

INNEHÅLL

Marknämnden	1
<i>Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna</i>	1
Beakta FN:s barnkonvention	1
Omsorg av personer med funktionshinder	1
En trygg och säker stad	1
Medarbetarna	2
<i>Bygg bostäder och utveckla Stockholm</i>	2
Bostadsutbyggnad	2
Markförvaltning	9
Fungerande näringsliv och arbetsmarknad	9
Slussen	10
Parker och grönområden	10
<i>Gör Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad</i>	11
Strategiskt miljöarbete	11
<i>Bryt segregationen och fördjupa demokratin</i>	12
Integration – hållbar utveckling	12
Medborgarnas inflytande – brukarinflytande m m	12
<i>Ta ansvar för ekonomin</i>	13
Förutsättningar	13
Underlag till budget för marknämnden	13

BILAGOR

Bilaga 1 a	Nämndens underlag till budget 2007 och plan 2008 och 2009
Bilaga 1 b	Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2007 – 2009
Bilaga 2	Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter per projekt med kommentarer om stora projekt
Bilaga 3	Nettoinvesteringsutgifter i ett tioårsperspektiv, Stockholms kommuns investerande nämnder

Marknämnden

Nämnden inrättades den 1 maj 2005. Ansvaret för verksamheten låg tidigare hos den numera nedlagda gatu- och fastighetsnämnden.

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.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Beakta FN:s barnkonvention

För marknämnden gäller det främst att ta hänsyn till barnperspektivet i planeringen av nya bostadsområden. Inom nämndens uppdragsverksamhet avseende drift och investering i parker gäller motsvarande.

För marknämnden gäller rutinen att i tjänsteutlåtande redovisa om ärendet berör barn och om så är fallet ska en barnkonsekvensbeskrivning lämnas.

Omsorg av personer med funktionshinder

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 2005¹. 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.

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 tillse 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.

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

Medarbetarna

Attraktiv arbetsplats

För att kontoret ska vara en attraktiv arbetsplats krävs att medarbetarna får möjlighet till utveckling och delaktighet. Avtal för samverkan finns från och med 2006.

Kompetensförsörjning

Under åren 2008 och 2009 kommer pensionsavgångarna inom kontoret att kulminera med ett tiotal medarbetare per år, vilket motsvarar ca 14 % av de tillsvidareanställda under dessa två år. Kontoret måste öka sin beredskap för att ersätta en betydande del av personalen med nya medarbetare. Kontorets medelålder är idag 48 år, 46 år för kvinnor och 50 år för män. Ledarutvecklingsprogram kommer att påbörjas under 2006 och sträcka sig in i 2007 för att skapa underlag för framtida chefsförsörjning.

För att säkra rekryteringen framöver kommer kontoret fortsätta att ha platser för praktikanter från tekniska högskolor och ge erbjudanden om att göra sitt examensarbete på kontoret m.m. Kontoret deltar också på arbetsmarknadsdagar för studenter och annonserar i studentguider.

De senaste åren har investeringsverksamhetens omfattning ökat dramatiskt vilket ställer krav på medarbetarna att arbeta på ett mer effektivt sätt. I samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset startas under 2006 en TN Akademi för yngre högutbildade medarbetare för att skapa nätverk och öka det professionella och affärs-mässiga tänkandet samt ge kunskap om ledarskap och projektledning. Även inom enskilda utbildningar och seminarier kommer samarbete att ske med andra förvaltningar inom tekniska nämndhuset.

Sjukfrånvaro

Kontoret kommer att fortsätta arbetet att hålla sjukfrånvaron på en låg nivå. Målet är att frånvaron inte ska överstiga dagens nivå (3,5 %). Vikten av snabb återkoppling vid sjukdom och tidig rehabilitering tas upp i olika sammanhang med chefer och medarbetare.

Osakliga löneskillnader

Arbetet med lönekartläggning kommer att fortsätta. Under 2007 ska kontoret ha hunnit ta fram en fungerande och rättvis modell med riktig befattningsvärdering som grund.

Jämställdhets- och mångfaldsplan

Mångfald och jämställdhet i arbetslivet är en viktig del av kontorets 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. Kontoret ska genom kunskap och påverkan utveckla metoder för rekrytering och anställning som leder till mångfald och ökad kulturell kompetens bland vår personal.

Bygg bostäder och utveckla Stockholm

Bostadsutbyggnad

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål att under innevarande mandatperiod skapa förutsättningar för att 20 000 lägenheter kan påbörjas, dvs. ett tillskott på 5 000 lägenheter per år i genomsnitt. Efter 2006 är ambitionen en fortsatt hög och jämn takt i bostadsbyggandet.

I stadens framtidsutredning från 2005 slås fast att Stockholm vill och kommer att växa. En större befolkningsmängd behövs för att stärka den internationella konkurrenskraften och den ekonomiska tillväxten. I stadens befolkningsprognos fram till år 2030 pekas på byggandets betydelse för tillväxt. I huvudalternativet - med ett genomsnittligt konstant välstånd och där boendetätheten ligger kvar på dagens nivå - är scenariot 3 300 nya lägenheter per år. Befolkningen kommer då att växa med nästan 180 000 personer, till 945 000 invånare år 2030.

Alternativet med ett högre bostadsbyggande, 4 000 lägenheter per år, förutsätter ett gott ekonomiskt läge och att invånarna har råd att bo glesare än idag. Lågalternativet med 1 650 lägenheter per år avser en genomsnittligt sämre ekonomisk utveckling där invånarna tränger ihop sig och boendetätheten blir högre än i de övriga alternativen.

Det faktiska byggandet kommer till stor del att avgöras av efterfrågan från bostadskonsumenter och byggherrar. Den ideala situationen är att bostadsbyggandet är jämnt och högt under en längre period, men bostadsbyggandet är känsligt för bl.a. konjunktursvängningar och erfarenheten har visat på betydande årliga variationer.

De stora ansträngningar att nyproducera bostäder som gjorts de senaste åren, inte bara i Stockholm utan även i många av kommunerna i regionen, kan sägas innebära en kompensation för det låga byggandet under 1990-talet. När detta byggande resulterat i en mer balanserad marknad i regionen kan väntas en avmattning av bostadsefterfrågan. En förhållandevis högre efterfrågan kommer dock alltid att riktas mot regionens mer centrala delar.

En fortsatt hög nivå på nyproduktionen till boendekostnader som bostadskonsumenter kan och vill betala kommer att bli en alltmer svårlöst uppgift. Bostadsprojekten blir allt dyrare i takt med att de förhållandevis lättillgängliga projekten töms ut och olika miljökrav tenderar att skärpas. För kommande bostadsprojekt kommer evakuering och marklösen, dåliga grundförhållanden, behov av marksanering o s v att ge allt större överkostnader. Staden vidtar dock en rad åtgärder för att motverka kostnadsökningen.

Efter pågående satsning på 20 000 nya bostäder kan det vara rimligt att anta att takten i bostadsbyggandet blir något lägre. Kontorets bedömning sammantaget är att staden på sikt bör ha beredskap avseende planläggning och markfrågor som ger intresserade byggherrar möjlighet att sätta igång 2 500 - 3 500 nya lägenheter per år.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska varje kommun ”planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs”. Vid planeringen av bostadsförsörjningen ska kommunen, om det behövs, samråda med andra kommuner som berörs av planeringen. Riktlinjer för bostadsförsörjningen ska antas av kommunfullmäktige under varje mandatperiod.

När kommunfullmäktige i mars 2005 antog den av stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden utarbetade genomförandeplanen för byggande av 20 000 nya lägenheter under perioden 2003 - 2006 antogs även kommunstyrelsens utlåtande 2005:50 som bostadsförsörjningsprogram för mandatperioden 2002 – 2006.

I budgeten för 2006 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att fortsätta planeringen för stadens framtida bostadsförsörjning och ha huvudansvaret för att ta fram ett förslag till bostadsförsörjningsprogram för 2007 – 2011 i samråd med marknämnden och kommunstyrelsen. Stadsbyggnadskontoret och markkontoret kommer att lämna förslag till uppläggning av arbetet med att ta fram nya riktlinjer för bostadsförsörjningen under 2006.

Markanvisningar

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse.

Antalet markanvisningar har ökat kraftigt de senaste åren. Under 2003 – 2005 beslutades om markanvisningar omfattande ca 21 000 lägenheter. För att tillgodose efterfrågan på mark för nya bostäder är det viktigt att markanvisning även fortsättningsvis sker i tillräcklig omfattning. De ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggandet måste följa denna utveckling. Ett ökat bostadsbyggande kräver dessutom utbyggd service och infrastruktur, vilket måste planeras och genomföras parallellt.

Byggande på privatägd mark är också en förutsättning för att kommunfullmäktiges mål ska kunna uppnås. Projekt som pågår idag är till exempel Årstadal, Långbro Park och Luxområdet på Lilla Essingen. Andra projekt är Beckomberga sjukhusområde, Liljeholmskajen i Årstadal, Kojan (delvis privatägd) vid Hornsbergs strand, Gångaren på Kungsholmen och Lissabon på Gärdet. I Hammarby Sjöstad planeras ca 500 bostäder på privat mark i Hammarby Gård. Under perioden kan också planarbete för ca 400 bostäder samt kommersiella lokaler komma att påbörjas i Fredriksdal.

Boendekostnader

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

Produktionskostnaderna har sedan ett flertal år tillbaka ökat kraftigt. Analyser har visat att det framförallt är markkostnader, löner och materialpriser som ökat. Samtidigt har en mycket stor del av nyproduktionen utgjorts av projekt med höga kvaliteter avseende läge, byggmaterial och utformning vilket också har ökat produktionskostnaderna.

Nämnden har fattat beslut om markanvisningar till byggherrar som profilerat sin verksamhet mot lägre boendekostnader. Kontoret följer utvecklingen och kommer, där möjlighet finns, prioritera byggherrar som aktivt arbetar för att sänka boendekostnaden. Nämnden har också beslutat om markanvisningar till nya aktörer på marknaden för att på så sätt öka konkurrensen.

Under perioden kommer två markanvisningstävlingar, där boendekostnaderna ska vara utslagsgivande, att genomföras i Kärrtorp och på Årstälänken. I Hammarby Sjöstad genomför f.n. tre olika byggherrar fem projekt med ca 600 lägenheter med ca 15 % lägre hyror än i tidigare projekt i Sjöstaden. I kommande etapper med byggstart 2007-2008 planeras ca 500 lägenheter ytterligare med samma inriktning fördelat på fyra olika privata byggherrar. Utgångspunkt för detta har varit en markanvisningstävling under 2005.

Med anledning av en utredning som gjorts av Stockholm Stadshus AB om hur nyproduktionskostnader kan minska har kommunfullmäktige beslutat att stadens bostadsbolag och berörda nämnder genomför ett gemensamt utvecklingsprojekt inom de mest kostsamma områdena.

Kommunfullmäktige har 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. Beslutet är överklagat.

Mångfald och tillgänglighet

Människors behov varierar kraftigt över livscykeln. Staden planerar för ett brett utbud av olika typer av bostäder och upplåtelseformer; prisvärda hyresrätter, bostadsrätter för hushåll med normala inkomster, seniorbostäder, markbostäder, studentbostäder, ungdomsbostäder etc. och som tillsammans skapar den önskvärda blandningen av bostadstyper och upplåtelseformer. Hyresrätten bör särskilt prioriteras i innerstaden för att säkra ett blandat bestånd.

Förutsättningar för bostadsutbyggnad

Flera faktorer påverkar möjlig takt i bostadsbyggandet.

Byggbar mark

Inventering av byggbar mark måste fortsätta för att underlätta markförsörjning. Vid val av mark för byggnation ska samtliga samhällsbehov vägas in. Det kan vara bostäder, arbetsplatser, minskad segregation, sysselsättning, infrastruktur, kollektivtrafik, rekreation, biologisk mångfald etc.

Ombyggnadsprogrammet

Nämnden fullföljer det s.k. ombyggnadsprogrammet som inventerar kontors- och industrilokaler som kan vara lämpliga att bygga om till bostäder. Omvandlingen till bostäder kräver en avvägning mellan godtagbar boendemiljö, näringslivets utvecklingsmöjligheter, behovet av bostäder och ekonomiska förutsättningar. Ombyggnad och förtätningar genomförs där så är möjligt.

Nybyggnation

Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning, planering för service och kommunikationer. Exempel på sådana är Hammarby Sjöstad, nordvästra Kungsholmen, gasverkstomten i Hjorthagen, Liljeholmen/Årstadal och mark övertagen från Stockholm Hamn AB.

Ett annat möjligt sätt är omläggning eller utbyggnad av vägnätet. Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora kostnader både för staden och för byggherrarna. Detta medför också en osäkerhet i genomförandetakt. Exempel är omläggning av Kristinebergsmotet samt överdäckning av Essingeleden som planeras i samband med utbyggnaden av nordvästra Kungsholmen. Vidare planeras överdäckning av Norra Stationsområdet samt nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Solberga för att frigöra mark för bostäder och arbetsplatser. Fler exempel på kostsamma åtgärder är utbyggt gatunät i Kista och Årstadal.

För att fortsätta att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet framöver kommer kontoret att fortsätta med att söka nya områden som är möjliga för bostadsexploatering.

En förutsättning för att stadens invånare även på längre sikt ska kunna erbjudas bostäder till rimliga kostnader är att dessa områden väljs så att de inte är kostnadsdrivande.

Bostadsprojekt under perioden i innerstaden

Inom innerstaden pågår en förnyelse och omdaning av citykärnan. Förnyelsen sker i samarbete med de berörda fastighetsägarna och omfattar kvalitetsförbättringar i gatu- och trafikmiljön. Detta görs i samband med ett stort antal om- och tillbyggnadsprojekt. Processen att omvandla f.d. Klara Postterminal till hotell-, konferens- och kontorsanläggning pågår och studier att i senare skede fortsätta med överdäckning av spårområdet kommer att starta upp. Invid Norra Bantorget pågår arbetet med att ersätta den trista och skräpiga miljön längs med järnvägen med nya bostäder, kontor och hotell.

Hjorthagen och hamnområdet

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

I Hjorthagen pågår planarbete för de första 2 000 lägenheterna, av totalt 5 000 i Norra Djurgårdsstaden. I anslutning till detta planeras för kommunal service. Parallellt med detta planeras för bebyggelse i Södra Värtahamnen med blandad användning där den stora frågan är hur bostäder och hamn kan samutvecklas. De första faktiska gatuarbete- na bedöms i Södra Värtahamnen påbörjas andra kvartalet 2006.

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 For- tums 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 hamnutveck- lingen samt marknyttjande för energiändamål. Den del av hamnvisionen som ligger först i planeringen är området vid Värtaterminalen där piren och hamnbassängen före- slås fyllas ut med bergmassor från Norra Länken-bygget för att skapa flera kajplatser, flexiblere 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 fortskrider i huvudsak planenligt. Pro- grammet 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 Lind- hagensgatan första etapp avslutas. När området är fullt utbyggt ingår 4 500 nya lägenhe- ter och 185 000 m² lokaler.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandling- ar pågår 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 ytter- ligare anvisningar.

Kommunal service såsom daghem, skolor mm planeras i nära samarbete med Kungs- holmens stadsdelsförvaltning och även idrottsfrågan är viktig i området där nya idrotts- och tennishallar byggs mellan Essingeleden och kommande bostäder i Kristinebergs- höjden.

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

Norra Station

Under 2005 har staden köpt Jernhusens fastighet på Norra Station och äger därmed all mark på stockholmsidan. Under 2005 togs också "Gemensamma planeringsföresättningar" fram tillsammans med Solna Stad, där Stockholms 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.

SLL har påbörjat en formgivningstävling för sjukhuset, vilken ska börja utvärderas under april 2006. Markkontoret avser att i samarbete med stadsbyggnadskontoret göra fördjupade studier av framför allt de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en överdäckning av väg och spår samt tidplan 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". Beslutsunderlag bedöms kunna presenteras under hösten 2006. Innebörden skulle kunna bli att planarbete för en mindre del av området kan starta redan vid årsskiftet 2006/2007.

Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad fortsätter utbyggnaden under perioden. Av projekten med genomförandebeslut kan nämnas Kölnan, Hammarby Gård och Lugnet 2. Inom planeringsprojekten planeras under perioden större insatser för Henriksdalshamnen 1, Danvikslösen och reningsverket, Henriksdal.

Bostadsprojekt under perioden i ytterstaden

I ytterstaden pågår ett stort antal bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Exempel i ytterstaden är ett flertal större och mindre projekt inom t. ex. stadsdelarna Hässelby, Vällingby, Räcksta, Tensta, Årsta, Kärrtorp, Skarpnäck, Farsta, Sköndal, Vantör, Långbro, Fruängen, Sättra, Skärholmen och Västertorp. Av de större projekten kan t.ex. nämnas Lövsta allé, Kista, Annedal, Beckomberga, Liljeholmen-Årstadal, Åstorp, Ågesta Broväg, Långbro Park, Älvsjö Centrum, Gyllen Ratten, Axelsberg-Örnsberg, och Telefonplan.

Genom Kistavisionen, Vision för Söderort, och Ulvsundavisionen samverkar och samordnas olika resurser för att nå en kraftfull utveckling i de berörda stadsdelarna. Vision för Söderort omfattar hela söderort men fokuserar på tre geografiska områden; norra söderort/Telefonplan-Globen, Älvsjö-Vantör-Farsta samt Skärholmen-Kungens Kurva.

Lövsta allé

På båda sidor om Lövstavägen planeras för nytt bostadsområde, Lövsta Allé med totalt ca 700-800 lägenheter. I projekten ingår en upprustning av Lövstavägen med alléplantering. Bostadsbyggandet pågår och kommer att fortgå under perioden.

Kista Science City

I områdena kring Kista idrottsplats och Kista Gård pågår planeringen för byggande av ca 3 000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kontor. En viktig del i planeringen är att bostads- och företagsområdet binds samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola. I området kring Kista Gård planeras för ca 800 lägenheter. Kontoret för diskussioner med sex byggherrar om en utbyggnad på Kistahöjden med ca 300-400 bostadslägenheter. För att möjliggöra bostadsutbyggnaden och det framtida Kista Science City kommer utbyggnaden av ett nytt gatunät, som bl.a. innebär en ny

vägförbindelse mellan Kista och Akalla, att påbörjas under 2006 och fortsätta under perioden.

Annedal

Annedal är en ny stadsdel som omfattar ca 1 400 lägenheter med service som t.ex. förskolor, skolor m.m. Området ingår i det stora utvecklingsområde som den nordvästra regiondelen utgör med bl.a. Ulvsundavisionen. Arbetena inleds med markrening under 2006 och en första byggstart för bostäder ca ett halvår senare. Produktionen kommer att pågå till ca 2012 vilket motsvarar en takt av ca 250-300 bostäder per år. Inriktningen är att skapa en tät och modern stadsmiljö i tiden där särskild vikt läggs vid barnvänlighet för en trygg, spännande och rolig uppväxtmiljö.

Beckomberga

Beckomberga omfattar ca 800 lägenheter i tre planområden där den första etappen utgörs av den norra delen. Etappen omfattar bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus samt punkthus, utökad skolverksamhet samt säkerställande av fornlämningar, samt park och naturområden.

Årstadal

I stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen pågår under perioden en total omvandling från industriområde till en attraktiv plats för boende och arbete. Den nya stadsdelen omfattar ca 3 500 bostäder och ca 250 000 kvm arbetsplatser. Stora investeringar i form av nytt gatusystem krävs för att den nya stadsdelen ska fungera.

Åstorp

Inom kv Åstorp samt söder om Sofielundsvägen planeras för ca 630 lägenheter. Byggstart planeras till 2006 och kommer att pågå fram till 2012, med ca 100 lägenheter färdigställda per år. Inom området uppförs barnstuga. I projektet ingår gatuutbygganden och en ombyggnad av Sofielundsvägen till en ca 30 m bred stadsgata med breda trottoarer och trädalléer på båda sidor. Gatuombyggnaden kräver betydande flyttning av ledningar.

Årstastråket – Årstalänken

I den södra delen av Årsta finns program och planer för ca 2 200 nya lägenheter under den närmaste 8-10-årsperioden. Dels planeras det för bostäder på den gamla körbanan på Årstalänken intill Årstafältet och dels frigörs mark när ca 10 km kraftledningar mellan Solberga och Gullmarsplan respektive Örby och Gullmarsplan har förlagts i tunnel vid slutet av år 2010. Enligt programmet för Årstastråket, beräknas minst 1 700 lägenheter kunna byggas i och i anslutning till den frilagda kraftledningsgatan samt på del av den idag överdimensionerade Johanneshovsvägen. Arbetet med de första detaljplanerna, som kommer att förutsätta omfattande om- och nybyggnad av infrastruktur, påbörjas hösten 2006. På Årstalänken pågår planarbete för ca 450 lägenheter och en förskola.

Ågesta Broväg

Vid Ågesta Broväg i Farsta planeras för ca 700 lägenheter. Bostadsbyggandet sker i två etapper. Den första etappen omfattar ca 440 lägenheter. Inom ramen för projektet byggs Ågesta Broväg om och standarden och trafiksäkerheten förbättras.

Älvsjö Centrum

I Älvsjö Centrum planeras för ca 700 lägenheter, en ny torgbildning med service och ett resecentrum. Översiktsplanen redovisar Älvsjö centrum som ett av stadens tolv stadsut-

vecklingsområden och Älvsjö ingår även i ”Vision för Söderort”. Älvsjö som är en av landets fem mest trafikerade stationer kan bli en framtida knutpunkt för både regional-tåg, tvärsparväg till Flemingsberg, tunnelbana från Hagsätra och bussar. Enbart Mässan har 700 000 besökare som kommer via tåg.

Gyllene Ratten

I Fruängen på f.d. extensivt utnyttjad industrimark och vid det gamla motellet Gyllene Ratten planeras för ca 1 100 lägenheter och en Lidl-butik. I projektet ingår upprustning av Vantörsvägen.

Axelsberg

I Axelsberg, på överdäckningar av t-banan och på den avstängda Hägerstensvägen planeras för ca 700 lägenheter. Gatu- och parkmiljöer rustas upp. Staden finansierar överdäckningskostnaderna bl.a. genom markförsäljningar.

Västertorp

I Västertorp planeras för ca 500 lägenheter, främst i centrala lägen vid t-banan i Västertorps C och längs Personnevägen.

Telefonplan

Vid Telefonplan planeras för ca 2 000 bostäder och ca 70 000 kvm arbetsplatser. I planeringen ingår också ett nytt centrum för design. Ambitionen är att komplettera Mid-sommarkransen med en ny årsring av sammanhängande stadsmiljö som knyter an till de äldre delarnas struktur med nya gator, parker, torg och bebyggelse, samtidigt som en del äldre bebyggelse sparas. Den nya gatustrukturen ska integrera området och bryta upp de tidigare tillslutna stora kvarteren. Genomförandet kommer att pågå under perioden.

Andra projekt är t.ex. om- och tillbyggnaden av Vällingby Centrum som beräknas slutföras under perioden. Projektet innehåller ca 150 nya bostäder.

Markförvaltning

Stadens markinnehav är en strategisk tillgång och ägandet är ett viktigt komplement till det planmonopol kommunen innehar. Mark ska användas och förvaltas på ett sätt som är långsiktigt och till gagn för stadens verksamhet. Detta kräver en långsiktig strategisk förvaltning.

Antalet fastigheter med tomträtt uppgår f.n. till ca 13 800, varav ca 2 300 är belägna i andra kommuner, huvudsakligen i Botkyrka och Salems kommuner. Närmare 12 000 fastigheter är upplåtna för bostadsändamål och ca 1 000 fastigheter för kommersiella ändamål.

Fungerande näringsliv och arbetsmarknad

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning. Inom nämndens ansvarsområden är det 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.

Nämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. En kraftfull utveckling pågår. Nya arbetsplatser växer framförallt fram i Kista och i Hjorthagen - Värtan. Av arbetsplatsprojekten är utbyggnaden av Kista och ombyggnaden av Vällingby Centrum de största

Nämnden har i uppdrag att i samarbete med övriga berörda nämnder utarbeta en långsiktig strategi för stadens företagsområden. En viktig del i arbetet är de förvaltningsövergripande kontakter som redan i dag sker rörande nyetableringar i staden. Härutöver avses en årlig revidering göras av katalogen över mark och planprojekt för arbetsplatser i Stockholms stad i samarbete med Stockholms näringslivskontor och stadsbyggnadskontoret.

Utbyggnad av hotell

Kommunstyrelsen tillsatte 1997 en särskild genomförandegrupp för hotellfrågan. 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). Gruppens ambition är att så långt som möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bl.a. mark- och planfrågor. Inom gruppen behandlas också möjliga lägen för ytterligare hotelletableringar.

2005 blev ett bra år för Stockholms hotellmarknad. Under perioden jan – nov ökade antalet gäster med 5 % (motsvarande ca 140 000 gästnätter) jämfört med samma period 2004. Samtidigt noterades en ökning av beläggningen från drygt 64 % till drygt 67 %.

Kontoret kan också konstatera att intresset för att etablera nya hotell i Stockholm ökat under det senaste året. Ca 15 projekt i olika planerings- och genomförandefaser är nu aktuella.

Slussen

Dagens Slussen har allvarliga brister i funktioner, säkerhet och trevnad. Anläggningarna är uttjänta och måste till större delen rivas och staden behöver nu starta de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen. Drift och underhåll och investeringar i befintlig trafiklösning ligger på trafiknämnden medan projektet för den nya lösningen som kombinerat trafik- och exploateringsprojekt ligger på markkontoret.

Framtiden ställer nya krav på en välfungerande kollektivtrafik och ett trivsamt stadsliv och även förmågan att reglera Mälarens vattennivå behöver förbättras. Genomförandet av Slussen kommer att kräva prövning enligt miljöbalkens regler utöver planläggning enligt plan- och bygglagen. I kraven för sådana processer ingår att alternativa lösningar ska redovisas och två väl genomarbetade alternativ föreligger nu och därmed finns goda förutsättningar att starta de formella processerna.

Avsikten är att viktiga programfrågor och slutsatser om t.ex. kollektivtrafiken ska kunna formuleras under vintern 2005-2006 och att dessa ska inarbetas i de båda nu föreliggande förslagen innan dessa blir föremål för programsamråd. Ny redovisning för berörda nämnder planeras innan planerat programsamråd sommaren 2006 och slutligt val av lösning därefter under hösten 2006.

Parker och grönområden

Stadsdelsnämnderna har fr.o.m. 2006 ett samlat ansvar för investeringar, reinvesteringar samt drift och underhåll av parker förutom när det gäller exploateringsområden - där marknämnden ansvarar för alla investeringar - och vissa kommuncentrala parker, där ansvaret ligger på trafiknämnden. Marknämnden svarar även för investeringar i och förvaltning av Järva friområde med undantag av vinterväghållning.

Marknämnden tillhandahåller intäktsfinansierad expertkompetens till stadsdelarna och trafikkontoret inom området investering och drift av parker och grönområden. I expertrollen ingår att stå för samordning, helhetssyn och utveckling av stadens gröna frågor och svara för övergripande parkplanering, policy, riktlinjer, ekologisk kompetens mm. Stadsdelsnämnderna är ålagda att nyttja marknämndens expertkompetens vid större investeringar i park- och grönområden.

Markkontoret medverkar i parkinvesteringarna inleds med att kontoret bereder stadsdelsnämndernas och trafikkontorets önskemål om större parkprojekt. Markkontorets förslag överlämnas till stadsledningskontoret som underlag för den fortsatta budgetberedningen. Som underlag för bedömningen ligger Stockholms parkprogram och de lokala parkplaner som är under utarbetande och 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.

Gör Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Strategiskt miljöarbete

Flera av kontorets miljöfrågor är av strategisk karaktär och kräver långsiktig planering. Inventering och åtgärdande av förorenade markområden är ett av de långsiktiga miljöåtagandena som kräver såväl omfattande resurser som god planering. Arbetet med att utveckla uppföljningen av programmet för miljöanpassat/ekologiskt byggande är andra viktiga områden för kommande år. Härutöver har bl.a. stadens miljöprogram och handlingsprogram mot växthusgaser en styrande funktion och ska på olika sätt genomsyra verksamheten.

Förorenade markområden

Förorenad mark är ett av de största problemen för bostadsbebyggelse i staden bl.a. genom att det saknas anläggningar som kan behandla eller omhänderta förorenad jord. Kontoret arbetar målmedvetet för att utöka behandlingskapaciteten men också för att stimulera introduktion av ny teknik på området.

De mycket strikta riktvärdena för haltnivåer i mark innebär problem för bostadsbygget. Kontoret strävar efter att göra bättre analyser av miljönytta, hälsorisker och kostnader och arbetar med att ta fram en ny strategi för hantering av markföroreningar vid exploatering. Syftet är att effektivisera arbetet med förorenad mark, öka återanvändningen av schaktmassor inom projektverksamheten och därmed minska användningen av jungfruligt material samt att minska kostnaderna för efterbehandling av förorenad mark.

Miljöanpassat byggande

Miljöanpassat byggande, vilket är en omarbetning av program för ekologiskt byggande, antogs av fullmäktige i oktober 2005. I beslutet gavs marknämnden i uppdrag att upprätta miljöstatistik. Allt bostadsbyggande i staden ska tillämpa miljöanpassat byggande i byggprocessen och detta regleras i exploateringsavtal. Programmet är föremål för löpande revidering. Under de närmaste åren avser kontoret arbeta med att utveckla systemet för uppföljning av programmet bl.a. med miljöstatistik.

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 samman-

hängande 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.

Bryt segregationen och fördjupa demokratin

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 bostadsbyggandet. Detta måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för ytterstaden, då det är här det stora flertalet nya bostäder tillkommer.

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

Enligt stadens e-strategi ska informationstekniken stödja medborgarnas rätt till insyn. Stadens information ska vara tillgänglig för alla berörda. Som ett led i detta arbete finns föredragningslistor, tjänsteutlåtanden och protokoll från nämndens sammanträden alltid aktuella på internet och fr.o.m. 2006 publiceras också markkontorets diarium på internet.

Jämställdhet och mångfald m m

Årligen fastställs i samband med verksamhetsplan en mångfalds- och jämställdhetsplan. Arbetet med att öka medvetenheten om mångfalds- och jämställdhetsfrågorna och om de lagar som styr verksamheten pågår kontinuerligt. Den av staden beslutade antidiskrimineringsklausulen tillämpas vid upphandlingar av konsulter, entreprenader och varor.

I sina verksamhetsplaner redovisar nämnden hur man bidrar till stadens integrationsarbete genom att det etableras nya arbetsplatser och att det byggs bostäder i framför allt ytterstaden. Arbetet med att få fram billiga hyresrätter och blandade boendeformer pågår.

Ta ansvar för ekonomin

Förutsättningar

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen är beslutad plan för 2007 i anslutning till kommunfullmäktiges budget för år 2006 med inriktning för åren 2007 och 2008. Större avvikelser eller förändringar jämfört med planen vad avser åren 2007–2008 ska analyseras och kommenteras. Nämnderna ska inte begära medel i underlagen. Underlagen ska för driftverksamheten inrymmas i beslutade planeringsnivåer för 2007–2008.

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

Nämnderna ska därutöver i ärendet redovisa den planerade investeringsvolymen som inträffar utanför planperioden för år 2010–2015 och dess konsekvenser på drifts- och kapitalkostnader.

Underlag till budget för marknämnden

Underlaget för både drift- och investeringsverksamheten grundar sig på plan 2007 och 2008 i budget 2006. Kända förändringar har inarbetats i förslaget. Behov av investeringsmedel avviker från plan beroende på nämndens medverkan i arbetet med bostadsbyggandet.

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

Beslutad plan 2007 och 2008 i budget 2006

I budget 2006 har fullmäktige justerat nämndens driftbudget 2007 – 2008 för ökade kapitalkostnader. Anlagnivån är i övrigt oförändrad jämfört med 2006 års budget.

Jämfört med 2006 ökar investeringsplanen 2007 med drygt 50 mnkr netto till 1 958 mnkr (2007) för att därefter minska till 1 653 mnkr (2008). Försäljningsbetinget är satt till 500 mnkr årligen².

I kommande tabellsammanställningar under rubrik ”Driftbudget” respektive ”Investeringsplan” redovisas av fullmäktige beslutad plan i budget 2006 samt kontorets förslag till justering.

Driftbudget

Mnkr	Budget	Plan	Förslag	Plan	Förslag	Förslag
	2006	2007	2007	2008	2008	2009
Driftverksamhet						
Kostnader (-)	-1 304,3	-1 401,9	-1 404,6	-1 499,4	-1 502,6	-1 568,6
Drift och underhåll	-110,6	-110,6	-113,6	-110,6	-113,6	-113,6
Avskrivningar	-49,6	-60,9	-75,0	-72,1	-100,0	-141,0

² De realisationsvinster eller –förluster som försäljningarna medför redovisas centralt i staden och påverkar således inte marknämndens resultat.

Internräntor	-1 144,1	-1 230,4	-1 216,0	-1 316,7	-1 289,0	-1 314,0
Intäkter	1 637,5	1 637,5	1 687,5	1 637,5	1 710,5	1 732,5
Netto	333,2	235,6	282,9	138,1	207,9	163,9

Driftkostnaderna exklusive kapitalkostnader redovisas oförändrat 2007 – 2009 i jämförelse med plan med undantag av att huvudmannskapet för stadens geoarkiv föreslås överföras från stadsbyggnadsnämnden till marknämnden (3 mnkr årligen). Noteras kan att marknämndens driftbudget till största del består av fasta kostnader i form av förvaltning enligt avtal med Stockholms Hamn AB, övrig markförvaltning inklusive fastighetsskatt m.m.

Kapitalkostnaderna redovisas på plan. Kostnaderna, i form av stadens internränta och avskrivningar, är osäkra beroende på vilka förskjutningar inom projekt och vilka fastighetsförsäljningar som kommer att ske.

Intäkterna 2007 bedöms uppgå till 1 687 mnkr. Tomträttsavgälder, arrenden och intäkter från s.k. förvaltningsuppdrag svarar för huvuddelen (1 653 mnkr). I bedömningen ingår tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar med närmare 51 mnkr. Här bör också påpekas att domar kan föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgäld. Under perioden förväntas intäkterna öka ytterligare. Ett antal domar förväntas komma under perioden som bör ge stora regleringsintäkter. Då det är mycket osäkert när dessa kan förväntas komma ingår de inte i beräkningen.

Kommunfullmäktige beslöt 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 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 hyresrättstomt-rätterna om kammarrätten ändrar på länsrättens beslut, eller om fullmäktige fattar annat beslut i frågan med hänsyn till utfallet av den rättsliga prövningen.

Då omslutningsförändringar för köp av verksamhet mellan nämnder inte ska ingå i underlag till budget redovisas här inte nämndens uppdragsverksamhet mot trafiknämnden och stadsdelsnämnderna.

Nämnderna ska lämna förslag på genomförbara effektiviseringar som leder till minskade nettokostnader utan att kvaliteten i verksamheterna försämras. Att efter den genomförda omorganisationen under 2005 ytterligare effektivisera är mycket svårt om målet om bostadsbyggandet ska uppnås.

Investeringsplan

Mnkr	Budget	Plan	Förslag	Plan	Förslag	Förslag
	2006	2007 *	2007	2008 *	2008	2009
Investeringsplan						
Utgifter (-)	-2 063,8	-2 040,4	-2 173,5	-1 665,3	-2 035,4	-2 115,6
Inkomster	137,5	82,7	174,0	12,2	61,6	127,6
Netto	-1 926,3	-1 957,7	-1 999,5	-1 653,1	-1 973,8	-1 988,0

* I plan ingår utgifter för Norra länken med 63,5 mnkr (2007) och 120,2 mnkr (2008) som föreslås överföras till trafiknämnden.

Föreslagen investeringsvolym under perioden uppgår till närmare 2 mdkr för respektive år. Investeringsplanen i kontorets förslag till flerårsprogram omfattar såväl pågående 20 000-projekt som projekt som är i ett tidigt planeringsstadium. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter. Drygt två tredjedelar av dessa är s.k. planeringsprojekt, dvs. projekt där genomförandebeslut ännu inte är fattade. Ett relativt stort antal av dessa projekt kommer fortfarande under den senare delen av treårsperioden att vara på utredningsstadiet. Eventuell byggstart sker således först 2010 och senare. Man kan samtidigt anta att ett antal projekt blir försenade av olika skäl. Kontoret har gjort en analys av projektens risk för förskjutningar och kommit fram till att närmare 8 av 10 planeringsprojekt löper stor eller medelstor risk att inte kunna påbörjas enligt den tidplan som kontoret har att utgå ifrån idag³.

I kontorets ”investeringsportfölj” finns för åren 2007 och 2008 planeringsunderlag för projekt till sammanlagt 3 mdkr/år. Detta överstiger fullmäktiges planeringsnivåer med storleksordningen 1 mdkr per år. För att anpassa flerårsunderlaget till ramarna och samtidigt väga in den risk för försening som redovisats ovan har kontoret i detta underlag gjort nedrundning av investeringsbehovet 2007 och 2008. Nedrundningen ska fördelas på de projekt som åsatts en bedömning om stor risk för förskjutningar och har fördelats på respektive avdelning⁴. Behovet av investeringsmedel det sista året i planeringsperioden har i motsvarande grad justerats uppåt för att motsvara de bedömda förskjutningarna i projekten. För att kunna genomföra planerna om 60 000 bostäder kommer kontoret ha behov av den redovisade investeringsvolymen och även ett visst tillskott för nu ej kända projekt som kommer att tillkomma. Investeringsvolymen för respektive år bedöms dock kunna justeras utifrån en möjlig investeringstakt.

Differenserna mellan planeringsnivå och bedömt behov av investeringsmedel motiverar enligt kontorets uppfattning att det i den fortsatta budgetprocessen görs en översyn av planeringsnivåerna. Å ena sidan krävs sannolikt en utökning av investeringsramen för de närmaste åren om stadens ambitioner beträffande nya stadsutvecklingsområden som Hjorthagen/Värtan, Norra Stationsgatan m.fl. ska kunna realiseras. Å andra sidan bör utbyggnadstakten anpassas till efterfrågan på bostäder samt till vilka resurser som staden och byggarbetsmarknaden förfogar över.

Investeringarna ger kostnader för andra nämnder

Förutom kapitalkostnader genererar exploateringsverksamheten även ständigt ökande verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll för trafiknämnden och för stadsdelsnämnderna ökar. Detta måste beaktas vid budgetbeslut.

För att kunna uppskatta drift- och underhållskostnaderna inom de ”hårda” verksamheterna i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har kontoret tagit fram en schablonkostnad, 1 100 kr/lägenhet för trafiknämnden och stadsdelsnämnd. Inom trafiknämndens ansvarsområde (drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m.) bedöms kostnaderna att öka med ca 4,5 mnkr årligen. Kontoret tar även fram detaljberäkningar och schablonkostnadsbedömningar för stadsdelsnämnderna. I dessa ingår barmarksrenhållning, vinterväghållning och parkskötsel. Kostnadsökningen för stadsdelsnämnderna bedöms också uppgå till ca 4,5 mnkr årligen under perioden.

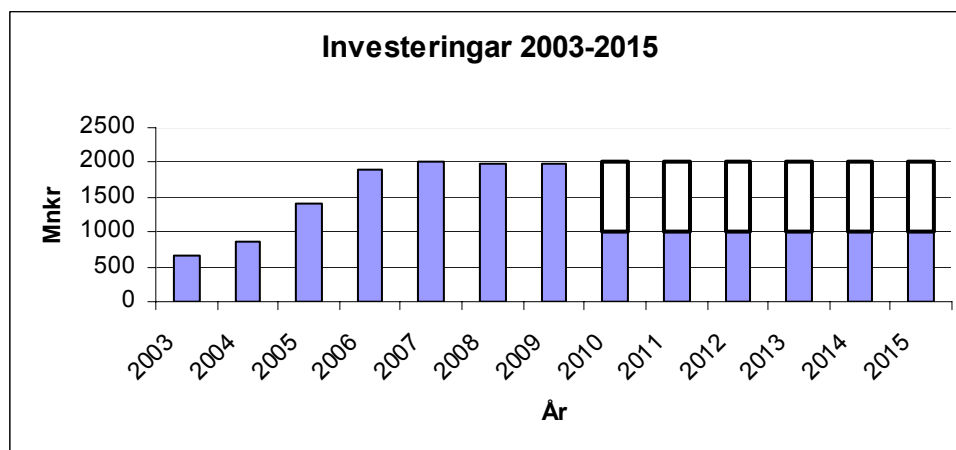
³ I bilaga 2 redovisas projekten dels med antalet lägenheter, dels med en bedömning om risk för försening där 1 står för liten risk och 3 för stor risk.

⁴ Nedrundning har skett med 30 % för projekt med risk 2 och med 60 % för projekt med risk 3.

Prognos 2010 - 2015

I bilaga 3 lämnas en prognos för nämndens investeringar t.o.m. år 2015.

På grund av beslutet om att tillskapa 20 000 lägenheter under mandatperioden har investeringsvolymen under senare år ökat väsentligt. Av nämnda ”investeringsportfölj” uppgår för 2007 – 2008 andelen 20 000-projekt till drygt 60 % av volymen för planeringsprojekten.



Som tidigare nämnts innehåller detta underlag projekt i olika genomförande- och planeringsfaser om sammantaget ca 60 000 lägenhet. Snittkostnaden uppgår till 333 tkr. Kontoret har bedömt att efter den inledande treårsperioden 2007-2009, är en projektvolym om 3 000 lägenheter årligen en rimlig nivå för marknämnden. Detta skulle innebära att investeringsvolymen bör sättas till 1 mdkr/år. Ska ambitionen sättas till en lägre nivå, exempelvis 2 500 lägenheter/år medför det en lägre investeringsvolym, 830 mnkr.

Av bilagan framgår att i prognos 2010-2015 inkluderas inte ett antal stora projekt beroende på osäkerhet vilket år de kommer att falla ut. Detta beror på komplicerade förhandlingar, avtal eller ännu mycket osäkra kalkyler p.g.a. osäkerhet i tekniska förutsättningar och finansiering. De projekt som redovisas här är Norra Station, Slussen, Danvikslösen, Slussen och Hamnområdet. Investeringsvolymen för dessa kan bedömas till ca 10 mdkr t.o.m. 2015. Budgetkonsekvenser får beaktas vartefter nödvändiga beslut inklusive finansiering kan fattas. Om dessa projekt kommer att sättas i gång under denna tidsperiod så behöver investeringsplanen utökas till en nivå om ca 2 mdkr/år. Detta är i nivå med 2006 – 2009 vilket diagrammet ovan visar.