

Kommentarer till tertialrapport 2/2006

Särskilda redovisningar

Nämndens arbete med åtaganden

Till verksamhetsplan 2006 utarbetades marknämndens mål för de olika verksamhetsområdena. Enheternas åtaganden fastställdes i samband med detta. Samtliga enheter har åtaganden. Säkerställandet av dessa sker i samband med ordinarie budgetuppföljning. Åtagandena för 2006 bedöms komma att uppfyllas.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

En trygg och säker stad

Arbetet för att Stockholm ska upplevas som en trygg och säker stad ska utvecklas. I samband med exploatering beaktas detta genom exempelvis att se till att trygghetskänslan främjas av belysning, planering av gångvägar och vegetation. Genom att använda material av god kvalitet kan undvikas att anläggningar förstörs och att områden därmed inte förfulas.

Marknämnden är inte ansvarig för renhållning och klottersanering med vissa få undantag.

Medarbetare

Stadens ledarstrategi

I samband med att kontorets ledarutvecklingsprogram startar kommer stadens ledarstrategi förankras hos kontorets chefer. Det utvecklingsprogram som ska tas fram kommer att ha sin utgångspunkt i stadens ledarstrategi så att cheferna stärks i sina roller och kan motsvara de krav och förväntningar som staden har på sina ledare. Programmet kommer att innehålla block om bl.a. coachning, kommunikation, att arbeta som ledare i en politiskt styrd organisation, individutveckling, arbetsrätt, rekryteringsprocessen. En hel del av dessa block finns även med under ”Tekniska Nämndhusets Akademi”¹, där en del potentiella chefer/ledare kommer att delta.

Medarbetarförsörjning

Under 2006 fram till och med augusti har kontoret nyrekryterat 18 tillsvidareanställda som inte tidigare har arbetat på kontoret. 4 har rekryterats internt inom kontoret och 5 tidsbegränsat anställda har rekryterats. Dessutom har 3 högskolepraktikanter och 2 feriearbetare anställts under året. 13 personer har slutat sin anställning på kontoret, varav 7 gått i pension, 2 gått till andra förvaltningar och 4 till andra arbetsgivare externt.

Under året har det inrättats befattningar som gruppchefer under avdelningscheferna på ytterstadsavdelningen samt avdelningen för miljö och teknik. Dessa har förutom i ett fall tillsatts med interna sökanden. 50 % av dessa har tillsatts med kvinnor.

Fram t.o.m. år 2010 beräknas 33 medarbetare gå i pension. En inventering av behov av kompetensöverföring har genomförts. I flertalet fall där specialkompetens ska föras över finns redan mottagare utsedd och kompetensöverföring har påbörjats. I andra fall ska plan för kompetensöverföring tas fram under hösten. Den största förändringen kommer att ske i kontorets ledningsgrupp där sex av åtta är 60 år eller äldre. Nyrekrytering av avdelningschefer har påbörjats och inrättandet av gruppchefer är ett sätt att rusta medarbetare för nya uppgifter. Ett

¹ Kontoret har tillsammans med trafikkontoret arbetat fram en utbildning för yngre högskoleutbildade medarbetare med några års erfarenhet från staden.

annat sätt för att underlätta generationsväxlingen på kontoret är att överanställa under en begränsad period så att det verkligen finns tid till ”avtanking”. Ett problem i detta sammanhang är bristen på kontorslokaler.

Kontoret har utökat samarbetet med övriga tekniska förvaltningar inom staden i rekryterings- och marknadsföringssituationer såsom arbetsmarknadsdagar, annonsering i fackpress och dagspress samt på hemsidor riktade mot studenter. Markkontoret deltar tillsammans med några andra förvaltningar i ett pilotprojekt om kompetensförsörjning lett av stadsledningskontorets personalstrategiska avdelning.

Fler tekniska förvaltningar kommer att delta i den s.k. ”Tekniska Nämndhusets akademi”. Syftet är att fördjupa projektlednings- och ledarkunskaper, kunskap om staden, öka förståelsen mellan förvaltningarna samt skapa nätverk. Utbildningen ska rulla kontinuerligt. Upphandling av konsultmedverkan kommer att pågå under hösten. Denna upphandling kommer även att medföra att kontorets ledarutvecklingsprogram kan starta.

I och med att kontoret har nyrekryterat en hel del medarbetare under 2005 och 2006 behöver en ordentlig introduktionsutbildning tas fram. En första introduktion har genomförts under våren men en fördjupad introduktion behöver tas fram. Även här finns önskemål om samarbete med de tekniska förvaltningarna i staden.

Lönekartläggning

Kontoret har införskaffat löneanalysverktyg men behöver under hösten genomföra befattningsvärdering av samtliga tjänster för att till fullo kunna utnyttja systemet. Upphandling av konsultmedverkan i värderingsarbetet planeras.

I den inledande lönekartläggning som har gjorts framkommer inte några osakliga löneskillnader som beror på kön. De skillnader som finns beror på utbildning, erfarenhet och i vissa fall marknadens påverkan vid nyanställning. Det finns av tradition kvinnodominerade befattningar inom kontoret som har en något lägre lönenivå. Dessa befattningar värderas också lägre enligt BAS. Det är dock viktigt att öka kompetenskraven inom dessa befattningar för att stimulera till kompetensutveckling, effektivisering, ökat ansvar och därmed en högre lönenivå.

Sjukfrånvaron

Markkontorets sjukfrånvaro per augusti uppgår till 2,9 %². Kontoret arbetar aktivt med rehabilitering i de fall kontoret och företagshälsovården kan bidra. Under våren har samtliga medarbetare 40 år och äldre erbjudits en uppskattad hälsoundersökning med utökad provtagning. Det har medfört att en del medarbetare funderat över sin livsstil, lagt om sin kost etc.

Övertalighet

Kontoret har ingen övertalighet.

Samverkan

Kontoret slöt ett samverkansavtal med de fackliga organisationerna i februari. Förvaltningsgruppen har haft fyra sammanträden under året. Samtliga avdelningar har kommit igång med arbetsplatsträffar och alla medarbetare har haft medarbetarsamtal under det senaste året.

² Per 2006-06-30 uppgår frånvaron till 3,5 %.

Jämställdhet och mångfald

En mångfalds- och jämställdhetsgrupp har bildats. Andelen kvinnliga chefer har ökat från 12,5 % vid markkontorets början till 33 % vid början av september.

Kompetensfonden

Marknämnden har med medel från fonden genomfört ett mycket uppskattat samarbetsprojekt i ”projektutveckling” med trafikkontoret, miljöförvaltningen och idrottsförvaltningen – ”Modell för samarbete i staden”. Målet har varit att utforma ett gemensamt arbetssätt för förvaltningsövergripande projektarbete. En fortsättning övervägs.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Bostadsbyggande

För att ge förutsättningar för påbörjande av 20 000 lägenheter under mandatperioden anvisades under 2003-2005 ett stort antal lägenheter (20 776)³.

För närvarande prioriteras arbetet med att genomföra planeringen för de projekt som redan markanvisats, så att dessa kan byggstarta under 2006. Samtidigt har kontoret redan startat upp arbetet med att vidmakthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fram till 2030.

I verksamhetsplan 2006 bedömdes antalet markanvisade lägenheter uppgå till 3 000 – 3 500. I och med fokuseringen på genomförandet av redan beslutade projekt kan antalet markanvisade lägenheter komma att understiga tidigare bedömning. Till och med nämndsammanträdet den 31 augusti, har 20 markanvisningar omfattande 1 323 lägenheter beslutats.

- 486 lägenheter (37 %) avser hyresrätt och 837 lägenheter (63 %) bostadsrätt).
- av de 20 markanvisningarna har 3 (15 %) tilldelats kommunala bolag omfattande 260 lägenheter (20 %).

Nämnderna fick vidare i uppdrag att ta fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram 2007-2011. Kontoren kommer under 2006 att lämna förslag till nya riktlinjer för bostadsförsörjningen.

För att möjliggöra att projekten ska kunna påbörjas senast under 2006 har särskilt arbete lagts ned för att effektivisera tidsplanerna. För många av projekten är dessa mycket snäva. Det är därför nödvändigt att i det fortsatta arbetet kontinuerligt undanröja hinder som riskerar att fördröja arbetet. Risker som staden inte råder över finns också

Påbörjade och färdigställda bostäder

Under perioden januari – juni har 2 209 lägenheter påbörjats i nyproduktion (exklusive ombyggnader)⁴. Det är fler än under motsvarande period 2005 (1 420 lägenheter). Under hela 20 000 projektet, dvs. januari 2003 – juni 2006 har 13 615 lägenheter (inklusive ombyggnader) påbörjats. Om hänsyn även tas till projekt där markarbeten har påbörjats fram t.o.m. juni 2006 tillkommer ytterligare 3 040 lägenheter.

Antalet färdigställda lägenheter uppgick till 1 661 under januari – juni. Under motsvarande period 2005 färdigställdes 768 lägenheter.

³ I verksamhetsberättelse 2005 angavs antalet under 2003-2005 vara 20 464. Denna uppgift har nu korrigerats (år 2003 - 5 535, år 2004 - 10 349 och år 2005 - 4 892).

⁴ Definition; Byggstart räknas från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta har gjutits.

TenstaBo06

Markkontoret har haft ansvaret för TenstaBo06, som genomfördes i augusti, en annorlunda boutställning som enbart behandlar förortens frågeställningar. Tidigare boutställningar har i huvudsak visat nyproduktion. Boutställningen i Tensta skildrar Tensta som boplats och kulturarena. Det speglas genom bostadsprojekt, visningslägenheter, seminarier och kulturarrangemang. Stockholms Byggmästarförening har anlitats som huvudarrangör för utställningen i samarbete med kontoret, Spånga Tensta stadsdelsförvaltning och olika branschföretag.

Stadsutvecklingsområden

I bilaga 3 kommenteras de större projekten utförligt. Nedan kommenteras vissa av utvecklingsområdena.

Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen

På nordvästra Kungsholmen pågår omvandlingen av en bortglömd del av Stockholms innerstad till en ny, spännande stadsdel; Lindhagen. Stadsdelen binds samman kring Lindhagensgatan, som omvandlas till en esplanad. 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 400 lägenheterna för inflyttning samtidigt som Lindhagensgatans första etapp avslutas.

I stort sett all mark som är avsedd för bebyggelse och som är i stadens ägo är nu markanvisad. Förhandlingar pågår med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 samtidigt som ett programarbete avseende S:t Göransområdet genomförs tillsammans med Locum. Detta kan på sikt ge möjligheter till ytterligare markanvisningar.

Norra Station

Den nya stadsdel, som planeras kring Norra Station, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Här förenas stadens kvaliteter med världsledande forskning, företagande och boende. Projektet berör två kommuner och flera stora intressenter. Stockholm stad och Stockholms läns landsting är de stora fastighetsägarna.

Under 2005 togs ”Gemensamma planeringsförutsättningar” för området fram tillsammans med Solna Stad. Inom Karolinskas område planerar Stockholms läns landsting (SLL) dels en nybyggnad av sjukhuset, dels en exploatering, som avses ske samordnat med Stockholms utbyggnad av Norra Station. SLL har påbörjat en formgivningstävling för sjukhuset, vilken blir klar under augusti 2006.

Markkontoret genomför i samarbete med stadsbyggnadskontoret fördjupade studier av framför allt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en överdäckning av väg och spår. Dessutom pågår arbete med att upprätta en tidplan för exploateringen. Häri ingår att utreda möjligheterna att starta med en tidig byggnadsetapp närmast Norra Stationsgatan samt att klarlägga konsekvenserna av att bygga några ”höga hus”. Beslutsunderlag bedöms kunna presenteras under hösten 2006. Tidiga bedömningar visar på en möjlig bygggrätt om ca 600 000 kvm. Utifrån antagandet att 2/3 av ytan skulle användas för bostadsändamål kan detta ge utrymme för ca 4 000 lägenheter.

Norra Djurgårdsstaden och hamnområdet

Hösten 2001 redovisades program för Hjorthagen– Värtahamnen – Frihamnen- Loudden, som visade på en möjlig utbyggnad med ca 10 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger.

För Hjorthagen pågår planarbete för de första 2 000 av totalt 5 000 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. Första byggstart bedöms kunna ske kring årsskiftet 2006/2007. För att klargöra möjlig användning av den äldre gasverksbebyggelsen har en programutredning påbörjats. Markanvisningar avseende de resterande 3 000 lägenheterna kommer att föreslås framöver. Ambitionen är att hålla en jämn utbyggnadstakt och att få till stånd en blandad bebyggelse.

Parallellt med detta planeras för bebyggelse med blandad användning i Södra Värtahamnen. Här skall klarläggas hur bostäder och hamn kan samutvecklas på ett bra sätt.

Under hösten 2005 presenterade Stockholms hamn sin ”Vision 2015” för utvecklingen av Värtan – Frihamnen – Loudden och samtidigt har Stockholms stads förslag till hamnstrategi remissbehandlats och därefter godkänts av kommunfullmäktige före sommaren i år. 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 nya hamnytor.

Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad har nu ca hälften av hittills planerade bostäder färdigställts, ca 4 000 lägenheter med ca 9 000 boende. Inom området pågår flera projekt och aktiviteten är hög. I Hammarby Gård och Lugnet pågår byggnation av ca 1 500 lägenheter. I höst startar uppförandet av drygt 600 lägenheter i kv Redaren, Sjöfarten och Proppen.

Nästa etapp blir den del av Henriksdalshamnen med ca 950 lägenheter, som inte är beroende av Danviks Lösen. Dessa lägenheter är markanvisade och planarbete pågår. Därefter återstår ca 1 200 lägenheter, som är beroende av Danviks Lösen, vilket innebär att det f n inte går att ange när de kan komma att markanvisas.

Vidare har förslag väckts att omvandla vissa planerade kontor till bostäder. Utredningsarbete härom pågår främst för kv Sjöstadporten och kv Fredriksdal, där det tillsammans kan tillkomma ca 600 lägenheter, som ej ingår i tidigare planering. Även från fastighetsägare i angränsande arbetsområde har anmälts intresse för viss omvandling i de kvarter som gränsar till bostadsbebyggelsen. En översyn görs också av området Mårtensdal - bortom Fryshuset och Betongfabriken - för att se om man där kan komprimera industriområdet och göra det mer stadsmässigt. Detta skulle kunna möjliggöra viss bostadskomplettering och skapa bättre samband mellan Hammarby Sjöstad och Gullmarsplan.

Kista

På sikt är det möjligt att uppföra totalt 3 000 -3 500 lägenheter norr om Kista företagsområde. Av dessa är ca 1 200 redan markanvisade. Bostadsutbyggnaden är beroende av takten i vägutbyggnaderna inom området. Byggstart för gatuarbetena bedöms kunna ske kring årsskiftet 2006/2007. Programarbete för bostäder och skola på det f.d. idrottsplatsområdet, där provisoriska studentbostäder idag finns uppställda, kommer att påbörjas under hösten 2006.

Vision Bällstaviken

I det pågående arbetet med programutredningar för området är en utgångspunkt att ca 3 000 lägenheter kan byggas längs med vattnet vid Bällstaviken (f.d. Prippstomten).

Planeringen utgår vidare från att en attraktiv stadsdel med närhet till Sundbybergs Centrum skapas från Annedal i norr - med ca 1 500 nya lägenheter - och söderut längs med vattnet hela

vägen ned till Huvudstabron. Därtill kommer att ytterligare 1 500 lägenheter beräknas kunna uppföras i Mariehäll. Sammantaget skulle området därmed komma att rymma ca 6 000 nya lägenheter.

Årstadal-Liljeholmstorget

Området genomgår en total omdaning under en period på cirka femton år med början 2001. Totalt innehåller utbyggnadsområdet drygt 4 000 planerade lägenheter och ca 250 000 kvm arbetsplatser. Hittills har ca 1 200 lägenheter färdigställts.

I den första etappen av Årstadalsutbyggnaden, benämnd Liljeholmskajen, anläggs bl.a. en ny kajpromenad. Längs kajpromenaden kommer bl.a. fyra 21-våningshus att byggas med start 2008. Utbyggnaden av infrastrukturen i de delar av området som ägs av staden påbörjades 2003 och omfattar bl.a. det nya Sjövikstorget vid Årstaviken och en ny tillfart till området. Även delar av Södertäljevägen byggs om för att trafiken till och från Årstadal ska fungera tillfredsställande. En större omdaning av Södertäljevägen genom centrala Liljeholmen övervägs för att sammanlänka Årstadal med Liljeholmstorget. I södra delen av området (Årsta-berg) har en ny pendeltågstation byggts och där kommer även det nya bostadsområdet Sjövikshöjden att byggas med start 2007.

Vid Liljeholmstorget byggs totalt ca 425 lägenheter och ett nytt kommersiellt centrum.

Slakthusområdet / Gullmarsplan

Gullmarsplan-Globen-Slakthusområdet är i översiktsplanen upptaget som ett stadsutvecklingsområde. Ett förslag har nu utarbetats om att omvandla området och kringliggande marker till en ny attraktiv stadsdel - Evenemangsstaden. Den nya stadsdelen bedöms kunna rymma 7 000 lägenheter, arbetsplatser, hotell, nya gator, torg och parker. Förslaget innebär även en möjlighet att utveckla Globenområdet. Det finns också överväganden om att uppföra en högklassig multifunktionsarena med 50 000 sittplatser inom området.

Trafiksystem

Marknämnden ansvarar i alla exploateringsprojekten för trafikplaneringen med egen personal. Detta innebär övergripande planering av gator, vägar och cykelvägar samt genomförande. Trafiksäkerhetsfrågor är härvid också en viktig del. I större projekt ansvarar kontoret även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL Trafikkontoret granskar såsom väghållare projekten innan genomförande.

I Hammarby Sjöstad svarar marknämnden också för färjeförbindelsen som trafikerar kanalen i avvaktan på eventuell framtida gång- och cykelbro. Färjan har avgörande betydelse för Hammarby Sjöstads funktion som en del i Stockholms Innerstad. Under hösten 2006 har markkontoret också fått i uppdrag att på prov trafikera sträckan Hammarby Sjöstad - Nybroplan under ca 2 mån för att ge underlag för planering av kommande sjöbusstrafik.

Parker och grönområden

Marknämnden ansvarar för investeringar i parker och grönområden i samband med exploatering. Nämnden har ett uppdrag i budget 2006 att utveckla metoderna för grönkompensation. Kontoret har tillsammans med miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret tagit fram en rutin för handläggningen av grönmarkskompensation i samband med exploatering. Ärendet ligger för beslut i marknämnden.

Stadsdelsnämnderna har ett samlat ansvar för investeringar, drift och underhåll av övriga parker och grönområden förutom vissa kommuncentrala parker som trafiknämnden ansvarar för. Marknämnden har dock en expertroll. Markkontoret bereder även stadsdelsnämndernas och

trafikkontorets önskemål om parkinvesteringar åt stadsledningskontoret som underlag för det fortsatta budgetbeslutet. Vid genomförande av större parkinvesteringar ska markkontoret alltid svara för program/projektering, upphandling och anläggning. Under 2006 arbetar kontoret med ett drygt 30-tal projekt som finansieras via stadsdelsnämndernas budgetar.

Stockholms parkprogram antogs av kommunfullmäktige i januari. Stadsdelsnämnderna ska i samarbete med marknämnden utforma lokala parkplaner. Parkplaner för Vantör och Tensta-Hjulsta är i huvudsak klara. Planen för Norrmalm har påbörjats och sju parkplaner (Kista, Bromma, Enskede-Årsta, Skarpnäck, Farsta, Älvsjö, Hägersten) har upptagits i förslag till budget för 2007.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Nämndens insatser inom miljöområdet bedöms leda till en minskad miljöbelastning.

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

I program för miljöanpassat byggande ställs krav och ges råd till byggherren rörande bl.a. energihushållning, god inomhusmiljö och avfallshantering. I programmet ges instruktioner för hur energiberäkning ska utföras på ett likformigt sätt och metoder för mätning för uppföljning av energianvändning beskrivs. Nya energikrav är formulerade som med medveten planering och projektering är rimliga att uppnå. Kraven har anpassats till olika uppvärmningssystemens prestanda och till energikällornas miljöpåverkan.

Tillämpning av programmet skrivs in som krav i de markanvisningsavtal och exploateringsavtal som upprättas mellan staden och berörda byggherrar. Programmet följs upp under genomförandeskedet i samband med stadsbyggnadskontorets handläggning av bygganmälan enligt Plan- och bygglagen. Vid bostadsbyggande, efter inflyttning i lägenheterna, ska byggherrarna göra en uppföljning av byggnadens energianvändning och inomhusmiljö. Markkontoret har gett utrednings- och statistikkontoret, USK, i uppdrag att upprätta miljöstatistik. Miljöstatistik redovisas på www.stockholm.se/miljobygg.

Marknämnden har beviljats medel från Miljömiljarden för att ta fram ett webbaserat verktyg för miljöutvärdering av byggnadens energianvändning, baserat på en miljöbelastningsprofil som utvecklats i samband med Hammarby Sjöstad. Profilen kommer att ingå som en del i uppföljning av en byggnads energianvändning och visar andelen förnybar energi samt även växthuspåverkan, försurning m.m.

Miljökrav på arbetsmaskiner ställs som en kvalificerande faktor vid upphandling av bygg- och anläggningsentreprenader. Ett samarbete pågår för att uppdatera och utvidga dessa antagna miljökrav till att gemensamt gälla för Stockholm, Göteborg, Malmö, Vägverket och Banverket.

Anläggningsarbeten genererar stora mängder restprodukter som utgör en betydande potential för återanvändning eller återvinning. Kontoret arbetar med att öka andelen återanvändning av

restprodukter och har fått medel beviljade ur den s.k. Miljömiljarden för ett projekt som syftar till att utveckla verksamheten.

Hammarby Sjöstad och Miljöinfocenter

Miljöarbetet inom Hammarby Sjöstad drivs vidare på alla områden bl.a. enligt de 2005 uppdaterade inriktningsmålen. Hammarby Sjöstad har ca 10 000 besökare, varav en stor andel utomnordiska, som kommer på organiserade studiebesök årligen, för att se Hammarby Sjöstad som fått ett starkt rykte i världen som ett av de allra intressantaste exemplen på modernt och uthålligt stadsbyggande.

Miljöinfocentret, "GlasHus Ett", utgör en central punkt för studiebesöken, och fyller bl.a. härigenom en stor funktion. "GlasHus Ett" är ett samarbetsprojekt mellan staden genom marknämnden och renhållningsnämnden, Stockholm Vatten AB och Fortum. Staden äger byggnaden men när projektet är avslutat ska den säljas till Stockholm Vatten för då bokfört värde. Parterna delar kostnaderna om totalt ca 3,7 mnkr/år lika. Nuvarande samarbetsavtal löper ut hösten 2007 men parterna är överens om att söka förlänga detta ytterligare tre år. I samband härmed är det lämpligt att staden genom markkontoret behåller ägandet till byggnaden, som när projektet avslutas ska säljas till Stockholm Vatten.

Miljömiljarden

Nämnden har beviljats medel ur den s.k. Miljömiljarden för att genomföra totalt 18 miljöprojekt⁵. Projekten omfattar bl.a. marksanering, restaurering av vattendrag och åtgärder för biologisk mångfald. En sammanställning av projekten lämnas i bilaga 4.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Stadsdelsförnyelsen

Totalt satsar staden 600 mnkr under perioden 2003-2006 för stadsdelsförnyelsen. Marknämnden driver inga egna projekt inom stadsdelsförnyelsen. Nämndens roll är att biträda stadsdelsnämnderna i program- och projekteringsstadiet och därefter genomföra entreprenaden för de fysiska åtgärder som stadsdelsnämnderna har beslutat. Närmare tiotalet projekt kommer att slutföras 2006.

Integration – hållbar utveckling

Genom den bebyggelse som genom seklerna successivt vuxit fram i Stockholm rymmer staden nu ett stort antal områden med vitt skilda lösningar vad gäller bebyggelsestruktur, gatunät, torg, lokaler för arbetsplatser och service, parker och grönstråk, samband med angränsande områden, kollektivtrafikförsörjning, upplåtelseformer, förvaltningsstruktur m.m. Det kan nämnas, att det i 1999 års översiktsplan identifierats tolv sådana olika områdeskategorier – stadsbyggnadskaraktärer - inom Stockholm⁶.

För att kunna närma sig målet om ökad jämlikhet, integration och mångfald krävs, enligt kontorets bedömning, en ökad kunskap om vilka typer av insatser som är de mest effektiva i de olika områdena. För att förstärka sin kompetens i dessa frågor och för att få underlag till konkreta åtgärdsförslag kommer markkontoret nu bl.a. att medverka i två olika utvecklingsprojekt.

⁵ Ett projekt, Årsjön, har avbrutits.

⁶ Gamla Stan, stenstad, äldre förstad, villastad, trädgårdsstad, stenstadens krans, smalhusstad, tunnelbanestad, nyare stadsenklav, nyare kransstad, institutionspark och verksamhetsområde.

Projekt 1: Förvaltningsformer, trafikstruktur, handel och regelverk i efterkrigstidens storskaliga bostadsområden

KTH:s avdelning för Samhällsbyggnad genomför under 2006 första etappen i ett praktiskt inriktat forskningsprogram i samarbete med kommuner och allmännyttiga bostadsbolag. Ett inledande arbetsmöte genomfördes i februari 2006 med företrädare för Eskilstuna, Örebro, Linköping och Stockholms kommuner, Malmö kommunala bostadsbolag MKB samt Samhällsbyggnadsdepartementet. Nyligen har även Nynäshamns kommun anmält sitt intresse.

Projektet avser att analysera och diskutera möjliga förändringar i områdenas byggda och legala förutsättningar. Dagens och morgondagens byggda miljö kopplas till frågor om förvaltning och former för förändringar av stadsplan/bebyggelse/trafikstruktur. Aktuell akademisk forskning kombineras med lokala erfarenheter av dagsläget i särskilt utvalda områden i ingående kommuner. Materialet sammanställs till en idékatalog, där illustrerade möjliga pilotprojekt kombineras med kunskapsöversikter kring följande frågor.

- 1) Förvaltningsformer – där metoder för lokalt inflytande/ansvar/demokrati diskuteras.
- 2) Trafikstruktur – där förändringar av trafikflöden/offentlighet/mötesplatser prövas.
- 3) Regelverk – där legala förutsättningar och tillämpning av detaljplaner står i fokus.
- 4) Handel och service – där förbättrade förutsättningar för handel/service analyseras.

I en första fas görs en sammanställning av kunskapsunderlag, kartläggning, presentation av pilotprojekt liksom mer grundläggande analyser av projektets fyra frågeställningar.

Detta avses ge underlag till den andra fasens mer detaljerade genomförandeanalyser, där problem och möjligheter att praktiskt förändra områdenas struktur kan belysas ur ett ekonomiskt, miljömässigt, juridiskt, tekniskt och demokratiskt perspektiv.

I en tredje fas av projektet – där kommuner/bostadsbolag är huvudmän – är det möjligt att följa och gemensamt utvärdera genomförande av fullskaleprojekt – ombyggnad, tillbyggnad, organisatoriska förändringar etc.

Projekt 2: Urban Turntable

Markkontoret kommer vidare, att tillsammans med bl.a. stadsbyggnadskontoret delta i Färgfabrikens projekt Urban Turntable. Projektet genomförs under 2006 med stöd av och i samarbete med Europeiska Socialfonden och länsstyrelsen i Stockholms län. Projektets övergripande syfte är att skapa kunskap om jämställdhet, mångfald och tillgänglighet i samhällsplaneringen genom att analysera, belysa samspel och samvariation kring dessa perspektiv i planeringsprocesserna.

Inom ramen för projektet kommer markkontoret att under hösten 2006 genomföra en rad aktiviteter i syfte att bygga upp en kunskapsbank och ta fram ett konkret åtgärdsprogram.

Ta ansvar för ekonomin

Marknämndens verksamhetsplan upprättades inom den budgetram som kommunfullmäktige beslutat om i budget 2006. De justeringar avseende uppdragsverksamhet och överföring av vissa investeringsprojekt till andra nämnder framgår av bilaga 6.

Delårsrapport

Utfall per den 31 augusti inklusive periodisering redovisas i bilaga 2 e. Bilagorna kommer att utsändas separat före nämndsammanträdet.

Fastighetsförsäljning

Nämndens försäljningsbeting är i budget satt till 500 mnkr. I samband med exploateringsverksamheten sker många fastighetsregleringar. Då bostadsbyggandet har ökat under senare år ökar också antalet fastighetsförsäljningar. Prognosen är osäker beroende på om nödvändiga beslut hinner fattas före årsskiftet men bedömningen är att försäljningarna kan komma att uppgå till inemot 1 miljard kr, varav försäljningar av småhustomträtter bedöms uppgå till ca 200 mnkr.

Fastighetsförsäljningar kommer att ge en realisationsvinst för staden. Hur mycket är ännu oklart.

Prognos årsutfall

”Läsanvisning”; I bilaga 2 a lämnas en sammanställning över prognosen. I 2 b visas prognosen för driftverksamheten per verksamhet. I bilaga 2 c återfinns avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. I bilaga 2 d lämnas redovisning för internbudget.

Redovisningen avseende investeringar (bilaga 3) omfattar dels projekt över 20 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understigande 20 mnkr. Redovisningen inleds med ett sammandrag.

Driftverksamheten

MNKR	VP 2006	Reviderad budget	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse T2/budget
Drift och underhåll	-170,6	-170,6	-170,6	-177,3	-6,7
Avskrivningar	-49,6	-49,6	-49,6	-57,0	-7,4
Internräntor	-1 144,1	-1 144,1	-1 144,1	-1 100,0	+44,1
Summa kostnader	-1 364,3	-1 364,3	-1 364,3	-1 334,3	+30,0
Intäkter	1 697,5	1 697,5	1 712,5	1 755,5	+58,0
Driftbudget – netto	333,2	333,2	348,2	+421,2	+88,0

Driftbudgeten netto redovisas med en positiv avvikelse jämfört med budget om 88 mnkr. Avvikelsen består huvudsakligen i ökade intäkter från tomträttsavgälder. Övriga förändringar beror på kostnader för återbetalningar med anledning av domar i avgäldsmål, hyresintäkter och kostnader för Sjöstadshallen samt för Miljöinfocenter. Kapitalkostnaderna bedöms minska. Avvikelserna framgår i bilaga 2 c.

Tomträttsavgälder

Jämfört med tertialrapport 1/2006 bedöms intäkterna öka med 35 mnkr, dvs. en positiv avvikelse jämfört med budget med 50 mnkr. Samtidigt uppgår kostnaderna för återbetalning av tomträttsavgälder i samband med domar om sänkt avgäld till 3,5 mnkr. De ökade avgäldsintäkterna beror bl.a. nyupplåtelse och på ett antal förlikningar i kommersiella avgäldsmål. Vidare får staden in högre avgälder än beräknats vid bostadsregleringarna så länge fullmäktiges beslut från 2004 om bostadsavgälderna inte vunnit laga kraft. När detta ärende slutligt avgjorts kommer dock staden att få återbetala en del av dessa avgälder.

Kapitalkostnader (stadens internränta och avskrivningar)

Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs och där kostnaden för räntor och avskrivningar därmed ska påbörjas, s.k. aktivering. Det sistnämnda är svårbedömt, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske.

Ett antal projekt har aktiverats under våren. Detta har medfört att kostnaderna för avskrivningar ökar. Prognosen uppgår till 57 mnkr, vilket är drygt 7 mnkr mer än budget. Kostnaderna för interräntor bedöms å andra sidan minska bl.a. beroende på fastighetsförsäljningar. Prognosen uppgår till 1 100 mnkr, vilket är 44 mnkr lägre än budget.

Uppdragsverksamhet - omslutningsförändring

Den expertkompetens som nämnden tillhandahåller trafik- och stadsdelsnämnderna ger kostnader med motsvarande intäkter i storleksordningen 60 mnkr, vilket överensstämmer med budget. En viss osäkerhet finns i prognosen då den beror på i vilken omfattning andra nämnder kommer att beställa uppdrag.

Investeringsplan

MNKR	VP 2006	Reviderad budget	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse T2/budget
Investeringsplan – utgifter	-2 136,7	-2 073,8	-2 182,4	-2 131,2	-57,4
Investeringsplan – inkomster	236,6	173,7	282,3	231,1	57,4
Investeringsplan – netto	-1 900,1	-1 900,1	-1 900,1	-1 900,1	0,0

Prognosen för de enskilda projekten visar på ett underskott om ca 80 mnkr. Kontoret bedömer dock att förskjutningar av projekt kommer att uppstå, varför investeringsplanens nettoutgifter prognostiseras, liksom i verksamhetsplanen, till budgeterade 1 900 mnkr. För mer detaljerade avvikelser se bilaga 3.

I tertialrapport 1/2006 aviserade kontoret om att prognosen för 2007 låg ca 300 mnkr över ”Nämndens underlag till planering 2007 och inriktning 2008 och 2009”⁷. Denna bedömning kvarstår. För 2008 redovisas prognosen i överensstämmelse med nämndens underlag. Det är dock troligt att prognosen måste revideras i samband med kommande underlag till planering för 2008 och inriktning 2009 och 2010⁸ med anledning av att ett antal större projekt då bör vara igång.

Övrigt

Intern kontrollplan

Den plan som fastställdes i verksamhetsplan 2006 omfattade tre områden:

- Kalkylering och kopplande av beslutsunderlag till ekonomisystemet
I och med anförandet av stadens nya ekonomisystem – AGRESSO – ges möjlighet till kalkylering och kopplande av beslutsunderlag i systemets projektmodul. Detta är ett nytt arbetssätt. Slutsatsen av genomförd granskning är att en stor andel av den totala investeringsvolymen bedöms vara väl uppdaterad och att kalkylerna för de större investeringsprojekten har uppdaterats i Agresso. Vad gäller kopplande av beslutsunderlag till ekonomisystemet pågår komplettering.
- Fakturahanteringen
Övergången till AGRESSO samt effekter av omorganisationen 2005 har medfört att personalen inom ekonomifunktionen varit hårt belastad. Detta ledde också till att fakturabetalningar blev försenade i alltför stor omfattning. Under första halvåret 2006 har en rad åt-

⁷ Marknämnden 2006-03-09 § 6.

⁸ Redovisas preliminärt till marknämnden i mars 2007

gärder vidtagits. Bland annat har en översyn av ekonomiadministrativa rutiner inom markkontoret gjorts med hjälp av konsult. En översyn har också gjorts av den med trafikkontoret gemensamma ekonomiservicen som infördes på prov i samband med omorganisationen. Den har av olika skäl inte fungerat tillfredsställande varför detta samarbete avbryts fr.o.m. september 2006.

Under första halvåret har antalet fakturor som inte betalats i tid varit för högt. Trenden visar dock att en förbättring har skett. Granskning har skett av samtliga utanordningar. I samband med detta har efterlevnaden av attestinstruktionen också följts. Det har då kunnat konstateras att attesterna fungerar väl.

- Upphandling
Stickprovskontroll av direktupphandlingar planeras till hösten. Upphandlingsfrågor hantearas kontinuerligt i den med trafikkontoret gemensamma upphandlingsgruppen. Beslut om organisation för upphandlingsfrågor på markkontoret har under våren fattats.

Konjunktur

Byggkonjunkturen i Sverige är den bästa på flera år. Orderingången har fortsatt att öka och såväl byggande som sysselsättning har stigit. Byggföretagen rapporterar dessutom ökade problem med att hitta lämplig arbetskraft företrädesvis i de mest expansiva regionerna, t.ex. stockholmsregionen som har ett stort utbud av anläggningsarbeten. Detta leder till en överhettning som medför att priserna för anläggningsarbeten stiger betydligt mer än konsumentprisindex. Under de senaste tre åren har index (vägt) för anläggningsarbeten stigit med ca 15 procent jämfört med konsumentprisindex som har ökat med närmare 3 procent. Kostnadsutvecklingen för anläggningsarbeten medför kraftigt ökade kostnader för kontorets anläggningsarbeten.

Den goda konjunkturen har även medfört att förseningar uppstått vid mindre arbeten i flera parkprojekt då entreprenörerna uppgett att man p.g.a. resursbrist måste skjuta på arbetena.

Uppföljning av gatu- och fastighetskontorets organisation

Kommunfullmäktige beslöt den 23 maj 2005 att fastställa budget för perioden maj – december 2005 för de nybildade trafiknämnden och marknämnden. Fullmäktige uppdrog samtidigt åt dessa nämnder att under hösten 2005 återkomma till kommunstyrelsen med rapportering om det fortgående arbetet med omorganisationen. Något motsvarande uppdrag lämnades inte till fastighets- och saluhallsnämnden, som bildades vid årsskiftet 2004/2005 och då övertog ansvaret för gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning.

En utvärdering med stöd av konsult gjordes senhösten 2005 och redovisades till trafiknämnden den 13 december och till marknämnden den 15 december. Nämnderna beslöt att godkänna redovisningen och att anmäla ärendet till kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslöt den 13 juni 2006 att godkänna uppföljningen av gatu- och fastighetsnämndens omorganisation i enlighet med sitt tidigare uppdrag men uppmanade samtidigt trafiknämnden och marknämnden att återkomma senast i tertiärrapport 2 för 2006 med kompletterande redovisningar.

Den uppföljning som nyligen varit föremål för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges prövning kom främst att inrikta sig på huruvida omorganisationen utförts i enlighet med rationaliseringsuppdraget, samt hur personalen upplevt situationen. Uppföljningarna visade att

rationaliseringen uppgick till 18 procent, vilket motsvarar en minskning med 150 personer jämfört med antalet anställda vid gatu- och fastighetskontoret. Medarbetarna hade efter omorganisationen funnit sig väl till rätta, även om själva processen inför beslutet varit lång och påfrestande.

Mark- och trafikkontoren hade vid tidpunkten för uppföljningen varit verksamma i sex månader. Det faller sig naturligt att det vid denna, av kommunfullmäktige fastställda tidpunkt inte kunde dras några långtgående slutsatser vad avser effektiviseringar, samverkan och gränsdragningar. En sådan mer grundläggande utvärdering är knappast möjlig att genomföra förrän efter 2-3 år.

Den konsult (Solving Bohlin & Strömberg) som anlätades för utvärderingen var densamme som gjorde den ursprungliga organisationsutredningen. Enligt markkontorets uppfattning var valet av konsult det enda möjliga med de förutsättningar som gällde vid denna tidpunkt. Konsultens uppdrag var att klarlägga om trafiknämnden och marknämnden genomfört omorganisationen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och intentioner samt hur personalfrågorna hanterats i samband därmed.

Under våren 2006 har markkontorets anställda givits tillfälle att besvara stadens medarbetarenkät. Svarsfrekvensen var hög, ca 95 %. Generellt sett är resultatet lika bra eller bättre än genomsnittet i staden när det gäller väsentliga frågor som trivsel i arbetet, meningsfulla arbetsuppgifter, förtroende för närmaste chef, tillgång till information och eventuell förekomst av kränkande behandling. Däremot är resultatet sämre i frågor som rör tillräcklig tid för att klara arbetsuppgifterna och ”back up” vid frånvaro. Svarsresultatet i dessa delar är likartat inom t.ex. stadsbyggnadskontoret och torde kunna förklaras av projektet 20 000 nya bostäder.

Konsultkostnaderna inom programmet Bostäder och arbetsplatser har under första tertialet 2006 minskat med storleksordningen 35 % jämfört med samma period och verksamhet 2005. Detta trots att investeringsvolymen enligt budget för 2006 är 25 % större än under föregående år. En förklaring till detta är sannolikt att många bostadsprojekt under 2005 fortfarande var på planeringsstadiet, medan insatserna i år mera har fokus på det fysiska genomförandet. Konsultkostnaderna som är hänförliga till driftverksamheten ligger på ungefär samma nivå som 2005. En analys av orsakerna till förändringar i konsultkostnaderna kräver emellertid betydligt mera tid och utredningsarbete och det är också nödvändigt att förändringarna ses över en längre period än fyra månader.

Markkontoret och trafikkontoret har under det år som gått sedan omorganisationen arbetat aktivt med att finna lämpliga samarbetsformer. Som exempel kan nämnas att den upphandlingsgrupp som tidigare var verksam inom gatu- och fastighetskontoret, numer är gemensam för båda förvaltningarna. Den därtill hörande upphandlingshandboken är också fortsättningsvis avsedd för båda kontoren. Detsamma kan sägas om teknisk handbok, som är till stor nytta för såväl markkontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningarna som för våra entreprenörer m.fl.

På det administrativa området finns också en handbok, gemensam för markkontoret och trafikkontoret, och en långtgående samverkan. Inom områdena växel, tryckeri, post/vaktmästeri, bilpool, registratur, arkiv, nämndadministration, ekonomiadministration/fakturor, lokalfrågor/lokalservice, löneadministration och IT samverkar flera tekniska förvaltningar i olika konstellationer. Markkontoret för sin del köper i stort sett all administrativ service från andra förvaltningar.

Gränssnitten mellan nämnderna har bl.a. utretts inom den s.k. Kyndelgruppen, i vilket ingår företrädare för berörda förvaltningar och SLK. Arbetet har resulterat i den s.k. gränssnittslistan, som reglerar ansvarsfördelningen mellan olika nämnder i frågor som gäller förvaltning av kommunal mark och kommunala anläggningar inom stadens gränser. I dagsläget kvarstår ett par enstaka frågor, där förslag enligt gränssnittslistan ännu inte fått genomslag i budget.

SLUT

Bilagor

- 2 a Uppföljning av budget 2006
- 2 b Uppföljning av driftbudget per verksamhet
- 2 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2006
- 2 d Uppföljning av internbudget 2006
- 2 e Delårsbokslut per 2006-04-30

- 3 Uppföljning av investeringsplan
- 4: Uppföljning av Miljömiljarden
- 5: Uppföljning av kompetensfonden
- 6: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- 7: Nämndens redovisning av sjukfrånvaro