

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 0560826642**Till**
Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025 och 2026 för Exploateringsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2024 med inriktning 2025 och 2026 och överlämnar detta till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen

Exploateringsnämnden

0560826642

leo.bogle@stockholm.se

start.stockholm

Innehållsförteckning

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025 och 2026 för

Exploateringsnämnden	1
Förslag till beslut	1
1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	3
1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	3
1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	4
2 Nämndens verksamhetsområde	5
2.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
2.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	7
2.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	11
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	24
3.1 Drift.....	24
3.2 Investeringar.....	29
3.2.1 Prioriteringsgrunder	30
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	31
3.2.3 Måluppfyllelse	31
4 Lokalförsörjningsplan.....	36
4.1 Sammanfattning	36
4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling.....	36
4.3 Samverkan.....	37
5 Övriga redovisningar	37
6 Bilagor.....	38

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

- Exploateringsnämnden arbetar för att staden ska få fler förskolor och skolor samt en utemiljö med höga värden för pedagogik, vistelse och lek. Arbetet utgår från stadens samordnade planering i samarbete med berörda aktörer. Detta omfattar bland annat att säkerställa mark tidigt i planeringsprocessen.

Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

- Arbetet för fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska fortsätta. 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. I samband med större bostads-exploateringsprojekt ska det prövas om projekten kan innehålla en andel bostäder för dessa grupper. Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder och vid anläggandet av allmänna gator, torg och parker.

1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

- I framtagande av nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan för staden kommer exploateringsnämnden att delta i olika analysgrupper.
- Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens utsläpp, till klimatanpassning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. Exploateringsnämnden ställer krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.
- Staden, via exploateringsnämnden, ställer krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader.
- Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs kontinuerligt till övriga projekt inom staden och erfarenheter sprids även via nationella och internationella nätverk och FoI-projekt.

Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

- Grönytekompensation tillämpas vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden. Exploateringsnämnden ska fortsätta att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg, med särskilt fokus på ekologisk kompensation och stärkandet av den biologiska mångfalden för att möjliggöra relevant ekologisk kompensation i rätt tid.

Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

- 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.

1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla**Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd**

- 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.

I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

- Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt i enlighet med stadens översiktsplan och investeringsstrategi där särskild vikt läggs vid stadens fokusområden, Stockholms södra delar och vid stadens renodlade verksamhetsområden.

Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

- 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.

I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

- Staden har ett ambitiöst bostadsmål om att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2030, varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025. Sedan 2010 har drygt 69 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver ytterligare 71 000 bostäder påbörjas, vilket motsvarar 8 750 bostäder per år. För att klara bostadsmålet, men också för att klara åtaganden inom infrastrukturförhandlingarnas överenskommelser, behöver takten i genomförandet öka.
- Exploateringsnämndens ska, i samarbete med övriga berörda aktörer, säkerställa effektiva processer för en generellt hög takt i bostadsbyggandet och tillkommande samhällsservice. Detta omfattar bland annat att starta och vidareutveckla större stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder.
- Nästa stora stadsutvecklingsprojekt ska bli Fokus Järva, inom fokusområdet Kista-Järva. Det behövs en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen. Exploateringsnämnden har en avgörande roll i det arbetet. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst samt samordning internt och externt.

Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

- Arbete har påbörjats med att ta fram och genomföra risk- och sårbarhetsanalys i enlighet med stadens uppdaterade RSA-process vilken även integrerar stadens kontinuitetshantering och övriga beredskapsplanering. Kontorets krisledningsplan har nyligen reviderats med hjälp av stadens central framtagna metodstöd. Arbete pågår nu med att ta fram nämndens krigsorganisation och krigsledningsplan.
- Exploateringsnämnden arbetar för att stävja fusk, oegentligheter och organiserad brottslighet samt medverkar i arbetet mot otillåten påverkan av stadens medarbetare i beslutsfattande och yrkesutövning.
- Arbetet fortsätter med systematiskt arbete, rutiner och processer kring stärkt informationssäkerhet inkluderande inventering av processer rörande IT-säkerhet och dataskydd.

Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

- 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.
- Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen kommer under kommande år att innebära en satsning och kräva avsevärda resurser för verksamheterna.

Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

- 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. Exploateringsnämnden deltar i stadens samordnade arbete med att utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda.
- 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.

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

2.1.1 Verka för att alla barn ska ges en likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Tillgång till bra skolor med en god miljö för barnen är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. Styrgrupp

och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen. Den planeringsinriktning som läggs fast i SAMS ska säkerställas genom att till exempel vid markanvisning av större områden samråda med berörd stadsdelsnämnd och utbildningsnämnden, och reservera mark för kostnadseffektiv skolbyggnation.

Exploateringsnämnden ska beakta utemiljön i byggprocessens tidiga skeden, för att uppnå höga värden för pedagogik, vistelse och lek. Fristående förskolebyggnader ger inte bara mer ändamålsenliga lokaler utan även större och bättre utemiljöer. Vid nyproduktion ska därför fristående förskolebyggnader prioriteras före inhysning i bottenplan på bostadshus.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

2.1.2 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar fortsätter. Detta är ett stadsgemensamt ansvar att 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 boendepplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL samt stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Beställaransvar för grupp- och servicebostäder (LSS) övergick 2022 till socialnämnden från stadsdelsnämnderna. Syftet är att bidra till ökad takt i byggandet.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska det prövas 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 gruppboende ska möjligheten att bygga sådana prövas i varje byggprojekt oavsett storlek. I alla aktuella bostadsexploateringsprojekt tillfrågas stadsdelsförvaltningen om behov.

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder. Nybyggda fastigheter ska byggas med smarta mobilitets- och tillgänglighetslösningar redan från början. 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 byggaktören förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa samma riktlinje.

2.1.3 Bidra till en äldrevänlig stad

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad. Arbetet för en äldrevänlig stad handlar om att säkerställa en tillgänglig och inkluderande stadsmiljö som främjar ett aktivt och självständigt liv.

Alla äldre har rätt till ett tryggt boende utformat efter sina behov och goda förutsättningar att leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Staden kommer successivt ha en högre andel äldre invånare och fler äldreboenden kommer att behövas. Staden behöver också planera för att äldre ska kunna bo kvar hemma och vara självständiga så länge som möjligt. Staden ska därför arbeta aktivt för att möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och sammanhållen planering i hela staden. Planeringen ska utvecklas, så att behov av befintliga och eventuellt nya former av biståndsbedömda och icke biståndsbedömda boendeformer tillgodoses. Staden ska också utöka antalet och andelen seniorbostäder för befolkningen över 65 år. I planeringen ska ett stigande antal äldre med kognitiva eller fysiska funktionsnedsättningar, eller en kombination av de två, beaktas. Planeringen ska liksom för vård- och omsorgsboenden vara regional avseende både behov och planerad utbyggnad.

Fram till 2040 ökar behoven av vård- och omsorgsboende med cirka 2 700 platser. I boendeplanen har åtgärder analyserats för att möta denna efterfrågan. Det föreslås nyproduktion om cirka 980 i kommunala boenden och 650 platser i externa boenden. Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser fram till och med 2027. Många särskilda boenden har även ett stort behov av underhåll.

2.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.2.1 Ett fossilfritt och klimatanpassat Stockholm

I framtagande av nytt miljöprogram och ny klimathandlingsplan för staden kommer exploateringsnämnden att delta i olika analysgrupper.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens utsläpp, till klimatanpassning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. Exploateringsnämnden ställer krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering inom bland annat energianvändning. Detta är en viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram.

Under 2023 kommer de gemensamma miljökraven på entreprenader att uppdateras. Dessa utgör minimumkrav vid upphandling. För att möta stadens mål om ett klimatpositivt Stockholm år 2030 kommer exploateringsnämnden att utveckla och successivt tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader under 2024-2026.

En metodik för beräkning av klimatbelastningen från nya byggnader har arbetats fram av stadens byggande bolag i samarbete med exploateringsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Under 2023 kommer exploateringsnämnden tillsammans med berörda nämnder och bolagsstyrelser att ta fram ett förslag på gränsvärde för klimatbelastning, med målsättningen om att bidra till halverade klimatutsläpp år 2030. Motsvarande gemensamma beräkningsmetodik saknas för anläggningsarbeten. Trots det är det möjligt att redan under planering och projektering identifiera de moment som bidrar till stora utsläpp av klimatgaser. Exploateringsnämnden kommer fortsätta arbetet med att uppskatta och därefter minska klimatpåverkan från utbyggnaden av allmän platsmark.

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 kommer under de närmaste åren att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på att prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i enlighet med stadens nya handlingsplan för klimatanpassning. Exploateringsnämnden avser också se över dagvattenreningen i de växtbäddar som byggs i stadsutvecklingsprojekten.

En åtgärd som delvis ligger inom nämndens rådighet för att mildra effekterna av värmeböljor är att arbeta för en ökad krontäckningsgraden på gator och torg inom exploateringsprojekten i enlighet med det stadsövergripande trädmålet.

2.2.2 Tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader

Staden, via exploateringsnämnden, ställer krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. För Norra Djurgårdsstaden ställs krav på att 50 kWh/m² inte får överskridas.

Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs kontinuerligt till övriga projekt inom staden och erfarenheter sprids även via nationella och internationella nätverk och FoI-projekt. Exempel på dessa är Cities4PEDs (energipositiva stadsdelar), MACRO (sorterande avloppssystem) och Connected SRS/Uppkopplade Norra Djurgårdsstaden (datainsamling, IoT) samt plattformen JPI energipositiva stadsdelar (EU). Projektet Cities4PEDs (EU, Energimyndigheten) bedrivs med syfte att utreda förutsättningar för energipositiva områden med fossilfri energiförsörjning. Studien utgår ifrån Loudden i Norra Djurgårdsstaden.

2.2.3 Biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem

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 riktlinjerna för "Grönare Stockholm". Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden.

Ny bebyggelse kommer att integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. Exploateringsnämnden anlägger vid behov nya parker och grönområden och biologisk mångfald stärks inom exploateringsprojekten. Investeringarna samordnas med stadens övriga gröna investeringar. Grönytekomensation tillämpas vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden. Exploateringsnämnden ska fortsätta att utveckla och tydliggöra grönkomensation som verktyg, med särskilt fokus på ekologisk komensation och stärkandet av den biologiska mångfalden för att möjliggöra relevant ekologisk komensation i rätt tid. Nämnden ska också säkerställa att medel för ekologisk komensation finns. Nämnden ska arbeta enligt det stadsövergripande trädmålet som gäller alla gator, torg och anlagda parker.

2.2.4 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, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasystem, 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. En stadsövergripande handlingsplan för masshantering kommer att färdigställas under 2023 och arbetet med att genomföra planen kommer att pågå fram till och med 2026.

Exploateringsnämnden kommer att fortsätta genomföra handlingsplanen för cirkulärt byggande och arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallshierarki med fokus på att förebygga och minimera avfall och att främja återvinning samt återbruk. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas.

Norra Djurgårdsstadens bygglogistikcenter (BLC) startades 2013. Bygglogistikcentret styr och samordnar alla transporter in och ut ur byggområdet. Masslogistikcentret (MLC) etablerades 2018 där schaktmassor från stadsutvecklingsprojektet hanteras. Centret bidrar till att material kan återanvändas vilket bidrar till att ett stort antal tunga transporter på stadens vägnät kan undvikas. När tunnelbanan byggs ut i Stockholm genereras stora mängder berg och ett samarbete har inletts med Förvaltningen för utbyggd tunnelbana för hantering av dessa massor. Både BLC och MLC är viktiga innovationsplattformar som lockar till sig FoI-projekt.

2.2.5 God framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i stadens exploateringsprojekt. Nämnden kommer arbeta aktivt för att öka framkomligheten utifrån framkomlighetsstrategin. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering.

När nya områden och förtätningar planeras kommer hållbart resande och hållbara transporter främjas. Nämnden kommer att samverka med trafikinämnden i den strategiska trafikplaneringen för att uppnå målet om ett minskat biltrafikarbete med 30 procent till 2030. I tidiga skeden samt i större projekt kommer nämnden samverka med Region Stockholm kring kollektivtrafikplanering. Därutöver kommer nämnden arbeta med att främja satsningar på användande av cykel inom ramen för "Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal" och "Cykelparkeringstal i nyproduktion".

I varje stadsutvecklingsprojekt kommer nämnden planera så att utveckling och förvaltning av marken sker så resurseffektivt som möjligt. Nämnden kommer tillämpa flexibla och gröna parkeringstal, främja mobilitetstjänster samt uppmuntra och skapa förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Nämnden kommer genom trafikplanering till exempel arbeta

med hastighets- och bullerdämpande åtgärder för att minska biltrafikens negativa påverkan.

Exploateringsnämnden kommer i samarbete med stadsbyggnadsnämnden planera för att Södertäljevägen närmast Liljeholmen kan omvandlas från trafikled till urbant stråk för att bygga ihop Liljeholmen centrum med området runt Liljeholmskajen. Örbyleden kommer på sikt kunna omvandlas till en stadsboulevard där bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik, i enlighet med översiktsplanen.

I Norra Djurgårdsstaden har verktyget Mobilitetsindex tagits fram, med syfte att tydliggöra för byggaktörer vilka åtgärder som bör och kan vidtas på fastighetsnivå. Krav på att verktyget ska användas för att värdera mobilitetstjänster ställs sedan 2016 som krav i markanvisningar.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår. Några av de centrala utmaningarna är de geotekniska förutsättningarna i området, och det begränsade utrymmet där komplexa och utmanande arbeten måste utföras parallellt med andra tekniska utmaningar så som arbeten i direkt anslutning till tunnelbanan. Projektet har en tidsförsening och en avvikelse mot budgetram. Projektet som helhet kommer redovisas i exploateringsnämnden under våren. Redovisning av bussterminalens ökade utgifter och försening har nyligen redovisats i exploateringsnämnden i separat Lägesredovisning projekt Ny bussterminal i Katarinaberget.

2.2.6 Ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

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 2021 förbättrades Magelungens vattenstatus genom fällning av fosfor och under 2022-2024 genomförs även fällning av fosfor i Drevviken. Under kommande år kommer flera liknande åtgärder för restaurering behöva genomföras. Medel för detta kommer att sökas ur den centrala medelsreserven.

Exploateringsnämnden ställer krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförligt system i samband med markanvisningar på stadens mark. Motsvarande krav ställs vid projektering av allmän plats och i entreprenadupphandlingar. Implementering av BVB har inneburit ett omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Arbete för att få fler anläggningsprodukter bedömda i BVB har lett till att hundratal produkter har tillkommit, men trots det finns ett fortsatt behov av att komplettera systemet och bevaka att ställda krav uppfylls.

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Detta är aktuellt för ett stort antal exploateringsprojekt. Under 2022 tog exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, fram en lista över prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. Ett av dessa prioriterade områden är Riddersvik där statliga medel om 120 miljoner kronor har sökts för sanering. Om medel erhålls förväntas saneringsarbetet inledas under 2024 och pågå fram till och med 2027. För att möjliggöra ett fortsatt utredningsarbete av dessa övriga prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering finns ett behov av att

nämndens driftbudget utökas med 2 miljoner kronor per år under 2024-2026 för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar.

I Norra Djurgårdsstaden har en innovationsupphandling gjorts för att testa olika saneringsmetoder genom en samverkansentreprenad. En ny metod som testas är kemisk oxidation som samtidigt stabiliserar marken och bryter ner föroreningarna. Denna metod kommer även kunna användas i områden med liknande markföroreningar.

2.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Stockholm stads folkmängd beräknas öka med närmare 89 000 personer mellan åren 2022-2031. Då väntas folkmängden uppgå till nära 1 074 000 invånare. De senaste årens negativa netto mot övriga kommuner i Stockholms län och mot kommuner utanför länet (fler flyttar från än som flyttar till staden) kan till viss del förklaras av att de stora grupperna födda i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet kommit upp i familjebildande åldrar och nu letar efter en större bostad. Generellt är bostäderna större i de övriga kommunerna i länet.

Staden har ett ambitiöst bostadsmål om att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2030, varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025.

Sedan 2010 har drygt 69 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver ytterligare 71 000 bostäder påbörjas, vilket motsvarar 8 750 bostäder per år. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 23 000 bostäder finns i stadens planberedskap. För att klara bostadsmålet, men också för att klara åtaganden inom infrastrukturförhandlingarnas överenskommelser, behöver takten i genomförandet öka.

Exploateringsnämndens ska, i samarbete med övriga berörda aktörer, säkerställa effektiva processer för en generellt hög takt i bostadsbyggandet och tillkommande samhällsservice. Detta omfattar bland annat att starta och vidareutveckla större stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder.

För att nå målen krävs ett nära samarbete inom staden och med byggaktörer. Dessutom behövs en nära dialog med stockholmarna. 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 och genom att planera för bostäder för de grupper som staden har ett särskilt ansvar för. Därutöver planeras för tillgången till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice och för rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

Omfattande resurser krävs för att finansiera de 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 medfinansierare 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 2022 har det färdigställts 7 715 bostäder. Under 2022 färdigställdes 1 469 av dessa bostäder. Utöver det har 3 652 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. Antalet bostäder kommer att öka de kommande åren då endast planer som antagits efter den 1 januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen. Genom gemensam planering och prioritering för exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden kommer takten i bostadsbyggandet öka.

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 från och med maj 2017. Totalt har 12 319 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.

2.3.1 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 elva strategiska samband som är 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 stadsqualiteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Strategiska samband:

- 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

Nästa stora stadsutvecklingsprojekt ska bli Fokus Järva, inom fokusområdet Kista-Järva. Det behövs en sammanhängande satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen. Staden måste visa genomförandekraft och leverans för att bli trovärdig i sitt utvecklingsarbete. Exploateringsnämnden har en avgörande roll i det arbetet. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst samt samordning internt och externt.

Sedan hösten 2016 pågår ett övergripande stadsutvecklingsarbete för hela Hagsätra och Rågsved. Syftet med projektet är att bygga cirka 3 000 - 4 500 nya bostäder. Projektet har ett särskilt fokus på social hållbarhet. Visionen är att utveckla en stadsdel med flera olika typer av bostäder och aktiviteter som är jämställd och trygg för alla. Projektet vill till exempel utveckla parker, gångstråk och centrumen i både Hagsätra och Rågsved. Området har delats in i fem delområden som ska planeras vidare mer detaljerat: Hagsätra Centrum - Ormkärr, Rågsvedsvägen, Hagsättravägen, Bjursätragatan och Älvsjöbadet.

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. En uppföljning av översiktsplanen har gjorts under 2021 och utgör ett viktigt underlag för prioritering av projekt och fortsatt strategisk planering för att på sikt underlätta bostadsbyggande och måluppfyllelse.

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.

I arbetet med att se över planeringsförutsättningar för översiktsplanen ska en översyn göras av hur planeringen kring de strategiska sambanden bedrivs. Detta för att säkra efterlevnaden av intentionerna i översiktsplanen och samband utformade som annat än bilvägar ska förtydligas och lyftas fram. Områdena som pekas ut som strategiska samband ska prioriteras och fyllas med klimatsmarta bostäder, kollektivtrafik, skolor, förskolor, äldreboenden, idrottshallar, kultur, parker och badplatser. En positiv utveckling skapas med fler bostäder och arbetsplatser, stärkta samband till omgivningarna och förstärkta grönområden. Stadsutveckling och prioriteringar av investeringar ska i större utsträckning utgå ifrån de lokala utvecklingsprogrammen och bidra till social hållbarhet.

Exploateringsnämnden kommer även fortsättningsvis ha en nära samverkan med stadsdelsnämnderna utifrån de frågor som berör exploateringsnämndens ansvarsområde.

2.3.2 Bostadsåret 2022

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. 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 år 2022 var målet att markanvisa 10 000 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter. Under året markanvisades 4 379 bostäder varav 64 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 1 726 bostäder. Totalt 452 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Sedan år 2000 har drygt 110 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett genomsnitt på 4 800 bostäder per år. Under år 2022 påbörjades 4 833 bostäder i om- och nybyggnation. Under året färdigställdes 3 375 bostäder. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter påbörjades totalt 856 studentbostäder under 2022.

2.3.3 Planera för 140 000 nya bostäder

Stadsplaneringen ska bidra till en socialt och ekologiskt hållbar stad, genom att alla invånare ska ha en bostad och alla områden i staden få mer blandad bebyggelse. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för stadens målsättning utifrån sina respektive uppdrag och stadens översiktsplan. Bostadsbyggandet ska ske med hänsyn till stadens höga natur- och kulturvärden.

För att säkerställa att stadens högt ställda bostadsmål nås över tid, trots konjunktursvängningar, ska kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder säkerställa att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i sådan omfattning att bostadsmålen samlat nås över tid. Projektens genomförandekraft ska därför prioriteras i hela stadsutvecklingsprocessen. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer.

Stockholm är en stad där människor har råd att bo. Alla ska kunna hitta en bostad oavsett var i livet de befinner sig och alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Staden ska ha en byggtakt för att nå 140 000 målet samt sina åtaganden inom Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen. I tider av osäkerhet på bostadsmarknaden är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stora stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt. I varje område behöver det finnas både små lägenheter till singelhushåll och större lägenheter till barnfamiljer.

Fler studentbostäder och seniorbostäder ska byggas. Aktörer som bygger för stadens behov ska premieras vid markanvisningar. En god och medveten stadsutveckling bidrar till nya bostäder som är nödvändiga för stadens tillväxt, förverkligandet av nollvisionen mot hemlöshet och för omställningen till ett klimatsmart och socialt hållbart Stockholm. En hög grad av stadskvalitet ska finnas i hela staden, genom en ökad ekonomisk omfördelning mellan projekten.

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 122 000 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. 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.

Skolor och förskolor behöver tillskapas 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. Framförallt 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.

Inom vissa delar av staden är befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar i behov av att rustas upp i samband med bostadsproduktion. Utredningar kring kapacitet och genomförbarhet inarbetas i pågående och kommande programarbeten för att tidigt identifiera eventuella begränsningar för bostadsbyggandet och öka genomförbarheten.

2.3.4 Exploateringsnämnden bidrar till en socialt och ekologiskt hållbar stad

Stadsplaneringen ska bidra till en socialt och ekologiskt hållbar stad, genom att alla invånare ska ha en bostad och alla områden i staden få mer blandad bebyggelse. Stockholm är en stad där människor har råd att bo.

Översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för stadens målsättning utifrån sina respektive uppdrag och stadens översiktsplan.

2.3.5 Exploateringsnämnden arbetar för att minst hälften av alla markanvisade bostäder är hyresrätter

Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen.

2.3.6 Hög beredskap och informationssäkerhetsarbete

Säkerhetsläget har under det senaste året allvarligt försämrats i Sverige. Utökade och skärpta bestämmelser inom säkerhetsskyddslagstiftningen innebär att exploateringsnämnden behöver säkerställa att det finns resurser och kompetens för att utveckla och upprätthålla säkerhetsskyddsåtgärder i verksamheten. I flera av nämndens projekt hanteras andras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas. Detta kan komma att innebära betydande kostnader i vissa projekt för till exempel särskilda lokaler och IT-system.

Arbete har påbörjats med att ta fram och genomföra risk- och sårbarhetsanalys i enlighet med stadens uppdaterade RSA-process vilken även integrerar stadens kontinuitetshantering och övriga beredskapsplanering. Kontorets krisledningsplan har nyligen reviderats med hjälp av stadens centrala framtagna metodstöd. Arbete pågår nu med att ta fram nämndens krigsorganisation och krigsledningsplan.

Exploateringsnämnden arbetar för att stävja fusk, oegentligheter och organiserad brottslighet samt medverkar i arbetet mot otillåten påverkan av stadens medarbetare i beslutsfattande och yrkesutövning.

Arbetet fortsätter med systematiskt arbete, rutiner och processer kring stärkt informationssäkerhet inkluderande inventering av processer rörande IT-säkerhet och dataskydd.

2.3.7 Medverka till offentlig service

För att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm i stadens alla områden ska exploateringsnämnden arbeta för att staden säkerställer goda möjligheter för samhällsservice, olika boendetyper, arbetsplatser, näringsliv, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i hela staden.

Exploateringsnämnden ska i samband med nybyggnadsprojekt inhämta information från ansvariga verksamhetsnämnder om behovet och omfattningen av lokaler för samhällsservice och säkerställa behovet, exempelvis genom förbehåll i avtal om markanvisning och eller överenskommelse eller avtal om exploatering. Rutiner och arbetssätt, i syfte att säkerställa utbyggnad av offentlig service, ska utvecklas. Arbetssättet inbegriper ett kontinuerligt utvecklingsarbete för att minska kostnaderna för planeringsprocessen.

2.3.8 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggande

Under början av 2022 ökade bostadsprisernas utifrån de penning- och finanspolitiska stimulanserna under pandemin. Samtidigt medförde detta kraftigt ökad inflation.

Den svenska styrräntan har ökat snabbt och var vid utgången av 2022 2,5 procent jämfört med 0 procent i mars. Detta har även bidragit till att de rörliga bolånekostnaderna ökat med cirka 300 procent, jämfört med tidigare cirka 1,5 - 4,5 procent. I kombination med kraftigt stigande energipriser, sänkta reallöner och en utbredd pessimism i hushållens konfidensindikatorer har bostadspriserna i Stockholm således fallit med 10-15 procent sedan toppnoteringen i våras.

För bostadsrätter i centrala Stockholm är det aktuella snittpriset strax under 100 000 kr/kvm BOA medan snittpriserna i när- och ytterförorter är cirka 60-65 000 kr/kvm BOA respektive

40-45 000 kr/kvm BOA. Successionsmarknaden uppvisar även längre annonseringstider och en lägre frekvens i antal affärer, vilket är vanligt i en snabbt fallande marknad. Prisfallet bedöms avta framåt halvårsskiftet då riksbanken förväntas signalera avstannade räntehöjningar

Inflationen har även påverkat kostnaderna för nyproduktion. Statistik från SCB visar på en prisuppgång om 15,6 procent för produktion av flerbostadshus (dec- 22), där finansieringskostnaderna lyfts fram som den kraftigaste stigande faktorn. Flera större byggaktörer har kommunicerat minskad försäljning av sin nyproduktion med 85-90 procent under det fjärde kvartalet 2022 jämfört med samma period 2021. Dessa byggaktörer har då valt att senarelägga produktionsstarten av de projekt de har möjlighet att avvakta med.

Bostadsbristen inom Stockholmsområdet är och bedöms fortsatt vara stor, varför efterfrågan trots rådande makroekonomiska läge ändå bedöms vara hög under kommande år.

2.3.9 Kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Ambitionen med stadens näringslivsarbete är ökad tillväxt, företagsamhet och ska bidra till fler jobb genom 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 och särskilt i stora stadsutvecklingsprojekt som ska ha projektspecifika mål. Stadens näringslivspolicy är vägledande i arbetet och syftar till att lägga fast en gemensam riktning. Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region (SBR) för fler arbetsplatser. Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt i enlighet med stadens översiktsplan och investeringsstrategi där särskild vikt läggs vid stadens fokusområden Stockholms södra delar och vid stadens renodlade verksamhetsområden.

Exploateringsnämnden 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. Exploateringsnämnden kommer i samarbete med kommunstyrelsen och stadsbyggnadskontoret ta fram ett mål för antalet nya arbetsplatser till år 2040, med etappmål år 2030. För att kunna göra bättre bedömningar inför beslut om markanvändning har staden byggt upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden.

De tio renodlade verksamhetsområden som är utpekade i översiktsplanen utgör en viktig resurs och utvecklingspotential. Exploateringskontoret verkar för att de strategiskt viktiga verksamhetsområdena säkras för att tillhandahålla staden med varor och tjänster som annars skulle behöva transporteras långa sträckor. Exploateringskontoret arbetar även med platsutveckling av stadens renodlade verksamhetsområden och arbetar för att ge dessa långsiktiga förutsättningar för utveckling och utökning avseende antalet arbetsplatser tillsammans med berörda nämnder och bolagsstyrelser.

De strategiska samarbetsformerna mellan staden och regionens lärosäten ska utvecklas i syfte att staden på ett bättre sätt ska kunna tillgodogöra sig den högre utbildningens och forskningens resultat i stadens verksamheter och förbättra stadens kompetensförsörjning. Staden har avtal om strategiskt samarbete med samtliga större universitet och högskolor i regionen kring forskning, utbildning, utveckling och innovation som bidrar till verksamhetsutveckling och innovationsarbete.

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.

Kista Science City ska fortsätta utvecklingen till ett modernt innovationsdistrikt med ett levande och konkurrenskraftigt näringsliv och goda förutsättningar för teknik och innovation. Stadens arbete för att bidra till utvecklingen behöver öka genom satsningar på goda etableringsförhållanden, på levande och trygga stadsmiljöer, på Kista som testbädd för stadens eget innovationsarbete inom såväl teknik- som välfärdssektorn samt genom tillvaratagandet av potentialen för fler bostäder och arbetsplatser. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafikinämnden och Stockholm Business Region AB i samråd med kommunstyrelsen stärka samordning och insatser för att möjliggöra denna utveckling.

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.

2.3.10 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Inledningen av 2022 var relativt stark på transaktionsmarknaden. Under hösten däremot bidrog det högre ränteläget och oron för svagare ekonomisk utveckling till försämrade förutsättningar att investera i fastigheter i Sverige. Även oron för pågående krig mellan Ukraina och Ryssland ökade osäkerheten på finansierings- och fastighetsmarknaderna. Trots osäkerheterna kring framtiden blev 2022 ett relativt starkt år jämfört med transaktionsvolymerna under de senaste fem åren. Under 2022 uppgick transaktionsvolymen till drygt 200 miljarder kronor. Det är dock cirka 45 procent lägre jämfört med rekordåret 2021, då transaktionsvolymen uppgick till drygt 400 miljarder kronor. De större affärerna genomfördes av investerare med en stor andel eget kapital alternativt genom förvärv av andelar i bolag.

Totalt stod utländska investerare för cirka 18 procent av årets totala transaktionsvolym, vilket är något lägre jämfört med det historiska snittet på cirka 25 procent.

År 2022 dominerades av affärer inom samhällssegmentet följt av industri- och logistikfastigheter och kontorsfastigheter. Stockholm stod för den geografiskt största andelen av transaktionsvolymen i Sverige, vilken uppgick till cirka 35 procent. Detta är emellertid en minskning med cirka 10 procent jämfört med föregående år.

Efter pandemin har efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen, av hög kvalitet och med flexibla användningsformer ökat. Det har lett till relativt små förändringar vad gäller hyresnivåerna för

kontor på Stockholmsmarknaden. Fram till slutet av 2022 har hyresnivåerna för kontor i bästa läge, Stockholm Central Business District (CBD), uppgått till cirka 8 500 kr/kvm uthyrbar area. På grund av den ökande inflationen har många hyresgäster med kommersiella hyreskontrakt sett en kraftig hyreshöjning, där hyran för fullt indexerade avtal per 2023 ökade med drygt 10 procent.

Vakansgraden för kontor i bästa läge CBD, har minskat under 2022. Inledningsvis var vakansgraden drygt 5 procent och har därefter sjunkit till knappt 4 procent under fjärde kvartalet 2022. I övriga innerstaden har vakansgraderna däremot stigit från drygt 5 till cirka 9 procent under 2022. I närförorter till Stockholm är bilden mer splittrad. I Kista ligger vakansgraden fortfarande avsevärt högre och återfinns inom intervallet 15 till 20 procent.

Sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser har präglat fastighetsmarknaden de senaste åren. Trenden är nu bruten och under hösten 2022 började direktavkastningskraven att stiga. För kontor i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskravet till cirka 3,70 procent under slutet av 2022, vilket är en justering uppåt med cirka 25-50 punkter. Med stigande finansieringskostnader och ökade kapitalutgifter är det oundvikligt att direktavkastningskraven kommer att fortsätta att öka.

Snabbt ökande inflation, stigande räntenivåer, stora kostnadsökningar för både drift, underhåll och investeringar i fastighetssektorn, innebär sammantaget att förutsättningarna för kontorsbyggandet ser sämre ut än tidigare. Till detta kan en potentiell lågkonjunktur drabba sysselsättningen och sänka efterfrågan på kontorsytor. Osäkerheten kring framtiden för kontorsmarknaden i Stockholm har därmed ökat. En följd blir att fler är mer försiktiga med att starta nya projekt. Som en konsekvens av detta har cirka en tredjedel av de kontorsytor som ska färdigställas inom kommande år inte påbörjats ännu.

2.3.11 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

Under de kommande åren fortsätter det strategiska HR-arbetet med att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare. Exploateringskontorets 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

Under de senaste åren har det varit en utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som varit inom samhällsbyggnadsbranschen. Kontorets bedömning är att det även fortsatt kommer att vara en utmaning att rekrytera, framförallt erfarna ingenjörer inom samhällsbyggnad. 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 medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans

med de övriga tekniska förvaltningarna. 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 ambassadörsnätverk för mer seniora medarbetare planeras att starta under 2023.

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 arbetet med att skapa fler utvecklingsvägar internt. 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 för ett gemensamt ledarskap. Antalet anställda har de senaste åren ökat och ökningen bedöms fortsätta framöver.

Arbetsmiljö och hälsa

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö fortsätter 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 tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan arbeta med rehabilitering för att underlätta återgång till arbetsplatsen. Kontoret erbjuder friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Pandemin har gett insikter om fördelar som kan finnas med att delvis utföra sitt arbete hemifrån. Kontoret kommer fortsätta att ha en flexibel inställning till detta, en möjlighet som utgår från det stadsgemensamma ramverket. Utvecklingen av hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut kommer följas genom omvärldsbevakning och observationer så att kontoret kan anpassas på bästa sätt. Kontoret kommer att fortsätta genomföra hälsofrämjande satsningar och aktivt arbeta för att förebygga stress och ohälsa. 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 klara målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att fortsätta. För närvarande uppgår andelen män bland medarbetarna till 39 procent. 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. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Omställning

Kontoret genomför just nu en organisationsöversyn men det finns inga planerade organisationsförändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling.

2.3.12 Ständiga förbättringar, innovation och digitalisering

Arbete bedrivs kontinuerligt med innovation, digitalisering, utveckling och förbättringar. Utveckling av huvud- och stödprocesserna säkerställer måluppfyllelsen genom tydligt beskrivna arbetssätt. Innovation och digitalisering är viktiga verktyg när effektivitet och god kvalitet ska uppnås i verksamheten. Det systematiska kvalitetsarbetet utgår från Stockholms stads kvalitetsprogram – Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering.

Exploateringskontoret har *Exploateringshandboken* som stöd i exploateringsprojekt där processer och rutiner beskrivs. Ledstången är ett verktyg för medarbetarna inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner genom plan- och exploateringsprocessen. Ledstången beskriver ansvarsfördelningen mellan nämnderna.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus på att ha en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt.

Arbetet med ökad digitaliserad utveckling fortsätter, främst med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av tillgängliga och tillämpade IT-stöd för verksamheten.

Ett projekt pågår för att införa digitala projektplatser för exploateringsnämndens projekt i en gemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg. Beslut om godkännande av kravdetaljer och specifikation beräknas kunna göras under hösten 2023 varefter utveckling av applikation kan påbörjas. Mål och resultat avser att effektivisera, administrera och kvalitetssäkra projektverksamheten. En första version beräknas vara klar att tas i bruk våren 2024.

Arbetet fortsätter med förvaltning och vidareutvecklingen av Armaria, som är ett gemensamt system för trafiknämnden och exploateringsnämnden för dokumenthantering och arkivering. Syftet med systemet är att öka tillgängligheten till de båda förvaltningarnas färdigställda tekniska dokumentation och att effektivisera hanteringen av den.

En förstudie har initierats för att undersöka förutsättningarna för en gemensam GIS- och geodataplattform för de tekniska nämnderna. En GIS-plattform används för att hantera och skapa digitala kartor.

Vidareutveckling av e-tjänsten det digitala geoarkivet beräknas fortsätta även kommande år. Syftet är att göra inskannad information från analogt geoarkivet lätt tillgängligt och sökbart.

Under 2023 införs automatiserad mottagningskontroll och granskning av bygghandlingar i projekt Hagastaden. Om automatiseringslösningen fungerar väl planeras den att införas hos de större projekten under kommande år.

2.3.13 Agenda 2030

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Staden ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en klimatsmart, fysiskt och socialt sammanhållen stad.

FN fattade år 2015 beslut om Agenda 2030 med 17 globala mål för en hållbar utveckling. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av hållbarhetsmålen. Arbetet med målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Mänskliga rättigheter, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet, delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska präglade genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet. I exploateringsnämndens miljö- och klimathandlingsplan redovisas vilka globala hållbarhetsmål och nationella miljökvalitetsmål som berörs under varje prioriterat miljömål.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden målsansvarig förvaltning i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Kommunfullmäktige har tagit fram en hållbarhetsrapport som dels följer upp arbetet med de 17 målen och dels inriktningsmålen i *Vision 2040*.

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. Utmaningar för staden för att nå målet handlar bland annat om bostadsbrist, segregation, otrygghet och att främja jämställdhet.

Stadens utvalda indikator för mål 11 är trångboddhet. Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda och analysera behov och efterfrågan av bostäder i Stockholms stad fram till 2040 utifrån bland annat hushållsstorlekar, inkomster samt nuvarande och planerat bostadsbestånd.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till minskad segregation, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, barns rättigheter och minskad ojämlikhet. Modellen är utvecklad för stadsutvecklingsprocessens alla skeden och ska tillämpas i alla nystartade projekt. Exploateringskontoret arbetar med att samla goda exempel på projektspecifika mål och lösningar som bidrar till socialt värdeskapande till exempel trygghetsskapande åtgärder.

Stadsutvecklingsprocessen kan användas som ett verktyg för att främja jämställdheten i samhället; det kan gälla frågor om samråd och dialog, mäns och kvinnors resmönster, trygghet och tillgång till service och hur detta påverkar planering av offentliga miljöer. Nämnden arbetar systematiskt med jämställdhet genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Jämställdhetsanalyser redovisas i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut. Jämställdhetsanalyserna innebär att stadens trygghetsmätning analyseras tidigt i projekten och

eventuella utmaningar av otrygghet kan tas om hand i projekten genom att fokus läggs på trygghetsskapande åtgärder. Exploateringskontoret ska fortsätta arbetet med att samverka med andra förvaltningar i trygghetsfrågor.

FN:s konvention om barns rättigheter utgör svensk lag sedan 2020 och innebär övergripande att barns bästa beaktas vid alla beslut som rör dem. Exploateringskontoret arbetar med integrerade barnkonsekvensanalyser (IBKA) i stadsutvecklingsprojekten. IBKA är ett processverktyg för att säkerställa att barnrättsperspektivet analyseras, utvärderas och arbetas in kontinuerligt under plan- och exploateringsprocessen. Delanalyser görs därmed löpande: för att förstå platsen, för att utvärdera hur projektet uppfyller de uppsatta målen och för att konsekvensanalysera förslaget.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Målet handlar om att genom hållbar markanvändning stoppa förlusten av den biologiska mångfalden och stärka ekosystemen. Staden har 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 stadens förvaltningar.

Exploateringsnämnden har stor möjlighet att arbeta för målet inom sin ordinarie verksamhet och kommer i sina investeringar i park- och naturmark arbeta för att stärka samt upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i enlighet med miljöprogrammet och handlingsplanen för biologisk mångfald. Stadens utvalda indikator för mål 15 är andelen skyddad natur av Stockholms stads area. Den ekologiska grönkompensationen är ett av de verktyg nämnden har till sitt förfogande för att bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret kommer fortsätta utveckla den ekologiska kompensationen som verktyg och säkerställa att medel för ekologisk kompensation finns.

2.3.14 Utvecklar utökad medborgardialog

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog har stor betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av utveckling och omvandling. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen och acceptansen för stadsutvecklingen.

Medborgarna ska uppleva att de involveras i utvecklingen av staden genom att bli inbjudna att delta i dialoger och samråd. Många av stadens projekt är inne i ett genomförande som påverkar människors vardag vilket gör kraven på kommunikation allt högre. Genomförandekommunikationen ska genomsyras av proaktiv, planerad kommunikation utifrån lokala behov och förutsättningar.

Med utgångspunkt från medborgarnas behov använder staden varierade mötesformer, både fysiska och digitala, för information och dialog. Medborgarpanelen och andra former av dialog bidrar till att tillvarata stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer om sitt närområde.

Möjligheter för olika former och nivåer av digital interaktion ska fortsatt utvecklas under de kommande åren. Detta görs till exempel vid tidig dialog eller samråd genom livesändning, av informationsmöten, livechat och digitala dialogverktyg. En utökad närvaro i sociala medier i stadsdelarna utvecklas och utvärderas utifrån behovet att informera och bidra i den lokala dialogen om utvecklingen i närområdet och pågående projekt.

I enlighet med stadens kraftsamling i stadsdelen Järva kommer ett betydande fokus vara att bidra med en sammanhållen kommunikation för den utveckling som pågår i stadsdelen. Goda exempel från kommunikationsinsatser i stadens övriga fokusområden ska tas vidare i Järva.

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

3 Sammanfattande ekonomisk analys

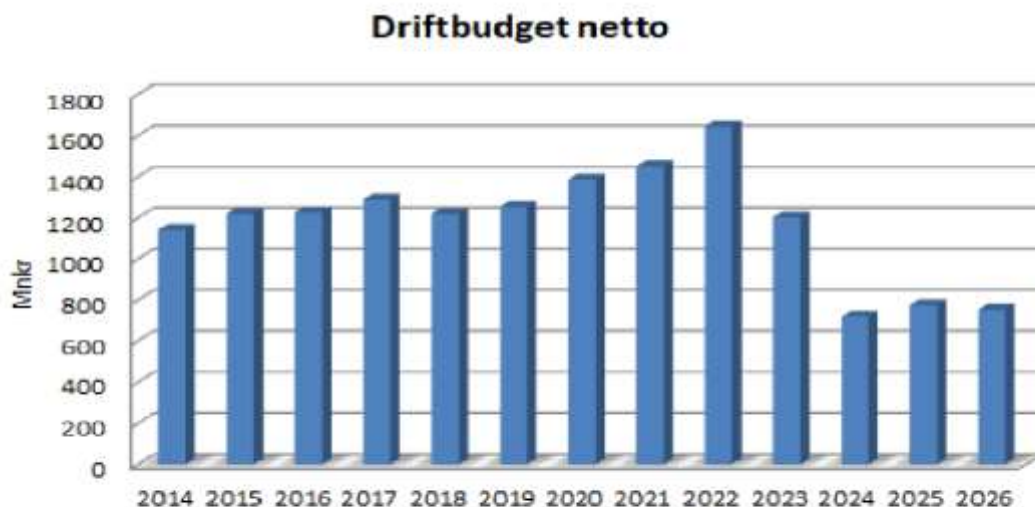
Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2024 och 2025 i kommunfullmäktiges budget för 2023. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2024-2028 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggnings-tillgångar*, varför omklassificering av vissa investeringsutgifter (ej aktiverbara utgifter) till driftkostnad har gjorts för 2021 och 2022 och kommer göras för 2023 genom omföring till finansförvaltningen. Från och med 2024 ska de ej aktiverbara utgifterna inkluderas i nämndens driftbudget. Bedömning av ej aktiverbara utgifter har gjorts för prognosen i flerårsplanen och redovisas på separata rader (ej aktiverbara utgifter) inom både investerings- och driftverksamheten. Nämnden såg 2021 och 2022 över anläggningar inom befintliga pågående projekt med avseende på aktiveringstidpunkt och gjorde bedömningen att vissa är att anse som tillfälliga anläggningar och vissa anläggningar inom större pågående projekt är färdigställda och bör delaktiveras även om hela projektet ej är slutfört. Dessa rättningar ökade nämndens kapitalkostnader vilket även påverkar prognoserna för 2023 och framåt. Nämnden kommer under år 2023 fortsätta utveckla modellen för investeringsredovisning.

Under de senaste tio åren har antal projekt och medarbetare fördubblats men organisationen är i princip den samma. Under våren 2023 har kontoret därför påbörjat en organisationsöversyn med syfte att säkerställa en organisation som på bästa sätt stöttar förvaltningen och medarbetarna att nå uppsatta mål och möter nya krav i omvärlden. Bedömningen i detta skede är att kontoret behöver utöka med cirka 7 tjänster vilket motsvarar cirka 10 miljoner kronor per år. Framför allt handlar det om ett par strategiska roller och ökade resurser för utveckling samt samverkan.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftverksamhetens utfall år 2014-2022 och prognos fram till och med 2026 framgår i nedanstående diagram.



Utvecklingen av kapitalkostnaderna har stor påverkan på driftkostnaderna. Nettoresultatet från år 2023 påverkas av ökade kapitalkostnader till följd av internräntehöjning samt de rättningar av aktiveringar som gjordes i verksamhetsberättelsen 2022. Från och med år 2024 inkluderar driftkostnader ej aktiverbara utgifter från investeringsverksamheten. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2023 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till år 2033.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2023*	KF-plan 2024	KF-plan 2025	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Kostnader	150,4	144,8	144,8	140,8	141,8	141,8
Ej aktiverbara utgifter	-	-	-	341,1	319,7	200,8
Avskrivningar	587,6	440,9	466,6	748,0	815,0	942,9
Internräntor	1 200,1	927,8	936,5	1 337,1	1 362,1	1 465,3
Summa kostnader	1 938,1	1 513,5	1 547,9	2 567,0	2 638,6	2 750,8
Intäkter	3 140,9	3 238,7	3 324,6	3 285,6	3 413,7	3 504,9
Driftbudget – netto	1 202,8	1 725,2	1 776,7	718,6	775,1	754,1

*Budget 2023 inkluderar ansökningar för budgetjusteringar avseende minskade intäkter till följd av ändring av redovisningsprincip och ökade kostnader inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus samt ökade kapitalkostnader.

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

Förändringar prognos år 2024 jämfört med beslutad plan:

- Fastighetsskatten beräknas minska med 4 miljoner kronor
- Ej aktiverbara utgifter beräknas uppgå till 341,1 miljoner kronor
- Avskrivningarna beräknas öka med 307,1 miljoner kronor men då utgör avskrivningarna för rättningar av aktiveringar i verksamhetsberättelsen 2022 cirka 129 miljoner kronor
- Internränta beräknas öka med 409,3 miljoner kronor och då utgör cirka 69 miljoner kronor effekt för rättningar av aktiveringar i verksamhetsberättelsen 2022. Höjning av internränta på anläggningar ger en total ökning om cirka 228 miljoner kronor
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras 37,3 miljoner kronor högre
- Övriga intäkter prognostiseras 9,6 miljoner kronor högre

Till följd av framför allt markförsäljningar inom Hagastaden så beräknas fastighetsskatten minska 4 miljoner kronor år 2024 jämfört med budget år 2023.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggnings-tillgångar*, varför omklassificering av vissa investeringsutgifter (ej aktiverbara utgifter) till driftkostnad har gjorts för 2021 och 2022 och kommer göras för 2023 genom omföring till finansförvaltningen. Från och med 2024 ska de ej aktiverbara utgifterna inkluderas i nämndens driftbudget. De ej aktiverbara utgifterna i ovan resultaträkning inkluderar även kostnader för projekt i tidigt skede och den del av övergripande administrationskostnader som inte inkluderas i investeringsplanen, det vill säga nettokostnaden för ej aktiverbara utgifter ovan är sammanlagt högre än nettobeloppet som avgår i investeringsplanen.

Nämnden såg 2022 över anläggningar inom befintliga pågående projekt med avseende på aktiveringstidpunkt och gjort bedömningen att vissa är att anse som tillfälliga anläggningar och vissa anläggningar inom större pågående projekt är färdigställda. Denna rättning är delvis en förklaring till ökade kapitalkostnader för 2024 och framåt jämfört med plan. Den andra förklaringen är tillkommande aktiveringar och utrangeringar år 2023 och framåt. Jämfört med senaste prognosen för 2023 i samband med verksamhetsplanen så ökar totala kapital-kostnaderna 2024 med 297,4 miljoner kronor (avskrivningar 160,4 och internränta 137,0 miljoner kronor). Internräntan för anläggningar är höjd från 0,5 procent till 2,2 procent från och med år 2023 och höjningen utgör cirka 228 miljoner kronor av total kostnad för internränta år 2024. Internräntan för markinnehav är oförändrad, det vill säga 3 procent.

Exploateringskontorets årshyra 2023 för Tekniska nämndhuset uppgår till 13,8 miljoner kronor inklusive en rabatt om 1,6 miljoner kronor då inte hela ombyggnaden är slutförd. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (2 160 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor. Årshyran för 2024 beräknas öka med 1,6 miljoner kronor till 15,4 miljoner kronor då ovanstående rabatt för gemensamma ytor inte längre utgår. Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 1,1 miljon kronor respektive 3,2 miljoner kronor.

Prognosen för intäkterna höjs och förklaras till största del av ökade markförvaltningsintäkter. Även övriga intäkter ökar bland annat avseende markavtal med Stockholms Hamn AB och arrendeavtal för byggnader i hamnen.

Under 2022 har exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, pekat ut ett antal prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. För att möjliggöra en fortsatt utredning av dessa områden finns det ett behov av att det under 2024-2026 avsätts särskilda utredningsmedel för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Kostnaden för dessa utredningar uppskattas till cirka 2 miljoner kronor per år.

Under de senaste tio åren har antal projekt och medarbetare fördubblats men organisationen är i princip den samma. Under våren har kontoret därför påbörjat en organisationsöversyn med syfte att säkerställa en organisation som på bästa sätt stöttar förvaltningen och medarbetarna att nå uppsatta mål och möter nya krav i omvärlden. Bedömningen i detta skede är att kontoret behöver utöka med cirka 7 tjänster vilket motsvarar cirka 10 miljoner kronor per år. Framför allt handlar det om ett par strategiska roller och ökade resurser för utveckling samt samverkan.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Ökade kostnader måste hanteras genom effektivisering av verksamhet eller budgetjustering. Om kontoret ska resursförstärka till följd av den organisationsöversyn som pågår och inte erhåller budgetjustering innebär det effektivisering av övrig driftverksamhet.

Nämndens driftkostnader består framför allt av kostnader för markförvaltning och förvaltningsuppdrag. 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 så kallade pirathamnar kan påverkas.

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 2023	KF-plan 2024	KF-plan 2025	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Kostnader	75,7	70,1	70,1	65,1	66,6	66,6
Avskrivningar	587,6	440,9	466,6	748,0	815,0	942,9
Internräntor	1 200,1	927,8	936,5	1 337,1	1 362,1	1 465,3
Summa kostnader	1 863,4	1 438,8	1 473,2	2 150,2	2 243,7	2 474,8
Intäkter	3 035,1	3 143,1	3 229,0	3 181,1	3 308,0	3 398,1
Driftbudget – netto	1 171,7	1 704,3	1 755,8	1 030,9	1 064,3	923,3

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2024 kommer att uppgå till cirka 3 181,1 miljoner kronor vilket jämfört med budget för år 2024 innebär en ökning med 38 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål.

Prognosen bygger på oförändrad avgäldsränta. För närvarande pågår en tvist i Göteborgs stad där tomträtthavaren har fått gehör för en ränta på 2 procent (sänkning från nuvarande 3 procent). Domen är överklagad. För att detta ska påverka stadens intäkter krävs det ett liknande utfall i en tvist rörande stadens tomträtter. Staden följer utvecklingen och har en dialog med Göteborg om den fortsatta processen. Under våren 2023 är även ett par mål, avseende stadens tomträtter, utsatta till huvudförhandling där räntan kommer att prövas.

Om räntan sänks med en procentenhet skulle det främst påverka intäkterna avseende kommersiella tomträtter, då bostadsavgälderna baseras på fastslagna nivåer av kommunfullmäktige. På kort sikt får en räntesänkning en mindre påverkan då tomträttsavtalen i de flesta fall är 10-åriga och en räntesänkning påverkar hela avtalsstocken först efter 10 år. För 2024 skulle en procentenhets sänkning av räntan minska intäkterna för kommersiella tomträtter med cirka 40 miljoner kronor enligt en grov uppskattning och utan hänsyn till markvärdeutvecklingen.

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 2024-2026 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Till följd av framför allt markförsäljningar inom Hagastaden så beräknas fastighetsskatten minska 4 miljoner kronor år 2024 jämfört med budget år 2023.

Kostnaderna för avskrivningar 2024 prognostiseras öka jämfört med 2023 med 160,4 miljoner kronor och förklaras av tillkommande aktiveringar och utrangeringar. Internränta bedöms öka med 137 miljoner kronor. Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med cirka 389 respektive 620 miljoner kronor för åren 2025 och 2026. 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 2023	KF-plan 2024	KF-plan 2025	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026
Kostnader	74,7	74,7	74,7	75,7	75,2	75,2
Ej aktiverbara utgifter		-	-	341,1	319,7	200,8
Intäkter*	105,8	95,6	95,6	104,5	105,7	106,8
Driftbudget – netto	31,1	20,9	20,9	-312,3	-289,2	-169,2

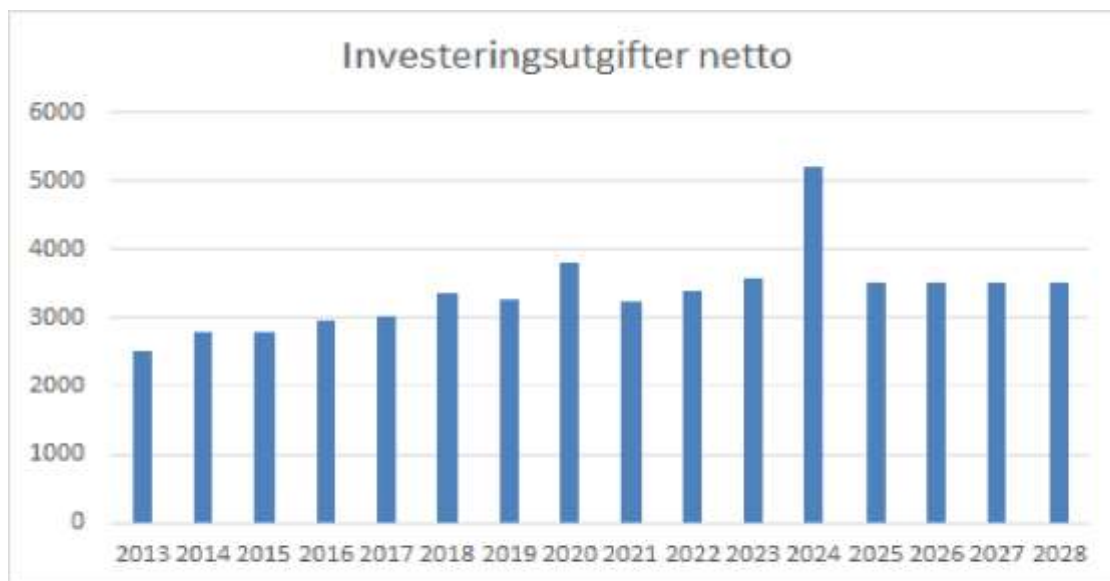
Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Från och med 2024 ska de ej aktiverbara utgifterna inkluderas i nämndens driftbudget. De ej aktiverbara utgifterna beskrivs under avsnitt om investeringar nedan.

Övriga intäkter ökar bland annat avseende markavtal med Stockholms Hamn AB och arrendeavtal för byggnader i hamnen.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2023 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. Bedömningen för år 2024 är att nettoutgifterna kommer utfalla högre än plan men i nivå med plan år 2025 till 2028. Prognosen är gjord med hänsyn tagen till erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör drygt 50 miljoner kronor. Tidigare års utfall och bedömt behov av investeringsmedel 2023 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2024-2028 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 2024-2028 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

Investeringsstrategin är ett viktigt styrdokument för att uppnå stadens höga ambitionsnivå för bostadsmålet. Syftet med stadens investeringsstrategi är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering, stadens inriktningsmål och med hänsyn tagen till de finansiella förutsättningarna, ge vägledning för investeringsprioriteringar samt öka förmågan att prioritera investeringar utifrån ett kommunkoncernperspektiv. Även ökad samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter är ett syfte.

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

Exploateringsnämndens investeringsplan har en stark koppling till stadens investeringsstrategi:

- Exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” men nämndens projekt avser även flera andra av kommunfullmäktiges mål.
- Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt.

Prioritering av projekten

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 53 100 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 124 600 lägenheter.

I bilaga 4 redovisas hur prioritering har gjorts av 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 krävs har projekten i första hand prioriterats utifrån beslutsläge och därefter utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen. Slutligen prioriteras projekten efter nettovärde och måluppfyllelse (antal planerade bostäder). 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. 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 överlåtelse tillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Bedömningen för år 2024 är att nettoutgifterna kommer utfalla över plan.

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 ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” men nämndens projekt avser även fler mål i hög utsträckning som till exempel:

- Stockholm ska bli klimatpositivt - genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring
- Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar
- Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar
- Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd
- Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Förslag till investeringsbudget 2024-2028

I kommunfullmäktiges budget 2023 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2024-2028 att uppgå till 3 500 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 cirka 5 200 miljoner kronor netto för år 2024, varav nästan 1,9 miljarder kronor avser två fastighetsförvärv inom Årstafältet. För åren mellan 2025 till 2028 är bedömningen är att investeringsnivån behöver uppgå till 3 500 miljoner kronor.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2024	2025	2026	2027	2028
Utgifter inom ram	4 200,0	4 200,0	4 200,0	4 200,0	4 200,0
Utgifter utanför ram	2 950,0	1 000,0	300,0	300,0	300,0
Ej aktiverbara utgifter	-403,9	-301,2	-185,6	-244,0	-152,5
Utgifter totalt exkl. ej aktiverbara utgifter	6 746,1	4 898,8	4 314,4	4 256,0	4 347,5
Inkomster inom ram	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0
Inkomster utanför ram	1 250,0	1 000,0	300,0	300,0	300,0
<i>varav icke offentliga bidrag</i>	<i>232,4</i>	<i>53,0</i>	<i>6,0</i>	<i>26,0</i>	-
Ej aktiverbara inkomster	-85,3	-4,0	-7,3	-22,5	-3,9
Inkomster totalt exkl. ej aktiverbara inkomster	1 864,7	1 696,0	992,7	977,5	996,1
Investeringar netto, ram	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0
Investeringar netto, prognos	5 200,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0	3 500,0
Avgår netto ej aktiverbara utg/ink	-318,6	-297,2	-178,3	-221,5	-148,6
Exploateringsinkomster ram	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Exploateringsinkomster lägre än ram	-200	-	-	-	-
Totalt netto, ram	3 100,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0
Totalt netto, prognos	5 000,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0

Utgifterna har ökat de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2023 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2024 har utgått ifrån utfall 2022 och verksamhetens prognoser för 2023-2024. Utgifterna har även beräknats med hänsyn tagen till erfarenhetsmässiga förskjutningar samt med bedömd effekt av viss inbromsning på bostadsmarknaden. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten medför avvikelser enskilda år jämfört med plan. Förskjutningarna är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör drygt 50 miljoner kronor. Med utgångspunkt från verksamhetens prognos gör nämnden därför en förvaltningsövergripande generell justering för förskjutningar som är svåra att prognostisera i varje enskilt projekt.

Nämndens bedömning för 2024 års prognos är utgifter om totalt 7 150 miljoner kronor och inkomster om 1 950 miljoner kronor, det vill säga investeringsutgifter summerar netto till 5 200 miljoner kronor och 1 700 miljoner kronor högre än ram. De projekt med högst utgifter är Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Hagastaden, Årstafältet och Slussen. Nästan 1,9 miljarder kronor inom Årstafältet avser två fastighetsförvärv. Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Kristinebergs slott och Årstafältet.

Ej aktiverbara utgifter: Avser de investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad och minskar nämndens investeringsutgifter. Kostnader för sanering, rivning, kommunikation och förvaltningsövergripande administration utgör den största delen av ej aktiverbara utgifter. Saneringskostnader omfattar framför allt Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet. Rivningskostnaderna är högst inom Årstafältet.

Ej aktiverbara inkomster: Avser vidarefakturerings av ovanstående ej aktiverbara utgifter.

Icke offentliga bidrag: Från och med år 2021 har staden tillämpat ny redovisningsprincip gällande intäktsredovisning av gatukostnadsersättning och andra bidrag för finansiering av investeringar från privata aktörer. Det innebär att inkomster ska intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs och kriterierna för intäkt är uppfyllda, det vill säga när investeringen är färdig att tas i drift. I det skedet, har staden fullgjort sin förpliktelse och inkomsten ska därför till fullo intäktsredovisas. Ovan framgår prognostiserade icke offentliga bidrag under respektive år som de beräknas betalas ut till staden. Intäktsredovisning sker i samband med att investeringen tas i drift vilket inte behöver vara samma år som inkomsten betalas till staden.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Utfallet för bokförda värden de senaste åren har legat kring cirka 5-10 procent. Prognosen för 2024 är att bokförda värden kommer utgöra cirka 6 procent av försäljningsvärdet för mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2024 kan komma att uppgå till 200 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.

Analys av investeringsutgifter 2025-2028

Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2025-2028 har utgått ifrån utfall 2022 och verksamhetens prognoser för 2023-2028. Utgifterna har beräknats med hänsyn tagen till erfarenhetsmässiga förskjutningar som nämnts ovan.

Investeringsnivåerna kommer fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2025-2028 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt. Investeringsvolymerna kan behöva justeras ytterligare under senare del av planeringsperioden. Andelen genomförandeutgifter utföll med 94 procent 2023 och en stor andel av projekten är även 2023-2024 i genomförandeskede vilket gör att investeringsvolymerna kommer ligga kvar på höga nivåer.

Investeringsvolymen efter 2028

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2028 att ligga på minst motsvarande nivå som för 2025. Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2028. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2022 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering något lägre jämfört med utfall 2021. Prognosen för 2023 är ytterligare något lägre än utfall 2022. Kontorets bedömning för år 2024-2028 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 3,2 mdkr år 2024
- 5,0 mdkr år 2025
- 3,3 mdkr år 2026
- 4,6 mdkr år 2027
- 2,6 mdkr år 2028

Prognosen för försäljningar år 2024 och 2026 är sänkt 1,6 respektive 0,9 miljarder kronor jämfört med föregående flerårsplan vilket förklaras av förskjutning av markförsäljningar. Prognosen har höjts något för 2027 jämfört med föregående flerårsplan. Större markförsäljningar 2024 bedöms göras inom bland annat projekten Norra Djurgårdsstaden (Gasklocka 3 och 4), Årstafältet etapp 3, Hagastaden, Bergholmsbacken, Södra Värtan och Skärgårdsskogen. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsternas utfall åren 2014-2022 och prognos för år 2023.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2022 uppgick det bokförda värdet till cirka 5 procent av exploateringsinkomsterna och år 2021 drygt 9,3 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som 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 enligt schablonen med cirka 20 miljoner kronor årligen under perioden.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2023 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2024-2026. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Angående marken utanför kommungränsen återstår knappt 75 hektar i Huddinge som till stora delar är utarrenderat till Trafikverket i och med byggandet av Förbifart Stockholm. Dessa fastigheter planeras att säljas under de kommande åren när Trafikverket inte längre har behov av ytorna. Nämnden bedömer att försäljningsbetinget kan nås enbart med friköp av tomträttsmark under förutsättning att läget på fastighetsmarknaden stabiliseras det närmaste året.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2014-2022 och med prognos 2023. 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. 2021 års försäljning avser markreglering om 1,2 miljoner kronor, friköp av småhus om 60,3 miljoner kronor samt friköp av mark om 181,3 miljoner kronor. År 2022 friköptes småhus om 55,9 miljoner kronor. Friköp av kommersiella fastigheter uppgick till 244,9 miljoner kronor, egendomar till 57,9 miljoner kronor och markregleringar till 12,5 miljoner kronor.

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Sammanfattning

Exploateringskontorets verksamhet bedrivs huvudsakligen i Tekniska nämndhuset. Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Årstafältet. Projektkontoren för Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet och Årstafältet är inrymda i egna fastigheter. De sammanlagda yterna för projektkontoren omfattar cirka 3 500 kvm.

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

De tekniska förvaltningarna är samlokaliserade i Tekniska nämndhuset. Ett omfattande ombyggnadsarbete har genomförts i olika etapper som beräknas vara klart i slutet av år 2023. Ytterligare hyresgäster kommer då att tillkomma förutom de tekniska förvaltningarna. Exploateringskontoret flyttade in i sin del av lokalerna i maj 2021.

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset 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.

Covid-19 pandemin har inneburit nya arbetssätt med bland annat hybridmöten och delvis arbete hemifrån. Kontoret som är ett flexkontor planerades för de arbetssätt som tillämpades innan pandemin vilket innebär att justeringar i arbetsmiljön behöver göras för att optimalt kunna stöda de nya arbetssätten.

För några av de större projekten finns det projektkontor. Projektkontoret för Slussen har nyligen bytt lokaler inom samma fastighet på Katarinavägen 17.

4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Bedömd hyreskostnadsutveckling

Exploateringskontorets årshyra 2023 för Tekniska nämndhuset uppgår till 13,8 miljoner kronor inklusive en rabatt om 1,6 miljoner kronor då inte hela ombyggnaden är slutförd. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (2 160 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor.

Årshyran för 2024 beräknas ökar med 1,6 miljoner kronor till 15,4 miljoner kronor då ovanstående rabatt för gemensamma ytor inte längre utgår.

Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 1,1 miljon kronor respektive 3,2 miljoner kronor.

Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till cirka 10 miljoner kronor per år.

4.3 Samverkan

Gemensamma funktioner i det renoverade Tekniska nämndhuset samutnyttjas med övriga tekniska förvaltningar. Gemensamma funktioner är bland annat mötesrum, matsal och omklädningsrum. FM-tjänster som städning, reception, post tillhandahålls av fastighetskontoret med hjälp av en extern leverantör.

5 Övriga redovisningar

Medel för klimatinvesteringar

I budget för 2023 har exploateringsnämnden ansökt om klimatinvesteringsmedel om 0,8 miljoner kronor för ett projekt som slutförs 2024. De pågående projektet finns beskrivet i verksamhetsplan för 2023. **Se även bilaga 8** för ytterligare information.

Projekt, mnkr	Ansökan VP23	Prognos 2024	Summa 2023-2024
Hjullastare-fossilfri	0,8	3,4	4,2
Summa	0,8	3,4	4,2

Medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus 2024

Nämnden utför restaurering av sjöar och vattendrag. Kommunerna Stockholm, Tyresö och Huddinge har erhållit statligt bidrag för att genomföra en fosforfällning i Drevviken. Stockholm stads totala kostnad för åren 2022 och 2023 beräknades tidigare till 11,6 miljoner kronor och stadens andel av beviljat statligt bidrag utgör 2,7 miljoner kronor. För år 2023 har nämnden ansökt om 5,6 miljoner kronor för medel inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus. Bedömningen är att nu en viss eftersläpning av åtgärderna på grund av överklagande av upphandlingen gällande fosforfällningen. Det innebär en förskjutning av utgifter om 2,6 miljoner kronor från 2023 till 2024. Sammantaget med kostnadsökningen om 0,7 miljoner kronor är prognosen att behov av medel för 2024 kommer uppgå till 3,3 miljoner kronor.

Medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus efter 2024

Förutom fosforfällning i Drevviken finns det planer till och med 2026 på fällning av fosfor i Lilla Värtan, Edsviken, Riddarfjärden och Ältasjön.

Förutsättningarna kring en fällning av fosfor i Lilla Värtan skiljer sig jämfört med en fällning i en insjö då effekterna av en insats här sannolikt inte kommer vara lika tydliga utan kan komma att till viss del spridas ut i angränsande vattenförekomster. Dessa förutsättningar utreds inom arbetet med det lokala åtgärdsprogrammet och inblandade kommuner kommer behöva ta ställning till en eventuell insats. Om beslut tas om att genomföra fosforfällning i

Lilla Värtan kan kostnaden för Stockholm komma att uppgå till cirka 6-8 miljoner kronor per år för åren 2025 och 2026.

Parallellt med fällning i Lilla Värtan planeras även för att det samtidigt ska ske fällning i Edsviken eftersom det är så pass stor kommunikation mellan dessa båda vattenförekomster. Kostnaden för Stockholm för detta uppskattas bli 0,6 miljoner kronor per år för åren 2025 och 2026.

Även i arbetet med det lokala åtgärdsprogrammet för Riddarfjärden föreslås en fosforfällning. Om beslut tas om att genomföra fosforfällning i Riddarfjärden uppskattas kostnaden att uppgå till 7,5 miljoner kronor per år för åren 2025 och 2026.

Om beslut fattas för insatser i dessa tre vattenförekomster kommer det således totalt sett finnas behov av medel på totalt ca 14-16 miljoner kronor per år för åren 2025 och 2026.

Dessutom kan det också finnas behov av medel för fällning av fosfor i Ältasjön även om Nacka kommun står för en större del av kostnaden. Om beslut tas om att genomföra även denna fällning uppskattas kostnaden för Stockholm bli 2 miljoner kronor under 2025 eller 2026.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2024 samt 2025-2026

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 Prioritering av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Taxor och avgifter

Bilaga 7 Uppföljning Stockholm stads miljöprogram 2020-2023

Bilaga 8 Klimatinvesteringar

Bilaga 9 Förhandlingsprotokoll 2023-03-22