

<b>Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall</b>	<b>1</b>
<b>Marknämnden</b>	<b>2</b>
Mål och åtaganden	2
Nämndens arbete under året	3
<b>Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna</b>	<b>4</b>
Beakta FN:s barnkonvention	4
Förbättra funktionshindrades livssituation	5
Medarbetare	5
<b>Bygg bostäder och utveckla Stockholm</b>	<b>7</b>
Bostäder som alla kan efterfråga	7
Tillväxt och utveckling i Stockholms innerstad	11
Tillväxt och utveckling i Stockholms ytterstad	14
Markförvaltning	15
Fungerande näringsliv och arbetsmarknad	16
Parker och grönområden	17
<b>Gör Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad</b>	<b>18</b>
<b>Bryt segregationen och fördjupa demokratin</b>	<b>21</b>
Ökad integration – hållbar utveckling	21
Medborgarnas inflytande – brukarinflytande m m	21
Jämställdhets- och mångfaldsplan	22
<b>Ta ansvar för ekonomin</b>	<b>22</b>
De ekonomiska förutsättningarna	22
Det ekonomiska utfallet	23
<b>Övriga redovisningar</b>	<b>27</b>
Verksamheten handlas upp i konkurrens	27
IT	28
Lokaler	28
Intern kontroll	28
Leasing	28
Uppdrag	28

Bilagor enligt särskild förteckning

## **Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall**

Nämnden inrättades den 1 maj 2005. Ansvaret för verksamheten låg tidigare hos den numera nedlagda gatu- och fastighetsnämnden. Verksamhetsplan för maj – december 2005 byggde i tillämpliga delar på gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2005. I planen redovisades mål och åtaganden i mån av att de var tillämpliga för marknämnden. Kontoret bedömer att mål och åtaganden i huvudsak har uppfyllts.

### **Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna**

För att tydliggöra barnperspektivet ska en barnkonsekvensbeskrivning lämnas i de fall ärenden berör barn. I avtal om exploatering tillser nämnden att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren genom att denna förbinder sig att följa program ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Trots en hög medelålder (48 år) är sjukfrånvaron låg, 3,5 %.

### **Bygga bostäder och utveckla Stockholm**

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003 - 2006. Arbetet sker i projektform, det s.k. 20 000-projektet, i samarbete med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen.

Under året har markanvisningar omfattande 4 892 lägenheter beslutats av nämnden. Under hela perioden 2003 – 2005 har mark anvisats till 20 872 lägenheter.

Planeringsarbetet så att byggstart är möjlig under 2006 har prioriterats. För att tillgodose ett långsiktigt behov av mark för bostäder är det dock viktigt att antalet markanvisningar även i fortsättningen sker i tillräcklig omfattning.

Arbetet med bostadsprojekten har pågått för fullt Under året påbörjades byggandet av 3 637 lägenheter i nyproduktion. Detta är jämförbart med 2004, då 3 598 lägenheter påbörjades. Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 1 693. Detta att jämföra med 2004 då 1 684 lägenheter färdigställdes.

Nämnden har tillhandahållit intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden inom området investering och drift av parker och grönområden.

### **Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad**

Miljöprogrammets sex mål har varit vägledande vid utformningen av nämndens åtaganden, vilka redovisades i verksamhetsplanen. Medel ur den s.k. miljömiljarden har i juni 2005 beviljats marknämnden för ytterligare ett antal angelägna miljöprojekt. Projekten omfattar bl.a. marksanering, restaurering av vattendrag, åtgärder för biologisk mångfald samt utveckling av en miljöbelastningsprofil.

Marknämnden har i uppdrag att upprätta miljöstatistik baserat på programmet för miljöanpassat byggande. Byggbolag ska enligt programmet genomföra uppföljning av byggnadens inomhusmiljö och energianvändning. Markkontoret har under året ökat bevakningen av programmets tillämpning. Av de bostadsprojekt som genomfört programmet och där inflyttning skett 1996 – 2003 har till 25 % uppföljning skett.

## **Bryta segregationen och fördjupa demokratin**

Inom marknämndens ansvarsområde handlar integrationsarbetet i grunden om tillgång till arbetsplatser, bra bostäder med blandade upplåtelseformer som alla kan efterfråga. I nämndens verksamhet pågår ett omfattande arbete inom de målområden som är formulerade för stadsdelsförnyelsen. Målet att tillskapa 20 000 nya bostäder måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för staden

## **Ta ansvar för ekonomin**

Det ekonomiska utfallet visar på ett överskott inom driftbudgeten på 37 mnkr, som i huvudsak beror på minskade kapitalkostnader och ökade avgäldsintäkter. Nettoinvesteringarna uppgår till drygt 1,4 mdkr. Som prognostiserat under året innebar tidigareläggningen av utgifterna enligt stadens ramavtal med AB Fortum om bostadsutbyggnad i Hjorthagen att investeringsplanen överskreds med drygt 200 mnkr. Fastighetsförsäljningar för 943 mnkr har genomförts. Försäljningsbetinget om 500 mnkr har med råge uppnåtts. Realisationsvinsten av dessa försäljningar har finansierat stadsdelsförnyelsen.

## **Stadens mål**

Kommunfullmäktige har fastställt fem övergripande inriktningsmål.

- Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna
- Bygga bostäder och utveckla Stockholm
- Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad
- Bryta segregationen och fördjupa demokratin
- Ta ansvar för ekonomin.

## **Marknämnden**

Nämnden ansvarar för markförvaltning och markexploatering och har hand om projektledning, frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Marknämnden har även till uppgift att genomföra gällande detaljplaner i den mån det ankommer på staden. Det ingår i marknämndens ansvar att tillhandahålla intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden avseende drift och investeringar i parker och grönområden. Nämnden har även till uppgift att samverka i arbetet med att utveckla planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning och utveckling av företagsområden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning gällande hamnfrågor.

## **Mål och åtaganden**

Utifrån de mål som kommunfullmäktige beslutat har nämnden fastställt följande inriktningsmål;

- Beakta FN:s barnkonvention och stadens handlingsprogram i sin verksamhet, förbättra funktionshindrades livssituation genom att förbättra tillgängligheten i den fysiska miljön. Vara en modern och attraktiv arbetsplats.
- Skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande, bidra till stadens arbete med att hålla ner boendekostnaderna i nyproducerade bostäder samt verka för goda förutsättningar för näringslivet.
- Bidra till en hållbar tillväxt genom att tillskapa en god livsmiljö präglad av ekonomisk, socialt och ekologiskt uthållig utveckling.
- I sin verksamhet främja integration och stärka inflytandet för brukarna.
- Bedriva verksamheten på ett effektivt sätt inom givna budgetramar.

Kommunfullmäktige preciserar målen för det närmast kommande året i s.k. prioriterade inriktningar. De ska förtydligas i nämndernas generella åtaganden. Till verksamhetsplanen 2005 presenterades mål, prioriterade inriktningar och åtaganden till nämnden i en separat del. Dessa byggde på de av gatu- och fastighetsnämndens fastställda mål och åtaganden för 2005. Kontoret bedömer att mål och åtaganden i huvudsak har uppfyllts. En sammanställning av mål och åtaganden lämnas i bilaga 9.

### **Nämndens arbete under året**

Marknämnden har under verksamhetsperioden 1 maj - 31 december 2005 haft följande sammansättning:

#### *Förtroendevalda*

##### Ledamöter

Leif Rönngren (s), ordförande  
Sten Nordin (m), vice ordförande  
Hasan Dölek (s)  
Ulf Fridebäck (fp)  
Berthold Gustavsson (m)  
Karin Hanqvist (s)  
Martina Lind (fp)  
Lennart Mikaelsson (kd), fr o m 6 september  
Johanna Nilsson (s)  
Åsa Romson (mp)  
Gunnar Sandell (s), fr o m 14 juni  
Malte Sigemalm (s), t o m 13 juni  
Kajsa Stenfelt (v)  
Anna Wersäll (m)

##### Ersättare

Marianne Ahlgren (fp)  
Barry Andersson (s), t o m 21 november  
Helena Bonnier (m)  
Bo Ekvall (s), fr o m 22 november  
Maurice Forslund (kd)  
Per Hallerby (fp)  
Gunilla Hansson (s), fr o m 14 juni  
Olivia Hasahya (s)  
Kenneth Nilsson (s)  
Ewa Schenström (m)  
Ann-Marie Strömberg (v)  
Jan Tigerström (m)  
Charlotte Unger (mp)  
Ornina Younan (s)

#### *Personalföreträdare*

##### Ordinarie

Bert Eriksson, SKTF

##### Ersättare

Björn Bergebo, SKTF

Marknämnden har 2005 haft nio sammanträden.

Nämnden har deltagit i olika konferenser, bl.a. Nordisk Byggdag i Reykjavik den 18-20 september, IFHP:s Word Congress i Rom den 2-5 oktober och Byggekostnadsforums konferens den 9 november i Stockholm.

Bland de frågor som nämnden behandlat kan nämnas:

- Överenskommelse med Sollentuna kommun om markbyte och fastighetsreglering av område mellan Kista företagsområde och E4 – Kista Science City.
- Hotellsituationen i Stockholm.
- Effektivare nord-sydliga förbindelser i Stockholmsområdet.
- Planerad bostadsutställning Tensta Bo 2006.
- Huvudstaledens sträckning.
- Saltsjöbanan/Tvärbanan mellan Danvikskanalen och Slussen.

- Del av Danvikslösens infrastruktur.
- Planläggning och miljöprövning av Slussen.
- Inrättande av Igelbäckens kulturresevat.
- Arenaprojekt vid Globenområdet.
- Årstaskogen – Årsta Holmar som naturresevat.
- Södra Inre Tvärleden.
- Ny bostadsfinansiering.

Vidare kan nämnas ett stort antal markanvisningar för bostäder och andra ändamål, remisser av detaljplaner, utredningar och motioner.

***Handikapprådet vid marknämnden, fastighets- och saluhallsnämnden, trafiknämnden och Stockholms Stads Parkerings AB***

Rådet har under verksamhetsperioden maj – december 2005 haft följande sammansättning:

*Förtroendevalda*

Ken Gammelgård (DHR) ordförande  
 Lasse Gustafsson (NHR) vice ordförande  
 Elisabeth Bergvall (R)  
 Åsa Jansson (RBU)  
 Marie Ryberg (RTP)  
 Hjördis Stolt (Astma och allergi)  
 Monicka Zachari (SRF)

Handikapprådet har hållit sex sammanträden och en planeringsdag. Rådet har också deltagit i seminarier anordnade av barnombudsmannen, handikapporganisationerna, miljöförvaltningen och stadsledningskontoret. Frågor har tagits upp på seminarierna om barn med funktionshinder, stadens tillgänglighet, åtgärder för att förbättra luftkvalitén och Hammarby Sjöstads tillgänglighet.

Rådet har på sina sammanträden bl.a. behandlat det handikappolitiska programmet, stadens riktlinjer för tillgänglighet och användbarhet, ett flertal detaljplaner, kampanj riktad till näringslivet, åtgärder för att öka trafiksäkerheten och barns medverkan i planering och utformning av lekplatser. Trafiknämndens tillgänglighetsprojekts arbete med att göra Stockholm mer tillgängligt har följts av rådet.

I staden verkar handikappföreningar som representerar olika funktionshinder. Genom rådet kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Handikapprådet har haft representanter för astma/allergi, rörelsehinder och synskador. Förälder till barn med funktionshinder har också ingått i rådet.

För markkontoret har Inger Åberg deltagit i rådets arbete och varit kontaktperson för kontoret och nämnden.

**Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna**

**Beakta FN:s barnkonvention**

För att tydliggöra barnperspektivet ska en barnkonsekvensbeskrivning lämnas i de fall nämndens ärenden berör barn.

Inom nämndens verksamhetsområden gäller det exempelvis att ta hänsyn till barnperspektivet i exploatering av nya bostadsområden, att se över park- och gatumarken ur barns synvinkel och att beakta trafiksäkerheten för barn.

Nämnderna skulle i verksamhetsplan 2005 redovisa en plan och åtgärdslista för att konventionens intentioner ska förverkligas. Kontoret har inte hunnit med att ta fram förslag till plan och åtgärdslista.

### **Förbättra funktionshindrades livssituation**

Staden har som mål att vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010.

I avtal om exploatering tillser nämnden att tillgängligheten i utemiljön beaktas av byggherren genom att denna förbinder sig att följa program "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

För att funktionshindrade ska kunna finna ett fungerande boende i det reguljära bostadsbeståndet har kommunfullmäktige i samband med budget 2003 beslutat att krav på basanpassning (mer preciserade krav på tillgängliga bostäder) ska införas i nyproduktion. Remissförslag till basanpassning har färdigställts under 2005<sup>1</sup>. I förslaget har revideringen av riktlinjer för den yttre miljön "Stockholm - en stad för alla" lagts ihop med basprogrammet för den inre miljön till gemensamma riktlinjer för tillgängligheten.

Markkontoret inhämtar nämndens handikappråds synpunkter inför olika förslag till beslut. I staden verkar ett 30-tal handikappföreningar som representerar olika funktionshinder. Genom rådet kanaliseras värdefull kunskap till nämnden och kontoret.

### **Medarbetare**

Kontoret köper huvuddelen av sin personal- och löneadministration från trafikkontoret. De egna resurserna består av en personalstrateg som även ansvarar för IT-samordningen.

### ***Stödja och utveckla kompetens och ledarskap***

Under året har kontoret prioriterat att få den nya organisationen att fungera. Detta har medfört att utvecklingsarbete har fått stå tillbaka. Omorganisationen har också medfört en högre personalomsättning, varför mycket resurser fått läggas på överföring av arbetsuppgifter från avgående medarbetare och rekrytering och introduktion av nya medarbetare.

På gatu- och fastighetskontoret startades ett kompetensförsörjningsprojekt. Arbetet med befattningsvärdering enligt BAS-metoden har ändrats efter omorganisationen och en anpassning till den nya organisationen har påbörjats. Detta genomförs i samarbete med trafikkontoret och fastighets- och saluhallskontoret. I samband med detta har de tre kontoren påbörjat utbildning inför införandet av ett löneanalysverktyg under 2006, Löne-Anna. Detta system ska i framtiden vara ett stöd till cheferna vid lönesättning.

Inför omorganisationen genomfördes utbildning av alla chefer i förändringskunskap och förändringsberedskap. En psykologjour upprättades dit medarbetare kunde ringa dygnet runt under tillsättningsfasen och fram till mitten på maj.

---

<sup>1</sup> Förslaget ska behandlas av stadsbyggnadskontoret, kommunala bostadsbolagen m.fl. innan det går vidare till mark-, trafik- och stadsbyggnadsnämnden för beslut.

Material för medarbetarplaner och medarbetarsamtal har tagits fram för att få rutiner för den kort- och långsiktiga verksamhetsplaneringen på individnivå. I detta ingår uppföljning av verksamheten, kunskapsgap, hälsosituation m.m. Materialet har ännu inte tillämpats på markkontoret.

Personalenkäten, Pusslet, har reviderats, men ännu inte använts på kontoret. Under 2006 kommer kontorets medarbetare att delta i stadens medarbetarenkät. Enkäten kommer att få utökade frågor.

Planering har startat för ett ledarutvecklingsprogram som är tänkt att påbörjas under andra kvartalet 2006.

Under året har kontoret haft fyra praktikanter från teknisk högskola. Kontoret har deltagit på Armadan och arbetsmarknadsdagar på KTH.

### ***Minska sjukfrånvaron***

Kontoret har en låg sjukfrånvaro, 3,2 % vid tertial 2 och 3,5 % vid årets slut. Detta trots en hög medelålder (48 år). Männens medelålder är 50 år. Kvinnorna har en medelålder på 46 år. Se även bilaga 4.

Under året har det genomförts ett fåtal rehadutredningar och arbetsträning har genomförts i ett fall. Fem medarbetare har varit långsjuka på heltid, två av dessa har börjat arbeta heltid och en på deltid, två kvarstår i heltidssjukskrivning. Samarbetet med företagshälsovården, Previa, har fungerat bra och insatserna har gällt rehab, arbetsrelaterad vård, vaccinationer och telefonrådgivning.

### ***Friskvård och hälsoutveckling***

Kontoret har tillämpat en timme friskvård i veckan på betald arbetstid. Alla medarbetare har erbjudits att ta del av utbudet i Klamparhallen, med motionsgymnastik, quigong, badminton, innebandy, stavgång m.m.

### ***Arbetsmiljö***

Delegering av arbetsmiljö har skett till ansvarig chef i den nya organisationen. De som fått detta i sin nya roll har anmälts till arbetsmiljöutbildningar. Någon mätning av arbetsmiljön har inte gjorts under hösten utan detta får ske i februari 2006 i tidigare nämnda medarbetarenkät.

### ***Omstrukturering***

Personalstrategiska avdelningen på stadsledningskontoret tog från 1 maj över ansvaret för de övertaliga innan de placerades på olika förvaltningar. En övertalig placerades på markkontoret.

### ***Samverkan***

Ett nytt samverkansavtal har tagits fram som börjar gälla från och med 2006.

### ***Lönekostnader och personalstatistik***

Vid årets slut uppgick antalet tillsvidareanställda till 142 och tidsbegränsade anställda till 13, dvs. totalt 155. Lönekostnaden uppgick till 37,4 mnkr<sup>2</sup>. Årets lönerörelse gav ett utfall på 2,27 %, varav 2,25 % för män och 2,30 % för kvinnor.

---

<sup>2</sup> Inklusivt arvoden

Antal anställda per avdelning och kön, åldersfördelning, pensionsavgångar, tidsanvändning och personalrörlighet redovisas i bilaga 7.2.

## **Bygg bostäder och utveckla Stockholm**

### **Bostäder som alla kan efterfråga**

#### ***Ökat bostadsbyggande - 20 000 nya bostäder ska tillskapas***

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 stockholm-regionen” beräknas ytterligare 80 000 bostäder behövas fram till år 2030.

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att skapa förutsättningar för att 20 000 bostäder kan påbörjas under perioden 2003 - 2006. Hälften av dessa ska vara hyresrätter varav de kommunala bolagens andel uppgår till 8 000 lägenheter. Det är också prioriterat att bygga bostäder som alla har råd att efterfråga. Efter 2006 är ambitionen att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet.

Under 2003 - 2006 sker arbetet i projektform, det s.k. 20 000-projektet, i samarbete med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och miljöförvaltningen. Projektet påbörjades i januari 2003.

20 000-projektets planeringsfas avslutades i mitten av 2004. Målsättningen var då att det skulle finnas projekt omfattande sammanlagt minst 20 000 lägenheter som bedömdes som möjliga att påbörja plus en viss säkerhetsmarginal. En genomförandeplan för byggande av 20 000 lägenheter godkändes av kommunfullmäktige i mars 2005. För närvarande finns projekt om sammanlagt ca 22 500 lägenheter som bedöms som möjliga att påbörja senast 2006.

Nu pågår arbetet med bostadsprojekten för fullt. Projekten ska utformas och en rad genomförandefrågor, avseende teknik, juridik och ekonomi, måste lösas. Projekteringsarbetet påbörjas ofta tidigt vilket kan resultera i förgävesprojektering. Tidsplanerna är i många fall knappa och för att minska riskerna för att projekten försenas kommer uppföljningen av projekten att intensifieras. De pressade tidsplanerna står delvis i motsatsförhållande till bästa ekonomiska och tekniska lösningar i de enskilda projekten. Arbetet med bostäderna inom ramen för 20 000-projektet prioriteras därför.

#### ***Markanvisningar***

Marknämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämndens ansvar och medverkan vid framtagande av nya bostads- och arbetsplatsplaner och deltagande vid utbyggnad av projekten är av största vikt för genomförandet och för stadens ekonomiska åtaganden.

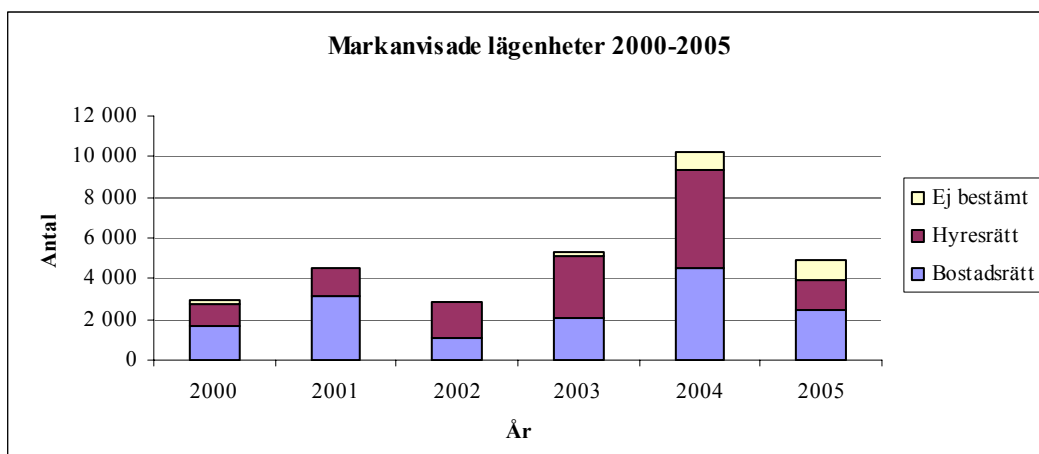
Antalet markanvisningar har ökat kraftigt de senaste åren. För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att antalet markanvisningar även fortsättningsvis sker i tillräcklig omfattning. På samma sätt måste de ekonomiska förutsättningarna och medelstilledningen för bostadsbyggandet följa denna utveckling. Ett ökat bostadsbyggande kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt med en omfattande bostadsutbyggnad.



Byggande på privatägd mark är också en förutsättning för att kommunfullmäktiges mål ska kunna uppnås. Projekt som pågår är t.ex. Årstadal, Långbro Park och Luxområdet på Lilla Essingen. Exempel på projekt som planeras är Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet.

Åren 2000 - 2002 tilldelades markanvisningar omfattande drygt 10 000 lägenheter. År 2003 - 2004 markanvisades 15 572 lägenheter. Under 2005 har 77 markanvisningar beslutats av nämnden omfattande 4 892 lägenheter:

- Av dessa är 10 belägna i innerstaden omfattande 844 (17 %) lägenheter och 67 i ytterstaden omfattande 4 048 (83%) lägenheter.
- Av markanvisningarna avses 1 484 (30%) lägenheter upplåtas med bostadsrätt (varav 50 är villor/radhus) och 2 426 (50%) med hyresrätt, varav 360 studentbostäder. För 982 (20%) är upplåtelseformen ej bestämd.
- Av de 77 markanvisningarna har 18 (23 %) tilldelats kommunala bolag omfattande 1 845 (38 %) lägenheter.



### ***Sänka boendekostnaderna***

Kommunfullmäktige har givit berörda nämnder i uppdrag att arbeta för att sänka boendekostnaderna. En rad olika faktorer påverkar kostnaderna; konkurrenssituationen, konkurrenturen, avgifter, krav på byggherren, graden av kommersiellt byggande, produktionsmetoder etc.

Arbetet för att uppnå detta sker på olika sätt, bl.a. genomförs entreprenadtävlingar, försöksprojekt med billigare bostadsrätter och hyresrätter samt markanvisningstävlingar där boendekostnaden är utslagsgivande. Erfarenhetsåterföring från dessa projekt är viktigt i det fortsatta arbetet med att sänka boendekostnaden. Flera aktörer som har prövat olika metoder för att pressa produktionskostnader och som inte tidigare varit representerade inom staden har anvisats mark. På sikt handlar det om att påverka stockholmmarknaden så att byggföretagen ställer om sina produktionsmetoder för att sänka boendekostnaderna. Under 2005 har ca 260 bostäder markanvisats till bostadsföretag med lågprisprofil. I takt med att resultat erhålls från pågående pilotprojekt har staden möjlighet att framöver prioritera markanvisningar till byggherrar som särskilt lyckas hålla låga hyror i nyproduktionen. Inom Hammarby Sjästad har prövats att lämna markanvisning till dem som i anbud har kunnat utlova de lägsta hyresnivåerna. Inom Kärrtorp och på

Årstalänken har arbetet för markanvisningstävlingar där boendekostnaden ska vara utslagsgivande påbörjats. Tävlningarna kommer att genomföras under 2006.

Kommunfullmäktige har vidare beslutat att stadens bostadsbolag, marknämnden och stadsbyggnadsnämnden genomför ett gemensamt utvecklingsprojekt inom de mest kostnadsdrivande områdena; utveckling av planprocessen i samverkan, utveckla byggprocessens tidiga skeden, utveckla styrning och kompetens i projekteringsfasen, stimulera det industriella byggandet och öka insyn och pressa priserna i de underliggande leden. Det gemensamma utvecklingsprojektet bedrivs inom ramen för 20 000-projektet. Resultatet och slutsatserna från projektet får påvisa hur erfarenheterna kan tas till vara i kommande projekt.

Fullmäktige har även beslutat om nya tomträttsavgälder för bostäder som innebär att kostnaden för mark inte ska utgöra ett hinder för att bygga bostäder. För den som bygger hyresrätter är tomträttsavgälden särskilt förmånlig.

### ***Mångfald och tillgänglighet***

Människors behov varierar kraftigt över livscykeln. Under 2005 har staden fortsatt att planera för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; prisvärda hyresrätter, bostadsrätter för hushåll med normala inkomster, seniorbostäder, markbostäder, studentbostäder och ungdomsbostäder för att skapa den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer. Kontorets målsättning har bl.a. varit att minst hälften av alla nybyggda ska upplåtas som hyresrätter. Hyresrätten bör särskilt prioriteras i innerstaden för att säkra ett blandat bestånd.

### ***Nybyggnation – påbörjat***<sup>3</sup>

Under året påbörjades byggandet av 3 637 lägenheter i nyproduktion, varav 1 292 är belägna i innerstaden och 2 345 i ytterstaden. Detta är jämförbart med 2004, då 3 598 lägenheter påbörjades.

Fastighet	Stadsdel	Byggherre	Antal lgh
<u>Innerstaden</u>			
Vattenpasset 15	Södermalm	Stockholmshem	47
Gångaren 16	Kungsholmen	Skanska	79
Gångaren 16	Kungsholmen	Skanska	82
Barnängen 7	Södermalm	Sparbössan Fastighets AB	20
Fartygstrafiken 1	Hammarby Sjöstad	Bygg Vesta Bo	71
Konvojen 2	Hammarby Sjöstad	Riksbyggen	55
Kölnan 15	Hammarby Sjöstad	SSSB	260
Köksfläkten 7	Lilla Essingen	JM	53
Konvojen 1	Hammarby Sjöstad	PEAB	124
Södersjukhuset 10	Södermalm	Svenska Bostäder	128
Köksfläkten 5	Lilla Essingen	JM	100
Kryssningen 1	Hammarby Sjöstad	Svenska Bostäder	84
Kryssningen 2	Hammarby Sjöstad	Stockholmshem	71
Svea Artilleri 15	Ladugårdsgärdet	Probitas AB	118
<u>Summa innerstaden</u>			<u>1 292</u>
varav Hammarby Sjöstad			665

<sup>3</sup> Verksamhetsberättelsen innehåller en mängd projekt som befinner sig i olika planerings- eller genomförandefaser. I bilaga 2:2 kommenteras samtliga projekt större än 20 mnkr. Av redovisningen framgår stadens investeringsutgifter, en allmän presentation av projektet och i vilket skede projektet befinner sig i. Projekt mindre än 20 mnkr redovisas var för sig i sifvertabellerna i nämnda bilaga.

## Ytterstaden

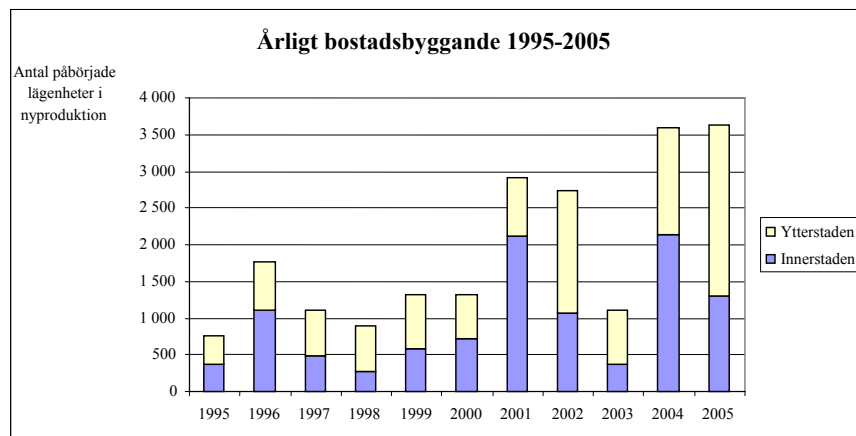
Jämlikheten 2	Bagarmossen	FSN, gruppboende	5
Flygmeknikern	Skarpnäck	HSB	36
Bränninge 8	Tensta	Svenska Bostäder	68
Valloxen 1	Årsta	JM	40
Bäverdalen 1	Rågsved	Stockholmshem	131
Tapetrabatten 3	Hässelby Gård	Skanska	48
Bogsätra 1	Sätra	Stockholmshem	51
Ättegrenen 3	Årsta	JM	28
Sjöstöveln 4	Solberga	JM	37
Vinodlaren 1	Årstadal	JM	144
Pylonen 1	Johanneshov	Stena	30
Tornet 1	Johanneshov	Stena	31
Årstaberget 3	Årstadal	JM	84
Tungstenen 5	Grimsta	Svenska Bostäder	72
Wienerbrödet 3	Sköndal	HSB	44
Gräsholmen 1	Skärholmen	HSB	102
Hedvig 21	Bromsten	Familjebostäder/JM	93
Svedejället 1	Hagsätra	Järntorget	22
Harholmen 7	Skärholmen	Stockholmshem	84
Ättegrenen 5	Årsta	JM	28
Gummisvampen 2	Vällingby	Folkhem	30
Koreanen 1	Blackeberg	JM	68
Italianaren 2	Blackeberg	Svenska Bostäder	37
Klisterburken 1	Vällingby	Besqab	36
Hjälmsätra 4	Sätra	Stockholmshem	77
Minken 13	Sundby	Järntorget	44
Perstorp 4 och 5	Farsta	JM/Borätt	63
Klisterburken 2	Vällingby	Besqab	36
Hedvig 16	Bromsten	JM	87
Kanslisilket 7	Vällingby	Svenska Bostäder	56
Tapetrabatten 5	Hässelby Gård	Bfr Tapetrabatten	20
Trycksvärtan 9	Midsommarkransen	Borohus AB	24
Sockenstämman 4	Svedmyra	Familjebostäder	48
Klisterburken 3	Vällingby	Besqab	36
Konvolvulus	Midsommarkransen	Besqab	15
Utö 2	Farsta	Svenska Bostäder	70
Masugnen 8	Mariehäll	Veidekke	69
Järinge 2	Tensta	Bostaden	53
Neonet 1	Hässelby-Vällingby	Svenska Bostäder	104
Kolargossen 1	Hagsätra	Riksbyggen	86
Putsbruket 3	Högdalen	Familjebostäder	23
Spontväggen 1	Högdalen	Familjebostäder	22
Styckebyggda småhus			63

Summa ytterstaden

2 345

Summa totalt

3 637



Antalet färdigställda lägenheter under året uppgår till 1 693. Detta att jämföra med 2004 då 1 684 lägenheter färdigställdes.

### *Studentbostäder*

Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2004 att inrätta en genomförandegrupp för studentbostäder inom 20 000-projektet. I gruppen ingår representanter från tekniska nämnder, AB Svenska Bostäder samt från studentorganisationerna.

Under de senaste fyra åren har drygt 1 500 studentbostäder byggts, framförallt i Kista och Hammarby Sjöstad. Det största projektet är ombyggnaden av den s.k. Skatteskrapan på Södermalm med ca 400 bostäder. Under 2005 har ca 700 studentlägenheter byggstartats och under 2006 planeras för byggstart för ytterligare 800 studentlägenheter (varav innerstaden är ca 300)

### *Tensta boutställning*

Under året har kontoret inom ramen för huvudmannskapet för boutställning i Tensta 2006 arbetat med att skapa förutsättningar för projektets genomförande.

### **Tillväxt och utveckling i Stockholms 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 om- och tillbyggnadsprojekt.

I innerstaden kommer huvuddelen av bostadstillskottet de närmaste åren utöver Hammarby Sjöstad ske inom de två stora stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Hjorthagen - Värtan. Projekten omfattar förädling av mark som tidigare använts för hamn, industri och trafikleder. Sammanlagt omfattar projekten ca 10 000 lägenheter, varav ca hälften kommer att påbörjas under den närmaste tioårsperioden.

Flera projekt pågår som huvudsakligen utgör komplettering av befintlig bebyggelse genom utnyttjande av exempelvis parkeringsytor, busshållplatser och garage. Bland dessa kan nämnas Persikan på Södermalm och Smedsbacken på Gärdet.

### *Hammarby Sjöstad*

Sedan 1998 pågår utbyggnaden av en ny innerstadsdel i Hammarby Sjöstads södra del med ca 18 000 boende och upp emot 10 000 arbetsplatser. Drygt 3 500 bostäder har hittills färdigställts och ca 3 500 planeras ytterligare att byggas t.o.m. 2010. Därefter återstår ca 1 500 bostäder som är beroende av Danvikslösen. Hammarby Sjöstad präglas av miljömässig hållbarhet. I sjöstaden finns bl.a. ekskogen på Sickla Udde och Luma-parken. De tekniska lösningarna i området håller hög miljömässig standard. Tvärbanan går genom området och anslutningar till Södra Länken har skett. En bilpool för de boende har tagits i bruk och kommer att utvidgas.

Omdaning av Danviks- och Henriksdalsområdet kommer att innebära genomgripande infrastruktursatsningar. En principöverenskommelse har träffats med Nacka kommun och landstinget om att genomföra det s.k. Danvikslösenprojektet. Projektet innebär att en tunnel byggs genom Henriksdalsberget och att Tvärbanan ansluts till Saltsjöbanan. Därmed får Tvärbanan en förbindelse in till Slussen. Samtidigt frigörs mark för en omfattande nybyggnad av bostäder. Finansieringsfrågan är ännu inte löst med landstinget

varför tidplanen är osäker. En stor del av Henriksdalshamnen med ca 900 lägenheter kan dock byggas tidigare och planarbetet påbörjades hösten 2005.

Sjöstadshallen, en idrottshall kombinerad med friskvårdslokaler och parkeringsgarage, har färdigställts och tagits i bruk hösten 2005. Förutsättningarna för en försäljning av garagedelen och vilken nämnd resterande del av byggnaden ska överföras till utreds. Rivning av kvarteret Mejeristen i Årsta färdigställdes vid slutet av året, vilket möjliggör evakuering av Södermalms Trä från Henriksdalshamnen. Utbyggnad av bostäder inom detaljplaneområdena Kölnan, Vågskvalpet och Sjöstadsporten har fortsatt. Under 2005 har kaj och hamnbassäng färdigställts i Hammarby Gård och första spadtag tagits av Stockholmshem, ByggVesta, PEAB och Riksbyggen. Efter saneringsarbeten i Lugnet där 650 lägenheter planeras har byggstart skett av Wallenstam och Borätt. Flytt av studentbostäder och sanering inom kvarteret Proppen har påbörjats liksom utbyggnad av Hammarbybacken.

Sjöstadsparterren i Hammarby Sjöstad har tilldelats 2005 års Kasper Salinpris i arkitektur för Sveriges vackraste kvarter och stadsrum.

### ***Hjorthagen och hamnområdet***

Hösten 2001 redovisades program för Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen- Loud- den i gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden som visade på en möjlig utbyggnad med ca 10 000 bostäder och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger.

För Hjorthagen pågår, med programmet som grund, planarbete för de första 2 000 lägenheterna, av totalt 5 000 i Norra Djurgårdsstaden. I anslutning till detta planeras för kommunal service. Samtidigt pågår förberedande arbeten på plats avseende dagvatten och flytt av energianläggningar i nära samarbete med berörda parter. Parallellt med detta planeras för bebyggelse i Södra Värtahamnen med blandad användning där den stora frågan är hur bostäder och hamn kan samutvecklas.

Under hösten 2005 presenterade Stockholms hamn sin ”Vision 2015” för utvecklingen av Värtan – Frihamnen – Loud- den och samtidigt har Stockholms stads förslag till hamnstrategi remissbehandlats. Dessa utvecklingsscenarier i kombination med AB Fortums planer på omfattande förändringar av bränslehanteringen till anläggningen i Värtan samt ett nytt värmekraftverk gör att det är viktigt att ta ett samlat grepp om hamnutvecklingen samt marknyttjande för energiändamål. Den del av hamnvisionen som ligger först i planeringen är området vid Värtaterminalen där piren och hamnbassängen föreslås fyllas ut med bergmassor från Norra Länken-bygget för att skapa flera kajplatser, flexiblare terminallösning och större rangeringsytor. Detta arbete ligger helt i linje med mark- och stadsbyggnadskontorets syn på utvecklingen av området.

### ***Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen***

Projekt Lindhagen på nordvästra Kungsholmen har fortskridit i huvudsak planenligt. Programmet för området ger möjlighet att under en 10-årsperiod bygga en ny stadsdel med bostäder och lokaler, en ny stadsdelspark samt att bygga om och rusta upp det befintliga gatunätet. Under 2006 färdigställs de första 350 lägenheterna för inflyttning och Lindhagensgatan första etapp avslutas. När området är fullt utbyggt innebär det 4 500 nya lägenheter och 185 000 m<sup>2</sup> lokaler.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandlingar har pågått med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 och med Locum

om fastigheten Gångaren 12 och kvarteret Glaven vilka på sikt kan ge möjligheter till ytterligare anvisningar.

Kommunal service såsom daghem, skolor mm planeras i nära samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och även idrottsfrågan är viktig i området där nya idrotts- och tennishallar byggs mellan Essingeleden och kommande bostäder i Kristinebergs-höjden. Kontoret samarbetar med övriga kommunala förvaltningar och såväl med fastighetsägare som företagare i området

Tidplanen och därmed utgifternas och inkomsternas utfall över tiden är i stora delar beroende på framtagandet av detaljplaner för bebyggelsen.

### ***Norra Station***

Under år 2005 har staden köpt Jernhusens fastighet på Norra Station och äger därmed all mark på stockholmssidan. Under året har också framtagits s.k. "Gemensamma planeringsförutsättningar" tillsammans med Solna Stad, där Stockholm läns landsting (SLL) inom Karolinskas område planerar dels en nybyggnad av sjukhuset dels en exploatering, som avses ske i samband med Stockholms utbyggnad av Norra Station. I arbetet har ingått att översiktligt studera strukturer för bebyggelsen och de tekniska förutsättningarna.

SLL har påbörjat en formgivningstävling för sjukhuset, vilken ska börja utvärderas under april 2006. Markkontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret påbörjat fördjupade studier av framför allt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en överdäckning av väg och spår samt tidplan m.m. för exploateringen. I detta arbete ingår att utreda möjligheterna att starta med en tidig byggnadsetapp närmast Norra Stationsgatan samt konsekvenserna av att bygga några "höga hus". Innebörden skulle kunna bli att planarbete för en mindre del av området kan starta redan vid årsskiftet 2006/2007.

### ***Slussen***

Dagens Slussen har allvarliga brister i funktioner, säkerhet och trevnad. Anläggningarna är uttjänta och måste till större delen rivras. Staden har under hösten 2005 tvingats till omläggning av den tunga trafiken av bärighets- och säkerhetsskäl. Drift och underhåll och investeringar i befintlig trafiklösning ligger på trafiknämnden, medan projektet för den nya lösningen som kombinerat trafik- och exploateringsprojekt ligger på markkontoret.

Utredningsarbetet har under 2005 dominerats av uppdraget att presentera ett "referensalternativ baserat på klöverbladsformerna". Förslaget, som fått namnet "Nybyggt bevarande" har utarbetats i samråd med stadsmuséets byggnadsantikvarier. Representanter för länsstyrelsen och skönhetsrådet har följt arbetet. Under sista kvartalet har utvärderingen av "Nybyggt bevarande" och "Nya Slussen" varit föremål för behandling i berörda nämnder, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Fullmäktige uppdrog i december åt berörda nämnder att starta de formella processer som enligt plan- och bygglagen respektive miljöbalken krävs inför beslut om den framtida utformningen av Slussenområdet i Söderström.

Framtiden ställer nya krav på en välfungerande kollektivtrafik och ett trivsamt stadsliv. Dessutom behöver förmågan att reglera Mälarens vattennivå förbättras.

Avsikten är att viktiga programfrågor och slutsatser om t.ex. kollektivtrafiken ska kunna formuleras i början av 2006 och att dessa ska inarbetas i de båda nu föreliggande försla-

gen innan dessa blir föremål för programsamråd. 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. Ny redovisning för berörda nämnder planeras innan planerat programsamråd sommaren 2006 och slutlig lösning kan därefter beslutas i slutet av 2006.

## **Tillväxt och utveckling i Stockholms ytterstad**

### ***Vision för söderort***

Kommunfullmäktige godkände 2002 ”Vision för Söderort”. Syftet med visionen är att lyfta fram de kvalitéer och möjligheter Stockholms södra områden har och ge förslag till hur dessa kan utvecklas. Söderort har också en stor utvecklingspotential som kan tas tillvara genom olika åtgärder som stärkta tvärförbindelser, nya bostäder, tillväxtprogram för näringslivet och förbättrad service.

Bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, fritid och rekreation är de områden i visionen som berör nämnden närmast.

I visionen ingår målet att bygga 18 000 nya bostäder inom en tioårsperiod. Hälften av de lägenheter som planeras inom 20 000-projektet ligger i söderort och det pågår planeringsarbete för många fler. Exempel är Liljeholmstorget, Årstadal och Långbro Park. Det pågår också ett övergripande arbete, i enlighet med intentionerna i visionen, i ett flertal stadsdelar, t.ex. Kärrtorp, Hökarängen och Skärholmen. I visionen ingår vidare att öka tillväxttakten i näringslivet och skapa 20 000 nya arbetsplatser i söderort inom en tioårsperiod.

Flera naturreservat är under bildande, strandpromenader nyanläggs och omvandlingen av Årstafältet till en ekologisk och kulturhistorisk landskapspark pågår.

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 idrott, rekreation, natur och service kan förbättras.

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

- I norra söderort pågår arbete med att utveckla området mot en tätare stadsmiljö samtidigt som rekreationsområdena förstärks. Telefonplan utvecklas till ett centrum för design och i Årsta uppstår möjligheter att bygga nya bostäder när Södra Länken öppnat och kraftledningen förlagts i tunnel.
- Staden samarbetar med andra aktörer rörande stråket Älvsjö – Vantör – Farsta. Här studeras möjligheter till ny bostadsbebyggelse, utveckling av naturområden samt utveckling av Älvsjö centrum med mässcentra, bostäder och utökad knutpunkt för kollektivtrafik.
- Ett samarbete med Huddinge kommun, fastighetsägare och näringsidkare, pågår för att utveckla Skärholmen – Kungens kurva. Visionens mål är en gemensam stadsmiljö som är lättillgänglig, attraktiv och rymmer en bred mångfald av bostäder, företag och handel.

### ***Kistavisionen***

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

Framtidsbilden möjliggör bl.a. byggande av nya bostäder inklusive student- och forskarbostäder. I framtidsbilden kommer bostads- och företagsområden att bindas samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola.

För att möjliggöra det framtida Kista Science City och den expansion som krävs för att möta det nya IT-universitetets och näringslivets framtida behov av nya lokaler pågår, trots de senaste årens konjunkturavmattning inom IT-sektorn, ett omfattande arbete.

Kommunfullmäktige godkände i september 2003 ett inriktningsbeslut om ett nytt gatunät som möjliggör en utbyggnad av 3 000 - 4 000 nya bostäder i området kring Kista Gård och f.d. idrottsplatsen norr om Kista Företagsområde. Detaljprojektering av gatunätet har utförts under 2005 med en planerad byggstart sommaren 2006. Totalkostnaden för gatuutbyggnaden, som bl.a. innebär en ny vägförbindelse mellan Kista och Akalla företagsområden, beräknas totalt uppgå till ca 450 mnkr.

Totalt har ca 900 lägenheter anvisats vid Kista Gård, varav 200 under 2005. Kontoret har vidare under 2005 fört diskussioner med Byggmästarföreningen och sex anslutna fastighetsbolag om utbyggnad av bostäder (300-400 lägenheter) på ”Kistahöjden” - berget i områdets norra del.

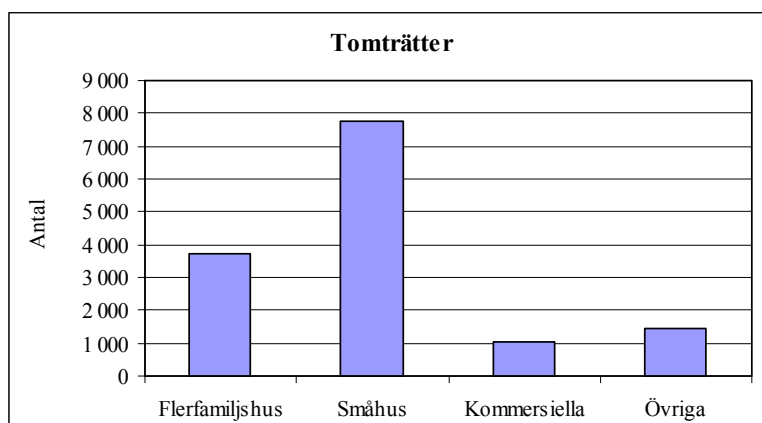
Under 2005 träffade Stockholm en överenskommelse med Sollentuna om förvärv av markområdet mellan företagsområdet och E4 för 45 mnkr. Området utmed E4 är i strukturplanen för Kista Science City avsatt som kontorsbebyggelse som ska fungera som bullerskärm mot de intilliggande bostäderna. En förutsättning för kontorsutbyggnaden är dock att det befintliga högspänningsstråket genom området kabelförläggs eller helt tas bort. Beslut om flyttning av högspänningsstråket kan göras först då ledningsägaren Svenska Kraftnät, som på regeringens uppdrag utreder Stockholms framtida energiförsörjning, blivit klar med sin rapport.

### **Markförvaltning**

Stadens markinnehav är en strategisk tillgång och ägandet är ett viktigt komplement till planmonopolet. Mark och fastigheter skall användas och förvaltas på ett sätt som är långsiktigt och till gagn för stadens verksamhet. Detta kräver en långsiktig strategisk förvaltning.

Antalet tomträtter uppgick vid årsskiftet 2005/2006 till 13 951, varav 2 287 är belägna i andra kommuner, huvudsakligen i Botkyrka och Salem. 11 483 är upplåtna för bostadsändamål. Därav utgör småhusen 7 753 och flerbostadshusen 3 730. Under året har 555 småhustomträtter friköpts enligt kommunfullmäktiges beslut. 463 tomträtter har tillkommit huvudsakligen genom överföring av daghem/förskolor till SISAB och sjukhem m.m. till Micasa Fastigheter i Stockholm AB (tidigare FB Servicehus AB) och genom överföring från fastighets- och saluhallsnämnden av kommersiella tomträtter i Årsta partihallsområde och slakthusområdet i Johanneshov samt nyupplåtelse av framförallt ett antal flerbostadshus.





### **Fungerande näringsliv och arbetsmarknad**

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning. Det är därför 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 kraftfull utveckling pågår. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen - Värtan. Av dessa är Kista Science City den största. Ett annat exempel är ombyggnaden av Vällingby Centrum.

Nämnden har i uppdrag att i samarbete med övriga berörda nämnder utarbeta en långsiktig strategi för stadens företagsområden. Berörda förvaltningar har under hösten genomfört ett omfattande inventerings- och intervjuarbete som underlag för upprättande av denna strategi.

### **Hotellutbyggnad**

Kommunstyrelsen tillsatte 1997 en särskild genomförandegrupp för hotellfrågor<sup>4</sup>. Gruppens ambition är att så långt som möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bl.a. mark- och planfrågor.

Under de senaste sju åren har antalet hotellrum i staden ökat med netto ca 2 800 eller ca 27 %. Vid årsskiftet 2005/2006 fanns det ca 13 300 hotellrum i Stockholm och tillgången på rum är i nuläget tillfredsställande.

Efterfrågan på hotellboende i Stockholm har sedan början av 90-talet ökat med i genomsnitt drygt 3 % 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 1 100 – 1 600 hotellrum komma att behövas i Stockholm till år 2010. Efterfrågan kan komma att öka ytterligare till följd av en ökad mäss- och kongressverksamhet i Stockholm under åren 2006 – 2010.

Mot den bakgrunden har kommunstyrelsen givit hotellgruppen fortsatt uppdrag att följa utvecklingen på hotellmarknaden samt att vid behov verka för fler hotelletableringar.

<sup>4</sup> Hotellgruppen – med representanter för kontoret, stadsbyggnadskontoret och Stockholm Visitors Board, träffas regelbundet för avstämning av de hotellprojekt, som aktualiserats hos staden av olika intressenter (finansiärer, byggherrar och hotelloperatörer).

### ***Lågprisbutiker för dagligvaror***

Kommunfullmäktige angav i budget 2003, att nya lågprisbutiker ska kunna anläggas i olika delar av staden. Lågprisbutikerna ska etableras i nära anslutning till bostadsområdet och med god kollektiv trafikförsörjning.

En särskild samordningsgrupp bildades med representanter för gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och näringslivskontoret. Gruppen har därefter haft individuella överläggningar med åtta dagligvaruföretag för att utröna om och hur de avser att medverka till lägre matpriser i Stockholm och vilka platser för nya butiksetableringar de prioriterar.

Vid överläggningarna presenterade företagen totalt ca 120 förslag till lägen för nya butiker. Flera av företagen har återkommit till staden med intresseanmälningar, ansökningar om bygglov, planändringar m.m. för butiksetableringar. Dessutom har ytterligare förslag till etableringslägen aktualiserats av företagen och fortlöpande granskats av staden genom samordningsgruppens försorg.

Vid utgången av 2005 hade 14 nya lågprisbutiker etablerats inom staden och ytterligare ett antal butiker beräknas tillkomma under de närmaste åren. Sammantaget gör gruppen bedömningen, att inemot ett 50-tal butikslägen bör vara möjliga att realisera på sikt.

### **Parker och grönområden**

Kommunfullmäktige har under året fattat beslut om ny organisation för stadens arbete med parker och grönområden, Stadsdelsnämnderna ges från och med 2006 ett helhetsansvar för huvuddelen av stadens parker och grönområden. Trafik- respektive marknämnden ges ett helhetsansvar för vissa kommuncentrala parker och grönområden med stor regional betydelse. Under 2005 har trafiknämnden haft budgetansvaret för investeringar i parker utom när det gäller exploatering där marknämnden ansvarat för alla investeringar. Stadsdelsnämnderna har haft ansvaret för drift och underhåll av parker.

Marknämnden har en expertroll, i vilken ingår att stå för samordning, helhetssyn och utveckling av stadens gröna frågor och svara för övergripande parkplanering, policy, riktlinjer, ekologisk kompetens mm. Nämnden har tillhandahållit intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelsnämnderna och trafiknämnden inom området investering och drift av parker och grönområden. För större parkinvesteringar ska markkontoret alltid svara för program, projektering, upphandling och genomförande.

Under 2005 har lekparkar upprustats, bl.a. Lugnet i Västertorp, Trissan i Bredäng och Hagdalen i Hagsätra, program för ett antal parker främst i innerstaden har upprättats och upprustningen av Örby slottspark har i huvudsak genomförts.

### ***Parkplaner***

Kommunstyrelsen har i december överlämnat Stockholms parkprogram för antagande av fullmäktige. Programmet ska fördjupas med lokala parkplaner, vilka stadsdelarna ålagts att upprätta under 2006-2007 i samarbete med markkontoret. Parkprogram/parkplaner är, jämte markkontorets egen expertkompetens, övergripande bedömningsunderlag för prioritering av stadsdelsnämndernas och trafikkontorets önskemål om parkinvesteringar. Markkontoret bereder ärendet åt stadsledningskontoret som underlag för den fortsatta budgetberedningen. Ytterligare underlag för bedömningen är sociotopkartan, som visar sociala, biologiska och kulturella värden. Vidare tas hänsyn till hur parkerna används, underhålls- och skötselstatus, skönhetsvärden och eventuella synergieffekter av exploatering, stora ledningsomläggningar eller gatuutbyggnad i närheten.

### **Riddersvik**

Riddersviks trädskola har till uppgift att förse staden med träd. För att ge träden så bra utvecklingsmöjligheter som möjligt är det viktigt att klimatanpassat växtmaterial används. Många av stadens träd planterades vid sekelskiftet 1800-1900, vilket innebär att en generationsväxling står för dörren. Efter hot om avveckling beslutade gatu- och fastighetsnämnden 2002 att verksamheten skulle fortsätta. Trädskolan har effektiviserats och moderniserats. Moderna maskiner har införskaffats, automatbevattning (med mälarvatten) installerats och ny energisnål odlingsteknik införts. Omslutningen har ökat och uppgår nu till 3,6 mnkr.

## **Gör Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad**

### **Miljöarbetets inriktning**

Miljöarbetet utgår från marknämndens inriktningsmål, vilket innebär en sammanvägning av ekonomiska, sociala och ekologiska faktorer för att skapa en hållbar tillväxt. I det praktiska arbetet har miljölagstiftningen en klart styrande roll tillsammans med nationella, regionala och lokala miljömål.

Stockholms miljöprogram genomsyrar verksamheten på många olika sätt. De sex miljömålen i miljöprogrammet är:

- Miljöeffektiva transporter
- Säkra varor
- Hållbar energianvändning
- Ekologisk planering och skötsel
- Miljöeffektiv avfallshantering
- Sund inomhusmiljö.

Miljöarbetet styrs och redovisas dels på ett övergripande sätt i stadens integrerade ledningssystem, dvs. i budget och uppföljning, dels i enskilda dokument inom kontoret.

Kontorets åtgärder för att leva upp till stadens miljöprogram och förbättra miljön, innebär ett strategiskt och praktiskt miljöarbete måste tillämpas på både kort och lång sikt.

### **Miljöarbete inom exploateringsprocessen**

När staden upplåtit mark för exploatering har nämnden träffat flera avtal med byggherren. I dessa avtal har nämnden ställt krav på byggherren att följa stadens styrdokument rörande miljö. Det gäller t.ex. att följa de krav som ställs och genomföra föreskrivna uppföljningar i program för miljöanpassat byggande samt att följa riktlinjerna i stadens dagvattenstrategi. I samband med exploatering på stadens mark har kontoret också genomfört markundersökningar och vid behov efterbehandlingsåtgärder i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

### **Program för miljöanpassat byggande**

Kommunfullmäktige godkände i huvudsak i oktober 2005 ”Program för miljöanpassat byggande” som är omarbetningar av tidigare benämnt ”Program för ekologiskt byggande”. Syftet med omarbetningen var bl.a. att göra det mer strukturerat och väl anpassat till byggprocessen samt att förenkla uppföljningsrutiner och uppdatera faktainnehållet.

Program för miljöanpassat byggande anger riktlinjer vid nybyggnad och avsikten är att programmet ska utveckla och mana till ständiga förbättringar av byggbranschens miljöarbete. Målet är att åstadkomma långsiktigt hållbar bebyggelse i Stockholm.

Marknämnden har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att upprätta miljöstatistik baserat på programmet. I exploateringsavtal skrivs in att programmet ska tillämpas samt att programmet ska följas upp vid nybyggnad av bostadshus. Byggbolaget ska enligt programmet genomföra uppföljning av byggnadens inomhusmiljö och energianvändning vilket sker andra uppvärmningssäsongen när byggnaden tagits i bruk. Handlingarna ska enligt programmet lämnas till stadsbyggnadskontoret. Markkontoret har under året ökat bevakningen av programmets tillämpning och har börjat samla in datauppgifter systematiskt baserat på uppföljningen.

Antalet bostadsprojekt som genomfört programmet och där inflyttning skett 1996 – 2003 är 134 stycken. Av dessa har 25 % genomfört programmets uppföljning. Inlämnade datauppgifter angående energianvändning och enkätundersökning av inomhusmiljön kommer att vara underlag till miljöstatistiken.

### **Miljökrav vid upphandling**

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

Ett arbete pågår för att uppdatera och utvidga antagna miljökrav till att gemensamt gälla för Stockholm, Göteborg, Malmö och Vägverket. Samarbetet planeras bli klart under 2006.

En modell där miljöcertifierade företag ges fördel vid upphandling är under införande. En översyn av övriga miljöstyrmedel som kan bli aktuella, t.ex. miljöplaner och riskanalyser, är också under planering.

### **Energiförbrukning**

I programmet för miljöanpassat byggande ges instruktioner för hur energiberäkning ska utföras på ett likformigt sätt. Vidare beskrivs metoder för mätning för uppföljning av energianvändning. Nya energikrav har formulerats som med medveten planering och projektering är rimliga att uppnå. Kraven har anpassats till olika uppvärmningssystemens prestanda och till energikällornas miljöpåverkan.

### **Miljömiljarden**

Medel ur den s.k. miljömiljarden har beviljats till totalt 18 projekt inom marknämndens ansvarsområde. Projekten avser marksanering, vattenåtgärder, åtgärder för biologisk mångfald, metodutveckling för marksanering samt utvecklande av ett webbaserat verktyg för miljöutvärdering av byggnaders energianvändning. En sammanställning av projekten lämnas i bilaga 2:3.

### **Minska trafikens miljöstörningar**

Stockholms dagvattenstrategi och vattenprogram följs för att minska miljöbelastningen på stadens sjöar och vattendrag.

Stadens mål är att nämnderna i första hand ska välja miljöbil när nya fordon införskaffas. 60 % av förvaltningarnas fordon ska vara miljöbilar i slutet av 2006.

Markkontoret har inga egna personfordon utan nyttjar fastighets- och saluhallskontorets bilpool där samtliga personfordon är miljöbilar<sup>5</sup>. Kontoret har f.n. inte heller några avtal med medarbetarna om egen bil i tjänsten.

### **Medverka till att minska avfallsmängderna**

Anläggningsarbeten genererar stora mängder restprodukter som utgör en betydande potential för återanvändning eller återvinning. Detta har dock hittills skett i begränsad omfattning och den helt övervägande delen går på deponi. Det finns ett flertal orsaker till detta, bl.a. en komplicerad miljö- och avfallslagstiftning där det saknas enhetliga normer för hur restprodukterna kan hanteras. Kontoret har arbetat vidare med att etablera en anläggning i Lövsta för att öka återvinningen av bygg- och schaktmassor.

### **Förorenade markområden**

Arbetet med att utveckla strategier för hantering av markföroreningar vid exploatering har fortsatt. Kontoret har också arbetat med att så långt möjligt återanvända schaktmassor inom projekten för att minska avfallsmängderna och minimera användningen av jungfruligt material.

### **Bevara den biologiska mångfalden**

Översiktsplanen och Stockholms grönkarta är redskap för arbetet med att klara den biologiska mångfalden.

Stockholms gröna infrastruktur med sina grönkilar, stora sammanhängande grönområden och vatten, utgör grunden för stadens biologiska mångfald. Till detta kommer den lokala grönstrukturen med parker och naturområden i bebyggelsen och mellan stadsdelarna. I dessa områden finns också viktiga livsmiljöer.

Kontoret har arbetat aktivt med frågan om hur man på olika sätt kan minska och kompensera förlusten av biologisk mångfald i samband med att grön mark tas i anspråk för exploatering. Grönytekomensation tillämpas för att balansera mellan behovet av nya bostäder och behovet av tillgång på park- och naturmark.

För att bevara kärnområden för biologisk mångfald och inte minst för stockholmarnas framtida rekreationsbehov har kontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, utrett frågan om skydd av natur- och friluftsområden enligt fullmäktigebeslut (ÖP-99). Utredningsarbetet för framtida skydd har under 2005 fokuserats på fem grönområden; Stockholms del av Nackareservatet, Igelbäckens kulturresevat, Årstaskogen med Årsta Holmar, Sätmaskogen och Rågsveds friområde - Fagersjöskogen. De tre förstnämnda har varit på remiss under året.

Utöver att säkerställa områden som natur- och kulturresevat har kontoret arbetat intensivt med att i det tidiga markanvisningsskedet försöka se till att värdefulla naturområden ej tas i anspråk för bebyggelse.

För marknämndens del har inriktningen för utredningsarbetet legat på markfrågor och skötsel. Under 2005 har nämnden också arbetat med genomförande av Grimsta naturresevat vilket innebär inmätning, utmärkning och information. Då ärendet om Flatens naturresevat har överklagats har nämnden avvaktat med utmärkning och uppsättning av framtagna informationstavlor, medan restaureringsarbetet av våtmarker och kulturmar-

---

<sup>5</sup> Inom kontoret finns avtal om två förmånsbilar.

ker har fortskridit. På Järvafältet har bete påbörjats på ytor som inte odlas. Den biologiska mångfalden ökar genom att de betesgynnade örterna får en renässans.

## **Bryt segregationen och fördjupa demokratin**

### **Ökad integration – hållbar utveckling**

Inom marknämndens ansvarsområde handlar integrationsarbetet i grunden om tillgång till arbetsplatser, bra bostäder med blandade upplåtelseformer som alla kan efterfråga i hela staden.

I nämndens verksamhet pågår ett omfattande arbete inom de målområden som är formulerade för stadsdelsförnyelsen. Målet att tillskapa 20 000 nya bostäder måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för ytterstaden, då det är här det stora flertalet nya bostäder kommer att tillkomma.

### ***Stadsdelsförnyelsen***

Inom ramen för stadsdelsförnyelsen pågår långsiktigt syftande lokala utvecklingsprocesser i nio stadsdelsnämnder i ytterstaden<sup>6</sup>. Ansvaret för utformningen av det lokala utvecklingsarbetet vilar främst på stadsdelsförvaltningarna. Gatu- och fastighetsnämnden medverkade aktivt i genomförandet av de fysiska åtgärderna. Efter omorganiseringen har marknämnden övertagit huvuddelen av de aktuella projekten. Trafiknämnden har övertagit genomförandet av projekt som rör torg och gatuplanteringar.

Marknämnden driver inga egna projekt inom stadsdelsförnyelsen. Kontorets roll är att delta aktivt i arbetet med att biträda stadsdelsförvaltningarna i idé-/programstadiet och därefter med att upprätta program/ projektering/ kalkylering samt att genomföra entreprenaden för de fysiska åtgärder som stadsdelsnämnderna har beslutat.

Ett tiotal projekt har pågått 2005. Skateparken i Kista har slutförts. Övriga projekt som upprustning av parklekarna Odlarängen i Farsta och Kulan i Sättra, upprustning av den yttre miljön vid Hauptvägen och Hökarängsskolan i Farsta och upprustning av Skärholmens strandstig kommer att slutföras 2006, vilket är projektets sista år.

## **Medborgarnas inflytande – brukarinflytande m m**

### ***Samråd***

Kontoret har i samarbete med stadsbyggnadskontoret påbörjat en utveckling av formerna för samråd kring nya detaljplaner. Bland annat har s.k. öppet hus-samråd prövats med övervägande positivt utfall. Vidare har olika former för inbjudan till samrådsmöten prövats, bl.a. genom halvsidesannonser i lokalpressen och genom kuverterade inbjudningar som skickas till samtliga kringboende som berörs av en viss plan. I ett flertal projekt har allmänheten dessutom informerats om pågående planarbete genom informationstavlor i anslutning till den tilltänkta byggplatsen. Informationen kring pågående planer/projekt på internet samordnas med stadsbyggnadskontoret.

### ***Nämndhandlingar***

Föredragningslistor, tjänsteutlåtanden och protokoll från nämndens sammanträden finns alltid aktuella på internet under [www.stockholm.se](http://www.stockholm.se).

---

<sup>6</sup> Kista, Rinkeby, Spånga-Tensta, Hässelby-Vällingby, Enskede-Årsta, Skarpnäck, Farsta, Vantör och Skärholmen.

## Jämställdhets- och mångfaldsplan

Jämställdhetslagens ändamål är att främja kvinnors och mäns lika rätt i fråga om lön, arbete, anställnings- och andra arbetsvillkor samt utveckling i arbetet.

Jämställdhet och mångfald i arbetslivet är en viktig del av vår personalpolitik som ska kännetecknas av att medarbetarna behandlas lika, oavsett kön, ålder, sexuell läggning eller etnisk bakgrund. Målet är att skapa en öppen attityd mot alla anställda och att öka professionalismen i rekryteringsarbetet.

Jämställdhets- och mångfaldsarbetet skulle 2005 redovisas dels internt i förhållande till de anställda, dels externt i förhållande till medborgarna. Någon extern plan har inte utarbetats. Nämndens insatser riktar sig inte direkt till/mot enskilda individer utan verksamheten består i stort av utformning av den fysiska miljön.

Uppföljning av planen lämnas i bilaga 6.

## Ta ansvar för ekonomin

### De ekonomiska förutsättningarna

Kommunfullmäktige fastställde den 23 maj 2005 mark- respektive trafiknämndens budget för maj – december 2005. De nya nämndernas budget inrymdes inom gatu- och fastighetsnämndens budgetram för 2005.

DRIFT MNKR	BUDGET 2005 GFN	BUDGET 2005 JAN - APR GFN	BUDGET 2005 MAJ – DEC TN	BUDGET 2005 MAJ – DEC MN
Drift och underhåll	-852,5	-287,4	-503,7	-64,7
Avskrivningar	-170,0	-56,7	-87,8	-25,5
Internräntor	-1 215,0	-405,0	-110,6	-699,4
Summa kostnader	-2 237,5	-749,1	-702,1	-789,6
Intäkter	2 236,5	748,8	450,4	1 078,3
Netto	-1,0	-0,3	-251,7	288,7
INVESTERINGSPLAN MNKR				
Utgifter	-1 997,0	-299,5	-626,2	-1 071,3
Inkomster	69,3	10,4	6,4	52,5
Netto	-1 927,7	-289,2	-619,8	-1 018,8
Försäljningsbeting	500,0	166,7	-	333,3

Utgångspunkten för gjord uppdelning av 2005 års budget till mark- respektive trafiknämnden har varit gatu- och fastighetskontorets indelning av budgeten per verksamhet. Budgeten för 2005 justerades med ökade intäkter från tomträttsavgälder med 56,6 mnkr, på grund av överföringar av tomträtter bl.a. från fastighets- och saluhallsnämnden och en uppjustering av prognosen i enlighet med gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2005.

För att konvertera budget 2005 från helårsbasis till delårsbasis antogs för driftbudgeten att 33,33% upparbetas under januari-april. För investeringar antogs att 15% upparbetas under samma period. Dessa antaganden byggde på empiriska erfarenheter från gatu- och fastighetskontoret.

Av investeringsplanen tillföll projekt relaterade till programmet bostäder och arbetsplatser marknämnden. Resterande del av gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan övergick till trafiknämnden. Gatu- och fastighetsnämndens försäljningsbeting om 500 mnkr ålades marknämnden, justerat till delårsbasis.

I marknämndens verksamhetsplan aviserades om att revidering av mark- respektive trafiknämndens budget troligen skulle bli nödvändig. Detta bl.a. beroende på att budgeten byggde på en schablonmässig beräkning. I tertialrapport 2 redovisades behov av justering mellan nämnderna enligt följande.

- Inom driftbudgeten; Överförd verksamhet (parkplanering) från trafiknämnden, -6,9 mnkr samt budgeterade kostnader hos marknämnden för verksamhet (skadereglering) som hör till trafiknämnden, +0,7 mnkr
- Inom investeringsplan; Överföring från trafiknämnden av projekten Slussen, Järvafältet samt åtgärder enligt dagvattenavtalet med Stockholm Vatten. Trafiknämnden lämnar motsvarande överskott (-36,9 mnkr).

Enligt underhandskontakt med stadsledningskontoret framkom att budgeten 2005 inte skulle justeras. Förändringarna skulle endast rapporteras.

I tertialrapport 2 redovisades även ökade kostnader/intäkter med 100 mnkr (s.k. omslutningsförändring) avseende uppdragsverksamhet mot andra nämnder. Beslutade budgetjusteringar framgår av bilaga 1:2.

### Det ekonomiska utfallet

För driftbudgeten redovisas marknämndens utfall jämfört med beslutad budget för perioden maj- december för marknämnden. Utfallet inom investeringsplanen, inklusive fastighetsförsäljningar, redovisas för hela året, dvs. inklusive utfallet i bokslut för gatu- och fastighetsnämnden januari – april 2005. Anledningen är att uppföljningen avser projektens förbrukning som skett såväl under gatu- och fastighetsnämnden som marknämnden.

### Driftbudget

MNKR	BUDGET MAJ – DE- CEMBER 2005 *	BOKSLUT MAJ - DE- CEMBER 2005	AVVIKELSE BUDGET/ BOKSLUT
Drift och underhåll	-164,7	-148,4	+16,3
Avskrivningar	-25,5	-19,5	+6,0
Internräntor	-699,4	-691,3	+8,1
Summa kostnader	-889,6	-859,2	+30,4
Intäkter	1 178,3	1 185,2	+6,9
<b>Netto drift</b>	<b>288,7</b>	<b>326,0</b>	<b>+37,3</b>

\* Budget inklusive beslutade budgetjusteringar

I bokslutet redovisas ett nettoöverskott jämfört med budget om 37 mnkr. Kapitalkostnader, dvs. avskrivningar och stadens internräntor, svarar för 14 mnkr av överskottet. Resterande del beror i huvudsak på ökade tomträttsavgälder m.m.

I budget ovan ingår uppdragsverksamhet till andra nämnder som bedömdes uppgå 100 mnkr i ökade kostnader/intäkter. Utfallet uppgick till 68 mnkr i kostnader och 67,3 mnkr i intäkter<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Nämnden erhåller inte full täckning för sina kostnader med anledning av fastställd prissättning vid insatser för stadsdelsförnyelsen.



Sammanställning av driftbudgeten framgår av bilaga 1:1:1 respektive 1:1:2. Avvikelsekommentarer ges i bilaga 1:3.

#### *Tomträtsavgälder*

Den totala intäkten från tomträtsavgälder uppgick till 1 022 mnkr. Detta överstiger budgeten med 32 mnkr. Överskottet beror på ett antal domar meddelats i framförallt innerstaden under året som medfört retroaktiva intäkter och räntor. Bland dessa kan nämnas Hästen 27, Spektern 13 och Jakob Större 18 inom stadsdelen Norrmalm.

Kommunfullmäktige beslöt den 7 juni 2004 om nya avgälder för flerbostadshus och småhus. Beslutet har överklagats vad gäller differentieringen av avgälden för hyresrätter respektive bostadsrätter. Ärendet är för närvarande föremål för kammarrättens bedömning. Utslag förväntas under första halvåret 2006. Under tiden tillämpas, enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 8 mars 2005, länsrättens dom så att nya avgälder tecknas på samma nivå, nämligen den 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 kommunfullmäktige fattar annat beslut i frågan med hänsyn till utfallet av den rättsliga prövningen.

#### *Uppdragsverksamhet*

Avdelningen Miljö och Teknik arbetar som expertfunktion på uppdrag. Dels internt med bostads- och arbetsplatsexploateringar men även åt andra nämnder. Under budgetårets åtta månader har uppdrag för 316 mnkr genomförts, varav närmare 30 % gällt uppdrag åt andra nämnder<sup>8</sup>. Som följd av budgetbeslutet under året har genomförandet av större parkinvesteringar utförts på medel från trafiknämnden.

#### *Kapitalkostnader*

Kapitalkostnader, dvs. avskrivningar och stadens internräntor, ska belasta nämnden för sina anläggningstillgångar. Kostnader uppstår när en anläggning tas i bruk eller när en fastighet med tomträtt upplåts. När detta sker ska tillgången s.k. ”aktiveras”.

Utfallet visar på ett överskott om 14 mnkr. Färre tillgångar än bedömt har ”aktiverats” under året. Till detta kommer att kapitalkostnaderna blir lägre med anledning av de fastighetsförsäljningar som genomförts under året.

#### **Investeringsplan**

INVESTERINGSPLAN - MNKR	BUDGET MN MAJ – DECEMBER	BOKSLUT MN MAJ - DECEMBER	BUDGET HELÅR 2005	BOK- SLUT HELÅR 2005	AVVIKEL- SE BUDGET HELÅR/ BOKSLUT
Utgifter	-1 071,3	-1 175,4	-1 260,3	-1 518,5	-258,2
Inkomster	52,5	91,9	61,8	104,3	+ 42,5
Netto	-1 018,8	-1 083,3	-1 198,5	1 414,2	-215,7

I tabellen ovan redovisas dels marknämndens investeringsplan för maj – december, dels hela årets budget för de projekt som överförts till marknämnden och som under året även pågått på gatu- och fastighetsnämnden.

<sup>8</sup> Förskjutningar för parkprojekt som beställts av trafiknämnden och där stadsdelsnämnderna har budgeten 2006 uppgår till 2,0 mnkr. Det gäller dels Trissan, Bredäng, Skärholmen med 0,1 mnkr och Gläntan, Kista med 1,9 mnkr.

Sammanställning över planen på en övergripande nivå lämnas i bilaga 2.1. I övrigt hänvisas till bilaga 2.2 där samtliga projekt redovisas. Projekt över 20 mnkr kommenteras närmare. Slutredovisningar av avslutade projekt finns i bilaga 2.3.

Den totala investeringsutgiften för året uppgick till 1 518 mnkr, vilket är 258 mnkr än budget. Netto uppvisar utfallet ett underskott om 216 mnkr som beror på följande:

- Omdisponering i gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan 2005 från trafikprojekt till förmån för bostadsprojekt (- 42,0 mnkr). Trafiknämnden lämnar motsvarande överskott i bokslut 2005.
- Överföring från trafiknämnden av Slussen, Järvafältet samt åtgärder enligt dagvat-tenavtalet med Stockholm Vatten. Trafiknämnden lämnar motsvarande överskott (-36,9 mnkr).
- I verksamhetsplan 2005 redovisad avvikelse beroende på avtal med AB Fortum om kraftledningstunnel (-250 mnkr)
- Förskjutningar m.m. inom en rad projekt (+113 mnkr)

De två första posterna ovan är endast en omfördelning av investeringsplanen mellan trafik- respektive marknämnden. Då trafiknämnden lämnar motsvarande överskott avviker detta inte från stadens beslutade investeringsplan för 2005.

Avvikelsen om 250 mnkr aviserades redan i gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan 2005. Stadens ramavtal med AB Fortum om utbyggnad av 5 000 lägenheter i Hjorthagen som godkändes i kommunfullmäktige i juni 2004 innebar en tidigareläggning av utgifterna jämfört med tidigare planering. Under året har nämnden aviserat att de utgifter som avtalets betalningsplan för 2005 omfattar inte kan inrymmas inom budgetram. Det har inte varit möjligt att omprioritera planeringsprojekt i den omfattningen då detta skulle ha inneburit att planeringsarbete för ca 19 000 lägenheter skulle ha senarelagts.

Förskjutningar av olika slag inträffar alltid inom investeringsplanen. Av de större kan nämnas Kojan (+103 mnkr) p.g.a. förseningar i detaljplanearbetet.

Investeringsinkomsterna uppgår till 104 mnkr. Jämfört med budget är det en ökning med 42 mnkr som sammanhänger med inkomster från stadens projekt Miljömiljarden.

### ***Fastighetsförvärv***

Marknämnden har genomfört fastighetsförvärv för 48,6 mnkr<sup>9</sup>. Utgiften utgörs huvudsakligen av ett markbyte med Sollentuna kommun om 44,8 mnkr för ett område mellan Kista företagsområde och E4 – Kista Science City som godkändes av kommunfullmäktige 2005-09-19. Se även bilaga 2.5.2

### ***Fastighetsförsäljningar***

Enligt budgeten uppgår försäljningsbetinget för hela året till 500 mnkr. Marknämndens andel av betinget efter omorganisationen fastställdes till 333,3 mnkr. Vidare skall försäljningarna generera 75 mnkr i realisationsvinster, vilka ska användas till finansiering av stadsdelsförnyelsen.

Betinget har uppnåtts. I nedanstående tabell redovisas hela årets försäljningar.

---

<sup>9</sup> Under gatu- och fastighetsnämnden genomfördes fastighetsförvärv om 7,3 mnkr.

Försäljningar exklusive småhustomträtter MN	579,3
Försäljningar småhustomträtter MN	125,3
Summa marknämnd (MN)	704,6
Försäljningar gatu- och fastighetsnämnden jan – april 2005	238,5
Summa försäljningar jan – dec 2005 (MN och GFN)	943,1

En sammanställning av fastighetsförsäljningarna lämnas i bilaga 2:5. Av försäljningarna kan nämnas Mejeristen 1 inom stadsdelen Enskedefältet och Gamen 9 på Södermalm och friköpet av tomträtterna i Skärholmens Centrum (kvarteret Måsholmen), vilka sammanlagt inbringade 500 mnkr och en realisationsvinst på 300 mnkr.

Genomförda försäljningar (inklusive småhustomträtter) genererar totalt en realisationsvinst, dvs. försäljningspris minus bokfört värde, om 385 mnkr<sup>10</sup>. Friköpet i Skärholmens Centrum och andra försäljningar under 2005 av tomträttsnark innebär minskade tomträttsintäkter årligen framöver om drygt 18 mnkr.

#### *Friköp av småhustomträtter*

Totalt har under åren 1999 - 2005 närmare 18 000 friköp genomförts, varav 555 under 2005<sup>11</sup>.

FÖRSÅLDA SMÅHUS-TOMTRÄTTER	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	TO-TALT
Antal	842	8 404	5 870	1 475	248	520	555	17 914
Köpeskillning – mnkr	171,2	1 309,4	1 030,4	272,7	75,4	182,4	125,2	3 215,3

Försäljningar av småhustomträtter ger en realisationsförlust då fastställt försäljningspris understiger bokfört värde. Årets försäljningar gav en förlust om 68,2 mnkr, varav marknämndens andel uppgår till 48,4 mnkr.

#### *Prognoser under året*

I nedanstående tabeller redovisas prognoserna i årets tertialrapport samt till nämnden lämnad s.k. fördjupad månadsrapport per september. Utöver dessa lämnar kontoret också månatligen rapporter till nämnden och till stadsledningskontoret.

DRIFT – MNKR MAJ-DECEMBER	VP 2005	T 2/2005	MÅNADS RAPPORT 09	BOKSLUT 2005
Drift och underhåll	-64,7	-181,1	-181,1	-148,4
Avskrivningar	-25,5	-25,5	-25,5	-19,5
Internräntor	-699,4	-719,4	-719,4	-691,3
Summa kostnader	-789,6	-926,0	-926,0	-859,2
Intäkter	1 078,3	1 188,5	1 213,5	1 185,2
Netto	288,7	262,5	287,5	326,0

INVESTERINGSPLAN – MNKR JAN – DEC <sup>12</sup>	VP 2005	T 2/2005	MÅNADS RAPPORT 09	BOKSLUT 2005
Utgifter	-1 678,5	-1 666,2	-1 520,3	-1 518,5
Inkomster	188,1	132,7	129,9	104,3

<sup>10</sup> Gatu- och fastighetsnämndens bokslut för januari – april 2005 redovisas en realisationsvinst om 58,8 mnkr och marknämndens bokslut en realisationsvinst om 326,2.

<sup>11</sup> 125 småhustomträtter till ett pris om 48,6 mnkr (GFN) respektive 402 till ett pris om 125,2 mnkr (MN)

<sup>12</sup> \* Observera att för investeringsplanen ingår prognos för januari – december 2005 i tabell ovan. I kolumn bokslut ingår utfall i gatu- och fastighetsnämndens bokslut för januari – april 2005.

Netto	-1 490,4	-1 527,4	-1 390,4	-1 414,2
-------	----------	----------	----------	----------

Med tanke på omorganisationen kunde befaras att prognossäkerheten skulle kunna drabbas. Årets utfall visar dock att prognossäkerheten måste betraktas som god och inom investeringsplanen som exceptionellt god.

Intäkterna och kostnaderna på driftbudgeten avviker med -28 mnkr respektive +33 mnkr jämfört med månadsrapport per september. Avvikelsen består huvudsakligen av minskad omsättning inom uppdragsverksamheten. Uppdragsverksamheten som riktat sig huvudsakligen till trafiknämnden och som är en ny funktion i staden bedömdes i tertialrapport 2 att uppgå till +/- 100 mnkr. Till grund låg en med trafikkontoret gemensam bedömning avseende omfattningen. I månadsrapport per september konstaterades att prognosen justerades till ca +/- 90 – 100 mnkr. Utfallet blev +/- 68 mnkr<sup>13</sup>. Prognosen avseende tomträttsavgälder har successivt anmälts i tertialrapport 2 och i månadsrapporter i takt med att domar i avgäldsmål meddelats.

Kostnaderna för avskrivningar och stadens internränta visar en avvikelse om ca 34 mnkr jämfört med månadsrapporten per september. Prognosen byggde på den bedömning som gjordes i gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2005. I marknämndens verksamhetsplan och i tertialrapport 2 uppgav kontoret att uppgiften var osäker, I månadsrapport per november till nämnden justerades prognosen ned med 20 mnkr till budget.

Inom investeringsplanen visar utfallet netto jämfört med månadsrapporten per september en avvikelse på 1,5 %. Avvikelsen består av främst av att minskade inkomster inte kom att rapporteras beroende på interna missförstånd. Tas hänsyn endast till utgifterna uppgår avvikelsen endast till 0,1 %.

#### ***Jämförelse utfall med 2004***

En rättvisande jämförelse med driftverksamheten föregående år är svår att göra beroende dels på omorganisationen, dels på att budgeten 2005 endast avser 8 månader. Det samma gäller jämförelse av balansräkningen (bilaga 3).

## **Övriga redovisningar**

### **Verksamheten handlas upp i konkurrens**

Den större delen av marknämndens verksamhet handlas upp i konkurrens. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt huvuddelen av programarbete, i princip all projektering och stora delar av byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Kontoret har inga egna resurser för denna typ av arbeten.

Kontoret har i samarbete med trafikkontoret genomfört en ramavtalsupphandling för teknikkonsulter inom 15 delområden. Både större och mindre företag har kontrakterats. Markkontoret har även fortsatt ett samarbete med trafikkontoret i övergripande upphandlingsfrågor genom den gemensamma upphandlingsgruppen för erfarenhetsutbyte.

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

<sup>13</sup> Utöver utfallet på resultaträkningen finns ytterligare 3,8 mnkr upparbetade som bokförs som ”pågående arbete” i bokslutet.

## **IT**

IT-verksamheten köps från trafiknämnden. Markkontoret har inga egna IT-resurser.

Utöver förberedelserna för införandet av stadens nya ekonomisystem AGRESSO, som har varit det stora IT-projektet inom kontoret, har ett pilotprojekt påbörjats gällande anpassning av ett upphandlat dokument- och ritningshanteringssystem. Systemet kommer att börja tas i drift under 2006. Det är ett samarbetsprojekt med trafikkontoret och alla verksamheter inom kontoret kommer successivt att bli berörda. Inledningsvis berörs de projektstyrda verksamheterna och externa projektplatser på nätet. Ett annat projekt som har pågått har varit att koppla tidsredovisningssystemet till lönesystemet. Detta kommer att tas i drift fr.o.m. februari 2006.

## **Lokaler**

I samband med omorganisationen har en översyn av lokalanvändningen gjorts och omflyttning har genomförts i Tekniska nämndhuset.

Lokalytan per anställd för markkontoret i Tekniska nämndhuset uppgår till 20 kvm, vilket är en minskning med 3,5 kvm jämfört med f.d. gatu- och fastighetskontoret. Planen lämnas i bilaga 8.

## **Intern kontroll**

Den internkontrollplan som marknämnden godkände i sin verksamhetsplan byggde på den plan som beslutades för gatu- och fastighetsnämnden.

Omorganisationen har medfört att genomförandet av 2005 års internkontrollplan har fått stå tillbaka för arbetet med att utveckla stödfunktioner och ta fram olika rutiner. Kontoret har prioriterat dessa frågor tillsammans med förberedelserna för införandet av AGRESSO. Internkontrollplanen har därför inte kunnat genomföras som planerat. Upphandlingsverksamheten har emellertid haft hög prioritet och större upphandlingar (>3 mnkr) har granskats. En intern kontrollplan för marknämnden fastställdes i verksamhetsplan 2006.

## **Leasing**

I samband med budget 2005 fattades beslut om förändring av stadens regler för ekonomisk förvaltning avseende leasing. Från och med bokslut 2005 ska nämnderna redovisa ingångna leasingavtal. En sammanställning lämnas i bilaga 10.

## **Uppdrag**

Redovisning av de uppdrag kommunfullmäktige har lämnat till marknämnden och det uppdrag som gavs till gatu- och fastighetsnämnden och som nu avser marknämndens ansvarsområde lämnas i bilaga 11.

**2**

20 000, 1, 2, 7, 9, 11, 14, 21

**B**

Barnkonsekvensbeskrivning, 1, 4  
Basprogrammet, 5  
Biologiska mångfalden, 20  
Boendekostnaderna, 8

**F**

Fastighetsförvärv, 25  
Flatens naturreservat, 20  
Friköp av småhus, 26

**G**

Grimsta naturreservat, 20  
Grönytekomensation, 20

**H**

Hammarby Sjöstad, 11  
Handikapprådet, 4, 5  
Hjorthagen, 12  
Hjorthagen - Värtan, 11, 16  
Hotell, 14, 16

**I**

Internkontrollplan, 28

**K**

Kasper Salinpris, 12  
Kista, 21  
Kista Science City, 15, 16  
Kistavisionen, 15  
Kojan, 8

**L**

Leasing, 28  
Lokalytan, 28  
Luxområdet, 8  
Lågprisbutiker, 17  
Lönerörelse, 6

**M**

Markföreningar, 20  
Miljöbilar, 19, 20  
Miljökrav på arbetsmaskiner, 19  
Miljömiljarden, 19  
Miljöprogram, 18

**N**

Nackareservatet, 20  
Naturreservat, 14  
Nordvästra Kungsholmen, 11, 12  
Norra Station, 13  
Nya arbetsplatser, 16  
Näringsliv, 14, 15, 16

**P**

Parker, 20  
Parker och grönområden, 2, 17  
Prioriterade inriktningarna, 3  
Program för miljöanpassat byggande, 18

**S**

Samråd, 21  
Sergels Torg, 11  
Sjöstadshallen, 12  
Slussen, 11, 13, 14  
Stadsdelsförnyelsen, 2, 21  
Stockholm en stad för alla, 1, 5  
Stockholms dagvattenstrategi, 19  
Studentbostäder, 9, 11

**T**

Tensta, 21  
Tensta boutställning, 11  
Tvärbanan, 11

**V,W**

Vision för Söderort, 14

**Å**

Årstadal, 8, 14  
Återanvändning, 20