

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42Till
Exploateringsnämnden**Underlag för budget 2021 med
inriktning 2022 och 2023 för
Exploateringsnämnden****Exploateringsnämnden**

Fleminggatan 4

08-508 266 42
08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	3
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	4
2 Nämndens verksamhetsområde	5
2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	5
2.1.1 Översiktsplan	6
2.1.2 Medverka till offentlig service.....	7
2.1.3 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning	7
2.1.4 Utvecklar utökad medborgardialog	8
2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	8
2.2.1 Bostadsåret 2019	8
2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder	9
2.2.4 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet	12
2.2.5 Agenda 2030	12
2.2.6 En hållbart växande stad	13
2.2.7 Energianvändningen är hållbar	13
2.2.8 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	14
2.2.9 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	15
2.2.10 Stockholms miljö är giftfri.....	15
2.2.11 Effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt.....	16
2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	16
2.3.1 Byggnad av kommersiella lokaler idag och de kommande åren	16
2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler	17
2.3.3 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare	18
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	20
3.1 Drift.....	20
3.2 Investeringar.....	23
4 Lokalförsörjningsplan.....	29
4.1 Annan kommunal verksamhet.....	29
4.2 Övrigt	30
5 Övriga redovisningar	30
6 Bilagor	31

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

- Exploateringsnämnden arbetar för att staden säkerställer goda möjligheter för offentlig service; olika boendetyper, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden.
- Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog är av avgörande betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av stark utveckling och omvandling.
- Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till ökad jämställdhet, ökad social inkludering, säkerställa barns rättigheter och minskad ojämlikhet.

I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

- Arbetet för fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska intensifieras. Planeringen ska utgå från de stadsövergripande planerna för vård- och omsorgsboende för äldre och boendepå plan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL.

1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

- Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och SBR, för att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning.
- Exploateringskontoret deltar i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och deltar också i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer.

Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

- Exploateringsnämnden verkar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt.
- Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden; från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till att projekten avslutas. Exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier.

Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

- Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Exploateringsnämnden kommer att stärka samordningen avseende logistik och teknisk infrastruktur. Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta.

Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

- Exploateringsnämndens arbete i enlighet med stadens miljöprogram för 2020-2023 bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. En viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram är att exploateringsnämnden ställer krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

- Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.
- Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsnivåerna beräknas även fortsatt ligga på höga nivåer.
- Konjunkturutvecklingen utgör en risk för uppfyllandet av nämndens mål.

Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

- Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka attraktiviteten som arbetsgivare. Exploateringskontorets framtagna värdegrund är vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur bidrar till verksamhetens uppdrag.
- Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen kommer under kommande år att innebära en satsning och kräva avsevärda resurser för verksamheterna.

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Stockholms befolkning växer i snabb takt. Det senaste decenniet har befolkningen ökat med i genomsnitt cirka 15 400 invånare per år. Det är positivt för stadens utveckling och det bidrar till behovet av ett ökat bostadsbyggande. Takten i bostadsbyggandet ska öka och samtidigt bidra till stadens mål om en hållbar utveckling.

Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025. Sedan 2010 har drygt 55 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver 7 700 bostäder påbörjas årligen. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden verka för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 19 500 bostäder finns i stadens planberedskap.

För att nå målen och behålla stockholmarnas förtroende krävs ett nära samarbete inom staden och med andra byggaktörer. Dessutom behövs en nära dialog med stockholmarna som måste kunna se att staden agerar samlat och tar hänsyn till de som lever och verkar här.

Att människor känner delaktighet i samhället är en grund för att skapa ett gott liv och utveckla sin fulla potential. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. En hållbar bostadsförsörjning ska säkerställas genom en hög takt för bostadsbyggandet och genom att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Därutöver planeras för tillgången till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice och för rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

Stora resurser krävs för att finansiera de omfattande investeringar som behövs för att möta stadens befolkningstillväxt. Det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten.

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden medfinansiär i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska kompletteras med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Under perioden 2014 till 2030 ska totalt 45 900 bostäder färdigställas i tunnelbanans influensområde inom staden. Med influensområde avses det avgränsade område där staden enligt överenskommelsen ska bygga nya bostäder. En fortsatt hög produktionstakt är en förutsättning för att målen ska nås. Från 2014 till 2019 har det färdigställts 3 424 bostäder. Under 2019 färdigställdes 1 905 bostäder av dessa. Utöver det har 3 910 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. Antalet kommer öka de kommande åren då endast planer som antagits efter den 1 januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen.

Staden har även ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur inom ramen för Sverigeförhandlingen, Storstad Stockholm. Avtalet innebär att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder (fr.o.m. maj 2017). Totalt har 7 066 bostäder färdigställts sedan dess. Förhandlingarna handlar om vilka objekt staten kan tänka sig att medfinansiera för att få till stånd en bättre kollektivtrafik och ett ökat bostadsbyggande i Stockholm, Göteborg och Skåne. De objekt som ingår i

förhandlingarna för Stockholms del är ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, utbyggd Spårväg syd, förlängd Roslagsbana till City och en tunnelbanestation i Hagalund, mellan stationerna Arenastaden och Hagastaden.

Den hastigt uppkomna situationen till följd av spridningen av covid-19 kommer att påverka världsekonomin negativt. Även Sveriges och Stockholms ekonomi och marknadsförutsättningar kommer att påverkas. Med stor sannolikhet kommer det att få konsekvenser för bostadsbyggandet och är därmed en risk för uppfyllandet av bostadsmålen.

2.1.1 Översiktsplan

Genom översiktsplanen talar staden om hur Stockholms bebyggelse och stadens övriga mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt. Översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar översiktsplanen ut fyra fokusområden: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Till dessa platser riktas investeringar och planeringsresurser för att få igång ett mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. I översiktsplanen finns tolv strategiska samband som är strategiskt viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Strategiska samband:

- Hagsätra-Rågsved
- Bandhagen-Högdalen-Rågsved
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Skärholmen-Vårberg
- Östberga-Årsta
- Hässelby Gård-Vinsta-Vällingby
- Älvsjö-Solberga-Telefonplan
- Björkhagen-Hammarbyhöjden-Hammarby Sjöstad
- Skarpnäck-Sköndal

Översiktsplanen tar sin utgångspunkt i de möjligheter och utmaningar som Stockholms stad står inför. Bland styrkorna betonas stadens starka arbetsmarknad, attraktionskraft och befolkningstillväxt. De utmaningar som lyfts fram är framför allt bostadsbristen, den ökande ojämlikheten och segregationen mellan olika stadsdelar.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Starka målpunkter som simhallar, idrottsplatser, temalekplatser eller kulturinstitutioner kan bidra till att människor söker sig till nya platser och får tillträde till nya delar av staden. Ett mer sammanhängande Stockholm blir en upplevelsemässigt större och rikare storstad. Arbetet för att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet ska stärkas.

Exploateringsnämnden kommer även fortsättningsvis ha en nära samverkan med

stadsdelsnämnderna utifrån de frågor som berör exploateringsnämndens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen, i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden, uppdaterar Bostadspotential i Stockholm utifrån översiktsplanen och övriga relevanta styrdokument. Arbetet utgår från uppdrag i Budget 2019 och syftet är att redovisa hur varje stadsdelsområde kan bidra till det långsiktiga bostadsmålet genom en inventering av potentiella bebyggelseytor. Uppdateringen kommer också att utgöra ett underlag för en aktualitetsprövning av översiktsplanen, något som ska ske minst en gång under en mandatperiod.

2.1.2 Medverka till offentlig service

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service; olika boendetyper, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Stockholmarna ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv. För att skapa ett levande och attraktivt Stockholm i stadens alla områden arbetar nämnden för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder.

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Syftet är att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i eller vara delaktiga i utvecklingen av staden. Staden bland annat kunna möjliggöra för fler externa utförare och initiativ.

2.1.3 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska intensifieras. Detta är ett stadsgemensamt ansvar och stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat i samverkan med bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Planeringen ska utgå från de stadsövergripande planerna för vård- och omsorgsboende för äldre och boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska det provas om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning. I områden där det helt saknas gruppboendestäder ska möjligheten att bygga sådana provas i varje byggprojekt oavsett storlek. I alla aktuella bostadsexploateringsprojekt tillfrågas stadsdelsförvaltningen om behov föreligger.

2.1.4 Utvecklar utökad medborgardialog

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog är av avgörande betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av stark utveckling och omvandling. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen för var och hur staden växer och dialogen ska involvera stadens invånare så de kan delta och bidra med sin kunskap om staden och hur de vill att den ska utvecklas på bästa sätt. Många byggprojekt innebär förtätning i redan bebyggda områden vilket gör att kraven på kommunikation blir allt högre.

Satsningen på en digital medborgarpanel i söderort har fallit väl ut och utökas under 2020 till att omfatta hela staden. Medborgarpanelen och andra former av dialog bidrar till att tillvarata stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer om sitt närområde. Ett utvecklingsarbete för att involvera lokalbefolkning och verksamma i ett område i hur staden för dialog på medborgarnas villkor kommer pågå under kommande år. Eftersom en stor andel bostäder byggs i söderort är behovet av kommunikation särskilt stort där. För att kunna möta behoven kommer exploateringsnämnden undersöka möjligheten att i högre grad nå ut med kommunikation om stadsutveckling genom sociala medier och i stadsdelarna.

Allt fler projekt går in i ett genomförande de kommande åren. Staden bygger där människor bor och det påverkar boende- och trafikantmiljö i hög grad. För att skapa förståelse och acceptans för byggfasen och moment inom den (avstängningar, omledda vägar, buller, vibrationer etcetera) ska användande av sociala medier utvecklas, till exempel genom geografiskt riktad annonsering och relationsbyggande kommunikation på Facebook och Instagram.

Exploateringsnämnden ska fortsätta utvecklingen av ett nära samarbete med övriga förvaltningar, stadens bostadsbolag och Region Stockholm så att kommunikationen till stockholmarna karakteriseras av ett helhetsperspektiv.

2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2.1 Bostadsåret 2019

Sedan år 2000 har drygt 96 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett genomsnitt på 4 800 bostäder per år. Under år 2019 påbörjades 4 805 bostäder i om- och nybyggnation. Förändrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder har påverkat bostadsbyggandet. Under året färdigställdes 6 044 bostäder vilket är ungefär lika många som färdigställdes 2018 då 6 146 bostäder färdigställdes.

Stockholms stad är en stor markägare och har därigenom ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. För år 2019 var målet att markanvisa 10 000 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter inklusive studentbostäder. Inför beslut om markanvisningar sker ett samarbete mellan stadens förvaltningar där bedömningar om lämplighet och platsens förutsättningar analyseras. Markanvisningar ger en exklusiv rätt för byggaktörer att utveckla projekt inom ett visst område och är således en viktig förutsättning för att hålla en hög takt i bostadsproduktionen.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter påbörjades totalt 857 studentbostäder under 2019.

År 2019 markanvisades 8 479 bostäder varav 47 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. Av dessa anvisades 413 bostäder efter jämförelseförfarande. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 2 089 bostäder. Totalt 1 052 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Under perioden 2019-2028 förväntas antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med drygt 8 000 och antal skolbarn i åldern 6-15 år öka med drygt 7 000. Detta innebär ett ökat behov av förskolor och skolor. Under 2019 har exploateringsnämnden beslutat om markanvisningar för totalt 14 förskolor och beslut har även fattats om en utökning av en befintlig förskola.

Beslut har fattats om markanvisningar för grundskolor i Hagastaden, i Akalla-Husby, i Bällsta i Södra Solvallastaden, på Årstafältet och i Vårberg. Beslut har även fattats om markanvisning för tillbyggnad på två av stadens skolor på Södermalm. Totalt har 6 300 nya elevplatser under det gångna året gjorts möjliga genom beslut i exploateringsnämnden.

2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder

Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Det ska skapas förutsättningar för fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Allmännyttan ska utvecklas. Målet för nyproduktionen av bostäder är att det ska råda balans, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 123 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte påbörjats. De höga ambitionerna för bostadsbyggandet kräver effektiva arbetssätt i staden och att det finns en god blandning av bostadsprojekt i stadens portfölj. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande krävs ett stabilt och högt årligt tillskott av många olika bostäder, både i upplåtelseformer och storlekar.

Skolor och förskolor behöver tillskapas i samma höga takt som bostäderna för att inte begränsa möjligheten att tillföra fler bostäder inom ett område som idag inte har kapacitet för fler elever. Arbetet inom den samordnade skolplaneringen, SAMS, är därför av stor vikt även för bostadsmålen.

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av ett stort existerande bostadsbestånd. Ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet har en avgörande betydelse för hur bostadsbristen kan mötas, framförallt i närtid. När befolkningen växer snabbt och urbaniseringen ökar, samtidigt som efterfrågan på bostäder blir allt högre, krävs det att fler bostäder byggs. Framför allt behövs bostäder av olika storlekar och upplåtelseformer som passar olika typer av hushåll.

Hur ekonomiskt svagare hushålls efterfrågan på bostäder ska tillgodoses är fortsatt en stor utmaning. Dessa har ofta begränsade möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Inom vissa delar av staden är befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar i behov av upprustning i samband med bostadsproduktion. Utredningar kring kapacitet och genomförbarhet bör inarbetas i pågående och kommande programarbeten för att tidigt

identifiera eventuella begränsningar för bostadsbyggandet och öka genomförbarheten.

För att upprätthålla en fortsatt hög byggtakt kommer mindre projekt i kollektivtrafikhöga lägen bli allt viktigare som komplement till de större stadsutvecklingsområdena.

Behovet av bostäder för äldre, såväl bostadsbedömda som icke-bostadsbedömda bostäder, kommer att tillta i takt med att andelen äldre i staden ökar. Fler bostäder för äldre i nyproduktion skapar förutsättningar för mer effektiva flyttkedjor och ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Att staden fortsatt har en hög planberedskap i form av många bygggrätter för bostäder gör att bostadsproduktionen snabbt kan återupptas när marknaden stabiliserats.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden har ett stort ansvar i att upprätthålla takten i framtagandet av planer och bostadsprojekt. Stadens bostadsbolag är också en viktig resurs för att upprätthålla en fortsatt hög byggtakt i Stockholm.

Åtgärder för måluppfyllelse

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar intensivt och nära för att skapa förutsättningar för att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025. Arbetet sker i en gemensam genomförandegrupp med representanter från respektive förvaltningsledning. För att säkerställa genomförandet sker även samarbete med övriga berörda nämnder och bolag.

Arbetet innebär löpande uppföljning av alla bostadsprojekt i varje fas av stadsbyggnadsprocessen, från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till att projekten avslutas. För att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt har arbetet med bostadsmålet successivt utvecklats till att också omfatta nödvändiga samhällsfunktioner som förskola, skola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor och student- och forskarbostäder.

Under 2019 har marknadsförändringarna också inneburit omtag i ett flertal projekt. Det handlar bland annat om ändrade förutsättningar för markförvärv och exploateringsutgifter och/eller omställning från bostadsrätter till hyresrätter och/eller byte av byggaktör. Förändringarna på bostadsmarknaden de senaste två åren innebär en stor utmaning som ytterligare förstärker behovet av ökad samverkan och utvecklade arbetssätt mellan stadens nämnder, bolag och byggaktörer. Vid omarbetningar krävs oftast enligt plan- och bygglagen att vissa moment tas om, till exempel från granskningsskedet. I vissa fall är det också nödvändigt med reviderade genomförandebeslut.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har under året i samverkan med övriga berörda förvaltningar och aktörer i byggbranschen påbörjat ett arbete med att pröva nya modeller och arbetssätt. Antalet byggaktörer ska bli fler och utbudet av byggbar mark ska öka genom höjd planberedskap.

För att bibehålla ett högt bostadsbyggande är genomförandeperspektivet avgörande. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden. För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit initiativ till ökad samverkan med byggaktörer. Nämndernas gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier, där bland annat genomförbarhet är en viktig utgångspunkt. Arbetssätt som bidrar till att ytterligare minska

tiden, från idé till färdigt hus, med bibehållen kvalitet och ekonomi behöver ständigt utvecklas.

Förändrade planeringskrav avseende översvämning, dagvatten, geoteknik och markföroreningar är exempel på faktorer som ofta förlänger planprocessen. Exempel på planer med förändrade planeringskrav är två etapper på Årstafältet med ett stort antal bostäder. På grund av det stora planeringstrycket i hela branschen ser nämnderna generellt att processen tenderar att försenas, exempelvis genom att remissvar drar ut på tiden.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden anser att det är problematiskt att de statliga instanserna inte kan möta de ökade behoven och ser ett behov av att ytterligare fördjupa samverkan utöver de samverkansforum som redan finns. De förändrade marknadsförutsättningarna har också i vissa fall påverkat planeringsförutsättningarna. Byggaktörers incitament att driva planprojekt framåt i hög takt har i vissa fall minskat och avtalsförhandlingar har också blivit mer långdragna.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar aktivt tillsammans för att bibehålla takten och att så långt som det är möjligt verka för att målet för påbörjade bostäder uppnås. För att ytterligare säkerställa och öka utbyggnadstakten ses utbyggnadsordning och genomförandetid i stadens större stadsutvecklingsprojekt över som en åtgärd för att nå målet om påbörjade bostäder.

Inom ramen för bostadsuppdraget har en ny handlingsplan tagits fram. Handlingsplanen utgår från de åtgärder som finns med i stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens verksamhetsplan för år 2020 och som listas nedan. Syftet är att möjliggöra tydligare uppföljning.

Åtgärder på kort sikt:

- Särskilda intensivfokusgrupper har bildats för att säkerställa gemensam och effektiv hantering av översvämning, dagvatten, geoteknik, markföroreningar och risk
- Följa upp tidsförskjutningar till följd av avtalsfrågor, miljöutredningar, remisshantering och opinion
- Ytterligare säkerställa att projekt med kort genomförandetid prioriteras
- Särskilt fokus på att prioritera en projektportfölj där genomförandekonomin är i balans
- Särskilt fokus på avtalsfrågor
- Skyndsamt få fram startbesked för projekt som ligger i bygglovsprocess
- I samverkan med stadens bolag påskynda igångsättandet av bostadsprojekt
- För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet stäms projekt av med respektive ansvarig byggaktör.
- Där så är möjligt kommer bygglovsprocessen att löpa parallellt med planprocesser.

Åtgärder på längre sikt:

- För att säkerställa genomförbarheten i projekten långsiktigt kommer förvaltningarna ytterligare fördjupa samverkan med byggaktörer
- Även de projekt som leder till långsiktig måluppfyllelse läggs till projektportföljen.
- Kontorens resursplanering styrs i linje med denna prioritering.
- Säkerställa att projekt på sikt uppfyller krav på genomförandekonomi och för staden långsiktigt hållbara investeringsutgifter

I bilaga 3 redovisas samtliga projekt. Projekt överstigande 50 mnkr kommenteras med beskrivning av projektet, beslutsläge och eventuell övrig information. Aktuell information om de större projekten finns via stadens hemsida under <https://vaxer.stockholm/>.

2.2.4 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

Stockholm har en stark arbetsmarknad med lägre arbetslöshet, högre sysselsättning och högre inkomstnivåer än övriga regioner i Sverige. Stockholms invånare har också en hög utbildningsnivå för att möta efterfrågan från ett kunskapsintensivt näringsliv. Det finns dock stora skillnader mellan olika stadsdelar avseende utbildning, sysselsättning och inkomst.

Bostadspriserna har börjat återhämta sig från fallet under 2017. I innerstaden har priserna återhämtat sig starkast och på Östermalm noterades toppnivåer i slutet av 2019. Även priserna för nyproduktion har försiktigt börjat återhämta sig. Detta har sin grund i stigande priser på successionsmarknaden och i ökande omsättning på nyproduktionen. På nyproduktionsmarknaden har försäljningen ökat marginellt och utbudet har minskat marginellt. Omsättning är dock avsevärt lägre än under toppnoteringarna och den så kallade nyproduktionspremien är avsevärt lägre än innan nedgången 2017.

2.2.5 Agenda 2030

Stockholm ska planeras ur ett helhetsperspektiv och ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling som FN fattade beslut om år 2015. Arbetet utifrån målen ska ske inom ordinarie processer och stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser i stadens verksamheter. Arbetet med alla mål ska genomsyras av ökad jämställdhet, minskad ojämlikhet, ökad social inkludering och minskad klimatpåverkan.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden drivande i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Under våren 2019 togs målanalyser fram för respektive mål och under 2020 ska målarbetet fördjupas. I det fördjupade målarbetet kommer indikatorer eller jämförelsetal tas fram för varje delmål. I detta arbete kommer nyckelpersoner inom hållbarhet, målansvariga för andra mål, och ansvariga för genomförandet av centrala styrdokument, såsom miljöprogrammet, att involveras.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Målet handlar om att skapa förutsättningar för nuvarande och kommande generationer att bo, leva i och utveckla trygga, inkluderande och hållbara samhällen. Utvecklingsområden för att staden ska bli ledande i genomförande av målet handlar bland annat om att minska klimatpåverkan, motverka bostadsbrist, segregation, otrygghet och främja jämställdhet och social inkludering.

Arbetet med mål 11 och målets delmål ska kopplas mot stadens översiktsplan, integreras i relevanta styrdokument och pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt. Kopplingen ska stärkas mellan Agenda 2030 och de ordinarie processer som säkerställer att arbetet sker i enlighet med översiktsplanen. Detta ska samordnas med arbetet med det nya miljöprogrammet och andra styrdokument för staden.

I enlighet med målanalysen ska staden använda stadsutvecklingen bland annat som ett verktyg för att förbättra för de invånare och de stadsdelar som har sämst förutsättningar. Stadsutvecklingen ska därigenom bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden och bidra till att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till ökad jämställdhet, ökad social inkludering, säkerställa barns rättigheter och minskad ojämlikhet. Modellen säkerställer även att barns rättigheter och perspektiv om jämställdhet och trygghet konkretiseras i stadens stadsutvecklingsprojekt. Modellen ska fortsätta att utvecklas och användas i alla stadsutvecklingsprojekt.

Nämnden ska bidra i arbetet med utvecklad platssamverkan. Arbetet utgår ifrån den modell som tas fram inom staden och sker inom de ramar nämnden har att verka inom.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Målet handlar om att genom hållbar markanvändning skydda och stärka den biologiska mångfalden och ekosystemen. Generellt sett har staden stor rådighet över målet inom Stockholm stads gränser då staden dels äger mycket mark och dels har planmonopol för mark- och vattenanvändning.

Stockholms gröna och blå infrastruktur har stor betydelse för den snabbt växande stadsbefolkningen. För att säkerställa värdena ska funktionerna och sambanden för biologisk mångfald upprätthållas samt förstärkningsåtgärder, ekologisk kompensation och naturvårdsskötsel för biologisk mångfald öka. Det kräver en ökad kunskapsnivå både inom staden och hos allmänheten och ett utökat samarbete mellan kontoren. Det kommer att ske genom olika typer av kunskapshöjande åtgärder. En processbeskrivning för arbetet med ekosystemtjänster i exploateringsprocessen, där biologisk mångfald ingår, ska tas fram.

2.2.6 En hållbart växande stad

Exploateringsnämndens arbete i enlighet med stadens miljöprogram för 2020-2023 bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader.

Som en central och viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram ställer exploateringsnämndens krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

2.2.7 Energianvändningen är hållbar

Staden har sedan länge, via exploateringsnämnden, arbetat aktivt med att ställa krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränsleffritt år 2030.

I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Svenska Miljöinstitutet (IVL), Kungliga tekniska högskolan och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Resultaten visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Innan implementering av verktyget i övriga exploateringsprojekt i staden kan ske behövs därför ytterligare utveckling och tester. Detta sker fram till 2021 och exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i ett utvärderingsprojekt finansierat av Energimyndigheten.

2.2.8 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten i staden. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras.

För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik kommer exploateringsnämnden samverka med trafikinämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, och att se till att staden är tillgänglig för alla. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med Trafikförvaltningen Därutöver arbetar nämnden med att främja satsningar på cykel inom ramen för "Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal" och "Cykelparkeringstal i nyproduktion". Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafikinämnden och stadsbyggnadsnämnden planera för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urbant stråk. I enlighet med översiktsplanen utreds Örbyleden och andra tilltänkta urbana stråk så att bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik.

Exploateringsnämnden kommer under de närmaste åren att stärka samordningen avseende logistik och teknisk infrastruktur. Samverkan med andra nämnder för ökad hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur genomförs som exempelvis krossanläggningar, masshanteringsytor och snöupplag i exploateringsprojekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. I september 2015 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslut där budgetramen fastställdes till 12,1 miljarder kronor. Förberedande arbeten påbörjades våren 2013 och arbeten som kräver miljödom påbörjades sommaren 2016. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området och svåra geotekniska förutsättningar. Huvudbron levererades under början av 2020 för att läggas på plats och tas i bruk i augusti

2020.

Sprängningarna för bygget av bussterminalen i den nya Bussterminalen i Katarinaberget pågår och förväntas vara klart i början av 2021. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

2.2.9 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i exploateringsprojekt och i samband med markanvisningar på stadens mark.

Exploateringsnämnden arbetar aktivt med att i samband med exploatering förebygga översvämningar i stadsmiljön. Stadens skyfallsmodell ligger till grund för bedömningar av översvämningrisker och exploateringsnämnden tar initiativ till klimatanpassningsåtgärder när ett sådant behov identifieras i samband med planerad exploatering.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB i planering för genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster.

Exploateringsnämnden har uppgiften att se till att restaurering av sjöar och vattendrag görs när så bedöms nödvändigt. Under 2019 förbättrades Brunnsvikens vattenstatus genom fällning av fosfor och 2020 planeras för fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken. Under 2021-2023 kommer flera liknande åtgärder för restaurering behöva genomföras, bland annat i Magelungen och Drevviken. Medel för detta kommer att sökas ur den centrala medelsreserven.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden ta fram en processbeskrivning och strategi för arbetet med ekosystemtjänster i exploateringsprocessen. I samband med markanvisning ställs också krav på att grönytefaktor används vid nybyggnad på stadens mark.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det centralt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”. Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. Exploateringsnämnden ska utveckla grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation i dialog med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafikinämnden inom ramen för ”Grönare Stockholm”.

2.2.10 Stockholms miljö är giftfri

Exploateringsnämnden ställer krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförligt system i samband med markanvisningar på stadens mark. Även i entreprenadupphandlingar ställs krav på materialval utifrån BVB. Implementering av BVB har inneburit ett omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Proaktivt arbete för att få fler anläggningsprodukter bedömda i BVB har lett till att hundratals produkter har tillkommit.

2.2.11 Effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt

Exploateringsnämnden kommer att säkerställa att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärka samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrsystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrsystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas.

Exploateringsnämnden kommer att arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallsstrategi. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas.

2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

2.3.1 Byggande av kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Ambitionen med stadens näringslivsarbete är att Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat år 2025 och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att etablera sig i krävs att näringslivsperspektivet är en naturlig del av stadens arbete. Exploateringsnämnden har under senare åren haft som mål att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region (SBR) arbeta för fler arbetsplatser, framförallt i de södra delarna av staden. Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser i pågår i hela staden men särskild vikt läggs vid Söderort och översiktsplanens fokusområden.

Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och SBR tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser. Strategin innebär bland annat att staden särskilt ska analysera omfattningen på potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt. Framförallt större projekt uppmanas att göra dessa analyser. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och SBR har tillsammans under 2019 bildat en gemensam arbetsgrupp. Syftet är att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning.

Staden bygger för närvarande upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden. Syftet är att göra bättre bedömningar inför beslut om markanvändning, bland annat vid markanvisningar. En kartläggning av potentialen för arbetsplatser i olika delar av staden kan även användas av staden för strategisk styrning av branscher och kluster.

Exploateringskontoret deltar i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar. Syftet är att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i staden. Exploateringsnämnden deltar också i arbetet med att utveckla processer för att i ökad

grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Kontoret tar emot förfrågningar från olika kommersiella aktörer, även byggaktörer för samhällsfastigheter, och med bättre rutiner och service tillsammans med stadens övriga förvaltningar förbättras förutsättningarna för nya arbetsplatser.

De tio verksamhetsområden som är utpekade i översiktsplanen utgör en viktig resurs och utvecklingspotential för framtidens näringsliv. Kontoret verkar för att de strategiskt viktiga verksamhetsområdena säkras för att tillhandahålla staden med de varor och tjänster som annars skulle behöva transporteras långa sträckor. För att ta den resursen till vara behöver stadens försörjningsbehov analyseras.

Nämnden ska också bidra till att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Den nya stadsdelen Hagastaden, som växer fram kring det tidigare Norra Stationsområdet och Karolinska sjukhuset, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Markanvisningar görs, och projekt och inflyttning pågår med inriktning mot Life Science.

Arbetet med att förnya och utveckla de västra och norra delarna av Stockholm fortsätter bland annat genom att utveckla Kista till världens främsta Science City med universitet, världsledande företag, bostäder, service, kultur, sport och rekreation enligt framtidsbilden för Kista Science City.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, bygger Akademiska Hus nya högskolelokaler och Svenska Bostäder cirka 1 000 student- och forskarbostäder.

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetsprofileringsarbetet och resultat utvärderas kontinuerligt i nära samverkan med förvaltningar, bolag, byggaktörer, akademi, med mera. Erfarenheter sprids till andra projekt inom staden och bidrar till en kunskaps- och kompetenshöjning för samtliga involverade parter.

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Den ekonomiska tillväxten i Sverige uppgick till 1,2 procent år 2019, vilket kan jämföras med 2,3 procent år 2018. Transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden var i Sverige 2019 i intervallet 220–235 miljarder kronor, beroende på vilket analyshus som rapporterat, vilket är en ökning med cirka 45 procent jämfört med 2018. Det är även mer än de 210 miljarder kronor som omsattes under rekordåret 2016. Antalet transaktioner är färre jämfört med år 2018 men enskilda affärer har varit större under 2019, över 40 stycken miljardaffärer har noterats. I Stockholm ökade transaktionsvolymen med cirka 30 procent till cirka 65 miljarder kronor 2019 jämfört med en omsättning med cirka 50 miljarder kronor år 2018.

Kontorsvakanserna i hela Stockholm minskade till 5,9 procent 2019, vilket kan jämföras med 6,2 procent år 2018. Vakanserna i central business district (CBD) var i slutet av 2019 högre än föregående år; 2,3 procent jämfört med 1,4 procent. I såväl övriga innerstaden som i närförort sjönk dock vakanserna jämfört med föregående år, i innerstaden 2,6 procent jämfört med 4,4 procent och i närförort 4,5 jämfört med 5,5 procent. I Kista är vakansgraden fortfarande avsevärt högre och har återigen ökat till över 20 procent 2019 jämfört med 17,6 procent 2018.

Marknadshyran för kontor i bästa läge beräknas ha stigit till 8 000 kr/kvm, med toppnivåer över 9 500 kr/kvm i slutet av år 2019. Detta kan jämföras med 7 500 kr/kvm år 2018.

Avkastningskraven har fortsatt minska under 2019 och är för de bästa objekten i CBD ned mot 3,0 procent att jämföra med cirka 3,5 procent under 2018. Även i övriga innerstaden och närförort noteras sjunkande direktavkastningskrav till 3,75 procent respektive 4,0 procent.

För kontorsmarknaden leder hyresutvecklingen tillsammans med oförändrade eller sjunkande vakanser och med fortsatt sjunkande, direktavkastningskrav till fastighetsvärden på historiska toppnivåer.

Under 2019 färdigställdes cirka 135 000 kvm kontorslokaler i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg. Planerade och pågående kontorsprojekt under 2020-2021 summerar till cirka 270 000 kvm. De närmaste åren förväntas antalet nya arbetstillfällen ge ett lokalbehov som är större än nyproduktionen av kontorslokaler. Kontorshyrorna i Stockholms centrala delar förväntas dock inte fortsätta öka i samma takt de kommande åren som föregående år.

2.3.3 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

De kommande åren kommer det strategiska HR-arbetet med att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare fortsätta. Exploateringskontorets framtagna värdegrund ska vara vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur bidrar till verksamhetens uppdrag. En strategi och treårig plan för kompetensförsörjning tas fram för att säkerställa kontorets kort- och långsiktiga kompetensförsörjning.

Kompetensförsörjning och ledarförsörjning

Det är en utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som råder inom samhällsbyggnadsbranschen. Kontorets bedömning är att det även fortsatt kommer att vara en utmaning att rekrytera, framförallt erfarna ingenjörer inom samhällsbyggnad. Kontoret bedömer att våra konkurrensfördelar som arbetsgivare sannolikt kommer att stärkas i och med försämrad konjunktur inom byggsektorn. Kontoret måste arbeta för att attrahera rätt kompetens men också säkerställa att befintliga medarbetare trivs och utvecklas.

Exploateringskontoret kommer fortsätta använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt utveckling av medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Kontoret kommer även ta emot studiebesök från studenter inom samhällsbyggnad. Det är viktigt att exploateringskontoret har de förutsättningar som krävs för att vara en självklar partner när det kommer till praktik, examensarbeten och studiebesök. Genom det interna ambassadörsnätverket har nya satsningar och idéer kunnat genomföras och dessa har fått mycket god respons från studenter, som varit den huvudsakliga målgruppen för aktiviteterna. Fortsatt kommunikation till studenter behövs, men också riktade kommunikationssatsningar och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb.

Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö

är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Genom att fortsätta arbetet med att skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas, ökar också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke.

Kompetensutveckling är ett viktigt led i att vara en attraktiv arbetsgivare och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare på exploateringskontoret. Kontoret behöver därför fortsätta det påbörjade arbetet med att skapa fler utvecklingsvägar internt. Den största delen av kompetensutvecklingen sker inom ramen för det dagliga arbetet och tillsammans med kollegor, externa kontakter och samarbetspartners i olika projekt.

Exploateringsnämndens utökade uppdrag de senaste åren som inneburit många nya medarbetare tydliggör behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och processer, stärka kulturen och arbeta mot ett gemensamt ledarskap.

Arbetsmiljö och hälsa

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö kommer att fortsätta de kommande åren. Fokus är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret kommer fortsätta satsningen på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte, följa upp sjukfrånvaron och arbeta tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan med rehabilitering för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Kontoret kommer att fortsätta genomföra hälsofrämjande satsningar och aktivt arbeta för att förebygga stress och ohälsa. Kontorets medarbetare erbjuds under 2019 att delta i Linkuraprogrammet som innebar att medarbetarna fick mäta sin faktiska sömn, återhämtning, stress och fysiska aktivitet. Under 2020 kommer föreläsningar kring stresshantering och sömn erbjudas.

De kommande åren kommer kontorets chefer fortsätta att utbildas i arbetsmiljöfrågor om hur ohälsosam arbetsbelastning, otydlighet i roller och ansvar samt kränkande särbehandling ska förebyggas och hanteras.

Jämställdhet och mångfald

Arbete för att fortsatt klara målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att bedrivas. En blandning av kompetens, kön, kulturell bakgrund, ålder, utbildning och personliga erfarenheter främjar och utvecklar verksamheten och därför behöver en jämn fördelning avseende jämställdhet och mångfald inom kontorets olika yrkesgrupper och enheter kontinuerligt bevakas. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att man inte diskriminerar vid rekrytering. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

För att bättre spegla samhället behöver kontoret rekrytera fler medarbetare med annan etnicitet än svensk. Här finns en utmaning, som kräver ett aktivt och målstyrt arbete. Chefer och medarbetare utbildas i mångfald för att skapa förståelse för det mervärde som det kan skapa för verksamheten och kontoret som arbetsgivare.

Omställning

Inga kända organisationsförändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling finns och ingenting i prognoser eller omvärldsanalyser tyder på att det skulle uppstå behov av omställning eller avveckling under de närmaste tre åren.

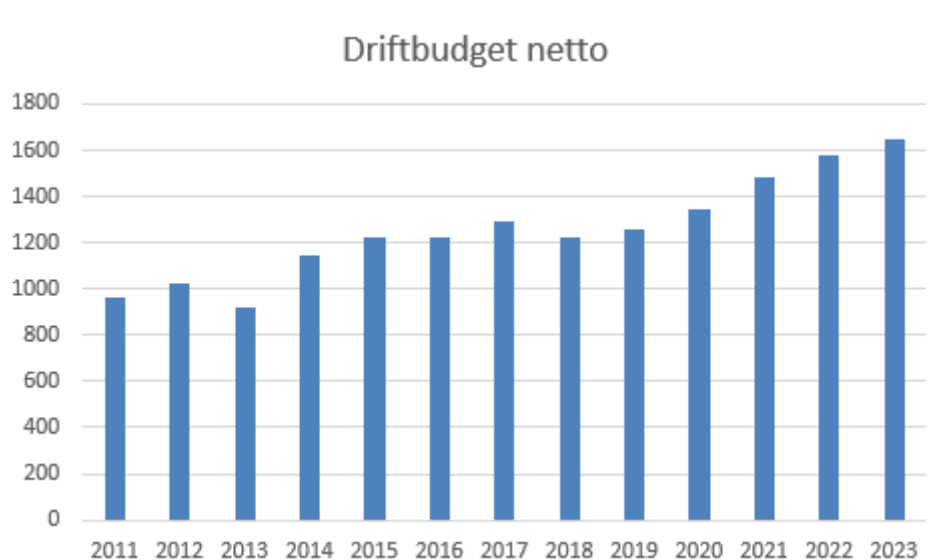
3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2021 och 2022 i kommunfullmäktiges budget för 2020. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2021-2025 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

Situationen till följd av spridningen av covid-19, och dess framtida påverkan på världsekonomin, kan även komma att påverka nämndens drift- och investeringsverksamhet. Det är i dagsläget för tidigt att kunna överblicka vilka de ekonomiska konsekvenserna blir.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftbudgeten 2011-2019 och prognos fram till och med 2023 framgår i nedanstående diagram.



Det ökade överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av kapitalkostnaderna har stor påverkan på driftkostnaderna. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kapitalkostnader, fastighetsskatt och drivmedelskostnader för färjetrafik (beskrivs nedan).

Exploateringsnämnden har sedan år 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan år 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar med cirka 6,5 miljoner kronor årligen från 2020.

Förändringar prognos år 2021 jämfört med beslutad plan

- Avskrivningarna beräknas öka med 15,8 miljoner kronor
- Internränta beräknas minska med 61,7 miljoner kronor
- Fastighetsskatten beräknas öka med 4 miljoner kronor
- Ökad kostnad förnybart drivmedel för färjetrafik 6,5 miljoner kronor (beskrivet ovan)
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras 5 miljoner kronor lägre

Utöver ovanstående kostnadsökningar prognostiserar nämnden ett försämrat nettoresultat om cirka 12 miljoner kronor jämfört med tilldelad budget för förvaltningsuppdragen, vars kostnader och intäkter varierar mellan åren.

Hyran för de ombyggda lokalerna i Tekniska nämndhuset ökar väsentligt år 2024 men till och med år 2023 sker endast indexuppräknings.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Nämndens driftkostnader består framför allt av kostnader för markförvaltning och förvaltningsuppdrag. Ökade kostnader enligt ovan måste hanteras genom effektivisering av verksamhet eller budgetjustering. Kostnaderna för förvaltningsuppdragen vidarefaktureras av fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har därmed svårt att påverka förvaltningskostnaderna när en fastighet väl överförs till exploateringsnämnden. En eventuell neddragning inom markförvaltning skulle få stora konsekvenser för nämndens intäkter. Resurser skulle inte fullt ut finnas för att hantera reglering av avgälder och försvaret av dessa nivåer i domstol. Intäkterna skulle med stor sannolikhet påverkas negativt och minska i större omfattning än de sänkta kostnaderna. Även markförvaltningen och främst hantering av olovliga bosättningar, olovliga båtar och pirathamnar kan påverkas.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2020 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till 2030.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Verksamhetsplan 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
Kostnader	116,5	116,5	116,5	116,5
Avskrivningar	336,5	333,8	357,9	377,6
Internräntor	908,1	916,3	923,5	927,6
Summa kostnader	1 361,1	1 366,6	1 397,9	1 421,7
Intäkter	2 707,2	2 849,0	2 980,0	3 068,6
Driftbudget – netto	1 346,1	1 482,4	1 582,1	1 646,9

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter cirka 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.

Exploateringsnämnden ansvarar även för den mark utanför kommungränsen som ska avyttras.

Markförvaltning (mnkr)	Budget 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
Kostnader	58,2	58,2	58,2	58,2
Avskrivningar	336,5	333,8	357,9	377,6
Internräntor	908,1	916,3	923,5	927,6
Summa kostnader	1 302,8	1 308,3	1 339,6	1 363,4
Intäkter	2 604,9	2 746,7	2 877,7	2 966,3
Driftbudget – netto	1 302,1	1 438,4	1 538,1	1 602,9

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2021 kommer att uppgå till cirka 2 747 miljoner kronor vilket jämfört med budget för år 2020 innebär en ökning med 142 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Prognosen bygger på oförändrad avgäldsrenta. För närvarande pågår en tvist i Göteborgs kommun där tomträttshavaren har fått gehör för en ränta på 2 procent (sänkning). Domen är dock överklagad av Göteborgs kommun och staden följer utvecklingen.

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

En redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2021-2023 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna för avskrivningar 2021 prognostiseras minska jämfört med 2020 med 2,7 miljoner kronor. Internräntan bedöms öka med 8,2 miljoner kronor och fastighetsskatten ökar med 4 miljoner kronor.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med cirka 31 respektive 24 miljoner kronor för åren 2022 och 2023. Beräkningen baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden samt förvärv och försäljningar av fastigheter.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Budget 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
Kostnader	58,3	58,3	58,3	58,3
Intäkter	102,3	102,3	102,3	102,3
Driftbudget – netto	44,0	44,0	44,0	44,0

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering,

geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Nämnden prognostiserar år 2021 ett försämrat nettoresultat om cirka 12 miljoner kronor jämfört med tilldelad budget för förvaltningsuppdragen. De stora förvaltningsuppdragen avser byggnader inom Slakthusområdet och Ulvsunda som tillsammans står för cirka 75 procent av intäkterna och cirka 60 procent av kostnaderna. Under 2020 kommer ett antal förvaltningsuppdrag med fastigheter belägna vid Sergels torg avslutas. Under perioden kommer också ett flertal byggnader inom Slakthusområdet rivas och under 2021 planeras ett övertagande av en fastighet i Bromma, Bällsta.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar med cirka 6,5 miljoner kronor årligen från 2020. Avtalsperioden tar hänsyn till tidsplanen för utbyggnaden av Stockholms tunnelbana till området.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2021 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2021-2025 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder ska byggas till 2025. I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2021-2025 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

Investeringsstrategin är ett viktigt styrdokument för att uppnå den höga ambitionsnivån för bostadsmålet 140 000 nya bostäder till 2030. Syftet med stadens investeringsstrategi är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen, stadens inriktningsmål och med hänsyn tagen till de finansiella förutsättningarna ge vägledning för investeringsprioriteringar och öka förmågan att prioritera investeringar utifrån ett kommun-koncernperspektiv. Även ökad samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter är ett syfte.

Stadens höga investeringsvolym medför att hela kommunkoncernen behöver samverka och ha ett högt fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna.

Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt.

Prioritering av projekten

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 50 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 110 000 lägenheter.

I bilaga 4 redovisas hur kontoret har prioriterat projekt som har ett investeringsbeslut på 50 miljoner kronor eller mer. Pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. Vidare har nämndens planeringsprojekt ingått i prioriteringen, det vill säga alla projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut.

I enlighet med stadsledningskontorets anvisningar har projekten kategoriserats, balanserats och rangordnats enligt givna parametrar. I de fall ytterligare prioritering krävts har projekten i första hand prioriterats utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och därefter efter projektens nettonuvärde. Viktigt att notera är att prioriteringen utgör en teoretisk övning och en grund för prioritering av projekten. I de fall listan ska användas för en definitiv prioritering så måste varje projekt prioriteras individuellt utifrån ytterligare kriterier.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

För att uppnå målet om att planera för 140 000 nya bostäder till 2030 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Den prioritering som har gjorts visar på mångfalden av projekt som finns i planen och som är nödvändig för att målen 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.

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell. De

undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter. Mindre projekt har oftast god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. De större projekten har en högre risk att drabbas av förseningar. De mindre projekten har normalt en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Nuvarande situation till följd av spridningen av covid-19 kommer påverka världsekonomi negativt. Även Sveriges och stadens framtida ekonomi och marknadsförutsättningar kommer påverkas. Med stor sannolikhet kommer det få konsekvenser för prognostiserade investeringsutgifter och försäljningar även om det idag är omöjligt att bedöma konsekvenserna fullt ut.

Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgångar är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelsestillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

I de fall nämnden skulle tvingas till neddragningar gällande investeringsutgifter handlar det framför allt om att pausa projekt i utrednings- och planeringsfas. Det innebär risk för att redan nedlagda utgifter till viss del har varit förgäves. När projekten sedan påbörjas igen så är det inte säkert att projekten kan dra nytta av tidigare nedlagt arbete.

3.2.3 Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo i och vistas i” och ”Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån skiftande behov” men nämndens projekt avser även fler mål i hög utsträckning som till exempel:

- Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet
- Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö
- Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv
- Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser
- Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Förslag till investeringsbudget 2021-2025

I kommunfullmäktiges budget 2020 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2021-2025 att uppgå till 3 450 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån behöver uppgå till minst 3 500 miljoner kronor netto per år.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2021	2022	2023	2024	2025
Utgifter inom ram	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Utgifter utanför ram	100	100	100	100	100
Utgifter totalt	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Inkomster inom ram	450	450	450	450	450
Inkomster utanför ram	50	50	50	50	50
Inkomster totalt	500	500	500	500	500
Investeringar netto, ram	3 450	3 450	3 450	3 450	3 450
Investeringar netto, prognos	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500
Investeringar netto utanför ram	50	50	50	50	50
Exploateringsinkomster	400	400	400	400	400
Totalt netto	3 100	3 100	3 100	3 100	3 100

Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen, Hagastaden och Årstafältet. Inkomsterna varierar över åren varför dessa kan komma att uppgå till högre belopp än redovisat i ovanstående tabell.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2021 kan komma att uppgå till 400 miljoner kronor.

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av så kallade *stora projekt*, större än 50 miljoner kronor. Samtliga projekt som ingår i investeringsplanen framgår i bilaga 3. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras i bilagan.

Analys av investeringsutgifter 2021-2025

Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2021 har utgått i från utfall 2019, verksamhetens prognoser för 2020-2021 samt erfarenhetsmässiga förskjutningar. Andelen genomförandeutgifter utföll med 91 procent 2019 och en stor andel av projekten är även 2020-2021 i genomförandeskede vilket gör att investeringsvolymerna kommer ligga kvar på höga nivåer. Utgifterna 2020-2021 bedöms hamna något lägre än 2019 års utfall vilket gör att nämndens bedömning för 2021 års prognos är utgifter om totalt 4 000 miljoner kronor, det vill säga 100 miljoner kronor över ram.

Investeringsnivåerna kommer fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2022-2025 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt. Investeringsvolymerna kan behöva justeras ytterligare under senare del av planeringsperioden.

Investeringsvolymerna efter 2025

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför att även efter 2025 ligga på minst motsvarande nivå som för 2021-2025.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2025.

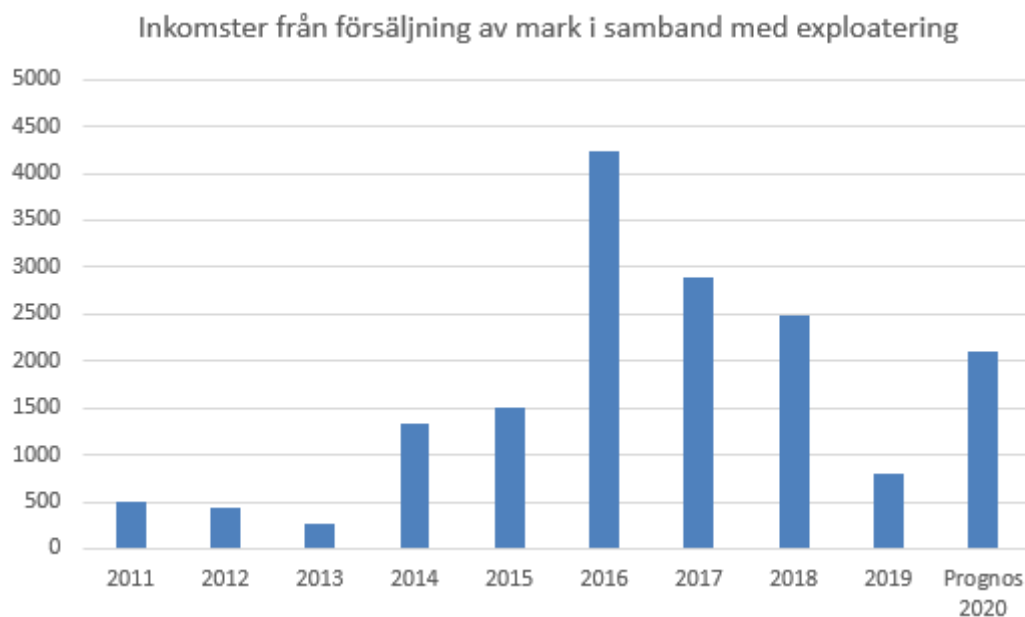
Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2019 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering betydligt lägre både jämfört med innevarande års prognos och utfall åren 2016 till och med 2018 (se diagram nedan). Kommande år beräknas försäljningarna ligga på höga nivåer. Kontorets bedömning för år 2021-2025 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 2,6 mdkr år 2021
- 2,9 mdkr år 2022
- 2,6 mdkr år 2023
- 5,1 mdkr år 2024
- 4,5 mdkr år 2025

Jämfört med föregående flerårsplan innebär ovanstående prognos förskjutningar framför allt år 2021 och 2023. Större markförsäljningar bedöms göras inom bland annat projekten Söderstaden, Nordvästra Kungsholmen, Årstastråket, Årstafältet, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsterna under åren 2011-2019 och med prognos för år 2020.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2018 uppgick det bokförda värdet till cirka 20 procent av exploateringsinkomsterna medan det år 2019 uppgick till 9 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden blir reavinst/reaförlust.

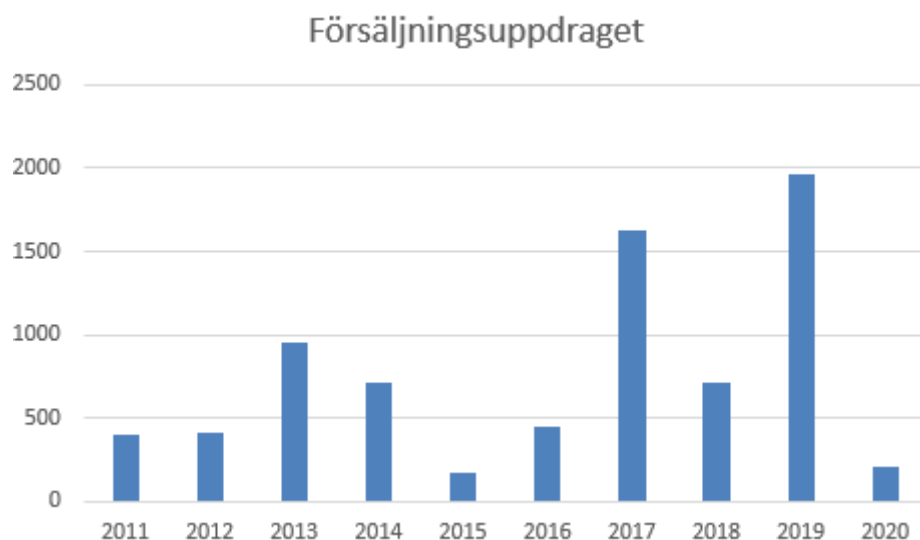
Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

Exploateringsverksamheten medför ökade verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar främst för trafiknämnden.

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 med mera bedöms att öka med cirka 18 miljoner kronor årligen under perioden.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2020 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2021-2022. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2011-2019 och med prognos 2020. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2016 genomfördes större friköp av tomträttsmark. En betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun genomfördes i två omgångar där den första delen såldes 2017 och den andra 2018. Under 2019 avser 1 043 miljoner kronor ett friköp av 42 flerbostadshustomträtter och försäljning av byggnader med mera om 682 miljoner inom Slakthusområdet i Söderstaden.

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Annan kommunal verksamhet

4.1.1 Nuläge 31 januari 2020

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar cirka 3 900 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp.

Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Årstafältet. Projektkontoren för Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet är inrymda i egna fastigheter. De sammanlagda ytorna för projektkontoren omfattar cirka 3 900 kvm.

Exploateringskontoret bedömer att kontorets verksamheter bör definieras som administrativa, och att alla kontorets lokaler bör räknas som administrativa lokaler.

4.1.2 Lokalbehov för annan kommunal verksamhet

Planerade lokalförändringar för år 2021-2030 (första planeringsperioden)

Stadens ledning har beslutat att de tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset och kommunfullmäktige beslutade i mars 2018 om ombyggnad av Tekniska nämndhuset. Den totala investeringsutgiften, hyrestillägg under ombyggnadsperioden och framtida hyresnivåer har redovisats i ärendet. Ombyggnaden genomförs i olika etapper och beräknas vara klar år 2023. Exploateringskontoret planeras flytta in i renoverade lokaler våren 2021.

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner ska stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

Efter ett nytt beslut hösten 2019 av projektets styrgrupp kommer Tekniska nämndhuset efter ombyggnaden ha sammanlagt 1 400 arbetsplatser i flexkontor vilket innebär ett effektivt utnyttjande av ytan. Utgångspunkten är cirka 70 procent skrivbordsplatser i förhållande till antalet anställda. Det är ännu inte klarlagt hur stora ytor exploateringskontoret kommer att disponera.

Det utökade uppdraget under senare år har inneburit behov av ökat antal arbetsplatser. Antalet anställda beräknas fortsätta öka. Med anledning av ovanstående beslut kommer inte några åtgärder att vidtas i nuvarande lokaler för att inrymma ytterligare medarbetare. Det handlar istället om omDispositioneringar av ytor och ytterligare förtätningar.

För några av de större projekten finns det projektkontor. Projektkontoret för Hammarby Sjöstad har nyligen avvecklats medan ett projektkontor för Slakthusområdet är under uppbyggnad. Slussens projektkontor kommer att omlokaliseras under 2020 och även projektkontoret för Norra Djurgårdsstaden kommer att omlokaliseras under de närmaste åren.

4.2 Övrigt

4.2.1 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Årshyra för år 2020 för Tekniska nämndhuset uppgår till 11,8 miljoner kronor. Hyreskostnad under ombyggnationen (år 2018-2023) inkluderar ett tillägg för evakueringskostnader som fördelats mellan berörda förvaltningar efter förhyrd yta. I övrigt utgår hyra enligt gällande avtal under hela ombyggnadstiden. Årshyra från och med 2024 beräknades i genomförandebeslutet att uppgå till 16,3 miljoner kronor och inkluderar bashyra, hyra för gemensamma ytor, och garageplatser. Hyra för möbler samt obligatoriska och valbara FM-tjänster tillkommer. Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till cirka 12 miljoner kronor per år.

4.2.2 Samverkan

Gemensamma funktioner kommer att samutnyttjas med övriga tekniska förvaltningar för att öka tillgänglighet och nyttjande. Samlokaliserade funktioner är bland annat mötesrum, matsalar och omklädningsrum.

5 Övriga redovisningar

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen kommer under kommande år att innebära en omfattande satsning och kräva avsevärda resurser för verksamheterna. Det strategiska arbetet kommer även att omfatta hur stadsbyggandet behöver anpassas och utvecklas för att ta hänsyn till nya krav som ställs i den smarta staden vad gäller behov av till exempel nätverk och annan infrastruktur.

Exploateringsnämnden och trafiknämnden samverkar för att uppnå ett mer koordinerat och effektivare samarbete kring digitala informationsleveranser vid överföring av teknisk dokumentation mellan exploateringsprojekt och förvaltande verksamhet. Fokus läggs på informations- och datamodellering, klassificering och processtyrda aktiviteter som ur ett livscykelperspektiv tillämpas i informationshanteringen.

Det finns ett betydande behov av verksamhetsstödjande plattformar och verktyg för projektverksamheten. Genom att samordna information, kommunikation och processer stärks förutsättningarna för effektiv samverkan under projektens olika skeden. För att uppnå en högre kvalitet, minskat personberoende och säkrare hantering av värdefull information har ett arbete påbörjats med att utveckla digitala projektplatser i en gemensam IT-plattform.

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att utveckla och införa digitala verktyg för att kunna arbeta med scenarier vid analyser av hur tillgång till park- och naturmiljö tillgodoses då staden förtätas och utvecklas. Datakällor som behövs för att kunna utföra simuleringar och analyser kommer att utvecklas och kvalitetssäkras för att användas tillsammans med information från nya datakällor i den smarta staden. Exploateringsnämnden samverkar även med stadsbyggnadsnämnden i arbetet med att utveckla digitala verktyg för att arbeta med scenarier i den fysiska planeringen

För arbetet med utveckling, forskning och innovation har en samordningsgrupp bildats för att stödja exploateringskontorets arbete med sikte på hållbar stadsutveckling.

Medel för klimatinvesteringar

Nämnden har för 2020 beviljats 23 miljoner kronor för två projekt i Norra Djurgårdstaden med en totalt uppskattad utgift om 41,3 miljoner kronor. I budget för 2019 beviljades exploateringsnämnden medel även för projekt *Hallbyggnad och bullerdämpande åtgärder för krossning av bergmaterial* inom Norra Djurgårdstaden om 2,8 miljoner kronor. Projekten har tyvärr försenats varför det nu prognostiseras en förskjutning av utgifterna och i verksamhetsberättelsen 2019 har nämnden föreslagit ombudgetering till år 2020 om totalt 4,4 miljoner kronor. Projekten finns beskrivna i verksamhetsplan för 2020 respektive 2019.

Projekt, mnkr	Budget 2019	Föreslagen ombudgetering till 2020	Budget 2020 exkl. ombudgetering	Budget 2021	Summa 2020-2021
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem	8,0	3,1	20,0	7,0	30,1
Hallbyggnad och buller-dämpande åtgärder för krossning av bergmaterial	2,8	1,0	-	-	1,0
El-lastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad för krossning	0,3	0,3	3,0	3,0	6,3
Summa	11,1	4,4	23,0	10,0	37,4

Därutöver avser nämnden att under åren 2020-2023 ansöka om medel för vattenåtgärder för restaurering av sjöar och vattendrag till exempel Djurgårdsbrunnsviken.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2021 samt 2022-2023

Bilaga 2 Specifikation förändringar i driftbudget

Bilaga 3.1 Investeringsplan-Sammanfattning

Bilaga 3.2 Investeringsplan per projekt

Bilaga 3.3 Kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 4 Prioriterings av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Taxor och avgifter

Bilaga 7 Innovationssatsningar

Bilaga 8 Uppföljning Stockholm stads miljöprogram 2016-2019