

Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2013-2015

Kommunfullmäktiges inriktningsmål	2
Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök.....	3
Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov.....	3
Konjunkturläge idag.....	3
Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden.....	4
Bostadsbyggandet idag och de kommande åren	4
Byggande av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren....	6
Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015	9
Medverka till att öka framkomligheten i regionen.....	11
Medverka till offentlig service	12
Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning	13
Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras	13
Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten.....	13
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva	15
Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2013- 2015.....	15
Investeringar 2013-2017	19
Övriga redovisningar.....	28

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

För förverkligande av den framtidsbild som tecknas i Stockholms Vision 2030 har exploateringsnämnden en central roll. Nämndens arbete är väsentligt för att uppfylla många av visionens s.k. karaktärsdrag. Genom beslut och strategiska ställningstaganden kan exploateringsnämnden bidra till ett Stockholm i världsklass!

Exploateringsnämnden ska i arbetet med att uppnå Vision Stockholm 2030 planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder.

De satsningar exploateringsnämnden planerar för under treårsperioden för att bidra till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål kan sammanfattas enligt följande.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

- Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler
- Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla hållbara stadsmiljöer
- Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på långsiktig hållbarhet
- Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla attraktiva stadsmiljöer
- Exploateringsnämnden ska medverka till att öka framkomligheten

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

- Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

- Exploateringsnämnden ska förbättra säkerheten i de ekonomiska prognoserna
- Exploateringsnämnden ska förvalta marken med fokus på hög avkastning
- Exploateringsnämnden ska agera med ett ekonomisk ansvarstagande

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:**Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök****Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov**

Under senare år har befolkningstillväxten i Stockholms stad och län varit rekordhög och svarat för nära hälften av Sveriges befolkningsökning. Stockholm hade 863 110 invånare den 1 november 2011. Inom mindre än 20 år bedöms befolkningen att ha ökat med 200 000 personer. Över en miljon människor kommer att bo i Stockholms stad i en region med närmare tre miljoner invånare.

För att Vision Stockholm 2030 ska kunna uppnås ska staden planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder. Detta innebär att skapa förutsättningar för 5 000 nya bostäder per år de kommande 20 åren. För att nå den högt ställda ambitionen i bostadsbyggandet samtidigt som stadens livsmiljöer utvecklas och upplevs som attraktiva krävs att hela staden samarbetar.

Den växande staden ställer höga krav på infrastrukturplanering med ett väl fungerande trafiksystem för att tillgodose näringslivets transporter och medborgarnas behov. Detta kräver utbyggnad av t.ex. spår och vägar, samtidigt som det krävs omfattande åtgärder framöver för att säkerställa funktionen hos befintlig infrastruktur. Ett effektivt transportsystem med god framkomlighet och tillgänglighet är också viktigt i arbetet för en minskad miljöbelastning.

Därtill kommer investeringar i parker, idrottshallar, förskolor, skolor, gruppboenden och äldreboenden. Uppskattad investeringsutgift för att realisera ambitionerna i översiktsplanen och Vision Stockholm 2030 är brutto ca 100-120 mdkr fram till 2030.

Det krävs betydande resurser för att finansiera de omfattande investeringarna som behövs för en växande befolkning. Samtidigt gör skatteutjämningsystemet att effekten blir liten av ökade intäkter från en ökande befolkning. Det behövs därför tydliga prioriteringar mellan stadens framtida investeringsprojekt.

Konjunkturläge idag

Under andra hälften av 2011 gick världsekonomin in i en ny fas med betydligt svagare ekonomisk aktivitet och minskad världshandel. Främst beror detta på statsskuldskrisen i Europa som lett till en kraftig oro på världens finansiella marknader. Den svaga återhämtningen i USA bidrar också till oron. Den svenska ekonomin klarade dock av att stå emot den globala turbulensen under 2011. BNP-tillväxten uppgick till 3,9 %, vilket placerar Sverige bland de snabbast växande

ekonomierna i Europa. Under det sista kvartalet 2011 mattades dock tillväxten av och prognoserna för 2012 pekar på en svensk BNP-tillväxt på cirka 0,6 %. Skuldkrisen i Europa fortsätter och tillväxten i euroområdet förväntas därför bli mycket svag under de närmaste åren. Även prognosen för återhämtning i USA har reviderats ner.

Förstärkningen på arbetsmarknaden i Stockholm har fortsatt under år 2011, men det finns tecken på att utvecklingen är på väg att vända till det sämre. Exempel på detta är att varslen ökar och arbetslösheten väntas stiga under 2012.

Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden

Kommunfullmäktige beslutade 2010 att anta Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden.

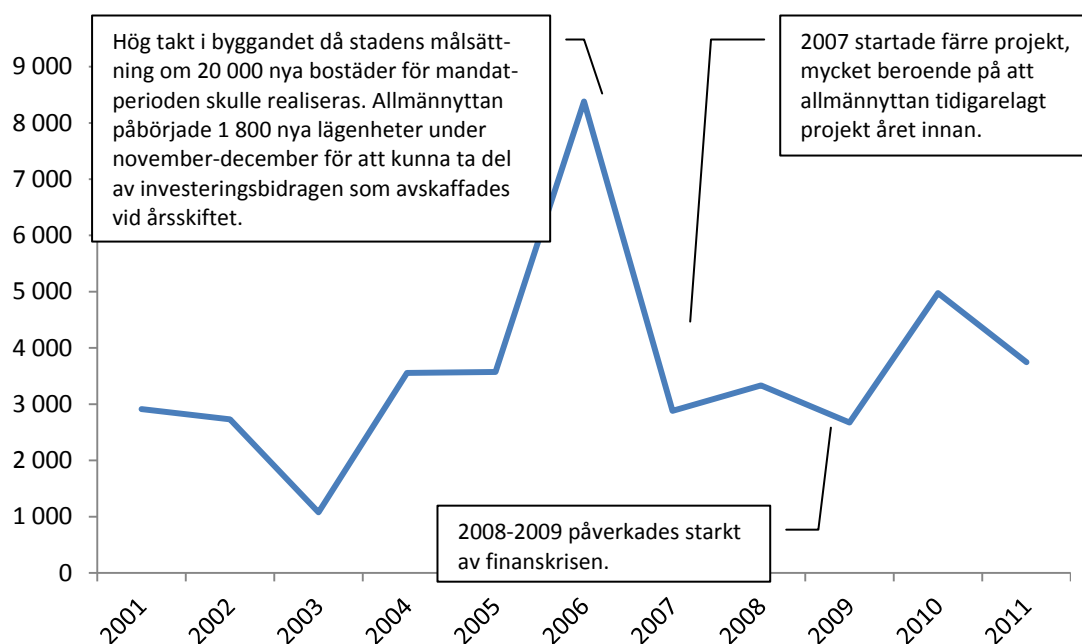
I översiktplanen presenteras i enlighet med Vision 2030 fyra centrala strategier för stadens utveckling mot en stad som är mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande och ett antal strategiska samband och tyngdpunkter pekas ut.

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Översiktplanens strategier innebär att ett växande Stockholm också blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat Stockholm. En tätare stad medför alltmer komplicerade plan- och byggprocesser vilket ger ökat fokus på planering i tidiga skeden. Stadsbyggnadskontoret tar därför fram program för tyngdpunkter och stadsutvecklingsområden likaväl som för större detaljplaneområden.

Bostadsbyggandet idag och de kommande åren

Mellan år 2001-2010 har drygt 36 000 lägenheter påbörjats i Stockholms stad. De tio åren dessförinnan färdigställdes drygt hälften så många lägenheter, knappt 17 000. Målet för bostadsbyggandet har i och med 2012 års budget ändrats till minst 100 000 lägenheter fram till och med år 2030, dvs. 20 000 nya lägenheter för innevarande mandatperiod.



När finanskrisen kom under 2008 avstannade bostadsbyggandet. De projekt som redan var igång färdigställdes. Många planerade projekt fick delas upp i mindre etapper för att möjliggöra byggherrarnas finansiering eftersom det krävdes att hela projekten var bokade. Återhämtningen har för Stockholms del gått fort. Kontorets bedömning inför 2010 var att det skulle kunna påbörjas ca 3 400 lägenheter. Med facit i hand kan vi konstatera att det har gått mycket bättre; under året påbörjades ca 5 000 lägenheter, vilket är den takt som krävs årligen för att kunna svara upp mot målet för mandatperioden.

Vägen till visionen

Stadens systematiska arbete att öka takten i bostadsbyggandet har gett resultat. Det finns antagna och pågående detaljplaner som både i ett kortare och i ett längre perspektiv lägger grunden för att takten ska kunna bibehållas. Stockholms nya översiktsplan ger riktlinjerna för bebyggelseutvecklingen och tydliggör målet om den täta variationsrika promenadstaden.

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Projekten omfattar sammanlagt ca 60 000 lägenheter. Staden har flera större stadsutvecklingsområden, utbyggnaden pågår för fullt i Hammarby Sjöstad och Västra Kungsholmen och de första

bostadsetapperna kommer nu igång i Norra Djurgårdsstaden. På sikt kommer också ett betydande bostadstillskott i Hagastaden och på Årstafältet.

I hela ytterstaden pågår ett flertal större och mindre projekt. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Gyllene Ratten, Annedal och Lövestavägen. I området kring Bällstaviken och Ulvsundasjön pågår ett programarbete för fler bostäder och arbetsplatser och i Farsta, som är en av tyngdpunkterna i översiktsplanen, har ett programarbete för bostäder och arbetsplatser genomförts och detaljplanearbetet kommer att startas.

En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Exploateringskontoret tar sikte på gemensam planering tillsammans med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och andra förvaltningar och bolag i staden för att nå de långsiktiga visionsmålen. Mot bakgrund av den höga utbyggnadstakten och de långsiktiga ambitionerna måste kommunikationen stärkas tillsammans med övriga aktörer i staden.

Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

År 2010 påbörjades 4 975 lägenheter, vilket får betraktas som ett bra resultat efter finanskrisen 2008-2009. Att det blev så många projekt som byggstartades kan förklaras av Stockholmsmarknadens snabba återhämtning och av att planberedskapen är god – det finns lagakraftvunna detaljplaner för projekt i den omfattning som krävs för att bibehålla en hög nybyggnadstakt. Under 2011 påbörjades ca 3 750 lägenheter, vilket motsvarade målet för året. Med det nya målet för mandatperioden krävs en nyproduktion av 5 000 lägenheter om året för att säkerställa att 20 000 nya lägenheter påbörjas under mandatperioden.

Stadens arbete med markanvisningar och planläggning ger goda förutsättningar för att uppnå målet om 20 000 nya bostäder inom mandatperioden. De byggklara projekten innehåller både hyresrätter och bostadsrätter vilket ger en stabilitet om konjunkturen förändras under perioden. Nybyggnadstakten påverkas direkt vid konjunkturförändringar vilket kontoret sett under år 2011. Takten kan också komma att påverkas av tillgången till arbetskraft. Det finns redan en brist på arbetskraft i Stockholm och branschen har stora pensionsavgångar framför sig.

Byggande av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Kommunfullmäktige har fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. Riktlinjerna ska ligga till grund för stadens planering i företagsområdena.

Under senare år har lokalutbyggnader påbörjats och färdigställt i framförallt Kista, den centrala delen av innerstaden, Värtan, Västra Kungsholmen, Liljeholmen, Hammarby Sjöstad, Västberga och Sätra.

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

Vägen till visionen

Stockholms planering utgår från Vision 2030 och innebär bland annat att skapa förutsättningar för tillväxt av befolkning och näringsliv. Utvecklingen följer en strategi som redovisas i översiktsplanen och innebär förtätning och allt större integration mellan olika typer av bebyggelse och verksamheter. Det innebär att näringslivets expansion i allt större utsträckning sker i mångsidiga stadsmiljöer och att verksamheterna i tidigare renodlade arbetsområden successivt diversifieras och får allt högre utnyttjandegrad.

Exploateringsnämnden har en nyckelroll genom att tillhandahålla mark till företag som vill etablera sig och utvecklas. I samband med planering och genomförande av stadens utvecklingsområden utvecklas den kommersiella verksamheten i Stockholm.

~~Kana. DZ~~ Den nya stadsdelen, Hagastaden, som planeras kring Norra Station och Karolinska sjukhuset är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Utvecklingen av Västra City har aktualiserats i samband med bland annat bygget av kongresshallen vid f.d. Bangårdsposten.

Programmet för Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden, numera benämnt Norra Djurgårdsstaden, visade på en möjlig utbyggnad av ca 10 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger. Gasverksområdet med sina befintliga byggnader planeras att fyllas med nya verksamheter. Inom Värtan planeras en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats som öppnar då Norra länken planeras tas i bruk under december 2015.

Arbetet med att förnya och utveckla de södra delarna av Stockholm har getts ny prioritet. Kommunfullmäktige beslutade i april 2010 om programmet "Söderort 2030 – en framtidsvision". I juni 2010 beslutade kommunfullmäktige att godkänna Vision Söderstaden 2030 samt att ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att starta programarbete för Söderstaden. Exploateringsnämnden ska i samverkan med övriga organ i staden delta i arbetet med att utveckla Söderort.

Den framtidsbild för Kista som ligger till grund för skapandet av Kista Science City är ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. En målsättning för Kista Science City är att ge nya och befintliga företag i Kista goda

förutsättningar för expansion. En annan är att stärka integrationen mellan bostads- och företagsområden.

Betydande expansionsutrymme finns genom om- och tillbyggnader av befintliga lokaler samt inom utredningsområdena i t.ex. Lunda, Ulvsunda-Mariehäll, längs med Ulvsundavägen invid Solvalla, Sättra och Skrubba.

Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kontor och kommersiella lokaler

Oron i världsekonomin återspeglade sig på fastighetsmarknaden under 2011. Transaktionsaktiviteten minskade i mitten av året för öka igen under hösten. Den svenska transaktionsmarknaden stod sig dock bra i jämförelse med övriga Europa och den totala volymen nådde upp till samma nivå som under 2010.

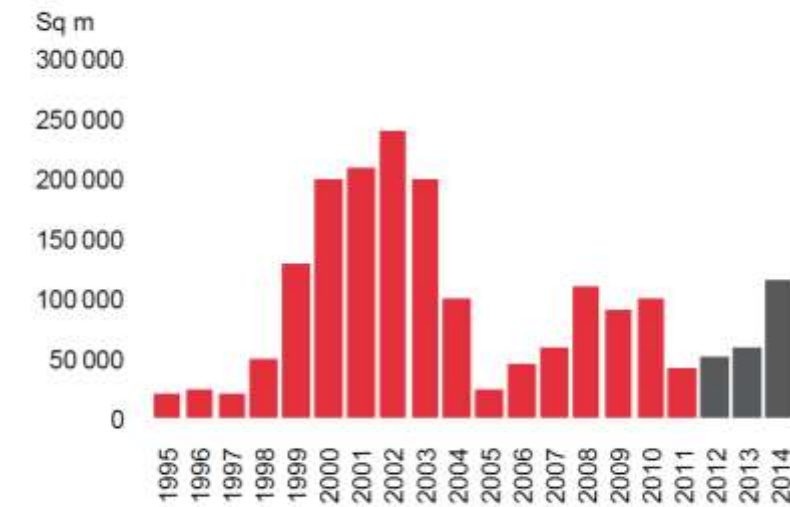
Området kring Centralstationen har utvecklats under senare år. Detta har medfört att det mest attraktiva kontorsläget i Stockholm, Central Business District (CBD) successivt har flyttat eller vuxit åt väster.

Direktavkastningskraven för kontor i CBD fortsatte nedåt under året men stabiliserades under hösten. Direktavkastningskravet för kontor i CBD låg vid årsskiftet på nivån 4,75 %. Marknadshyran för kontor i CBD har varit relativt oförändrad under året och bedöms per årsskiftet till ca 4 500 kr/kvm LOA. Efterfrågan är störst på moderna, effektiva kontorslokaler i bra kommunikationslägen. Vakansen i CBD ligger på ca 5 % och runt 6-8 % i övriga innerstaden. Vakansen finns främst i äldre byggnader i mindre attraktiva lägen.

Hyresutveckling och vakansgrad är svåra att prognostisera samtidigt som andra faktorer som räntenivåer, tillgång till krediter m.m. har stor påverkan. Marknaden tror dock på en fortsatt positiv hyresutveckling i bra lägen de närmaste åren, medan hyresnivån i sämre lägen tros vara avstannande.

Finanskrisen har också påverkat byggandet av nya kontorslokaler. Under 2011 färdigställdes ca 42 000 kvm nya kontorslokaler i stockholmsområdet vilket är den lägsta siffran på fem år. Prognoserna för de närmaste åren visar på ett fortsatt lågt tillskott av nya kontorslokaler. Diagrammet nedan visar utvecklingen fram till och med 2011 samt prognos för åren 2012-2014.

Office development pipeline, Stockholm



Source: DTZ Research

Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015

I januari 2012 beslutade kommunfullmäktige att anta Stockholms miljöprogram för 2012-2015 där exploateringsnämnden ges nya uppdrag för miljöarbetet. Av miljöprogrammet sex miljömål har fyra miljömål stor bäring på exploateringsnämndens verksamhet. I korthet innebär dessa fyra miljömål för exploateringsnämnden följande:

- **Miljöeffektiva transporter**
 - Att tjänsteresor i första hand sker med gång-, cykel- och kollektivtrafik eller med miljöbil när bil är enda alternativet.
 - Mål för miljöanpassade transporter tillämpas i exploateringsprojekt.
 - Verka för ökad utbyggnad av laddningsstationer för elbilar samt ökat antal tankstationer för alternativa bränslen.
- **Giftfria varor och byggnader**
 - Krav ska ställas på materialval vid upphandling.
 - Krav ska ställas på materialval vid markanvisning och upprättande av exploateringsavtal.
- **Hållbar energianvändning**
 - Vid markanvisning och upprättande av exploateringsavtal ska krav ställas på att energianvändningen är max 55 kWh.
- **Hållbar användning av mark och vatten**

- Göra tidiga analyser av värden för biologisk mångfald och rekreation och bedöma känslighet och behov av anpassning/åtgärder.
- Intrång i kompenserbare grönområden ska ersättas med likvärdig funktion.
- Hänsyn ska tas till kommande klimatförändringar vid planering av nybyggnadsprojekt.

Exploateringsnämnden kommer att utveckla nya rutiner och kontrollplaner för att säkerställa att miljömålen tillämpas i verksamheten. Detta innebär inledningsvis ett utvecklingsarbete av kontorets miljöledningssystem. I arbetet med exploateringsprojekt kommer stöd av miljöexperter att behövas.

Miljöhandlingsprogram för år 2012 kommer att redovisas i samband med tertialrapport 1. Normalt ska exploateringsnämnden besluta årligen i samband med verksamhetsplan om miljöhandlingsprogram.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden och att följa miljöprofileringen av Västra Liljeholmen som sker på privat mark. Miljonprogramsområdena är också ett miljöprofilområde. Arbetet följs och samordnas med övriga miljöprofileringar av exploateringsnämnden och utförs av stadens bostadsbolag.

Genom sitt ansvar för arbetet med att utveckla miljöprofilområdena medverkar exploateringsnämnden till målsättningen att Stockholm ska vara världsledande i hållbart byggande genom skapandet av långsiktigt hållbara miljöstadsdelar.

En del av det övergripande miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden berör etableringen av ett innovationscentrum som "arena" för att bland annat uppnå de höga hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden som rör miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter och marknadsföra integrerade arbetsprocesser och svensk miljöteknik. De kommande åren innebär ett intensivt arbete med bland annat följande:

- En viktig förutsättning för arbetet med miljöprofileringen är att ha en integrerad arbetsprocess som effektivt kopplar ihop miljöprofilarbetet med projektorganisationen. Stadens förvaltningar och bolag ska involveras i arbetet.
- Utveckla rutiner och arbetsformer för miljöstyrning.
- Driva forsknings- och utvecklingsprojekt samt systemstudier av olika tekniklösningar för bland annat kretslopp, energi, IKT¹ och transporter.
- Ta fram handlingsprogram och kontrollplaner för byggherrarnas arbete och för stadens arbete med parker, gator, torg utifrån Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsmål.

¹ Intelligent kommunikationsteknologi

Stockholms stad är genom Norra Djurgårdsstaden en utvecklingspartner i ett program för klimatpositiv utveckling som drivs av Clinton Climate Initiative (CCI). Som ett av 18 projekt i världen möjliggörs internationellt samarbete mellan projekten och ett nytt globalt riktmärke för hållbar stadsutveckling kommer att skapas. Staden har ansvar för att inom CCI driva ett ”lärandeprogram” med syfte att utbyta bästa praxis, erfarenheter och att lära sig om klimat och utveckling av hållbara städer. Staden deltar också i utvecklingen en metod som visar hur CCI:s mål ”klimatpositiv utveckling” ska nås. Stadens engagemang i CCI är långsiktigt och målet är att staden genom detta samarbete ska öka förutsättningarna för framgång i sina miljöprofilprojekt.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar och gör det viktigt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Nya naturreservat planeras att inrättas i Älvsjöskogen och Årstaskogen.

Exploateringsnämnden ska arbeta med att anpassa nybyggnation och planering i staden utifrån prognostiserade klimatförändringar som innebär ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Ett exempel på detta är Slussenprojektet, där en viktig del är de nya kanaler som ska byggas för att kunna tappa mer vatten ur Mälaren. Exploateringsnämnden kommer också att delta i arbetet med att forma riktlinjer för klimatanpassning av nya stadsutvecklingsområden.

Flera projekt växer fram i anslutning till Stockholms vatten. Exempel är stadsutvecklingsområdena Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden och Västra Kungsholmen/Lindhagen. Dessa projekt omvandlar industrimark till områden med nya kvarter för bostäder, kontor och allmänna platser.

Exploateringsnämnden ska arbeta med att restaurera de vattenförekomster i staden som man förfogar över. I ett första steg ska exploateringsnämnden i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden tillse att sjön Magelungen restaureras.

Exploateringsnämndens verksamhet innebär också viktiga åtaganden utifrån miljöbalken. Detta innebär bland annat att nämnden verkar för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid nyexploateringar och hög grad av återvinning av schaktmassor. Exploateringsnämnden har rutiner för att säkerställa att god markmiljö kvalitet uppnås. Miljökrav ställs på entreprenörens genomförande vid anläggningsarbeten i samband med exploateringsprojekt.

Ett trädråd har inrättats med representanter från trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Trädrådet utgör en viktig part i frågor som berör träd. I uppdraget ingår att tillgodose plantering av ett träd per ny lägenhet. Redan under planarbete vid nybyggnation måste hänsyn tas till de träd som ska sparas och en plan ska göras upp för var nya träd ska planteras.

Medverka till att öka framkomligheten i regionen

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

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt ansvarar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Ett exempel är att nämnden arbetar med strukturen kring kommande spårvägstrafik bland annat för uppförande av spårvagnsterminaler. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Staden har startat de formella processer som leder fram till beslut om den framtida utformningen av Slussen. Kommunfullmäktige fattade beslut om genomförande av projekt Slussen den 21 juni 2010. Trafik- och renhållningsnämnden gavs i uppdrag att delta i genomförandet av projektet. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011. Utställning av detaljplan för bussterminalen har hållits under januari-februari 2012. Byggstart är planerad till 2013. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2020.

I budget 2012 anges att staden kommer att satsa sammanlagt 1 mdkr fram till 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm. För att skapa en mer heltäckande redovisning över stadens investeringar i cykelvägar följer exploateringsnämnden upp och redovisar anläggandet av cykelvägar i exploateringsområden. Vid nybyggnation planeras det för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkering beaktas.

Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att stadens planering på ett tidigt stadium tillgodoser behoven av ytor för offentlig service i stadsutvecklingsområdena. Ett exempel på detta är när exploateringsnämnden och fastighetsnämnden tillsammans med kulturnämnden planerar för en kulturscen i en av de gamla gasklockorna i Hjorthagen.

Exploateringskontoret har en dialog med stadsdelsförvaltningarna, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret om behovet av specialbostäder och verksamhetslokaler.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt kommer exploateringsnämnden pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 % lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning boenden för personer med funktionsnedsättningar.

Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete.

Det finns fastställda samarbetsformer mellan exploateringskontoret och Stockholm konst. Stockholm konst upprättar konstprogram för hur och var konst kan komma

in i stadens större exploateringsområden. Vid stora projekt inleds samarbetet tidigt så att konsten ges möjlighet att relatera till exploateringsområdet som helhet.

Stockholm konst ska tillsammans med exploateringsnämnden arbeta med att utnyttja stora ombyggnadsprojekt vid exempelvis Slussen och Odenplan till tillfälliga plattformar för konstprojekt.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2011 om Stockholm – en stad för alla, Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016. Programmet omfattar sju mål inom områdena fysisk respektive kommunikativ tillgänglighet, bemötande, utbildning, arbete, bostad och fritid.

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggherren förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder". Exploateringskontoret upplyser också byggherren om att ytterligare information om utformning av ute- och inomhusmiljön finns i handboken "Stockholm - en stad för alla" som finns på stadens hemsida.

I dialog med rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden tas aktiviteter årligen fram i samband med verksamhetsplan som ska bidra till måluppfyllelse i enlighet med Stockholm – en stad för alla.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Stadens jämställdhets- och mångfaldsarbete ska fortsatt utvecklas. Stadens chefer och ledare ska stärkas i sitt ledarskap och chefsförsörjningen säkras långsiktigt.

Exploateringskontoret ska vara en modern arbetsgivare som erbjuder spännande och utmanande arbeten

Exploateringsnämndens mål är att personalomsättningen i genomsnitt ska ligga på 8 %. Detta är ett högt ställt mål med en het bygg- och fastighetsbransch där staden konkurrerar med framför allt privata aktörer som den senaste tiden gett allt mer

attraktiva erbjudanden till den målgrupp som kontoret vill behålla, attrahera och rekrytera. Om marknaden fortsätter att vara lika het, trots nedgång i den allmänna ekonomin, kommer det vara en utmaning för kontoret att attrahera och behålla kompetenta medarbetare. Exploateringskontoret kommer fortsätta att arbeta aktivt för att stärka stadens varumärke och göra kontorets arbetsuppgifter kända för högskolestudenter, gymnasieelever och redan yrkesverksamma genom arbetsmarknadsdagar och olika mässor, genom att synas i sociala medier m.m.

Kontorets medarbetare ökar i antal framför allt inom avdelningen för Stora projekt när nu flera stora stadsutvecklingsprojekt gått in i genomförandefas. Även andra områden förstärks såsom kommunikation, upphandling och fastighetsvärdering.

Den ledarutveckling som pågått under några år fortsätter. Under hösten 2011 erbjöds alla kontorets chefer utbildning i kompetensbaserad rekrytering och diskrimineringslagarna kopplat till rekryteringsprocessen. Kontoret kommer under 2012 starta ledardagar för cheferna där olika ämnen tas upp. En del av de nyare cheferna kommer att behöva utbildning i arbetsrätt m.m. Även individuell utveckling planeras utifrån behov. Exploateringskontorets chefsled på olika nivåer har föryngrats de senaste åren varför ledarutveckling kommer fortsätta vara en viktig fråga. De nyare cheferna deltar i stadens chefskörkort i mån av plats.

Exploateringskontoret behöver satsa på att utveckla både de många nya unga medarbetare som har rekryterats under senare år och även de som är mer rutinerade. Kontoret har börjat planera för projektledareutbildningar men kommer även fortsätta i någon form med "TN Akademien" som genomförs tillsammans med övriga tekniska förvaltningar. För att säkerställa att varje medarbetare har en individuell utvecklingsplan kommer detta att följas upp.

Kontorets ledning och respektive enhet kommer att arbeta vidare med resultaten från den medarbetarenkät som genomfördes hösten 2011. I detta sammanhang läggs stort fokus på arbetsmiljön och arbetet mot trakasserier, mobbning och kränkning. Resultaten är i stort sett bra men enstaka områden behöver belysas mer på enhetsnivå, som t.ex. arbetsbelastning. Arbetet med detta har redan påbörjats.

Exploateringskontoret erbjuder alltid heltidsanställningar. Det är framför allt medarbetare som närmar sig pension som kan uttrycka en önskan att gå ner i arbetstid. Kontoret försöker lösa detta om verksamheten så tillåter, för att behålla medarbetare i arbetslivet så länge som möjligt.

Målet för sjukfrånvaron är att den inte ska överstiga 1,5 %. Detta är ett högt ställt mål där kontoret får sätta till betydande resurser för att ha helt friska medarbetare. En enda långtidssjuk medarbetare påverkar statistiken negativt.

Exploateringskontoret har inga långtidssjuka på heltid men en handfull medarbetare som är långtidssjuka på deltid. Kontoret samarbetar i hög grad med företagshälsovården och även med Försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån vid behov. Kontorets chefer kommer även framöver erbjudas utbildning i rehabiliteringsprocessen.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra verksamhetens huvud- och stödprocesser.

Arbetet fortsätter med förbättringsåtgärder avseende exploateringsnämndens ekonomistyrning för investeringsprojekten och med implementeringen av stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2011 om en samlad strategi för stadens investeringar. Investeringsstrategin ska vara ett redskap för kommunfullmäktige att prioritera mellan olika investeringsprojekt och skapa möjlighet att styra, utvärdera, samordna och följa upp koncernens investeringar.

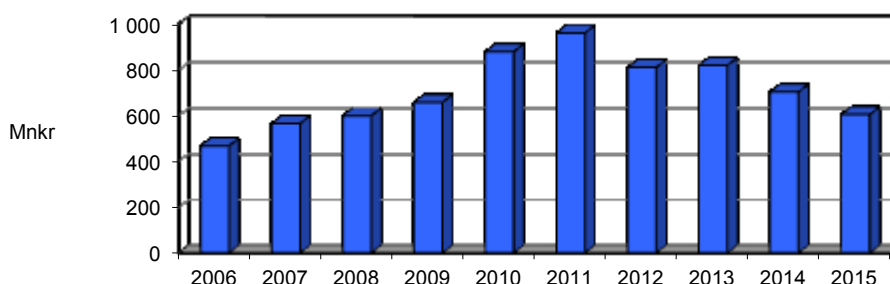
Exploateringsnämnden är en beställarorganisation. Av nämndens investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas ca 90 %. Nämnden bedriver ingen verksamhet i egen regi och har ingen verksamhet som bedöms kunna upphandlas i konkurrens eller övertas av personalen.

Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2013-2015

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan i kommunfullmäktiges budget för 2012 med inriktning 2013 och 2014.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år, trots ökande kapitalkostnader till följd av genomförda investeringar, utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen 2006-2011 och med prognos fram till och med 2015 framgår i nedanstående diagram.

Driftbudget netto



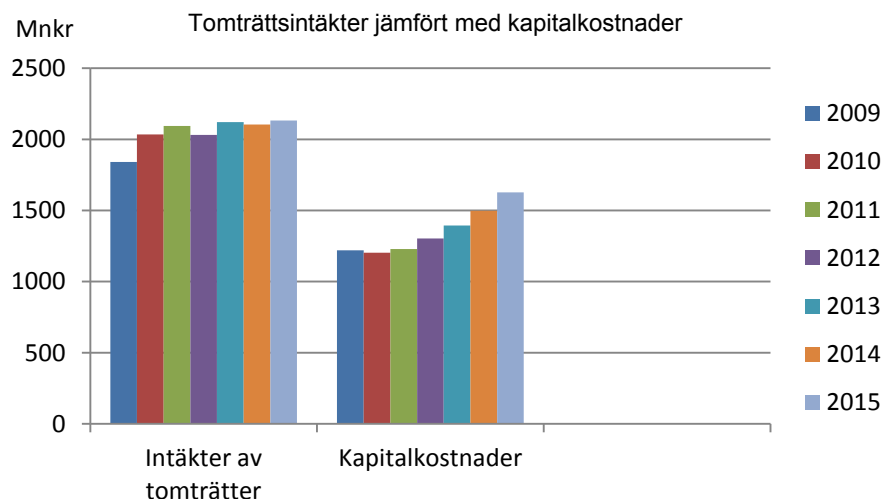
En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 2. Förändringar jämfört med budget 2012 framgår av bilaga 3. Sammanfattningsvis kan sägas att nämndens driftnetto 2013 bedöms öka med ca 9 mnkr jämfört med budget 2012. Trots ökade intäkter åren 2014-2015 bedöms driftnettot sedan minska beroende på ökande kostnader för internränta och avskrivningar.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En särskild redovisning för den mark utanför kommungränsen som överförts från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden lämnas under ”Markförvaltning”.

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens markinnehav ska utvecklas och förvaltas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter närmare 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och drygt 2 100 fastigheter i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för förverkligandet av Vision 2030. Diagrammet nedan visar att tomträttsintäkterna balanserar kapitalkostnaderna och möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå i stadens alla exploateringsprojekt.

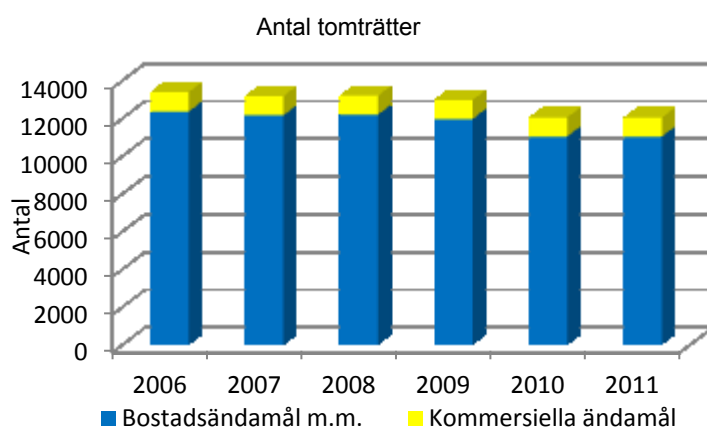
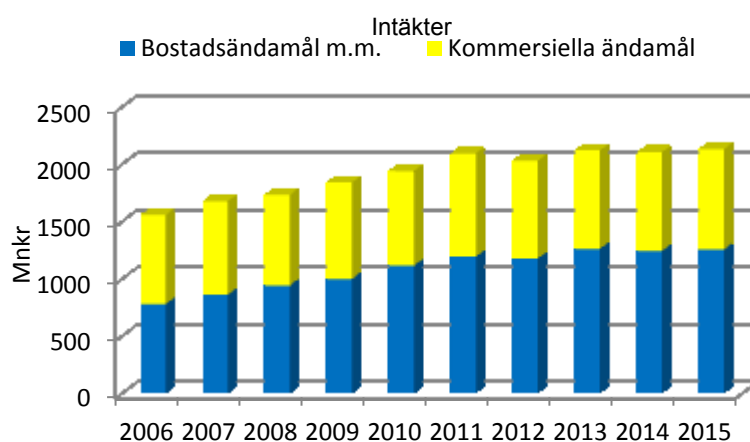


Markförvaltning Tomträtter och arrenden Mnkr	Budget 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015
Kostnader	30,6	31,7	31,7	31,7
Avskrivningar	145,0	202,0	257,0	310,0
Internräntor	1 152,1	1 189,0	1 239,0	1 316,0

Summa kostnader	1 327,7	1 422,7	1 527,7	1 657,7
Intäkter	2 125,0	2 225,0	2 210,0	2 240,0
Driftbudget-netto	797,3	802,3	682,3	582,3

Markförvaltningens resultat 2013, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark bedöms öka jämfört med budget 2012. Såväl kostnaderna för avskrivningar och internränta bedöms öka samtidigt som tomträttsintäkterna också ökar. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli lägre beroende på ökade kapitalkostnader.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Variationer i ökningstakten förekommer mellan åren. Tomträttsintäkterna 2013 bedöms uppgå till ca 2,1 mdkr. Nedan visas fördelningen av tomträttsintäkterna mellan kommersiell användning och för bostadsändamål m.m.



Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder och försäljning av

tomträttsmark ger minskade intäkter. En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2013-2015 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 2.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsrentan. Svea Hovrätt har i dom den 31 januari 2012 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren har överklagat domen. Domen kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Kommunfullmäktige beslutade i januari 2009 om nedsättning av tomträttsavgälderna vid nya markanvisningar för bostäder. Denna nedsättning gav effekt på intäkterna först från och med 2011 när dessa tomträtter upplåts. Nedsättningen påverkar främst intäkterna åren 2011 till 2025 och merparten är hänförlig till åren 2015-2021 då intäktsminskningen bedöms uppgå till ca 17 mnkr per år. Påverkan på prognosen för år 2013 uppgår till ca 2 mnkr och ökar sedan till 4 mnkr för år 2014.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, kommer att öka under perioden. Kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Vid stora projekt kan effekterna vara väsentliga. Kapitalkostnaderna påverkas även av förvärv och försäljningar av fastigheter.

Markförvaltning Mark utanför kommungränsen Mnkr	Budget 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015
Kostnader	6,0	6,0	6,0	5,7
Internräntor	5,6	3,0	2,0	1,0
Intäkter	7,0	7,0	7,0	7,0
Driftbudget-netto	-4,6	-2,0	-1,0	0,3

Ansvar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen överfördes den 1 januari 2011 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. Under 2011 avyttrades ca 1/3 av markinnehavet och nämnden arbetar vidare med att avyttra resterande markinnehav. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens "indirekta" kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Därutöver tillkommer "direkta försäljningsomkostnader" som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid

försäljning. Kontoret kommer att redovisa dessa vartefter de uppstår i kommande budgetuppföljning.

Övrig verksamhet

Med nämndens ”övrig verksamhet” avses färjetrafik till Hammarby Sjöstad, geoarkiv och förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering. De poster som inte är avtalsbundna avser kostnader för nämnd, förvaltningsledning och planering för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet Mnkr	Budget 2012	Prognos 2013	Prognos 2014	Prognos 2015
Kostnader	70,7	69,7	60,0	60,9
Intäkter	87,6	88,0	81,5	82,9
Driftbudgetnetto	16,9	18,3	21,5	22,0

De förändringar i driftbudgeten jämfört med 2012 som anges ovan avser i huvudsak förändringar i förvaltningen av byggnader.

Förvaltningsuppdragen är svårbedömda bland annat beroende på att uppdragen kan komma att påverkas av förändringar i projektens tidsplaner. Den förändring som är känd är att förvaltningsuppdraget på Hagastaden kommer att upphöra 2014 då byggnaderna ska rivas med anledning av pågående exploatering.

Investeringar 2013-2017

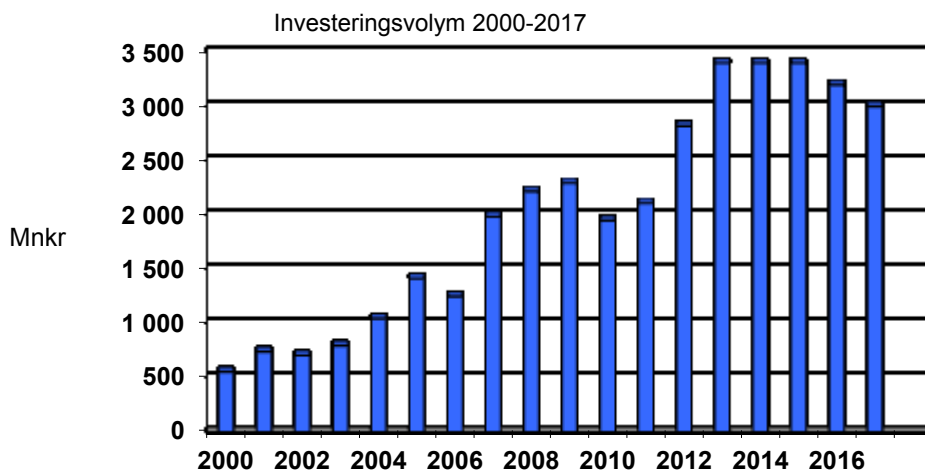
I nämndens investeringsplan 2013-2017 ingår 80 projekt med genomförandebeslut och närmare 220 projekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt närmare 68 000 lägenheter.

I budget 2012 anges att stadens investeringsvolym måste anpassas efter stadens finansiella resurser, annars kommer utrymmet för befintlig verksamhet och andra nya angelägna behov att behöva begränsas. Det långsiktiga målet är att kapitalkostnadernas andel av stadens nettodriftkostnader, inklusive kapitalkostnader, inte överstiger 7,0 %. Kontoret anser att vid en sådan bedömning bör hänsyn tas till att exploateringsnämndens investeringar ofta är lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat kraftigt under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats. I budget 2012 ökas ambitionen för bostadsmålet till att exploateringsnämnden i arbetet med att uppnå

Vision 2030 ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 lägenheter. Målet från och med 2013 är att exploateringsnämnden ska markanvisa minst 4 000 nya lägenheter per år.

Tidigare års förbrukning och bedömt nettobehov av investeringsmedel 2013-2017 framgår av nedanstående diagram.



I vissa av exploateringsnämndens projekt ingår idrottsinvesteringar. För närvarande pågår en diskussion om hur budgetering m.m. av dessa idrottsinvesteringar ska ske.

I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2013-2017 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas. I bilaga 4 finns en sammanställning över samtliga projekt 2013-2017. I bilaga 5 redovisas prioriteringar av planeringsprojekt och i bilaga 6 en prognos för kapitalkostnaderna, dvs. internränta och avskrivningar, för perioden 2013-2022.

Stadens investeringsstrategi

Kommunfullmäktige har beslutat att en investeringsstrategi ska införas som säkerställer en utbyggnad av staden i enlighet med Vision Stockholm 2030 och som anpassas till tillgängligt finansiellt utrymme. Investeringsstrategins första steg som fastställdes i budget 2010 inkluderar en enhetlig metodik för projektstyrning av stora investeringsprojekt. Det andra steget, som fastställdes i budget 2011, innehåller ett gemensamt beslutsstöd där kommunkoncernens planerade investeringsprojekt samlas, kategoriseras och prioriteras utifrån beslutskriterier som måluppfyllelse, koppling till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier, resultatpåverkan, driftskostnadskonsekvenser projektrisk, projektberoenden och tidsprioritet. Investeringsstrategins tredje steg, som innebär att Vision Stockholm 2030 vägs samman med översiktsplanen, beslutades i budget 2012 och är en förutsättning för att kunna styra och prioritera stadens investeringsprojekt på lång sikt.

Prioriteringsgrunder

Kontorets förslag till prioritering av nämndens investeringsprojekt framgår av bilaga 5.

Pågående projekt med genomförandebeslut har inte ingått i prioriteringen. Sammanlagt har nämndens samtliga planeringsprojekt, dvs. projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut, ingått i prioriteringen. Ett av dessa, ”övriga planeringsprojekt”, uppgår till en sammanlagd volym om ca 3,8 mdkr och innehåller samtliga planeringsprojekt mindre än 50 mnkr.

I underlag till prioriteringen har ett antal basfakta för respektive projekt redovisats. Kontoret har kompletterat dessa med uppgift om antal lägenheter, och nettoutgift/lägenhet.

Måluppfyllelse har bedömts och projekt har kategoriserats. Även koppling till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier har angetts.

Vid prioriteringen har sedan balansering av bedömning skett för följande kriterier; driftkostnadskonsekvenser, projektrisk, projektberoende och tidsprioritet.

Redovisningen i bilaga 5 avser prioritering av projekt. Vid prioritering av projekt med inriktningsbeslut har kontoret i första hand prioriterat utifrån projektens ekonomi, dvs. nettonuvärdet per lägenhet. I de fall projektekonomin har bedömts likartad mellan projekt har prioritering därefter skett utifrån nettoutgift per lägenhet, antal lägenheter i projektet och slutligen efter tidsaspekten, dvs. projektstart/-slut.

Vid prioritering av projekt med utredningsbeslut har det enda bedömningskriteriet varit antal lägenheter och därefter projektstart/-slut.

Konsekvensanalys och risker

För att uppnå målet om att planera för minst 100 000 nya bostäder i arbetet med att uppnå Vision 2030 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Den prioritering av projekt med inriktnings- och utredningsbeslut som har gjorts visar på den mångfald av olika projekt som finns i planen och som är nödvändig för att exploateringsnämndens mål om att planera för minst 100 000 bostäder under mandatperioden ska kunna uppnås. Vidare visar prioriteringen att olika bostadstyper och upplåtelseformer är nödvändiga för att skapa ett brett utbud av olika boendeformer i hela staden.

De mindre projekten ”övriga planeringsprojekt” som prioriteras högt har god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. Vidare ingår i planen medelstora projekt och delprojekt som ingår i de stora stadsutvecklingsområdena som har prioriterats utifrån projektens ekonomi.

Exploateringsverksamheten innehåller alltid ett visst mått av risk. Kontoret bedömer att de större projekten har en högre risk att exempelvis drabbas av förseningar etc. Ett undantag är som tidigare nämnts de mindre projekten som normalt har en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse.

Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ***"Det ska byggas många bostäder i Stockholm"*** men exploateringsnämndens projekt avser även följande mål i hög utsträckning:

- Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i Norra Europa
- Stockholms livsmiljö ska vara hållbar
- Framkomligheten i regionen ska öka
- Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

Koppling finns för samtliga projekt till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier:

- Fortsätt att stärka centrala Stockholm
- Satsa på attraktiva tyngdpunkter
- Koppla samman stadens delar
- Främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lönsamhetsfaktor

I stadens investeringsstrategi anges att lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Staden bör prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar. Stadens fortsatta satsning på att lägga mest tyngd på stadsutvecklingsstrategin "fortsätta stärka centrala Stockholm" har goda förutsättningar att resultera i lönsamma projekt. Staden bör under kommande tio år ha en fortsatt inriktning på markförsäljning vid bostadsbebyggelse då det kommer att innebära såväl högre intäkter som minskade exploateringskostnader, jämfört med tomträttsupplåtelse. Staden behöver dessutom sträva efter en fördelning där andelen bostadsrätter är större än andelen hyresrätter – detta för att stärka intäktssidan i exploateringsprojekten då betalningsviljan för mark med bostadsrättsupplåtelse är större.

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma. De undantag som finns är projekt med stora infrastrukturella utgifter som Hagastaden och Slussen. I några redan tidigare fattade genomförandebeslut finns projekt som inte uppnår ett nollresultat. Ett exempel är Sabbatsberg. Även projekt inom Järvalyftet uppnår inte nollresultat.

Sammanställning över planeringsprojektens lönsamhet, dvs. nettonuvärde, finns i bilaga 5, kontorets förslag till prioritering av exploateringsnämndens investeringsplan.

Investeringskategorier och investeringstyper

Bostäder och infrastruktur är de investeringskategorier som staden fortsatt kommer att avsätta stora resurser för. Uppskattningsvis uppgår andelen för dessa kategorier av stadens totala investeringar till cirka 80-85 %.

Stadens investeringar kan delas upp i två huvudtyper, strategiska investeringar och ersättningsinvesteringar (även benämnt reinvesteringar). Strategiska investeringar är framtidsinriktade investeringar och ersättningsinvesteringar är investeringar som ger en uppgradering av befintliga anläggningar.

Den största andelen av exploateringsnämndens investeringar utgörs av exploatering för bostäder och är följaktligen av strategisk art.

Förslag till investeringsbudget 2013-2017

I kommunfullmäktiges budget 2012 anges planen för exploateringsnämndens investeringsbudget 2013-2016 uppgå till följande belopp:

År Mnkr	2013	2014	2015	2016
Utgifter	3 090,0	3 010,0	3 070,0	3 030,0
Inkomster	115,9	70,0	60,0	500,0
Investeringar netto	2 974,1	2 960,0	3 010,0	2 530,0
Exploateringsinkomster	575,0	540,0	610,0	530,0
Totalt netto	2 400,0	2 400,0	2 400,0	2 000,0

Kommunfullmäktige har fattat beslut om genomförande av Slussen, stadsutvecklingsområdena Hagastaden och delar av Norra Djurgårdsstaden. I kombination med att exploateringsnämnden bedriver en stor mängd andra projekt medför detta att nämndens investeringsvolym ökar betydligt under kommande år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för minst 100 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivå för kommande år kommer att behöva höjas. Prognoserna för de enskilda projekten framgår av nedanstående tabell.

År/ Mdkr	2013	2014	2015	2016	2017

Prognos	4,2	4,7	5,5	4,1	3,4
Varav projekt med genomförandebeslut	1,9	1,7	2,1	1,4	1,2

Kontoret vet av erfarenhet att trots att en noggrann genomgång nu har genomförts så kommer förseningar i projekten uppkomma. Förseningar i projekt uppkommer på grund av förändringar i konjunktur och marknadssituation, överklagningar av detaljplaner etc. Det går inte att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förändringar i tidsplan jämfört med nu lämnad prognos och hur mycket detta kommer att påverka respektive projekt. Kontoret bedömer att det endast genom en s.k. generell nedrundning av investeringsvolymen som kontoret kan lämna en slutlig prognos.

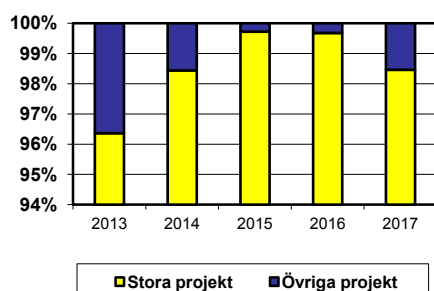
Kontoret föreslår en investeringsbudget i följande nivåer.

År Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017
Utgifter	3 537,0	3 538,9	3 721,3	4 668,5	4 260,2
Inkomster	137,0	138,9	321,3	1 468,5	1 260,2
Investeringar netto	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 200,0	3 000,0
Exploateringsinkomster	118,5	540,0	610,0	530,0	530,0
Totalt netto	3 281,5	2 860,0	2 790,0	2 670,0	2 470,0

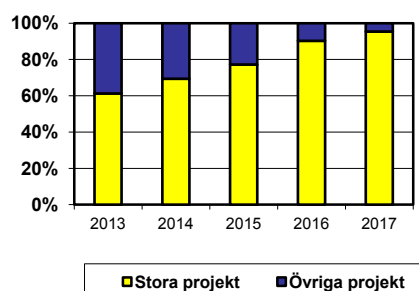
Kontoret vill framhålla att exploateringsverksamheten ger inkomster av fastighetsförsäljningar, s.k. exploateringsinkomster. Exploateringsinkomsterna bedöms uppgå till betydande belopp för kommande år. Se kommande avsnitt ”Exploateringsinkomster”.

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av s.k. ”stora projekt”, vanligen större än 50 mnkr. Med stora projekt avses projekt som Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden, Slussen m.fl. Relationen Stora projekt - övriga projekt framgår av följande två diagram över pågående projekt respektive planeringsprojekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats.

Genomförandeprojekt



Planeringsprojekt



Den höga andelen av investeringsvolymen som avser stora projekt förklaras av att en stor del av projekten sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda dåligt utnyttjade industri- och hamnområden och överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs kostsamt förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning och planering för service och kommunikationer.

Investeringar ger kostnader hos andra nämnder

Exploateringsverksamheten medför ökade verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar för främst trafik- och renhållningsnämnden.

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 8,8 mnkr årligen under perioden².

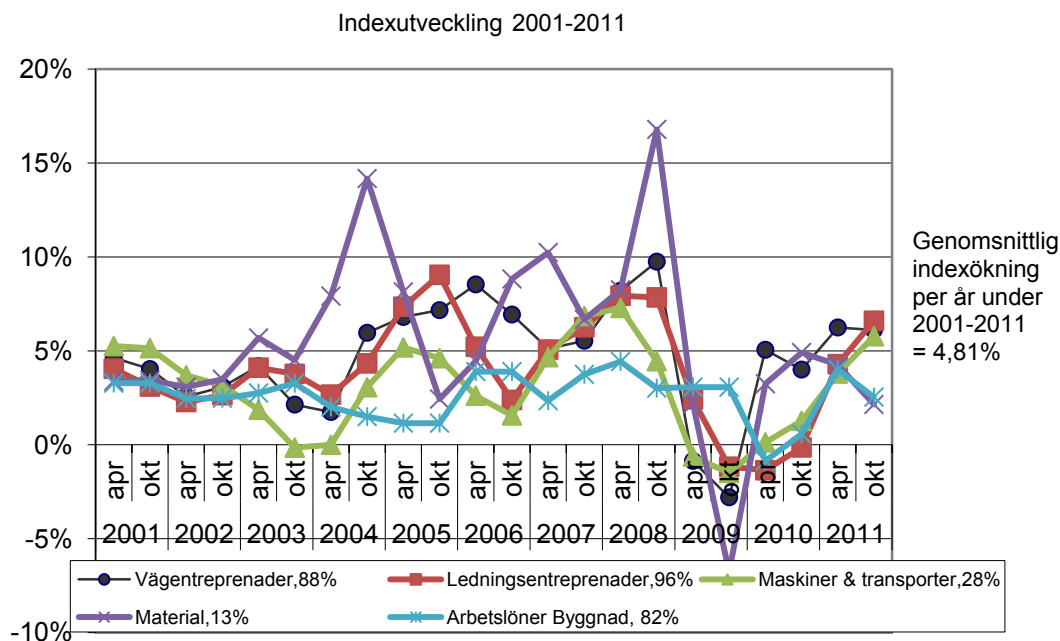
Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod.

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren, från kraftiga prisökningar i början av 2008 till prissänkningar i slutet av 2008 och nästan hela 2009. Efter det att konjunkturen förbättrades under 2010 har prisökningarna fortsatt.

Nedan redovisas utvecklingen sedan 2001 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.

² Beräknat på 4 000 lägenheter i snitt årligen



Exploateringsinkomster

För 2013 och kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget 2012 infördes ”exploateringsinkomster” som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramen 2012 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden. Tidigare har exploateringsinkomster redovisats under budgetanslag ”försäljningsbeting”.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt och mellan olika år.

Kontorets bedömning för år 2013-2017 är att markförsäljningar i samband med exploatering uppgår till följande belopp:

- 1,5 mdkr år 2013
- 3,8 mdkr år 2014
- 3,6 mdkr år 2015
- 5,0 mdkr år 2016
- 3,7 mdkr år 2017

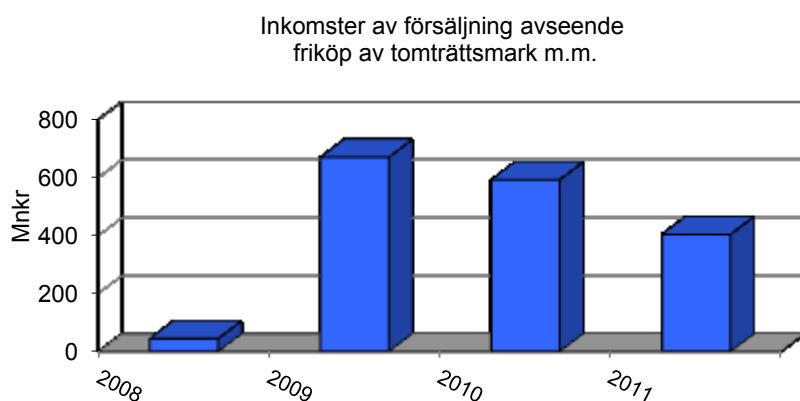
Större fastighetsförsäljningar bedöms göras främst inom projekten Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2008-2011. De låga försäljningsinkomsterna under 2009-2010 sammanhänger med den världsomfattande lågkonjunktur och finansoro som uppstod under hösten 2008.

Försäljningsbeting för exploateringsnämnden

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är i budget 2012 satt till 200 mnkr årligen för åren 2013-2014. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark m.m. under åren 2008-2011. 2011 ingick försäljning av mark utanför kommungränsen då denna överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Investeringsvolym efter 2017

Kontoret bedömer att en projektvolym om ca 4 000 lägenheter årligen som ska markanvisas är en utmanande men möjlig nivå för nämnden och överensstämmer med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggande på lång sikt. Även efter 2017 kommer dock ett antal mycket stora projekt att pågå, vilket kommer att påverka behovet av investeringsmedel.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2017. Det gäller främst Hammarby Sjöstad, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet. Bedömningen för exempelvis år 2018 är nu att prognoserna för de enskilda projekten uppgår till ca 3,7 mdkr varav projekt med genomförandebeslut svarar för 2,1 mdkr.

Övriga redovisningar

Kommunikationsinsatser i stadsutvecklingen

Stockholm befinner sig i en intensiv utvecklingsperiod som får stor betydelse för utvecklingen mot en stad i världsklass. Under den kommande treårsperioden intensifieras stadsutvecklingsinsatserna med flertalet stora projekt; den fortsatta utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Hagastaden för att nämna några. Byggplatser och avstängningar kommer att vara del av stadsbilden under lång tid framöver.

De tre tekniska förvaltningarna; stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret, har under hösten 2011 genomlysts ur ett kommunikationsperspektiv. Denna genomlysning har lett till en förtydligad ambition att kontoren tillsammans kommer att arbeta vidare med att i allt högre grad samordna sin stadsutvecklingskommunikation. För att få en väl fungerande, samstämmig och tydlig kommunikation byggs under 2012 en kommunikationsavdelning upp inom kontoret med särskilt fokus på kommunikation kring stadsutvecklingsprojekt.

Verksamhetsutveckling med stöd av IT, utvecklingsmodellen

Staden har en utvecklingsmodell för verksamhetsutveckling där IT ingår som ett stöd till verksamhetens processer. Utgångspunkten är att stadens övergripande mål ska styra utvecklingen av IT-stödet tillsammans med verksamheternas mål och behov. De behov av utveckling som exploateringsnämnden har är i första hand kopplat till den omfattande investeringsverksamheten.

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2010 om införande av en ny projektmetodik för stora investeringsprojekt över 300 mnkr. Ett utvecklingsarbete har bedrivits under ledning av stadsledningskontoret och ett systemstöd för metodiken beräknas vara i drift hösten 2012. Eftersom metodiken och systemstödet avser projekt över 300 mnkr ser kontoret behov av att kunna anpassa ett sådant systemstöd även för projekt som är mindre än 300 mnkr. Kontoret strävar efter att ha samma processer, arbetssätt och systemstöd för alla projekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för Stockholms stads geotekniska arkiv, Geoarkivet. Arkivet innehåller en mängd geoteknisk information som är av intresse dels för privatpersoner, men även för geotekniska konsulter och deras beställare såsom förvaltningar och bolag i staden. I budget för 2012 och 2013 har exploateringsnämnden erhållit sammanlagt 2,8 mnkr för digitalisering av Geoarkivet.

Ytterligare ett område som behöver utvecklas är användandet av 3D-modeller för visualisering av olika exploateringsprojekt. 3D-modeller kan bidra till bättre beslutsunderlag och öppnare medborgardialog.

Ett stort antal IT-projekt bedrivs centralt i staden som kommer att påverka resurser och arbetssätt på förvaltningar och bolag t.ex. planeras upphandling av nytt ekonomisystem, ett stadsgemensamt ärendehanteringssystem och elektroniskt upphandlingsstöd.

Lokalförsörjningsplan

Kontorets lokalbestånd består i huvudsak av lokaler för administrativ verksamhet i Tekniska nämndhuset. Lokalerna förvaltas av fastighetsnämnden. Därutöver har kontoret mindre lokaler för projektledning i de större investeringsprojekten.

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar ca 3 250 kvm. Lokaler för projektledning m.m. finns i projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen och Hammarby Sjöstad samt i ytterligare några projekt. De sammanlagda ytorna för projektlokalerna, utöver kontorets lokaler i Tekniska nämndhuset, omfattar drygt 2 000 kvm.

Då antalet anställda och konsulter har ökat i samband med att projekten Hagastaden, Slussen och Norra Djurgårdsstaden kommit i genomförandeskede är de lokaler som exploateringskontoret disponerar i Tekniska nämndhuset inte helt ändamålsenliga. Kontorets personal kan inte längre sitta samlat utan ett 15-tal har sin arbetsplats i en annan del av huset. Lokalerna i Tekniska nämndhuset behöver också rustas upp till en modernare standard så att de kan stödja arbetssätt mer anpassat till 2000-talet t.ex. med wlan.stockholm.se.

Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Nämndens underlag till budget 2013 och inriktning 2014 och 2015
- Bilaga 3 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2013-2014
- Bilaga 4 Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter netto per projekt inklusive kommentarer om stora projekt
- Bilaga 5:1 Prioritering av investeringsprojekt med inriktningsbeslut
- Bilaga 5:2 Prioritering av investeringsprojekt med utredningsbeslut
- Bilaga 6 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 7 MBL-protokoll