisionen är en förvaltningsövergripande utvecklingspolicy för stadsdelsområdena i söderort. Remissbehandling kommer att ske under våren 2002 och därefter beslut i kommunfullmäktige. I visionen har områdets kvaliteter och utvecklingspotential lyfts fram. Mål och förslag har tagits fram för näringsliv, integration, utbildning, infrastruktur, bostäder, handel, kultur och fritidsområdena. Fokusering har skett på tre geografiska områden, Norra Söderort (Telefonplan-Globen), Skärholmen (och Kungens Kurva) samt stråket Älvsjö –Vantör –Farsta. Infrastruktur, arbetsplatser, bostäder och fritid är de områden som berör kontoret närmast. Åtgärderna avses att genomföras i samarbete med olika parter t ex företagare, grannkommuner och boende.

Projekt- och utvecklingsförslagen är olika till sin karaktär såväl vad gäller omfattning som genomförandetid. Exempel på åtgärder som föreslås är 18 000 nya bostäder i attraktiva områden inom en tioårs period och en spårbunden yttre tvärförbindelse mellan tunnelbanelinjerna vidare från Skärholmen/Kungens kurva till Flemingsberg.

I detta budgetunderlag har några konkreta projekt arbetats in. Bl. a. byggande av bostäder och arbetsplatser vid Magelugnsvägen (ca 6 000 – 8 000 lgh) och i kvarteret Tvåflingan i Midsommarkransen/Västberga.

Bidra till fler studentbostäder

Kontoret samarbetar med bl.a. med Svenska Bostäder AB och Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) för att bygga fler studentbostäder, både i inner- och ytterstaden. Kista-området är högprioriterat för studentbostäder med anledning av IT-universitetets expansion i Kista Science City. För åren 2001- 2005 är 3 600 studentbostäder planerade i Stockholm.

Bidra till fortsatt hotellutbyggnad

Under de kommande åren kommer kontoret att medverka i planarbete och genomförande av hotellutbyggnad. Om planerade projekt kommer till genomförande kan ca 3 500 hotellrum tas i bruk fram till år 2005.

Underhåll av gator, broar, belysning m.m.

Stadens anläggningar måste underhållas för att fylla sin funktion och bibehålla sitt värde. Ur samhällsekonomiskt perspektiv är det lönsamt att underhålla anläggningarna, bl.a. minskar olyckorna och restiderna blir kortare. Mest lönsamt är det förebyggande underhållet. Om inte detta sköts blir följden att skadornas omfattning ökar. Akutinsatserna blir flera och sammantaget ökar underhållskostnaderna.

Skapa god säkerhet och framkomlighet

Framkomligheten i regionen ska förbättras. Kontoret arbetar med en rad frågor för att förbättra infrastrukturen. Planeringen måste ta hänsyn till alla trafikanter intresse och betydande medel för detta ändamål ingår i detta budgetunderlag. Stora projekt pågår och bl.a. kommer Södra länken att tas i bruk under perioden.

Förutom en rad fysiska åtgärder, som exempelvis fortsatt cykelbaneutbyggnad, kommer kontoret att arbeta vidare med att använda den nya IT- tekniken i trafiken för att leda, styra och informera trafikanterna. Detta arbete kommer i stor utsträckning att bedrivas tillsammans med SL och Vägverket i området runt Kista.

Ett omfattande åtgärdsprogram kommer under perioden att genomföras på den s.k Nordsydaxeln⁷. I syfte att minimera trafikstörningarna i samband med åtgärderna ska logistiken för de ingående arbetena omsorgsfullt planeras. Ombyggnad/utbyte av ställverksutrustning, belysning, styr- och ventilationssystem m.m. kommer att ske i Söderledstunneln, Klaratunneln och Blekholmstunneln. Ny mittbarriär byggs på Centralbron vilket ska samordnas med andra åtgärder på Centralbron och Tegelbacken. För hela Nordsydaxeln inklusive Klaratunneln ska förprojektering av ett trafikstyrssystem med videoövervakning och kövarning påbörjas under år 2002. Till genomförandet förutsätts att hälften av investeringen kan finansieras av statsbidrag. Trafikstyrssystemet skall kopplas mot Trafik Stockholm.

Stadens nya E- strategi poängterar vikten av att ha bra trafikantinformation. För att uppfylla detta tas nu en ny informationsstruktur fram för informationen runt den rörliga trafiken. Detta kan sedan under perioden användas för en förbättrad trafikantinformation, och möjliggöra användandet av nya informationsbärare i form av mobiltelefoner och handdatorer.

En viktig uppgift under den kommande perioden är också att vidareutveckla arbetet i den nya vägtrafikcentralen Trafik Stockholm.

Trafikolyckorna med dödade och svårt skadade fortsätter att öka i Stockholm. Tillsammans med Vägverket kommer ett samarbete att inledas under år 2002 för att finna vägar till att få olyckorna att minska. Det är därför viktigt att den satsning som inleddes i 2002 års budget för att genomföra trafiksäkerhetsprogrammet fortsätter under den kommande treårsperioden.

Arbetet med översynen av stadens gator för att försöka skapa fler parkeringsplatser pågår. I översynen ingår även att antalet lastzoner, på- och avstigningszoner anpassas till trafiksituationen på respektive gata samt att deras giltighetstider anpassas till verkligt behov.

⁷ Nordsydaxeln omfattar sträckningen från Norra länken – Klarastrandsleden – Blekholmstunneln – Centralbron – Söderleden till Nynäsvägen. Inriktningsbeslut GFN 2001-11-20

Utbyggnadsplanen av biljettautomater fortsätter. Samtliga biljettautomater kommer - senast vid budgetperiodens utgång - att kunna ta emot kortbetalning och ha kommunikation (driftövervakning och tömning av kortbetalning).

God tillgänglighet för alla

Stockholm ska bli världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. Sammanlagt har 400 mkr avsatts för perioden 1999 - 2002. För åren 2003 - 2005 föreslår kontoret att 50 mkr årligen avsätts i enlighet med planeringsramarna i budget 2002.

Försäljning av kommersiella byggnader och mark

Kommunfullmäktige har beslutat att långsiktigt ska endast sådana fastigheter och sådan mark, vilka oundgängligen måste ägas av staden för att stadens verksamheter ska kunna fungera, bibehållas i stadens ägo. Till sådana verksamheter räknas också stockholmarnas behov av rekreation.

Försäljningar fortsätter enligt den av gatu- och fastighetsnämnden antagna försäljningspolicyn. Försäljningarna kommer att påverka kapitalkostnader och intäkter. Detta kan också på sikt leda till förändringar i personalbehovet.

Om mark säljs vid exploatering i stället för att upplåtas med tomträtt kommer detta att påverka investeringsutgifterna. Storleken på utgifter och inkomster för försäljning beror på när i ett projekts skede försäljningen sker. De i budgetunderlaget redovisade utgifterna är beräknade utifrån att kontoret svarar för iordningställande av kvartersmark och byggande av allmänna anläggningar.

Med den ökade investeringsvolymen kan det bli nödvändigt och önskvärt att i större utsträckning låta byggherren svara för samordning och utbyggnad av infrastrukturen. Utgifterna kommer då minska men också markens värde och därmed försäljningsinkomsterna. Drift och underhåll av infrastrukturen kommer staden även fortsättningsvis att få svara för.

Underhåll av stadens byggnader

För att behålla fastigheternas värde och standard är det viktigt att underhållet hålls på en godtagbar nivå. Detta är ur ekonomisk synvinkel det mest fördelaktiga så att inte kostsamma investeringar/underhållsåtgärder på sikt är nödvändiga att vidta.

Underhållsbehovet i de barnstugor som överfördes från de kommunala bolagen 1998, är fortfarande stort och problemen med fukt- och grundskador i affärsområdets fastigheter accelererar. Arbetet med underhåll och sanering fortgår därför under perioden. Även inom andra affärsområden är underhållsbehovet stort och de medel som kan avsättas är otillräckliga.

Utbyggnad av sjukhem m m

För perioden föreslår kontoret stora investeringar i stadens fastighetsbestånd. Om- och nybyggnad av sjukhem planeras för sammanlagt 521 mkr, nybyggnad av institutioner för gruppböende med 108 mkr och ny- och ombyggnad av barnstugor med 246 mkr.

MEDARBETARNA

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål

Stockholms stad skall vara en attraktiv och modern arbetsgivare för såväl dagens som morgondagens medarbetare

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål

Verksamheten ska

- ? genom sin personalpolitik bidra till att stadens mål uppfylls
- ? verka för att medarbetarna känner till och arbetar för att uppnå nämndens och verksamhetens mål
- ? ge medarbetarna möjlighet till kompetensutveckling
- ? vidareutveckla systemet med individuell lönesättning
- ? generöst behandla önskemål om tjänstledighet för att pröva annat arbete inom staden
- ? rekrytera personal med rätt kompetens så att verksamheten kan bedrivas på ett kvalitativt bra sätt och därvid särskilt beakta stadens mål om ökad etnisk mångfald i stadens verksamheter
- ? verka för en arbetsmiljö som befrämjar medarbetarnas hälsa och välbefinnande
- ? ge alla anställda möjlighet till friskvård på arbetstid
- ? förebygga förhållanden som leder till ohälsa och olycksfall i arbetet
- ? ge medarbetarna ökade möjligheter att påverka sin arbetstid och var arbetet utförs (d.v.s. möjlighet till distansarbete)

Personal- och kompetensförsörjning

Personalförsörjning på kort och lång sikt är en prioriterad fråga. Inom yrkeskategorier där kontoret konkurrerar med den privata arbetsmarknaden t.ex. civilingenjörer med några års erfarenhet, lantmätare, fastighetsvärderare, personal med kvalificerad IT-kompetens samt kvalificerade ekonomer finns risk för en bristsituation som måste mötas med olika åtgärder samtidigt som övertalighet inom vissa områden ska hanteras.

Kontoret satsar på kompetensförsörjning bl.a. inom ramen för det s.k. Utvecklingsprogrammet. Programmet syftar till att öka medarbetarnas kompetens genom utbildning inom en rad prioriterade områden. Som exempel kan nämnas projektledning, upphandling och inom IT .

Ytterligare problematik som måste belysas är personalförsörjningen på längre sikt kopplat till åldersstrukturen på kontoret. Ca 2/3 av medarbetarna är mellan 40 - 59 år. Pensionsavgångarna är hanterbara under de närmaste åren men ökar markant 2005 - 2006 då de större pensionsavgångarna kommer att ske. Totalt uppnår 10% av medarbetarna pensionsåldern mellan 2002 - 2006.

Genom utveckling av olika metoder för individuell kompetens- och yrkeslivsplanering samt genom att se över och utveckla möjligheterna till olika karriärvägar arbetar kontoret för att tillgodose det långsiktiga personalförsörjningsbehovet.

Konkurrensutsättningen kan i vissa lägen resultera i att viss inhyrning av personal kan övervägas. Under 2001 har administratörer hyrts in vid vakanser och förvaltare i samband med rekryteringssvårigheter.

Minska sjukfrånvaron

Sjukfrånvaron har sedan 1999 ökat från 7,5% till 9,1 % i slutet av 2001. Det är, som i samhället i övrigt, den långa sjukfrånvaron som ökar. Kontoret kommer att under år 2002 avsätta resurser för att arbeta fram övergripande personalstatistik som kan brytas ner till olika nivåer för att få ett bättre åtgärdsunderlag.

En genomgång av de långtidssjukskrivna har gjorts och där kan kontoret konstatera att av 85 personer var hälften i arbete på deltid med sina ordinarie arbetsuppgifter och av de resterande hade 30 % sjukbidrag och bedömdes inte kunna bli arbetsföra.

Under åren 2003-2005 kommer kontoret att fortsätta sin satsning på att genomföra olika aktiviteter för att befrämja medarbetarnas hälsa. Kostnaderna för detta (företagshälsovård, arbetsmiljö och friskvård) kan uppskattas till ca 1,5 mkr⁸.

Övertalighet

Sammantaget finns risk att övertaligheten ökar beroende på konkurrensutsättningen. Genomförs aktivitetsplanen som beräknat så berörs ca 160 personer och viss inverkan på administrationen får detta också. Det går idag inte att säga hur många som väljer att stanna kvar i staden och inte gå med till entreprenör. Vid hittillsvarande konkurrensutsättning har mellan 10 och 30% valt att stanna kvar i staden. Kostnad för ny övertalighet 2003 - 2005 är mycket osäker och svårbedömd.

Kontoret har nu avslutat projektet med den övertalighet som är att hänföra till tidigare omorganisationer som beslutats av staden. En viss övertalighet återstår som inte kommer att kunna avvecklas under 2002.

⁸ Avser kostnaden hos den centrala personalenheten. Avdelningarnas kostnader tillkommer.

Bilagor

- Bilaga 1 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges budget 2002 181
- Bilaga 2 Sammandrag investeringsplan 181
- Bilaga 3 Investeringsutgifter med kommentarer om stora projekt 181
- Bilaga 4 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges budget 2002 182
- Bilaga 5 Investeringsutgifter med kommentarer om stora projekt 182