

Handläggare:**Till**

Exploateringsnämnden

Telefon:

Exploateringsnämnden

**Underlag för budget 2018 med
inriktning 2019 och 2020****Förslag till beslut**

Innehållsförteckning

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
2 Nämndens verksamhetsområde	4
2.1 Ett Stockholm som håller samman.....	4
2.1.1 Översiktsplan och Vision 2040	4
2.1.2 Rekordåret 2016	5
2.1.3 Planera för 140 000 nya bostäder	8
2.1.4 Markanvisa minst 8 500 lägenheter år 2017	10
2.1.5 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet	11
2.2 Ett klimatsmart Stockholm.....	11
2.2.1 Energianvändningen är hållbar.....	11
2.2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	12
2.2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning.....	12
2.2.4 Stockholms miljö är giftfri	13
2.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	14
2.3.1 Byggnad av kommersiella lokaler idag och de kommande åren.....	14
2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggnad av kommersiella lokaler.....	14
2.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	15
2.4.1 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare	15
2.4.2 Medverka till offentlig service	17
2.4.3 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.....	17
2.4.4 Utvecklar utökad medborgardialog.....	17
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	18
3.1 Drift.....	18
3.1.1 Ekonomiska förutsättningar för driftbudgeten 2018-2020	18
3.2 Investeringar.....	21
3.2.1 Prioriteringsgrunder.....	21
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	22
3.2.3 Målhuppfyllelse.....	23
3.2.4 Förslag till investeringsbudget 2018-2022.....	23
4 Lokalförsörjningsplan.....	27
Bilagor	28

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Visionen om ett Stockholm för alla förutsätter en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av stadens markinnehav. En hög takt i bostadsbyggandet är ett särskilt prioriterat mål. Markanvisningar och exploateringsverksamhet ska präglas av effektivitet, helhetsperspektiv och transparens. Varje enskilt exploateringsprojekt ska ge största möjliga värde för staden och för stockholmarna.

Målsättningen är att bygga 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030. Mellan 2014 och 2020 ska 40 000 bostäder byggas. En mångfald boendeformer ska etableras, och hyresrätterna ska bli fler i hela staden. Bostäder för unga, studenter och andra grupper som står långt ifrån bostadsmarknaden ska prioriteras och nämnden ska arbeta för låga byggkostnader i dessa projekt. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

Ett Stockholm som håller samman

- I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden levande och trygga stadsmiljöer
- I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer
- Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka tillgången till idrottsanläggningar
- Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka närheten till kultur

Ett klimatsmart Stockholm

- Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning i nyproducerade byggnader
- Exploateringsnämnden medverkar i arbetet enligt framkomlighetsstrategin
- Exploateringsnämnden bidrar till hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm
- Exploateringsnämnden medverkar till att stadens miljö ska bli giftfri

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut
- Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö
- Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning
- Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad
- Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare
- Exploateringsnämnden bidrar till en stad fri från diskriminering
- Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att utveckla barnkonsekvensanalyser
- Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden
- Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog

- Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla staden i hållbar riktning

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 Ett Stockholm som håller samman

Stockholms befolkning växer i snabb takt, både avseende nyfödda och nyinflyttade stockholmare. Det senaste decenniet har befolkningen ökat med i genomsnitt drygt 15 200 invånare per år. Det är positivt för stadens utveckling och det bidrar till behovet av ett ökat bostadsbyggande. Målet är att öka takten i bostadsbyggandet och samtidigt bidra till stadens mål om en hållbar utveckling.

Mot bakgrund av ovanstående finns ett mål i stadens budget att det ska byggas 140 000 lägenheter under åren 2010-2030 med ett delmål om att bygga 40 000 av dessa under perioden 2014-2020. Det motsvarar ett snitt om cirka 6 700 bostäder årligen 2014-2020 och därefter cirka 8 000 bostäder fram till år 2030. Det betyder att takten i bostadsbyggandet utifrån målsättningarna behöver öka ytterligare efter år 2020.

Fortsatt stora resurser krävs för att finansiera de omfattande investeringar som behövs för att möta stadens befolkningstillväxt. Det ställer krav på prioriteringar av investeringsverksamheten. Lönsamheten i exploateringarna kommer att vara avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med. Inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering bedöms uppgå till betydande belopp under planeringsperioden.

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden också medfinansierare i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Inom exploateringsnämndens ansvarsområde avser det bland annat Citybanan samt medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan. I februari 2016 inleddes förhandlingar med storstadsregionerna inom ramen för den så kallade Sverigeförhandlingen om utbyggnad av ett flertal kollektivtrafikprojekt. 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 inledningsvis ingår i förhandlingarna för Stockholms del är:

- Stockholms tunnelbana Ropsten-Lidingö Centrum, Fridhemsplan-Älvsjö, Mörby Centrum-Täby Centrum alternativt Roslagsbanan till Stockholm City
- Stockholms spårväg Syd Älvsjö-Flemingsberg
- Östlig förbindelse i Stockholm inklusive en förlängning av spårväg från Sickla till Värtahamnen

2.1.1 Översiktsplan och Vision 2040

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2015 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att uppdatera översiktsplanen så att den på ett bättre sätt speglar den växande stadens utmaningar, omvärldens utveckling och stadens vision: "Vision 2040 – Ett Stockholm för alla".

Genom översiktsplanen talar staden om hur Stockholms bebyggelse och stadens övriga mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt. Stadens översiktsplan är ett viktigt verktyg i

arbetet för en mer hållbar utveckling.

Mellan den 10 november 2016 och 10 januari 2017 hölls samråd om förslaget till ny plan där stockholmarna kunde ta del av förslaget, lämna synpunkter och diskutera stadsutveckling på 15 olika platser i staden och digitalt.

Förslaget till ny översiktsplan 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 i förslaget är framför allt bostadsbristen och den ökande ojämlikheten och segregationen mellan olika stadsdelar, som även beskrivs och analyseras i hållbarhetskommisionens rapport ”Skillnadernas Stockholm”. Till sommaren 2017 presenteras ett nytt förslag till översiktsplan.

Kommunfullmäktige har beslutat om ”Vision 2040 - Ett Stockholm för alla”. Visionen är nära sammankopplad med riktlinjer för lokala utvecklingsprogram där det tydliggörs hur den övergripande visionen ska omsättas i praktiken. De lokala utvecklingsprogrammen har tagits fram av alla stadsdelsnämnder men det är särskilt viktigt att staden fokuserar på de områden som har störst utmaningar. Exploateringsnämnden kommer genom fokus på stadsmiljö i ytterstaden att arbeta med områdesplanering för att stärka sociala värden.

Stockholm har en blandad befolkning där nationalitet, utbildning, yrkesbakgrund och ålder varierar. Samtidigt finns en både fysisk och socioekonomisk segregation mellan olika stadsdelar, något som Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm har beskrivit i ett flertal rapporter.

Det finns allt större kunskaper om hur stadsbyggandet kan bidra till en socialt hållbar utveckling. De kommande årens kraftiga stadsutveckling ger möjligheter att minska de sociala skillnaderna och främja möten mellan människor i staden.

Byggnad och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Starka målpunkter som simhallar, idrottsplatser, temaplatser 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.

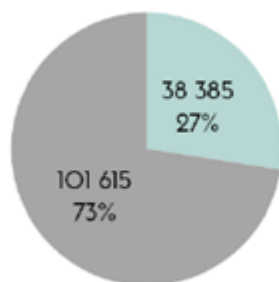
Exploateringsnämnden kommer även fortsättningsvis ha en nära samverkan med de aktuella stadsdelsnämnderna utifrån de frågor som berör exploateringsnämndens ansvarsområde.

2.1.2 Rekordåret 2016

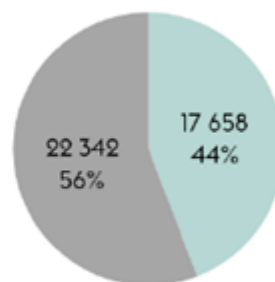
Under år 2016 har byggtakten överträffat förväntningarna och årsmålet om 6 000 byggstartade bostäder har uppnåtts med god marginal. Den slutliga siffran för påbörjade bostäder i om- och nybyggnation resulterade i 7 150 bostäder vilket innebär att målet överträffats med cirka 20 %.

År 2016 innebar en rekordnotering för bostadsproduktionen i Stockholm, med undantaget år 2006 då särskilda stimulansbidrag för byggstarter gavs. Miljonprogramstiden hade ungefär motsvarande byggtakt med cirka 60 000 bostäder per år på nationell nivå, något som nu alltså också uppnås. Även målet om att hälften av alla nya bostäder ska vara hyresrätter, det vill säga 3 000 byggstartade hyresrätter år 2016, uppnåddes då 3 176 hyresrättsbostäder påbörjades.

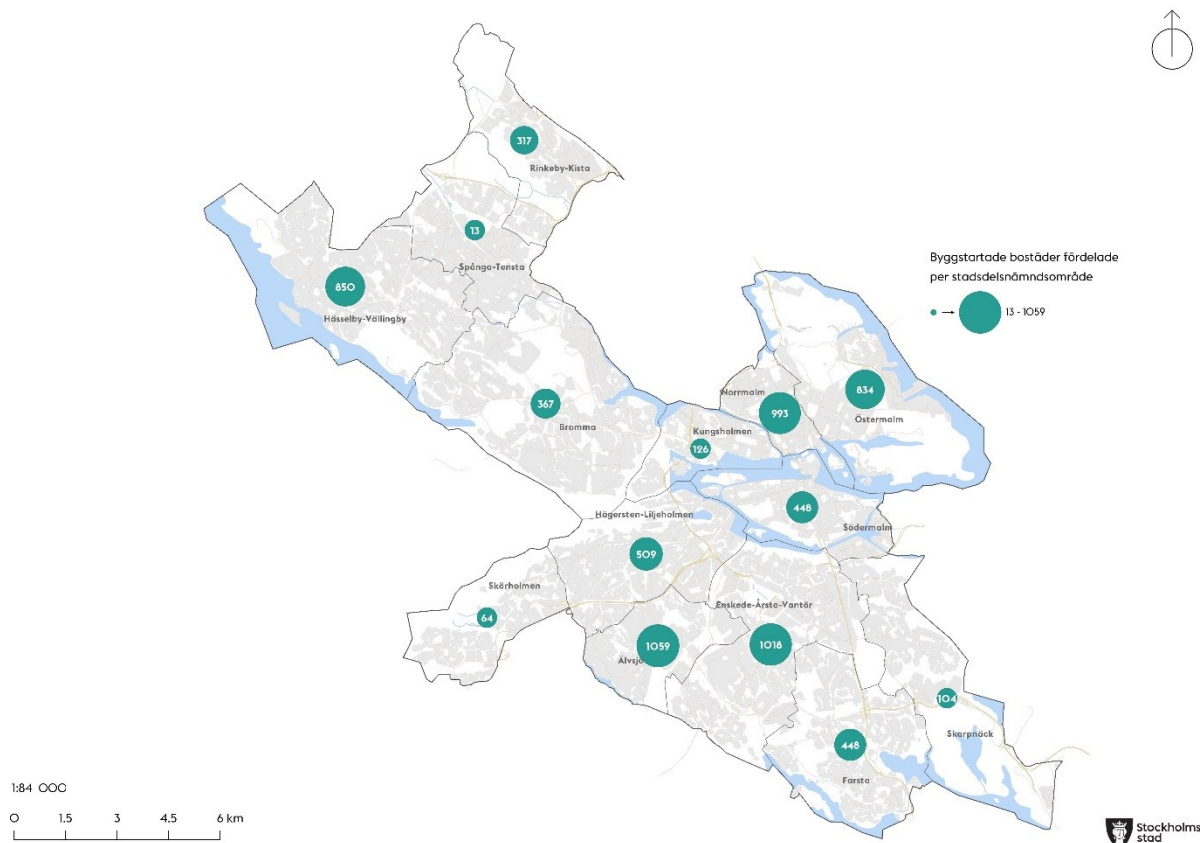
Under åren 2010-2016 har 38 385 bostäder byggts eller påbörjats varav 17 658 bostäder under perioden 2014-2016. Det betyder att 27 % av de bostäder som staden har som mål till år 2030 har påbörjats. För perioden 2014-2020 har 44 % av planerade bostäder påbörjats. Med denna byggnadstakt kommer målet om 40 000 bostäder till år 2020 att kunna uppnås. Efter år 2020 behöver byggtakten öka ytterligare för att nå målet om 140 000 bostäder till 2030.



Andel påbörjade bostäder för perioden 2010-2030.



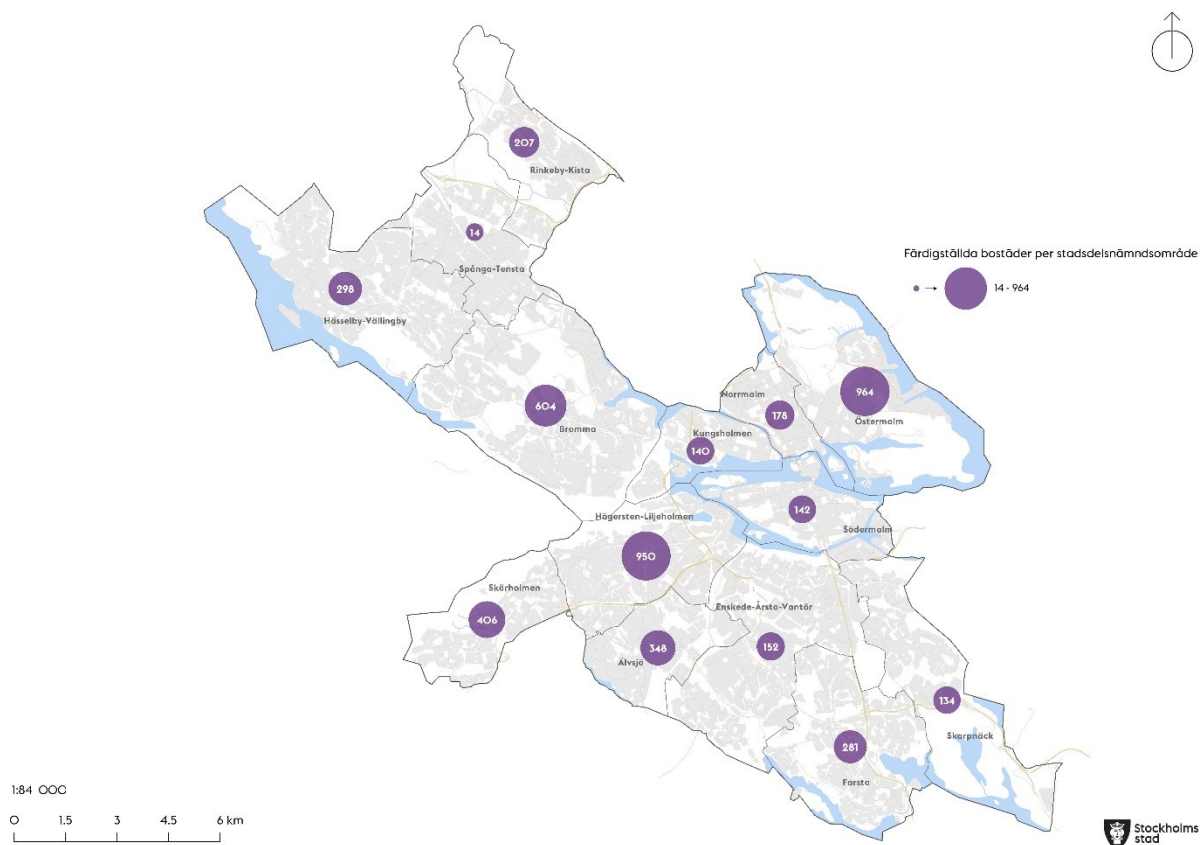
Andel påbörjade bostäder för perioden 2014-2020.



Den geografiska fördelningen över staden visar att en relativt stor andel av de påbörjade bostäderna under året befann sig i de stora stadsutvecklingsområdena Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. På Norrmalm var 915 av 993 påbörjade bostäder inom projektet Hagastaden.

Även i Älvsjö med Älvsjöstaden och Solberga påbörjades över 1 000 bostäder vilket innebär en ökning av bostadsbeståndet med cirka 9 % i stadsdelsnämndsområdet.

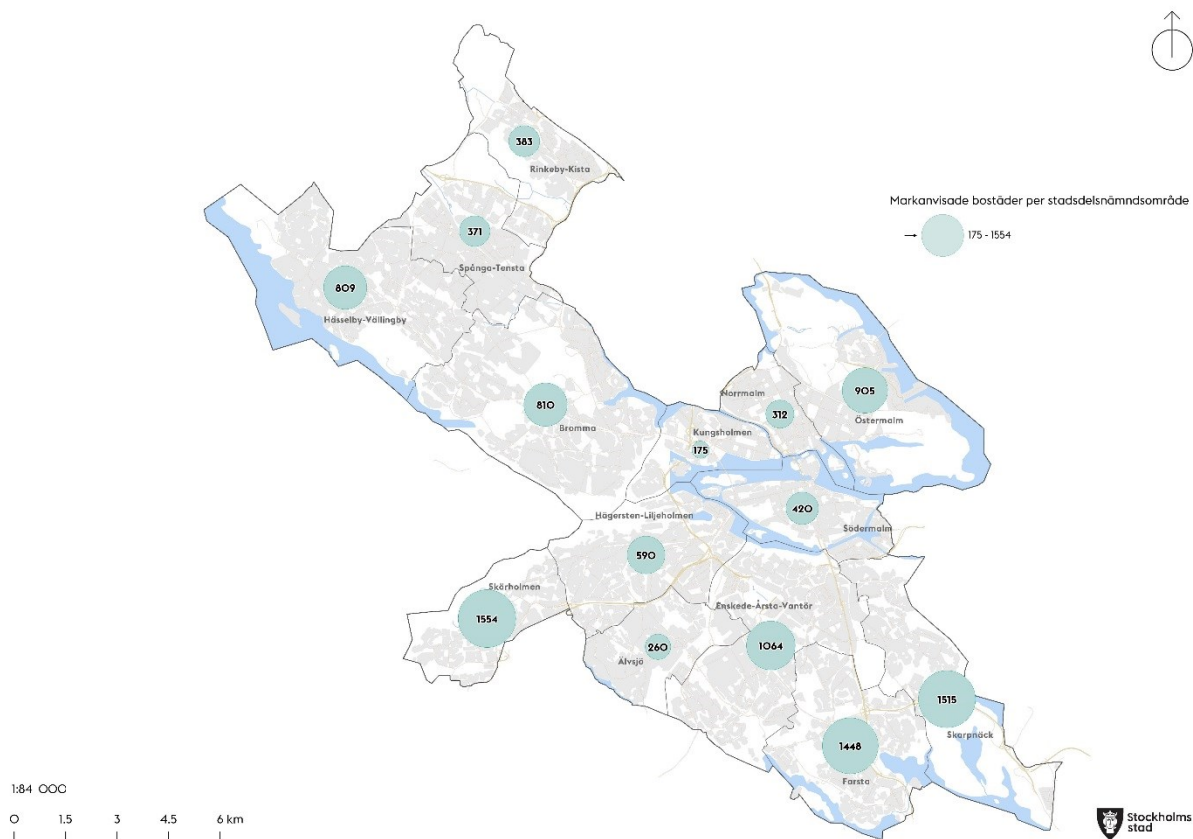
Av de 7 150 bostäder som påbörjades år 2016 finns en jämn fördelning mellan norra och södra Stockholm, 49 % i norra delarna och 51 % i södra delarna.



Antalet färdigställda bostäder var 4 818 under 2016. Antalet färdigställda bostäder beräknas öka under kommande år. *De stora stadsutvecklingsprojekten färdigställer i genomsnitt cirka 500-600 bostäder per år.* Färdigställda bostäder fördelar sig något annorlunda geografiskt jämfört med påbörjade där många bostäder färdigställdes i Hagersten-Liljeholmen och Östermalm. Inom samtida projekt som Norra Djurgårdsstaden, Årstadal och Liljeholmskajen färdigställdes det cirka 40 % av årets bostäder. (Förklara, utveckla!)

Under perioden 2010-2016 har beslut fattats om markanvisningar som omfattar 42 483 bostäder. Dessa fördelar sig med 45 % bostadsrätter och 55 % hyresrätter.

För 2016 var stadens mål att fatta beslut om markanvisningar som omfattar 8 000 bostäder. Målet överträffades med stor marginal. Hela 10 616 bostäder markanvisades under år 2016 och aldrig förr har så många bostäder markanvisats i Stockholm. Av dessa är antalet hyresrätter 5 189, motsvarande 49 %.



Det finns en tydlig koppling år 2016 mellan antalet markanvisade bostäder till områden där program enligt Plan- och bygglagen (PBL) godkänts eller större detaljplaner startats under året. Fokus Skärholmen, Bagarmossen-Skärpnäck och Farsta sticker ut, där de senare två också ingår i tunnelbanans influensområde och därmed i Stockholmsförhandlingen.

Under år 2016 har tio markanvisningar för nya friliggande förskolor beslutats och ett stort antal förskoleavdelningar ingår i övriga markanvisningar. Därutöver har mark avseende två skolor anvisats, en grundskola F-9 i Årstastråket för 900 elever och en grundskola för 1 200 elever vid Bergholmsbacken i Bagarmossen. I anslutning till dessa skolor kommer även nya idrottshallar att byggas.

Exploateringsnämnden har under föregående år också fattat beslut om ett flertal markanvisningar för kontor, handel och industriverksamhet. Bland annat kommer handels- och kontorscentrat Gallerian i centrala Stockholm att utökas. Ytterligare ett exempel är Bonnier Fastigheter som i mars 2016 tilldelades en markanvisning för en ny byggnad med kontor och handel om cirka 70 000 kvm i Norra Djurgårdsstaden.

2.1.3 Planera för 140 000 nya bostäder

I stadens projektportfölj finns idag cirka 119 000 bostäder i pågående planering, både i form av markanvisningar, pågående detaljplaner eller pågående programarbeten. Allt detta ska förhoppningsvis falla ut i byggstarter och färdigställda bostäder på sikt. Arbetet med att säkra den långsiktigt strategiska planeringen för att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 pågår regelbundet. Till vad som idag finns i stadens portfölj ska tilläggas cirka 38 000 bostäder som

under målperioden redan är påbörjade bostäder. Totalen hamnar därmed på cirka 157 000 bostäder.

De stora stadsutvecklingsprojekten bidrar till en jämn och hög takt i bostadsförsörjningen. Arbetssättet inom dessa behöver utvecklas för fler områden. Större sammanhängande stadsutvecklingsprojekt är till exempel Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Stora Sköndal, Kista och Hagsätra-Rågsved.

I projektet Fokus Skärholmen prövar staden en metod för att ta fram större generella detaljplaner. Syftet är att öka volymen på bostadsbyggandet, minska detaljstyrningen i detaljplanerna och skapa snabbare planprocesser, med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas. Social hållbarhet är en viktig utgångspunkt. Det finns möjligheter att utveckla Skärholmsvägen och Vårbergsvägen för att tydligare koppla samman stadsdelarna. Längs dessa vägar kan bland annat fler bostäder, verksamheter och service rymmas.

För att öka produktionstakten ytterligare har bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Målet är 3 500-5 000 byggstartade hyresbostäder fram till 2020. Parallellt med framtagandet av Stockholmshusen kommer detaljplanearbetet att löpa, allt för att de första Stockholmshusen ska kunna byggstartas under slutet av 2017.

Att bygga 140 000 nya bostäder ställer höga krav på att stadens tekniska infrastruktur, system och anläggningar för vatten, avlopp, energi, avfall och vägar, har kapacitet och teknisk funktion som svarar upp mot dessa högt ställda mål. Det är därför viktigt att det inom staden finns en gemensam och tydlig inriktning kring planeringen av den tekniska försörjningen. Förutsättningarna och konsekvenser av en anpassning av bostadsbyggandet för bättre utnyttjande av befintlig teknisk infrastruktur behöver tydliggöras. Syftet, förutom att säkerställa volymmålen, är även att begränsa omfattningen på stadens investeringar genom samordning.

Ett viktigt arbete de närmaste åren är att bevaka att infrastrukturs- och kapacitetsbegränsningar inte minskar möjligheterna att nå målen för bostadsförsörjningen.

Det är viktigt att staden har god beredskap för att den demografiska utvecklingen förändras över tid och att den långsiktiga planeringen för stadsutveckling och ny samhällsservice utvecklas. I takt med en växande befolkning ökar också behovet av lokaler för offentlig och privat service och för näringsliv. Bara under perioden 2016-2020 förväntas exempelvis antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med drygt 2 000 och antal skolbarn i åldern 6-15 år med 6 500. Denna ökning innebär ett ökat behov av förskolor och skolor.

Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska mötas med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Från 2014 till 2016 har det påbörjats 2 277 bostäder inom det så kallade influensområdet för den utbyggda tunnelbanan i Stockholms stad. Under perioden 2014 till 2030 ska totalt 45 900 bostäder färdigställas i tunnelbanans influensområde inom staden. Den höga produktionstakt som nu uppnåtts är en förutsättning för att målen ska nås.

Under de senaste åren kan staden peka på ett antal konkreta projekt där Ballsta radar varit ett hinder för bostadsbyggandet och stadens ambitioner att bygga en tät och sammanhållen stad. Radarn används främst för att kontrollera flygtrafiken i Stockholmsområdets luftrum men kan

också, utöver att kommunicera med flygplanen och inhämta information om deras avsikt, även mäta in oidentifierade luftfartyg.

Luftfartsverket har till exempel avstyrkt detaljplaner med hänvisning till byggnadernas höjd i relation till Bällsta radar och i några projekt har byggnadernas höjd reducerats i enlighet med krav från Luftfartsverket, med minskat antal bostäder som följd. Luftfartsverket delar stadens vilja att hitta en lösning som gör att tillstyrkande av aktuella byggnader kan göras utan fördröjning. Länsstyrelsen har nyligen initierat ett arbete med att sammanställa antal planerade bostäder som berörs eller hindras av Bällsta radar, tillsammans med berörda kommuner.

Kommunfullmäktige fattade i budget för 2015 beslut om förstärkt samordning av stadens arbete för ökat bostadsbyggande.

Samordningsgruppen består idag av nyckelpersoner från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsledningskontoret. Gruppen leds av stadens särskilda samordnare, bostadsgeneralen, som sammankallar och lyfter strategiska frågor som berör fler än en förvaltning.

Samordningsgruppen kommer att ingå i en gemensam mötesserie för produktionsplanering med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Syftet är att förvaltningsövergripande resursplanera och skapa gemensamma prioriteringar för de projekt som startas. På det sättet kommer mindre dubbelarbete att ske, ledtider kommer att kortas och större prognossäkerhet kommer att uppnås.

Ett arbete kring stadsövergripande skol- och förskoleplaneringen initierades under 2016 och kommer att fortsätta under 2017.

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

2.1.4 Markanvisa minst 8 500 lägenheter år 2017

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.

Markanvisningarna ska för år 2017 uppgå till minst 8 500 lägenheter, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Denna målsättning ska succesivt höjas och nämnden ska därför göra nödvändiga förberedelser för att klara av minst 9 000 markanvisade bostäder år 2018. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet.

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer med hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och småhus i hela staden. Exploateringsnämnden beaktar de mål som stadens kommunala bostadsbolag har.

En ny markanvisningspolicy antogs av kommunfullmäktige i december 2015. I samband med det infördes en ny form för markanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, som tillämpas när flera sökande finns på samma plats och det finns skäl att ställa förslagen mot varandra. Ett underlag sammanställs som beskriver hur urvalsprocessen kommer att gå till och vad byggherrarna förväntas lämna in till ett jämförelseförfarande. Ambitionen är att rutinerna

och vilka krav staden ställer ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen.

2.1.5 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

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

I samband med krisen i början av 1990-talet sjönk andelen sysselsatta i hela Stockholms stad, men mest i ytterstaden och i områden som Skärholmen och i Järva. Sedan dess har andelen sysselsatta stigit kontinuerligt i de flesta delar av staden, bortsett från en liten nedgång i början på 2000-talet i samband med IT-krisen samt under finanskrisen år 2009. I Skärholmen och Rinkeby-Kista har dock andelen sysselsatta stannat kvar på en låg nivå sedan nittiotalskrisen.

Under 2016 fick 11 834 personer en ny bostad genom Bostadsförmedlingen. Året innan var motsvarande siffra 12 384, vilket innebär att årets antal är på ungefär samma nivå.

Förmedlingen av studentbostäder och ungdomsbostäder har fortsatt att öka och antalet som förmedlades under 2016 var 2 129 respektive 1 351. Den genomsnittliga kötiden 2016 uppgick till 9 år. Det är en ökning jämfört med 2015 då den uppgick till 8,2 år.

Priset på bostadsrätter fortsätter att stiga i Stockholm, om än i en långsammare takt än de senaste åren. I Stockholms stad har bostadsrätterna ökat med 3 % under det senaste året. Prisutvecklingen har saktat in avsevärt, vilket främst beror på nya regler gällande krav om amortering. Prisökningen 2015 låg på 19 %.

Bostadsbyggandet ökar nu kraftigt. Mellan 2015 och 2016 ökade antalet påbörjade bostäder med cirka 24 %. I byggklara lagakraftvunna detaljplaner finns drygt 17 000 bostäder; merparten av dessa ligger i stadens större stadsutvecklingsområden. Planerna innehåller både hyresrätter och bostadsrätter vilket ger en stabilitet om konjunkturen förändras under perioden.

2.2 Ett klimatsmart Stockholm

Exploateringsnämnden har under 2016 arbetat med implementering och förankring av stadens nya miljöprogram. Ett miljöhandlingsprogram har tagits fram som redogör för de åtgärder som bedöms nödvändiga för att nå målen i miljöprogrammet. En av de centrala åtgärderna i miljöhandlingsprogrammet är att sammanställa alla de miljökrav som staden, utifrån uppdrag i miljöprogrammet, ska ställa vid markanvisning av stadens mark i ett samlat miljökravsdokument. Arbetet påbörjades under 2016 och förväntas vara klart till sommaren 2017. Miljökrav som ställs i samband med markanvisning är ett viktigt verktyg i arbetet att bli en klimatsmart stad. Kraven innebär ett ökat uppföljningsbehov och arbetet med tillämpning och uppföljning av kraven kommer att kräva resurser och effektiva uppföljningsverktyg.

2.2.1 Energianvändningen är hållbar

Ett av stadens miljömål är ”Hållbar energianvändning” där ett delmål avser energikrav för

nybyggnadsprojekt på stadens mark.

Staden har sedan länge, via exploateringsnämnden, arbetat aktivt med att ställa krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges långtgående krav på energianvändning vid nybyggnation uppnås. Vid markanvisningar tillämpar staden mål om att nå energianvändning på 55 kWh/kvm med målsättning att sträva mot 45 kWh/kvm. Arbetet fortsätter och hur kraven formuleras kommer att justeras i ett samlat miljökravsdokument för kvartermark. De energikrav som staden ställer kommer på sikt harmonisera med Boverkets byggregler då dessa kommer att justeras för att följa EU:s direktiv på området.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden och miljöspetsområden. Miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden fortsätter bidra till utvecklingen av ny miljöteknik och god planering som kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Arbetet med kravställande och uppföljning av miljökrav ligger som grund vid utvecklingen av ett samlat miljökravsdokument.

Exploateringsnämnden fortsätter att driva och utveckla innovationsuppdraget, i synnerhet genom projektet innovationsplattform hållbara Stockholm. Projektet fokuserar på att lösa eventuella hinder för att nå målet om 140 000 hållbara klimatsmarta bostäder och utemiljöer till 2030 samt att tillvarata digitaliseringens drivkrafter och möjligheter för hållbar stadsutveckling. I detta samarbetar staden med akademi, privata och offentliga aktörer. Utvecklingsområden som identifierats i projektet är att kunskapsinsatser, samverkansformer och handläggarsöd behöver utvecklas för att höja innovationsförmågan.

2.2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med berörda aktörer. Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten och framkomlighetsstrategin, med tillhörande planer exempelvis cykelplan och gångplan, ligger till grund för arbetets inriktning. Den grundläggande innebörden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel prioriteras för att fler människor och mer gods ska förflyttas mer effektivt.

Vid nybyggnation ska det tidigt planeras för ett ökat cyklande och behovet av säkra och funktionella cykelparkeringar ska tillgodoses. Vid större projekt som kräver trafikomläggningar är det viktigt att säkerställa framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Exploateringsprojekten arbetar i enlighet med stadens modell för projektspecifika och gröna parkeringstal för bil, och parkeringstal för cykel vid nyproduktion.

Exploateringsnämnden deltar i utredningen av förutsättningarna för samlastning av stadens egna varuleveranser som leds av trafiknämnden.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras och genomförs i samband med detta. Staden har påbörjat en ny detaljplaneplanprocess för en bussterminal i Katarinaberget. Förslaget till detaljplanen ställdes ut för granskning i oktober 2016 och beräknas behandlas av kommunfullmäktige i mars 2017.

2.2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både

markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden har tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljönämnden och styrelsen för Stockholm Vatten och Avfall antagit den så kallade åtgärdsnivån för dagvattenhantering. Implementeringen av åtgärdsnivån har påbörjats och är en del av det samlade miljökravdokument som kommer att införlivas i stadens markanvisningar under 2017. Exploateringsnämnden arbetar med övriga berörda nämnder och bolag för att förankra och tillämpa stadens dagvattenstrategi.

Utbyggnaden av Stockholm ska ske på en långsiktigt hållbar nivå. Exploateringsnämnden samråder med miljö- och hälsoskyddsnämnden i tidiga skeden i projekt. Ett av de områden som exploateringsnämnden arbetar aktivt med är 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. Representanter från exploateringskontoret deltar även i stadens samlade grupp för klimatanpassning.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden implementera strategi för ekosystemtjänster och grönytekomensation. I samband med markanvisning ska nämnden ställa krav på att grönytefaktor används vid byggande av kvartersmark på stadens mark, ett arbete som ingår i nämndens arbete med att ta fram ett samlat miljökravdokument.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall i planering av åtgärder samt bistår i de upphandlingsprocesser som rör genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att under 2017 tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram en handlingsplan för hantering av byggmassor inom staden.

2.2.4 Stockholms miljö är giftfri

Under 2016 har metoder och rutiner för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) implementerats. Tillämpningen av BVB behöver dock utvecklas då många material som används saknas.

Exploateringsnämnden ställer i Vägledning till gemensamma miljökrav för entreprenader krav gällande kemikalier på stadens anlitade entreprenörer. Under 2016 tagit fram en rutin för uppföljning av detta i stadens projekt.

2.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

2.3.1 Byggnad av kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Kommunfullmäktige har fastställt riktlinjer för utvecklingen av stadens företagsområden. I samband med planeringen av nya bostadsområden undersöks om möjlighet finns till lokaler för småföretagande.

I den fysiska planeringen ska goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning skapas. Vidare ska goda förutsättningar för att öka antalet arbetsplatser i nya utvecklingsområden i ytterstaden skapas.

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

Hagastaden, som planeras kring Norra Station och Karolinska sjukhuset, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende.

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

Exploateringsnämnden ansvarar för att leda och organisera det operativa arbetet med stadsutvecklingsområdet City. Strategi för medfinansiering från privata fastighetsägare kommer att tas fram.

Projektet Norra Djurgårdsstaden genomförs med 500 lägenheter per år med mål om totalt 12 000 lägenheter och 35 000 arbetsplatser. Inom Värtan byggs en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att utveckla ytterstaden. Vid nya E18 vid Järvafältet planeras bland annat två överdäckningar byggas med ny bostadsbebyggelse vid Rinkeby och vid Tensta. I stadens arbete med att utveckla söderort har ett mål också varit att tillskapa fler arbetsplatser. Satsningarna på Tyngdpunkt Farsta och Söderstaden spelar en viktig roll i den utvecklingen både vad gäller bostäder och arbetsplatser. För Söderstaden har exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden startat programarbete.

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Den ekonomiska tillväxten i Sverige uppgick till 3,3 % år 2016. Det fortsatt goda konjunkturläget visar sig i att trycket på Stockholms fastighetsmarknad förblir starkt. Konjunkturen i Stockholm fortsätter att ligga över det historiska genomsnittet, detta trots att det sista kvartalet 2015 och den första halvan av 2016 präglades av en inbromsning som innebär att läget för Stockholmsekonomin då var det svagaste sedan mitten av 2013.

År 2016 var ett rekordår vad gäller transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige. Transaktionsvolymen i Stockholm uppgick till 51 mdkr.

Köparna av fastigheter i Stockholm har varit såväl inhemska som internationella. Intresset är fortsatt störst för moderna fastigheter och utvecklingsfastigheter i CBD (Central Business District).

Kontorsvakanserna i hela Stockholm låg under slutet av 2016 på cirka 7,4 %. Det innebär att den låga vakansgraden från året innan består. Vakanserna i CBD låg i slutet av 2016 på historiskt låga 2,8 %, i övriga innerstaden på 5,0 % och i närförorterna på 7,2 %. I Kista är vakansgraden fortfarande avsevärt högre och den låg i slutet av 2016 på 17,5 %.

Hyresmarknaden är fortfarande stark. Marknadshyran för kontor i bästa läge beräknas ha stigit från cirka 5 200 kr/kvm 2015 till 6 200 kr/kvm i slutet av 2016.

Under 2016 färdigställdes cirka 96 100 kvm kontorslokaler i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg. Planerade kontorsprojekt under 2017-2019 summerar till cirka 270 000 kvm. De närmaste åren förväntas dock antalet nya arbetstillfällen ge ett lokalbehov som överstiger nyproduktionen av kontorslokaler. Under 2016-2017 beräknas dessutom en viss mängd kontorslokaler försvinna från kontorsmarknaden. Detta bedöms sammantaget medföra minskad vakans som kan ge utrymme för ytterligare stigande hyror.

2.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

2.4.1 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

De kommande åren kommer arbetet, med utgångspunkt i kontorets uppdrag, mål och fokusområden, att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare fortsätta. Exploateringskontorets värdegrund ska vara vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur stöttar verksamheten och kontorets uppdrag. En strategi och plan för kompetensförsörjning kommer tas fram för att underlätta och skapa förutsättningar att göra rätt kompetenssatsningar och rekryteringar på kort och lång sikt.

Kompetensförsörjning och ledarförsörjning

Det är en utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som råder inom samhällsbyggnadsbranschen, och analysen är att det fortsatt kommer att vara en utmaning att rekrytera framförallt erfarna ingenjörer inom samhällsbyggnad. I syfte att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare måste exploateringskontoret arbeta för att attrahera rätt kompetens men också säkerställa att befintliga medarbetare trivs och utvecklas.

Under 2017 påbörjas ett strategiskt och systematiskt arbete för att säkerställa kontorets lång- och kortsiktiga kompetensförsörjning. Kompetensutvecklingsinsatser med fokus på kontorets olika roller kommer att spela en central roll när det gäller att utveckla och behålla medarbetare. Arbetet med att synliggöra kontorets karriär- och utvecklingsmöjligheter internt kommer bedrivas.

Exploateringskontoret kommer att fortsatt använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare för ingenjörer inom samhällsbyggnad. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt utveckling av medverkan på studentmässor,

arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Att förstärka samarbetet med högskolor och universitet är en viktig del i arbetet med att säkerställa kompetensförsörjningen. Det är viktigt att exploateringskontoret har de förutsättningar som krävs för att vara en självklar partner när det kommer till praktik, examensarbeten och studiebesök. För att skapa sådana förutsättningar kommer, bland annat, en ambassadörsgrupp med medarbetare från varje avdelning tillsammans med förvaltningens HR-enhet att se över hur kontoret marknadsför sig mot landets studenter. För att bygga och utveckla arbetsgivarvarumärket externt, behöver det samtidigt säkerställas att befintliga medarbetare har rätt förutsättningar för att trivas, utvecklas och känna engagemang och motivation. Exploateringsnämndens uppdrag och att kontoret har anställt många nya medarbetare de senaste åren understryker behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och processer, stärka kulturen och arbeta mot ett gemensamt ledarskap.

Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att man inte diskriminerar vid rekrytering. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning samt vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Omställning

Inga kända organisationsförändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling finns.

Hälsa och sjukfrånvaro

Kontoret samarbetar med företagshälsovården och Försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder ett omfattande friskvårdsprogram för att bidra till en god hälsa. Den generösa flextiden ger bra förutsättningar att ha balans mellan arbetsliv och privatliv.

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö kommer att fortsätta de kommande åren. Målet är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret kommer att satsa på hälsoarbete och följa upp frånvaro och trender samtidigt som arbetet med att medvetandegöra hur medarbetarna själva kan påverka sin hälsa fortsätter. De kommande åren kommer kontorets chefer vidareutbildas i arbetsmiljöfrågor om hur ohälsosam arbetsbelastning, otydlighet i roller och ansvar samt kränkande särbehandling ska förebyggas och hanteras.

Jämställdhet och mångfald

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

Arbete för att fortsatt klara målet att minst 40 % av våra anställda ska vara män kommer att bedrivas. En blandning av kompetens, kön, kulturell bakgrund, ålder, utbildning och personliga erfarenheter främjar och utvecklar verksamheten och därför behöver en jämn fördelning avseende jämställdhet och mångfald inom kontorets olika yrkesgrupper och enheter kontinuerligt bevakas.

2.4.2 Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service. Det gäller till exempel boenden för personer med funktionsnedsättning, förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg och kultur i stadsutvecklingsområdena. Exploateringsnämnden ska redan i planeringsprocessens tidiga skeden utveckla samverkan med framför allt stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörda stadsdelsnämnder och SISAB för att säkra tillgången på platser i förskolor och skolor.

2.4.3 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.

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

Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggherren förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken följa "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder".

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska det prövas om projekten kan innehålla en andel om minst 5 % lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning. I områden där det helt saknas gruppboendestäder ska möjligheten att bygga sådana prövas i varje byggprojekt oavsett storlek. I alla aktuella bostadsexploateringsprojekt tillfrågas stadsdelsförvaltningen om behov föreligger.

2.4.4 Utvecklar utökad medborgardialog

När staden växer i hög takt blir dialogen med medborgarna allt viktigare. En god dialog med medborgarna bidrar till att staden kan komma fram till en bättre planering genom att ta tillvara den kunskap och de idéer som invånarna har om sin närmiljö.

Exploateringsnämnden kommer, i nära samarbete med stadsbyggnadsnämnden, att fortsätta utveckla medborgardialogen. Arbetet med medborgardialoger avser att skapa en starkare känsla av samhörighet och tillit i lokalsamhället samtidigt som det ska ge insikter till verksamheten. En viktig utgångspunkt är att det ska inkludera fler stockholmare och grupper som vanligtvis inte deltar.

Antalet intresserade som vill besöka de stora stadsutvecklingsprojekten ökar ständigt. Under 2017 påbörjas arbetet med en projektgemensam besöksmottagning för framförallt projekten Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Hagastaden etableras. Detta för att samordna resurser och säkra ett professionellt mottagande av nationella och internationella studiebesök.

Bostadsbyggande, offentlig service och kollektivtrafik är tätt sammankopplat för att staden ska växa hållbart. Exploateringskontoret ska fortsätta utvecklingen av ett nära samarbete med övriga förvaltningar, stadens bostadsbolag och Stockholms Läns Landsting så att kommunikationen till stockholmarna karakteriseras av ett helhetsperspektiv.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

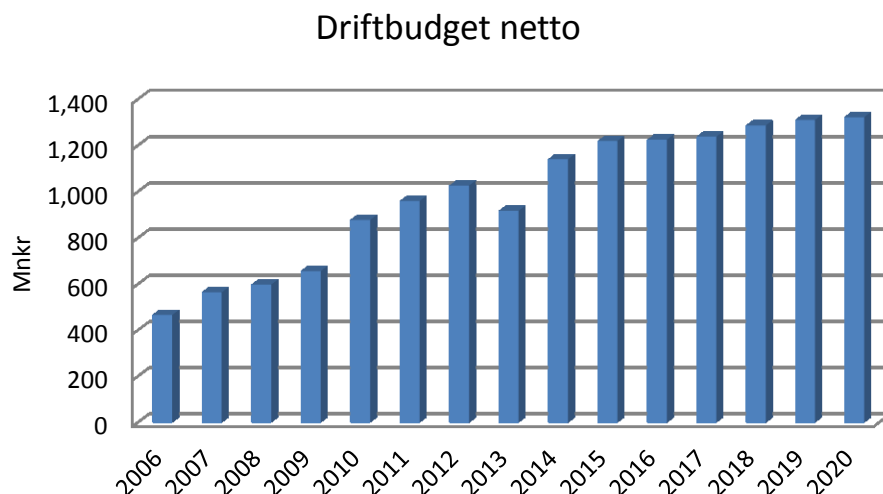
Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2018 och 2019 i kommunfullmäktiges budget för 2017.

I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2018-2022 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

3.1 Drift

3.1.1 Ekonomiska förutsättningar för driftbudgeten 2018-2020

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av driftbudgeten 2006-2016 och prognos fram till och med 2020 framgår i nedanstående diagram.



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2017 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kostnader för avskrivningar och internräntor.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020
Kostnader	117,0	117,0	117,0	119,5
Avskrivningar	245,0	255,0	265,0	319,0
Internräntor	933,0	923,0	926,0	954,0
Summa kostnader	1 295,0	1 295,0	1 308,0	1 392,5
Intäkter	2 534,0	2 582,3	2 618,9	2 715,4
Driftbudget – netto	1 239,0	1 287,3	1 310,9	1 322,9

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

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter cirka 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 2000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.

Exploateringsnämnden ansvarar även sedan 2011 för den mark utanför kommungränsen som ska avyttras.

Markförvaltning (mnkr)	Budget 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020
Kostnader	53,1	49,3	49,3	51,8
Avskrivningar	245,0	255,0	265,0	319,0
Internräntor	933,0	923,0	926,0	954,0
Summa kostnader	1 231,1	1 227,3	1 240,3	1 324,8
Intäkter	2 450,9	2 485,3	2 522,2	2 618,8
Driftbudget – netto	1 219,8	1 258,0	1 281,9	1 294,0

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2018 kommer att uppgå till cirka 2 485 mnkr. Intäkterna från markförvaltningen bedöms jämfört med budget 2017 öka med cirka 35 mnkr. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Kostnaderna för avskrivningar bedöms öka med 10 mnkr och internräntorna bedöms minska med 10 mnkr jämfört med verksamhetsplan för 2017. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli högre beroende på ökade intäkter bland annat till följd av ny taxa för tomträttsavgälder. Kommunfullmäktige beslutade i december 2016 om nya tomträttsavgälder för bostäder. Detta beslut ligger till grund för prognosen rörande intäkter under perioden 2018-2020. Ärendet är överklagat. En domstolsprocess som leder till en dom som upphäver beslutet kommer att ge minskade intäkter 2018-2020.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Ökningen har till stor del berott på effekter av domar i avgäldsmål. Ökningstakten varierar mellan åren. Till följd av försäljningen av mark till Botkyrka kommun under 2017 och 2018 ingår även en minskning av intäkterna med cirka 30 mnkr i beräkningarna.

Prognosen för tomträttsintäkter är alltid något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Försäljning av tomträttsmark minskar intäkterna. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader för återbetalning av avgälder som kan uppgå till ansevärda belopp.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gäller den så kallade avgäldsrentan. Tingsrätten har i en dom i oktober 2016 fastställt rentan till 3 %, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare

domstolspraxis. Staden har överklagat domen. Detta kan komma att beröra pågående tomträttsmål, kommande avgäldsregleringar och friköp.

En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2018-2020 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna 2018 redovisas enligt plan i budget 2017. Kontoret ser dock behov av utökade medel för fastighetsskatt med 2,0 mnkr från 2019.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka under perioden. 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.

Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Från fastighetsnämnden överfördes då 282 fastigheter med en total yta om drygt 10 200 hektar till nämnden. Mellan åren 2011-2016 har drygt 90 % av den totala arealen sålts. Vid slutet av 2017 beräknas endast cirka 200 hektar återstå.

I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. Kostnaderna och intäkterna Från år 2018 och framåt beräknas kostnaderna uppgå till 1,3 mnkr och intäkterna till 2,2 mnkr, netto 0,9 mnkr, per år.

Övrig verksamhet

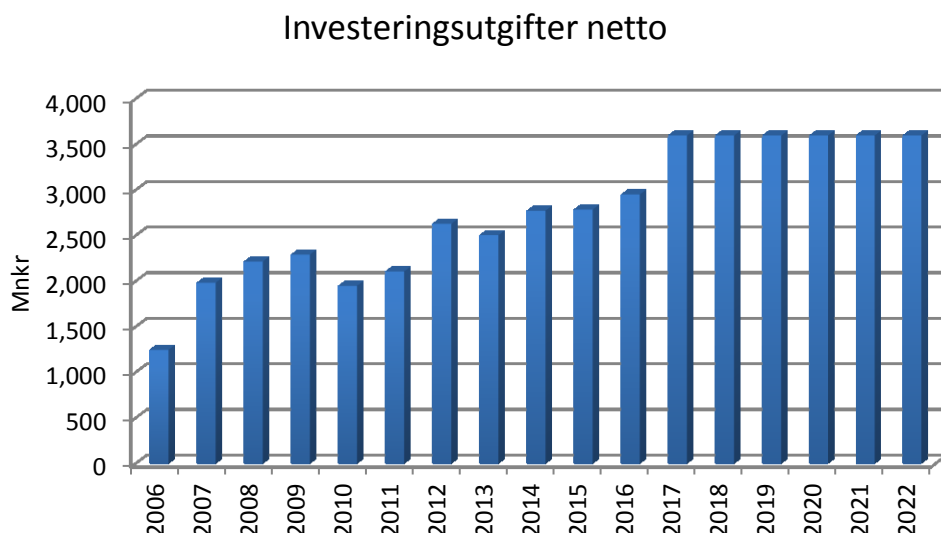
Övrig verksamhet (mnkr)	Budget 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020
Kostnader	63,9	67,7	67,7	67,2
Intäkter	83,1	97,0	96,7	96,6
Driftbudget – netto	19,2	29,3	29,0	28,9

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

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden och de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Den 31 mars 2017 förvärvar nämnden ett antal byggnader S:t Erik Markutveckling AB som ökar kostnaderna och intäkterna för perioden.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2018 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2018-2022 innehåller bostadsprojekt omfattande drygt 140 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2018-2022 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

Investeringsstrategins syfte är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen och stadens inriktningsmål, och med hänsyn tagen till de finansiella förutsättningarna, ge vägledning för investeringsprioriteringar i syfte att förverkliga ett jämlikt och hållbart Stockholm.

Stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030, 40 000 bostäder fram till 2020, stadens bostadsåtagande i samband med tunnelbanans utbyggnad samt förutsättningarna för stadens långsiktiga bostadsplanering innebär en höjd ambitionsnivå. Bostadsmålet är det mål som ska prioriteras högst och som bedöms kommer att utgöra störst andel av stadens nettoutgifter framöver. Staden har även höjt ambitionsnivån vad rör investeringar i miljö, kunskap, hälsa och välfärd.

Den höga ambitionsnivån ökar kravet på prioriteringar i investeringsverksamheten och kostnadsmedvetenhet i projekten, med fokus på att begränsa investeringsutgifterna. Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan.

Prioritering av projekten

Underlag till budget innehåller projekt omfattande drygt 28 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande 112 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

I bilaga 4 redovisas hur kontoret har prioriterat projekten. Pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. I prioriteringen av genomförandeprojekten ingår ”övriga genomförandeprojekt” som innehåller samtliga genomförandeprojekt mindre än 50 mnkr omfattande cirka 12 500 lägenheter.

Vidare har nämndens samtliga planeringsprojekt ingått i prioriteringen, dvs. alla projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut. Projekten har i första hand prioriterats utifrån tidsaspekten, det vill säga projektstart/-slut. Därefter har prioritering skett utifrån volymmått utifrån det antal lägenheter som projekten innehåller. I de fall volymmåttet har bedömts som likvärdigt har prioritering skett efter projektens ekonomi; nettoutgift per lägenhet.

Av investeringsplanen 2018 är 60 mnkr avsatta i budget för genomförande av cykelplanen. De cykelåtgärder som planeras ingår som en del i nämndens olika exploateringsprojekt. Uppföljning av antal meter nyanlagd cykelväg samt åtgärder för ökad cykling kommer att ske.

För gemensamma projekt med idrottsnämnden har avstämning av tidsplaner med mera skett med idrottsförvaltningen.

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. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Den prioritering av projekt som har gjorts visar på den mångfald 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.

De mindre projekten ”övriga genomförande- respektive planeringsprojekt” som prioriteras högt har 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 stark koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålet, i synnerhet avseende antalet påbörjade bostäder. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgång är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelsestillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

3.2.3 Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar” och ”Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo” men nämndens projekt avser även fler mål i hög utsträckning som till exempel:

- Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla
- Energianvändningen är hållbar
- Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning
- Stockholm är en företagsvänlig stad
- Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla

3.2.4 Förslag till investeringsbudget 2018-2022

I kommunfullmäktiges budget 2017 planeras utgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2018-2021 att uppgå till cirka 3 600 mnkr 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 även fortsättningsvis behöver uppgå till cirka 3 600 mnkr netto per år.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2018	2019	2020	2021	2022
Utgifter	4 010,0	4 110,0	4 150,0	4 050,0	4 050,0
Inkomster	450,0	550,0	550,0	450,0	450,0
Investeringar netto	3 560,0	3 560,0	3 600,0	3 600,0	3 600,0
Exploateringsinkomster	200,0	500,0	500,0	500,0	500,0
Totalt netto	3 360,0	3 060,0	3 100,0	3 100,0	3 100,0

Huvuddelen av redovisade inkomster i tabellen ovan avser inkomster från Slussen enligt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2015-09-28. Resterande del av inkomsterna bedöms uppgå till cirka 150 mnkr/år under perioden.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. De senaste tre åren har det totala bokförda värdet i genomsnitt uppgått till mellan 5-12 % av försäljningspriset. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2018, dvs. det bokförda värdet på den mark som avses att säljas, kommer att uppgå till 200 mnkr. För åren därefter redovisas exploateringsinkomsterna enligt budget även om kontoret bedömer att detta kan vara för högt mot slutet av perioden.

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av så kallade ”stora projekt”, vanligen större än 50 mnkr. Samtliga projekt som ingår i investeringsplanen framgår i bilaga 3. Projekt överstigande 50 mnkr kommenteras särskilt i bilagan.

I förslag till budget 2018-2022 har justering gjorts för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar inom investeringsplanen. Investeringsnivåerna är dock höga framöver då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt varför investeringsvolymerna kan behöva justeras framöver.

Investeringsvolym efter 2022

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför att även efter 2022 ligga på minst motsvarande nivå som för 2018-2022.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2022. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen, Söderstaden och Årstafältet.

I stadsledningskontorets anvisningar till Underlag för budget 2018 med inriktning för 2019 och 2020 anges att investeringsutgift ska uppskattas även för projekt med endast utredningsbeslut. Detta kan normalt inte göras då bedömning av utgifterna saknas för projekt som befinner sig i ett mycket tidigt skede. Som exempel kan nämnas att kontoret bedömt att en tidig bedömning av utgifterna inte har kunnat lämnas vid utredningsbeslut om Fokus Skärholmen, Sjöstadshöjden, Frihamnen i Norra Djurgårdsstaden och Programarbete för centrala Bromma.

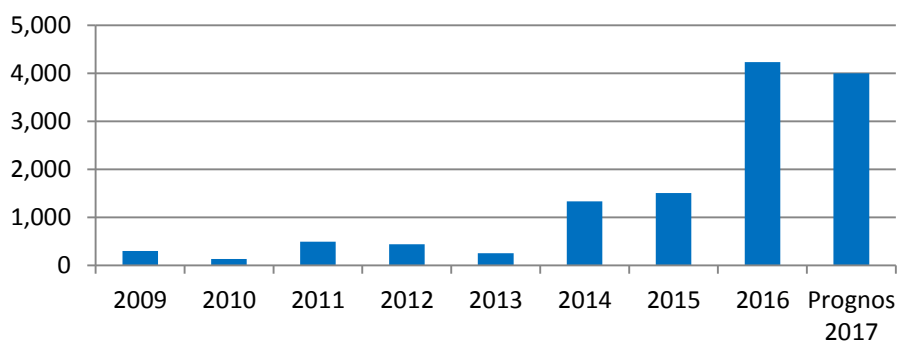
Exploateringsinkomster

År 2016 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering betydligt högre än tidigare år. Försäljningarna beräkna ligga kvar på höga nivåer även kommande år. Kontorets bedömning för år 2018-2021 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 3,1 mdkr år 2018
- 6,2 mdkr år 2019
- 4,6 mdkr år 2020
- 3,3 mdkr år 2021
- 3,3 mdkr år 2022

Större markförsäljningar bedöms göras främst inom projekten Västra Kungsholmen, Årstastråket, Årstafältet, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Hänsyn har tagits till bedömda förskjutningar som erfarenhetsmässigt uppkommer inom investeringsplanen.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2009-2016 och med prognos som lämnades i verksamhetsplan för år 2017.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2016 uppgick det bokförda värdet till cirka 5 % av exploateringsinkomsterna.

Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden blir reavinst/reaförlust. Även framöver beräknas reavinsterna för staden att uppgå till betydande belopp.

Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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

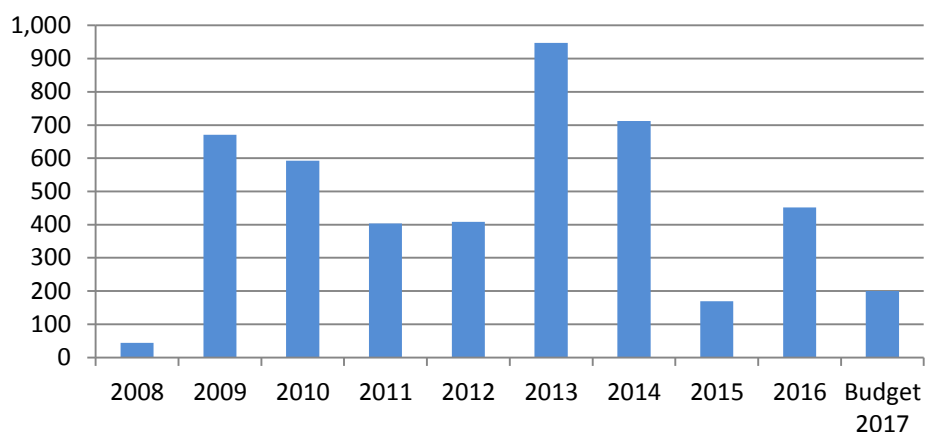
För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning med mera bedöms att öka med cirka 17,6 mnkr årligen under perioden¹.

Försäljningsbeting för exploateringsnämnden

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är i budget 2017 satt till 200 mnkr årligen för åren 2018-2019. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

¹ Beräknat på 8 000 lägenheter i snitt årligen

Inkomster från försäljning av fastigheter (friköp av tomträttsmark m.m.)



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2008-2017. Från och med 2011 ingår försäljning av mark utanför kommungränsen. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2015 genomfördes större friköp av tomträttsmark. Kommunfullmäktige har i mars 2017 beslutat om en betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun varför försäljningarna kommer att uppgå till betydligt högre belopp än försäljningsbetinget.

4 Lokalförsörjningsplan

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar cirka 3 800 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp. Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen och Hammarby Sjöstad samt i ytterligare några projekt. De sammanlagda ytor för projektkontoren omfattar cirka 3 500 kvm.

Tekniska nämndhuset, Klamparen 7, invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Det finns ett stort behov av att rusta upp byggnaden, bland annat när det gäller ventilation, akustik, tillgänglighet och ur energisynpunkt. Lokalutförmningen motsvarar heller inte dagens krav på ändamålsenliga lokaler. Stadens ledning har beslutat att de tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset. För att kunna inrymma de fem tekniska förvaltningarna i Klamparen 7, är en total ombyggnad och en tillbyggd entré nödvändigt.

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

Planen är att ombyggnaden ska starta 2018 och kunna genomföras i fyra etapper om vardera 1-1,5 år. Vid en etappvis ombyggnad kommer framförallt Klamparen 8 som idag står tom att användas som evakueringslokal. Planeringen av de olika etapperna och hur dessa kommer att påverka de olika förvaltningarna är ännu inte klar.

En tillbyggnad på gården i form av ny entré är en viktig del av projektet. Denna tillbyggnad kräver en detaljplaneändring. Utbyggnaden för entrébyggnaden planeras i sista etappen.

Den totala investeringsutgiften och framtida hyresnivåer har redovisats i det nämndärende som behandlats i samtliga tekniska nämnder i december 2016. Ärendet beräknas beslutas av kommunfullmäktige under våren.

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

Bilagor

- Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2018 och inriktning 2019 och 2020
- Bilaga 2 Specifikation av förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2018-2019
- 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 Uppföljning av Stockholms stads miljöprogram 2016-2019
- Bilaga 7 Protokoll förvaltningsgrupp den 21 mars 2017