

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42**Till**
Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025 för Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden08-508 266 42
08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	3
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	4
2 Nämndens verksamhetsområde	5
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	23
3.1 Drift.....	24
3.2 Investeringar.....	27
3.2.1 Prioriteringsgrunder	28
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	29
3.2.3 Måluppfyllelse	30
4 Lokalförsörjningsplan.....	34
4.1 Sammanfattning	34
4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling.....	35
4.3 Samverkan.....	35
5 Övriga redovisningar	36
6 Bilagor.....	37

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

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

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

- Arbetet för fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska 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.

1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

- Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser i pågår i hela staden men särskild vikt läggs vid Söderort, och översiktsplanens fokusområden och vid de renodlade verksamhetsområdena
- Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region (SBR), för att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning.
- Exploateringskontoret deltar i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och deltar också i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer.
- Staden ska arbeta med utveckling av och inhyrning i privatägda samhällsfastigheter i högre grad än tidigare.
- För närvarande pågår arbete med ett antal pilotprojekt med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg provas.

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

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

Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

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

Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

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

1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

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

Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

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

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Stockholm stads folkmängd beräknas öka med 104 000 personer mellan åren 2021-2030. Då väntas folkmängden uppgå till nära 1 080 000 invånare. Stockholm har varje år sedan 1982 haft en befolkningsökning, men år 2020 var ökningen betydligt mindre än vanligt. De senaste årens negativa flyttnetto mot övriga kommuner i Stockholms län kan till stor del förklaras av att de stora grupperna födda i slutet av 80-talet och början av 90-talet kommit upp i familjebildande åldrar och nu letar efter större bostäder.

Takten i bostadsbyggandet ska öka och samtidigt bidra till stadens mål om en hållbar utveckling. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025. Sedan 2010 har drygt 64 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver drygt 8 000 bostäder påbörjas årligen.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden verka för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 21 000 bostäder finns i stadens planberedskap.

Sedan 2014 har drygt 68 000 bostäder markanvisats. Från och med 2010 har drygt 64 500 bostäder påbörjats och drygt 60 500 bostäder färdigställt. Antalet bostäder i stadens pågående stadsbyggnadsprocesser var 124 569 per december 2021. Av dessa omfattas drygt 58 000 av pågående planarbete och drygt 15 000 i detaljplaner som ännu inte vunnit laga kraft.

Antalet påbörjade lägenheter per år varierar kraftigt, vilket delvis förklaras av olika samhällsekonomiska faktorer. Mellan 2014 och 2017 skedde en successiv ökning av antalet byggstartar, följt av en inbromsning år 2018. Störst var inbromsningen för bostadsrätter. Denna minskning av byggstartar för bostadsrätter bedöms vara ett resultat av skärpta kreditregler. Det är troligt att covid-19-pandemin bidragit till att bostadsbyggandet minskat ytterligare sedan 2020.

För att nå målen och behålla stockholmarnas förtroende krävs ett nära samarbete inom staden och med byggtörer. 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 omfattande investeringar som behövs för att möta stadens befolkningstillväxt. Det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten.

För att klara bostadsmålet, men också för att klara åtaganden inom infrastrukturförhandlingarnas överenskommelser, behöver takten i genomförandet öka. Utifrån de senaste årens läge på bostadsmarknaden och den ekonomiska nedgången i samband

med Covid-19-pandemin, lanserades i början av 2021 en särskild satsning på byggandet av hyresrätter, hyresrättspushen, för att öka antalet bostäder i nyproduktion. Arbetet med hyresrättspushen kommer att fortsätta.

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 2021 har det färdigställts 6 451 bostäder. Under 2021 färdigställdes 1 215 bostäder av dessa. Utöver det har 3 974 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 10 856 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.

2.1.1 Översiktsplan

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

Strategiska samband

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

Ett av dessa fyra fokusområden är Kista-Järva. De stora infrastruktursatsningar som nu genomförs i och intill fokusområdet är viktiga förutsättningar för arbetsplatsutveckling och kommer att stärka tillgänglighet och kopplingar till omgivningen. Målet är att med ett ökat antal arbetsplatser i framförallt Rinkeby, Tensta, Husby och Akalla bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av stadsdelarna. Arbetet ska ske i nära samarbete med stadsdelsnämnderna i Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista för att säkerställa att frågor kring skötsel, trygghet och trivsel tas omhand och prioriteras och bidrar till en stärkt attraktivitet i stadsdelarna.

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. Nämnden har erhållit 2,5 miljoner kronor från centralt avsatt medel för trygghetsskapande åtgärder för att anlägga en tillfällig aktivitetspark i Södra Rågdalen. Investeringen avser att skapa en trygg mötesplats som främjar möten och aktiviteter.

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.

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

2.1.2 Trygg och säker stad

Stadens Trygghetsprogram och Säkerhetsprogram är vägledande i arbetet med att Stockholm ska upplevas som en trygg och säker stad. Ett förändrat omvärldsläge ställer ökade krav på höjd krisberedskapsförmåga. Exploateringsnämndens säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt. Kontorets krisledningsplan kommer att revideras under 2022 med hjälp av stadens centrala framtagna metodstöd.

Utökade och skärpta bestämmelser inom säkerhetsskyddslagstiftningen innebär att tillräcklig kompetens, resurser och rutiner behöver säkerställas. I flera av nämndens projekt hanteras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas. Arbetet med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet fortsätter. Obligatoriska utbildningar inom säkerhetsområdet kommer att tas fram för medarbetarna.

Exploateringsnämnden ska arbeta aktivt för en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö genom att säkerställa att trygghetsskapande faktorer tillgodoses i de enskilda projekten och att kunskap om lokala behov och förutsättningar inhämtas tidigt i processerna.

Trygghetsskapande faktorer kan exempelvis vara att i de enskilda projekten planera för kultur, folkliv och levande gatumiljöer.

Exploateringsnämnden arbetar för att stävja fusk, oegentligheter och organiserad brottslighet samt medverkar i arbetet mot otillåten påverkan av stadens medarbetare i beslutsfattande och yrkesutövning. Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, Polisen, Kronofogden och EU-teamet vid socialnämnden, för att förebygga och vid behov initiera avlägsnande av olagliga boplatser. Tillsammans med övriga ansvariga myndigheter arbetar nämnden med att avlägsna illegala båtetableringar.

2.1.3 Medverka till offentlig service

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden tillsammans med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Detta ska bidra till att skapa ett levande, attraktivt och tryggt Stockholm. Stockholmare ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv.

Exploateringsnämnden arbetar aktivt med att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. I samverkan med berörda nämnder och bolag deltar exploateringsnämnden i att utveckla stadens processer och rutiner för att tillhandahålla en tydlig etableringsprocess. Syftet är att fler företag ska välja Stockholm som etableringsort. Arbetet ska även möjliggöra för fler externa utförare i stadens verksamheter och att fler aktörer bidrar till försörjningen av samhällsfastigheter utifrån stadens behov.

2.1.4 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 boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL samt stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024. Under 2021 övergår beställaransvar för grupp- och servicebostäder (LSS) till socialnämnden från stadsdelsnämnderna. Syftet är att bidra till ökad takt i byggandet.

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

2.1.5 Bidra till en äldrevänlig stad

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad. Staden kommer successivt ha en högre andel äldre invånare och fler äldreboenden kommer att behövas. Detta ska bland annat uppnås i samarbete med fler externa aktörer. Staden behöver också planera för att äldre ska kunna bo kvar hemma och vara självständiga så länge som möjligt.

Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, att staden på ett tidigt stadium beaktar och planerar för senior- och äldreboenden och samhällsservice i hela staden. Med seniorbostäder avses olika typer av bostäder anpassade för äldre (såväl hyresrätter som bostadsrätter, kollektivboenden, co-living, generationsbostäder med flera). Arbetet för en äldrevänlig stad handlar om att säkerställa en tillgänglig och inkluderande stadsmiljö som främjar ett aktivt och självständigt liv.

För att säkerställa att stadens äldreboendeplanering följs ska exploateringsnämnden vid markanvisningar överväga hur behoven i äldreboendeplaneringen kan uppfyllas. Antalet bostäder för äldre, inklusive seniorbostäder, behöver öka. Detta omfattar även de som uppförs av externa aktörer. Staden har med nuvarande planering ett överskott av platser inom vård- och omsorgsboende under hela 2020-talet. Behoven förväntas återgå till nivåer liknande dem som rådde innan Covid-19-pandemin under 2022 och därefter öka med cirka 1 000 platser inom de närmaste tio åren. Utbyggnaden av nya vård- och omsorgsboenden och utrustning av befintliga boenden innebär betydande investeringsutgifter för staden. Mot bakgrund av de stora investeringsutgifterna finns behov av att staden kan hyra vård- och omsorgsboenden av andra aktörer. I samband med etablerings- eller bygglovsförfrågningar från privata utförare av nya vård- och omsorgsboenden arbetar staden med att utveckla stadsövergripande etableringskedjor. En etableringslots har inrättats inom äldreförvaltningen för att informera externa aktörer som vill utföra verksamhet eller bygga samhällsfastigheter inom äldreomsorgen.

2.1.6 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 tidiga 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 prövas 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. Eftersom en stor andel bostäder byggs i söderort är behovet av kommunikation särskilt stort där.

I enlighet med tillgänglighetsdirektivet kommer utvecklingsinsatser genomföras för att stadens kommunikation ska vara utformad så att vem som helst kan använda den och förstå innehållet.

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

2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2.1 Bostadsåret 2021

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 2021 var målet att markanvisa 10 000 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter. Under året markanvisades 10 414 bostäder varav 51 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 3 312 bostäder. Totalt 1 110 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Sedan år 2000 har drygt 105 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett genomsnitt på 4 800

bostäder per år. Under år 2021 påbörjades 5 171 bostäder i om- och nybyggnation. Under året färdigställdes 4 866 bostäder. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter påbörjades totalt 1 632 studentbostäder under 2021.

Antalet födda barn antas öka svagt från år 2021 och framåt. Fram till 2023 antas antalet 1-5-åringar minska med omkring 2 100 barn jämfört med år 2020. Därefter ökar antalet 1-5-åringar fram till år 2030, då det beräknas vara 1 700 fler barn jämfört med år 2020. I slutet av 2030 förväntas antalet skolbarn vara omkring 105 100, vilket är 400 färre än år 2020.

Under 2021 har exploateringsnämnden beslutat om markanvisningar för förskolor som innehåller ett 40-tal nya avdelningar. Beslut har även fattats om markanvisning för grundskola i Alvik, Hagsätra och för en utbyggnad på befintlig skola på Norrmalm.

2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder

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

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 125 000 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 i samma höga takt som bostäderna för att inte begränsa möjligheten att tillföra fler bostäder inom ett område som idag inte har kapacitet för fler elever. Arbetet inom den samordnade skolplaneringen, SAMS, är därför av stor vikt även för bostadsmålen.

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av ett stort existerande bostadsbestånd. Ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet har en avgörande betydelse för hur bostadsbristen kan mötas, framförallt i närtid. 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. Dessa har ofta begränsade möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad.

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.

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

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

2.2.3 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

De svenska bostadspriserna fortsatte kraftigt upp under 2021 och har sedan början av pandemin i maj 2020 haft prisökningar varje månad.

Uppmaningar om hemarbete har ökat investeringsviljan i det egna boendet, både i form av renoveringar men också i form av ökad efterfrågan på större bostadsytor.

I siffror mäter prisutvecklingen för bostadsrätter inom Storstockholm en ökning med 18 procent sedan början av pandemin, vilket motsvarar ett aktuellt snittpris om 84 500 kronor per kvm BOA. För centrala Stockholm har prisutvecklingen varit ännu kraftigare, en ökning med 23 procent, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om 113 000 kr.

Pandemins restriktioner har även satt spår i produktionskostnaderna för bostadsbyggandet som i genomsnitt har ökat med 8 procent under 2021, då utbudet av insatsvarorna begränsades samtidigt som transportkostnaderna ökade.

Sammantaget bör inflationsförväntningarna med högre räntor och samhällets öppnande med andra prioriteringar än bostaden leda till att prisökningstakten på bostäder inom Stockholm avtar under 2022.

Bostadsbristen inom Stockholmsområdet är dock fortsatt stor utefter de demografiska prognoserna, varför efterfrågan av bostadsmark inom Stockholm bedöms som fortsatt hög inom överskådlig framtid.

2.2.4 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 prägla genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet. I exploateringsnämndens miljö- och klimathandlingsplan redovisas vilka globala hållbarhetsmål och nationella miljö- och klimatmål som berörs under varje prioriterat miljö- och klimatmål.

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 i samband med årsredovisningen för år 2020 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.

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, 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.

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.

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. Kontoret avser utreda hur grönkompensation kan användas som ett av flera sätt att stärka samt upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald samt utreda möjligheten att särskilja grönkompensation från nämndens övriga investeringar. Ett annat exempel är att utveckla exploateringsprojektens ekologiutredningar och visa på både möjliga anpassningar för projekten samt kompensationsåtgärder.

Exploateringsnämnden 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 stad area.

2.2.5 En hållbart växande stad

Exploateringsnämndens miljö- och klimathandlingsplan för 2020-2023 beskriver hur nämnden avser bidra till att staden når målen i miljöprogrammet 2020-2023 och klimathandlingsplanen. Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. Som en central och viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram ställer exploateringsnämndens krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering inom bland annat energianvändning.

2.2.6 Energianvändningen är hållbar

Staden har sedan länge, via exploateringsnämnden, ställt 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 sprider även erfarenheter 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.

Exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i projektet "Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser" som syftar till att utvärdera och vidareutveckla en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Verktyget testas för klimatberäkningar för anläggningar på allmän platsmark och byggnader.

2.2.7 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten i staden. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund

för arbetets inriktning. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras.

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

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. Första resultaten väntas under 2022.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området, svåra geotekniska förutsättningar och andra tekniska utmaningar med bland annat arbeten i direkt anslutning till tunnelbanan. I augusti 2021 anlände den första avbördningsluckan och montage pågår med målsättning att påbörja tillfällig avbördning av Mälaren genom den nya södra kanalen. Bygget av bussterminalen i Katarinaberget pågår. Terminalen är beräknad att tas i drift i slutet av 2023.

2.2.8 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för "Hållbar mark och vattenanvändning" omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i exploateringsprojekt och i samband med markanvisningar på stadens mark. Exploateringsnämnden arbetar aktivt med att i samband med exploatering förebygga översvämningar i stadsmiljön. Stadens skyfallsmodell ligger till grund för bedömningar av översvämningsrisker 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 stadutvecklingsprojekten.

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 2022-2023 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. I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det centralt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att implementera riktlinjer för "Grönare Stockholm". Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. Exploateringsnämnden ska 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.

2.2.9 Stockholms miljö är giftfri

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

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Detta är aktuellt för ett stort antal exploateringsprojekt. Under 2022 kommer exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, att peka 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 ett behov av att under 2023-2025 avsätta särskilda utredningsmedel för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Exploateringsnämnden, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, ska även se över arbetet med växtsanering av förorenad mark.

I Norra Djurgårdsstaden gjordes en innovationsupphandling 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.

2.2.10 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, infrasytem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasytem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer

särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas.

Exploateringsnämnden kommer att implementera 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.

Förutom att tillämpa de gemensamma miljökraven på entreprenader kommer exploateringsnämnden att utveckla och tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader samt pröva en upphandlingsmodell för mer fossilbränslefria byggarbetsplatser i flera exploateringsområden.

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 stora mängder 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 *lossprängt* 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.

2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

2.3.1 Kommersiella lokaler idag och de kommande åren

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

Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och SBR tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser. Strategin innebär bland annat att staden särskilt ska analysera omfattningen på potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt. 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.

Exploateringskontoret har deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och har vidareutvecklat arbetsprocesser för detta. Syftet har varit att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i staden. Staden har, genom förvaltningsövergripande arbete, sett över och utvecklat arbetssätt och processer för att i ökad

grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Stadens förvaltningar ska arbeta med utveckling av och inhyrning i privatägda samhällsfastigheter i högre grad än tidigare. Nya processer och rutiner för detta har implementerats i exploateringskontorets ordinarie arbetsprocesser. Kunskapen i etableringsfrågor och de förvaltningsövergripande nätverken har därmed stärkts. För närvarande pågår arbete med ett antal pilotprojekt med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg prövas.

De tio renodlade verksamhetsområden som är utpekade i översiktsplanen utgör en viktig resurs och utvecklingspotential för framtidens näringsliv. Exploateringskontoret verkar för att de strategiskt viktiga verksamhetsområdena säkras för att tillhandahålla staden med de varor och tjänster som annars skulle behöva transporteras långa sträckor. För att ta tillvara den resursen behöver stadens försörjningsbehov analyseras. Exploateringskontoret deltar även i arbetet med platsutveckling av stadens renodlade verksamhetsområden och arbetar för att ge dessa långsiktiga förutsättningar för utveckling och utökning avseende antalet arbetsplatser tillsammans med berörd stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, SBR och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser.

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

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

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

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

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

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Sveriges BNP minskade kraftigt våren 2020 till följd av Covid-19-pandemin. År 2020 sjönk BNP med 2,8 procent. Trots stora osäkerheter kring Covid-19-pandemin blev 2021 ett starkt år på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige. Transaktionsvolymen 2021 var inom intervallet 350 till drygt 400 miljarder kronor. Tidigare rekordår var 2019, då volymen uppgick till drygt 200 miljarder kronor.

Totalt stod utländska investerare för cirka 16 procent av årets totala transaktionsvolym, vilket är något lägre jämfört med det historiska snittet. De internationella investerarna har framförallt förvärvat logistikfastigheter där dessa utgör cirka 50 procent av de totala

investeringarna.

Stockholm stod för den geografiskt största andelen av transaktionsvolymen, vilken under 2021 uppgick till 47 procent. Det är den högsta noteringen sedan 2009.

Aktiviteten på kontorsmarknaden har under 2021 legat på högre nivåer jämfört med 2020. Det har dock skett relativt små förändringar vad gäller hyresnivåerna på Stockholmsmarknaden. Marknadshyran för kontor i bästa läge, Stockholm Central Business District (CBD), beräknas ha stigit något under hösten 2021 till i genomsnitt 7 600 kr/kvm, med toppnivåer kring 8 500 till 9 000 kr/kvm uthyrbar area. Detta kan jämföras med 7 500 kr/kvm under våren 2021.

Kontorsvakanserna i Stockholm ökade snabbt under 2020, men under sommaren och hösten 2021 minskade vakansgraderna åter. Vakansgraden i Stockholm CBD ligger för närvarande kring sex procent, vilket är högre än tidigare nivåer. Under 2019 uppgick vakansgraden som lägst till cirka två procent i Stockholm CBD. I övriga innerstaden har vakansgraderna stigit från cirka fem till 7,5 procent under 2021. Även i närförorter har vakansgraderna ökat från cirka fem till tio procent. I Kista ligger vakansgraden fortfarande avsevärt högre och har återigen ökat till cirka 23,5 procent under 2021.

Avkastningskraven har legat stabilt under 2021 för så gott som samtliga delmarknader. För de mest attraktiva objekten i Stockholm CBD återfinns direktavkastningskraven kring 3,25 procent. Även i övriga innerstaden och närförort noteras stabila direktavkastningskrav kring 3,75 procent respektive fyra procent.

För kontorsmarknaden leder det begränsade utbudet på objekt, de höga hyrorna tillsammans med oförändrade direktavkastningskrav till fastighetsvärden på fortsatt historiska toppnivåer.

På Stockholmsmarknaden har byggstarterna för nyproduktion av kontor minskat under 2021. Osäkerheten kring framtiden för kontorsmarknaden har ökat. När allt fler arbetar på distans minskar efterfrågan på kontorsyta. En naturlig följd blir att fler är mer försiktiga med att starta nya projekt. Många företag ser därför över hur de ska anpassa sig till de nya förutsättningarna. Kontorshyrorna i Stockholms innerstad förväntas därför inte fortsätta att öka i samma takt de kommande åren som före pandemin.

2.3.3 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 även om personalomsättningen minskat under pandemin. 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 2022,

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. Den största delen av kompetensutvecklingen sker inom ramen för det dagliga arbetet och tillsammans med kollegor, externa kontakter och samarbetspartners i olika projekt.

Exploateringsnämndens utökade uppdrag de senaste åren som inneburit många nya medarbetare tydliggör behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och processer, stärka kulturen och arbeta för ett gemensamt ledarskap. Antalet anställda har de senaste åren ökat med i genomsnitt cirka 7 procent årligen 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 inta 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 36 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

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

2.3.4 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.

En årsplan tas fram för nämndens utvecklings-, forsknings- och innovationsarbete med nämndens mål för hållbar stadsutveckling. Vid utveckling av strukturen för arbetet utbyts erfarenheter och samordnas med andra tekniska förvaltningar. Innovationsarbetet pågår även i exploateringsprojekt där tester kopplat till hållbar stadsbyggnad genomförs. Framförallt görs tester i projektet Norra Djurgårdsstaden.

Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen innebär en omfattande satsning och kommer att kräva avsevärda resurser för verksamheterna. Det strategiska arbetet kommer även att omfatta hur stadsbyggandet behöver anpassas och utvecklas för att ta hänsyn till nya krav som ställs i den smarta staden.

Covid-19 pandemin har medfört att verksamheten till stora delar bedrivits på distans och

arbetssätten har förändrats. Inför återgång till arbete på plats efterfrågas nya digitala verktyg som stödjer förändrade arbetssätt. Dessa måste tas fram i samverkan med staden centralt och stadens IT-leverantör.

Ett projekt bedrivs, tillsammans med trafiknämnden, för att införa en mer digitaliserad förvaltning och livscykelorienterad informationshantering. Detta uppnås genom en mer strukturerad, koordinerad och effektiviserad samverkan kring digitala informationsleveranser av teknisk dokumentation mellan exploateringsprojekt, arkiv och förvaltande verksamheter. Projektet planeras implementeras under 2022.

Under hösten 2021 har arbete med en förstudie bedrivits med kartläggning av krav, behov och förutsättningar för hur införande av digitala projektplatser för exploateringsnämndens projekt i en gemensam teknisk plattform kan utformas för att effektivisera och kvalitetssäkra projektverksamheten. Fördelar som uppnås är bland annat enhetlig logisk arkitektur och struktur, gemensamma begrepp, och hanteringskontroll med uppfyllande av informationssäkerhetskrav. Under 2022 och framåt planeras arbetet fortsätta utifrån förstudiens resultat.

Ett område som också prioriteras är arbetet med att etablera och administrera en sammanhållen informationsarkitektur med gemensamma begrepp och hantering av masterdata. Därigenom kan nya och befintliga informationstillgångar och datakällor bli bättre integrerade sinsemellan och i högre grad matchas mot verksamhetens olika processer. Arbetet sker i samverkan med stadsbyggnadskontoret.

En ny riktlinje för informationssäkerhet i Stockholms stad har tagits fram som en del av stadens kvalitetsprogram. Riktlinjen reglerar arbetet med informationssäkerhet och består både av övergripande mål och principer och ett antal fördjupande tillämpningsanvisningar. Exploateringsnämnden kommer att utveckla och intensifiera sitt arbete med informationssäkerhet.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2023 och 2024 i kommunfullmäktiges budget för 2022. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2023-2027 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

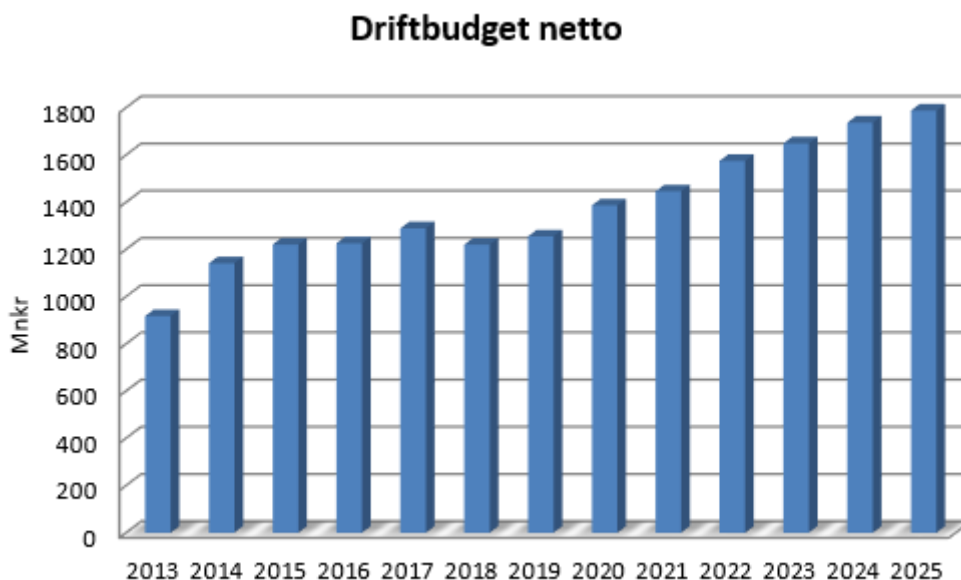
Från och med år 2020 har staden tillämpat ny redovisningsprincip gällande intäktsredovisning av gatukostnadsersättning och andra bidrag för finansiering av investeringar från privata aktörer. Det innebär att inkomster ska intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs och kriterierna för 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. Nämnden tillämpar denna princip från och med år 2022 och har beviljats budgetjustering för minskad intäkt i budget år 2022. För åren 2023-2025 inkluderas denna minskade intäkt i prognosen för respektive år.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggningstillgångar*, varför rättning skedde i samband med bokslutet för 2021. Rättningen ledde till att vissa investeringsutgifter omklassificerades till driftkostnad och därmed minskade nämndens investeringsutgifter 2021. Motsvarande bedömning har gjorts för prognosen i flerårsplanen och redovisas på separat rad inom investeringsverksamhet (som ej aktiverbara utgifter). Nämnden såg 2021 även över anläggningarna inom pågående projekt och gjorde bedömningen att vissa var att anse som tillfälliga anläggningar och påbörjade därför avskrivningarna år 2021, vilket får till följd att kapitalkostnaderna ökar åren efter 2021 jämfört med tidigare prognostiserats.

Nämnden kommer under år 2022 fortsätta med utredning av ny modell av investeringsredovisning.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftverksamhetens utfall år 2013-2021 och prognos fram till och med 2025 framgår i nedanstående diagram.



Det ökade överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av kapitalkostnaderna har stor påverkan på driftkostnaderna. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kapitalkostnader och fastighetsskatt, se beskrivning nedan.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2022 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till år 2032.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2022*	KF-plan 2023	KF-plan 2024	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025
Kostnader	132,7	128,5	128,5	128,5	128,5	128,5
Avskrivningar	371,9	401,1	443,2	435,0	440,9	466,6
Internräntor	919,8	924,4	930,0	922,6	927,8	936,5
Summa kostnader	1 424,4	1 454,0	1 501,7	1 486,1	1 497,2	1 531,6
Intäkter	2 999,4	3 100,0	3 234,4	3 135,2	3 234,2	3 319,5
Driftbudget – netto	1 575,0	1 646,0	1 732,7	1 649,1	1 737,0	1 787,9

*Budget 2022 inkluderar beviljade budgetjusteringar avseende minskade intäkter till följd av ändring av redovisningsprincip och ökade kostnader inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus.

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

Förändringar prognos år 2023 jämfört med beslutad plan:

- Fastighetsskatten beräknas öka med 4 miljoner kronor
- Avskrivningarna beräknas öka med 33,9 miljoner kronor men då utgör avskrivningarna för tillfälliga anläggningar som rättades i verksamhetsberättelsen 2021 cirka 45 miljoner kronor
- Internränta beräknas minska med 1,8 miljoner kronor
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras 29,9 miljoner kronor högre
- Ändrad redovisningsprincip för bidrag inom investeringsverksamhet beskrivet ovan ger minskade intäkter om 4,5 miljoner kronor
- Övriga intäkter prognostiseras 9,8 miljoner kronor högre

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Prognosen har justerats avseende lägre intäkter för åren 2023-2025. Förvaltningsuppdrag, för de byggnader som ska övergå till nämnden från Stockholms Hamn AB, har ännu ej avtalats med fastighetsnämnden och ingår inte i prognosen.

På grund av försenade försäljningar och höjd skatt i samband med taxering vid avstyckningar av mark, kommer fastighetsskatten öka ytterligare 4 miljoner kronor år 2023 jämfört med budget år 2022.

Kontoret flyttade under 2021 till ombyggda lokaler i Tekniska nämndhuset. I genomförandebeslutet om ombyggnad av Tekniska nämndhuset beräknades exploateringskontorets hyreskostnad till 16,3 miljoner kronor från och med 2024. Enligt preliminära uppgifter kommer ny hyra att utgå från och med 2023 med 13,6 miljoner kronor. En mer detaljerad redovisning lämnas under 4. *Lokalförsörjningsplan*.

Nytt markavtal med Stockholms Hamn AB tecknades år 2021 och innebär lägre intäkter samtidigt som ett nytt arrendeavtal för byggnader i hamnen förväntas innebära ökade intäkter.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Nämndens driftkostnader består framför allt av kostnader för markförvaltning och förvaltningsuppdrag. Ökade kostnader enligt ovan måste hanteras genom effektivisering av verksamhet eller budgetjustering. 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 2022	KF-plan 2023	KF-plan 2024	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025
Kostnader	68,4	64,3	64,4	62,1	63,1	62,7
Avskrivningar	371,9	401,1	443,2	435,0	440,9	466,6
Internräntor	919,8	924,4	930,0	922,6	927,8	936,5
Summa kostnader	1 360,1	1 389,8	1 437,6	1 419,7	1 431,8	1 465,8
Intäkter	2 909,1	3 005,2	3 139,6	3 035,1	3 143,1	3 229,0
Driftbudget – netto	1 549,0	1 615,4	1 702,0	1 615,4	1 711,3	1 763,2

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2023 kommer att uppgå till cirka 3 035,1 miljoner kronor vilket jämfört med budget för år 2022 innebär en ökning med 126,0 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål.

Prognosen bygger på oförändrad avgäldsrenta. För närvarande pågår en tvist i Göteborgs 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.

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 2022 skulle en procents 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 2023-2025 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna för avskrivningar 2023 prognostiseras öka jämfört med 2022 med 63,1 miljoner kronor. Avskrivningar för de tillfälliga anläggningarna som aktiverades i samband med

årsbokslut 2021 utgör cirka 45 miljoner kronor. Internräntan bedöms öka med 2,8 miljoner kronor.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med cirka 77 respektive 111 miljoner kronor för åren 2024 och 2025 (varav tillfälliga anläggningar som aktiverades i årsbokslut utgör cirka 16 respektive 4 miljoner kronor). 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 2022	KF-plan 2023	KF-plan 2024	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025
Kostnader	64,3	64,2	64,1	66,4	65,4	65,8
Intäkter*	90,3	94,8	94,8	100,1	91,1	90,5
Driftbudget – netto	26,0	30,6	30,7	33,7	25,7	24,7

*Intäkter budget 2022 inkluderar budgetjustering för minskade intäkter till följd av ändring av redovisningsprincip.

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.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Prognosen har justerats avseende lägre intäkter för åren 2023-2025.

Prognosen för minskade intäkter till följd av ändrad redovisningsprincip för bidrag inom investeringsverksamhet uppgår till 4,5 miljoner kronor år 2023 till 2025.

Nytt markavtal med Stockholms Hamn AB tecknades år 2021 och innebär lägre intäkter om 3 miljoner kronor samtidigt som ett nytt arrendeavtal för byggnader i hamnen förväntas innebära ökade intäkter om cirka 20 miljoner kronor.

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 2022 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. En försiktig bedömning för år 2023 är att nettoutgifterna kommer utfalla enligt plan men något högre än plan år 2024 till 2027 till följd av lägre inkomster. 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 cirka 50 miljoner kronor.

Tidigare års utfall och bedömt behov av investeringsmedel 2022 och kommande år framgår av

nedanstående diagram.



Underlag till budget 2023-2027 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 2023-2027 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 för samhällsutvecklingen, 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 ha ett högt 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, "Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov" 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 49 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 127 200 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 krävts har projekten i första hand prioriterats utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och därefter slutligen efter projektens nettonuvärde 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 överlåtelsefallet 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. En försiktig bedömning för år 2023 är att nettoutgifterna kommer i nivå med plan. Prognosen är förenad med viss risk i det fall projekten kommer ha högre genomförandetakt än beräknat.

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

3.2.3 Måluppfyllelse

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

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

Förslag till investeringsbudget 2023-2027

I kommunfullmäktiges budget 2022 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2023-2027 att uppgå till 3 400 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån behöver uppgå till minst 3 400 miljoner kronor netto för år 2023 men 3 800 miljoner kronor mellan åren 2024 till 2027 till följd av lägre inkomster.

Nämndens bedömning för 2023 års prognos är utgifter om totalt 4 500 miljoner kronor och inkomster om 1 100 miljoner kronor, det vill säga investeringsutgifter netto summerar till 3 400 miljoner kronor och i nivå med ram.

De investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad och därmed minskar nämndens investeringsutgifter redovisas på separat rad inom investeringsverksamhet.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2023	2024	2025	2026	2027
Utgifter inom ram	4 100,0	4 100,0	4 100,0	4 100,0	4 100,0
Utgifter utanför ram	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
<i>Varav ej aktiverbara utgifter</i>	28,1	36,7	40,5	18,6	49,7
Utgifter totalt	4 500,0	4 500,0	4 500,0	4 500,0	4 500,0
Inkomster inom ram	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0
Inkomster utanför ram	400,0	-	-	-	-
Inkomster totalt	1 100,0	700,0	700,0	700,0	700,0
Investeringar netto, ram	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0
Investeringar netto, prognos	3 400,0	3 800,0	3 800,0	3 800,0	3 800,0
Exploateringsinkomster ram	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Exploateringsinkomster lägre än ram	-200,0	-	-	-	-
Totalt netto, ram	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0	3 000,0
Totalt netto, prognos	3 200,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0	3 400,0

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

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Utfallet för bokförda värden de senaste åren har legat kring cirka 8-10 procent. Prognosen för 2023 är att bokförda värden kommer utgöra cirka 5 procent av försäljningsvärdet för mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2023 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 2023-2027

Utgifterna har ökat de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2022 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. En försiktig bedömning för år 2023 är att nettoutgifterna kommer utfalla i nivå med plan men något högre än plan åren 2024 till 2027 till följd av lägre inkomster.

Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2023 har utgått i från utfall 2021, verksamhetens prognoser för 2022-2023 samt erfarenhetsmässiga förskjutningar. 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 cirka 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. Andelen genomförandeutgifter utföll med 90 procent

2021 och en stor andel av projekten är även 2022-2023 i genomförandeskede vilket gör att investeringsvolymerna kommer ligga kvar på höga nivåer.

Investeringsnivåerna kommer fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2024-2027 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt. Investeringsvolymerna kan behöva justeras ytterligare under senare del av planeringsperioden.

Investeringsvolym efter 2027

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2027 att ligga på minst motsvarande nivå som för 2023.

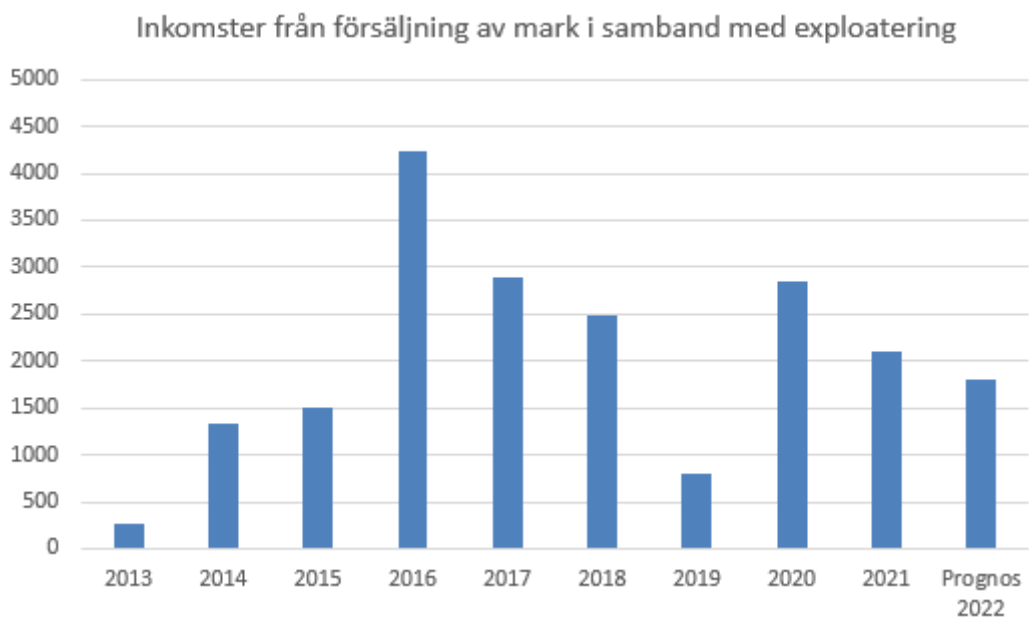
Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2027. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2021 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering något lägre jämfört med utfall 2020. Prognosen för 2022 är ytterligare något lägre än utfall 2021. Kommande år beräknas försäljningarna ligga på höga nivåer. Kontorets bedömning för år 2023-2027 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 3,6 mdkr år 2023
- 4,8 mdkr år 2024
- 5,0 mdkr år 2025
- 4,2 mdkr år 2026
- 4,4 mdkr år 2027

Prognosen för försäljningar år 2023 och 2024 är sänkt 0,5 respektive 0,3 miljarder kronor jämfört med föregående flerårsplan vilket förklaras av förskjutning av markförsäljningar. Prognosen har höjts för åren 2025 och 2026 jämfört med föregående flerårsplan. Större markförsäljningar 2023 bedöms göras inom bland annat projekten Årstafältet, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Bergholmsbacken, Kristinebergs slott och Packrummet. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsternas utfall åren 2013-2021 och prognos för år 2022.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2020 uppgick det bokförda värdet till cirka 8,2 procent av exploateringsinkomsterna och år 2021 drygt 9,3 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som reavinst/reaförlust.

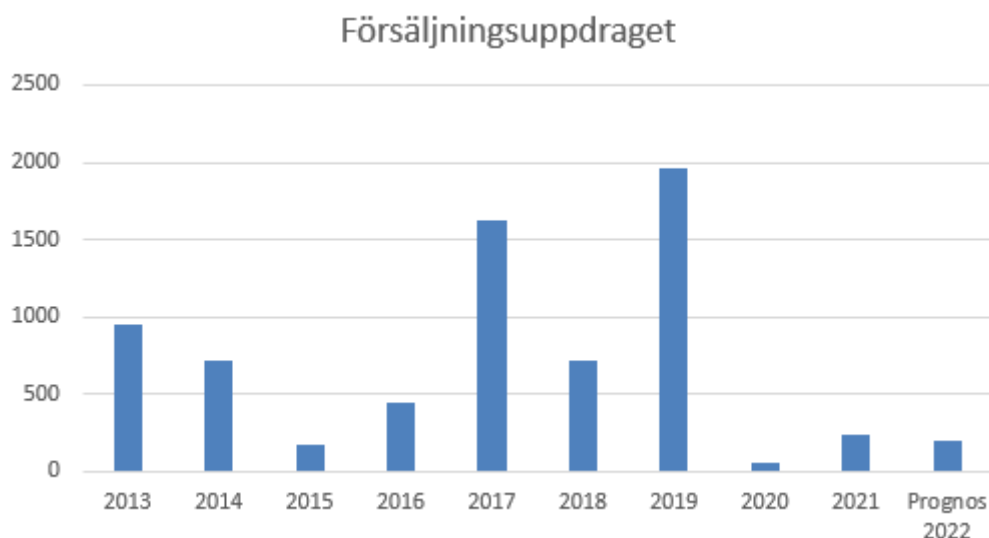
Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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 2022 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2023-2025. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Angående marken utanför kommungränsen återstår knappt 200 hektar, varav cirka 100 hektar planeras att säljas under år 2022. Den mark som då återstår utanför kommunen bedöms inte kunna säljas inom de närmaste åren alternativt inbringa ett relativt lågt värde. Nämnden bedömer att försäljningsbetinget kan nås enbart med friköp av tomträttsmark.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2013-2021 och med prognos 2022. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2016 genomfördes större friköp av tomträttsmark. En betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun genomfördes i två omgångar där den första delen såldes 2017 och den andra 2018. Under 2019 avser 1 043 miljoner kronor ett friköp av 42 flerbostadshustomträtter och försäljning av byggnader med mera om 682 miljoner inom Slakthusområdet i Söderstaden. 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.

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Sammanfattning

Nuläge 31 januari 2021

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 ytorna för projektkontoren omfattar cirka 3 900 kvm. Exploateringskontoret bedömer att kontorets verksamheter bör definieras som administrativa, och att alla kontorets lokaler bör räknas som administrativa lokaler.

Lokalbehov för annan kommunal verksamhet

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

Efter ett beslut hösten 2019 av projektets styrgrupp kommer Tekniska nämndhuset efter ombyggnaden ha sammanlagt 1 400 arbetsplatser i flexkontor. Utgångspunkten har varit cirka 70 procent skrivbordsplatser i förhållande till antalet anställda. Det utökade uppdraget för exploateringsnämnden under senare år har inneburit ökat antal anställda. Hur många kvadratmeter som ingår i exploateringskontorets förhyrning har inte lämnats av fastighetskontoret.

Under Covid-19 pandemin har de flesta medarbetare arbeta hemifrån. Arbetssätten har förändrats och de flesta möten har skett digitalt. Hur arbetslivet och närvaron på kontoret kommer att se ut nu när huvuddelen av arbetstiden ska utföras på arbetsplatsen har ännu inte prövats.

För några av de större projekten finns det projektkontor. Projektkontoret för Slussen har sagts upp från sina lokaler från våren 2023 och förhandling kommer att ske om projektet kan hyra lokalerna även i fortsättningen.

4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Bedömd hyreskostnadsutveckling

Exploateringskontorets årshyra för 2022 avseende Tekniska nämndhuset uppgår till 12,4 miljoner kronor. Hyreskostnaden inkluderar ett tillägg för evakueringskostnader under ombyggnadstiden som fördelats mellan berörda förvaltningar efter förhyrd yta om 2,4 miljoner kronor.

Årshyra från och med 2024 beräknades i genomförandebeslutet att uppgå till 16,3 miljoner kronor och inkluderar bashyra och hyra för gemensamma ytor. Sedan genomförandebeslutet har beslut om flexkontor fattats och ytan för kontorets egna förhyrda lokaler har minskats. Den nya hyran kommer att nu att utgå från och med 2023 men då med viss nedsättning då samtliga gemensamma ytor ännu inte är färdigställda. Enligt preliminära uppgifter från fastighetskontoret som är hyresvärd, kommer hyran att uppgå till 13,6 miljoner kronor år 2023 och 14,7 miljoner kronor år 2024. Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 1,1 miljon kronor respektive 2,6 miljoner kronor.

Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till cirka 10,5 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.

5 Övriga redovisningar

Medel för klimatinvesteringar

I budget för 2021 beviljades exploateringsnämnden 65 miljoner kronor. Ett projekt har försenats varför det nu prognostiseras en förskjutning av utgifterna och i verksamhetsberättelsen 2021 har nämnden föreslagit ombudgetering till år 2022 om totalt 21,3 miljoner kronor. I samband med tertialrapport 1 år 2022 planerar nämnden att ansöka om ytterligare medel om cirka 8,6 miljoner kronor varav 3,6 miljoner kronor avser ett nytt projekt. De pågående projekten finns beskrivna i verksamhetsplan för 2022. Se även bilaga 8 för ytterligare information.

Projekt, mnkr	Föreslagen ombudgetering till 2022	Ev. ansökan T1 2022	Prognos 2023	Summa 2022-2023
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem	21,3	-	-	21,3
Översvämningsanpassning Vårbergs IP	-	5,0	10,0	15,0
Mäta koldioxidutsläpp BEAst standard. Nytt projekt.	-	3,6	3,6	7,2
Summa	21,3	8,6	13,6	43,5

Medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus

Nämnden utför restaurering av sjöar och vattendrag. Fosforfällning i Drevviken kommer genomföras år 2022 och 2023 och stadens totala kostnad beräknas till 8,4 miljoner kronor. Statliga medel har beviljats för projektet och stadens andel uppgår till 2,8 miljoner kronor för perioden. Nämnden har för 2022 beviljats budgetjustering om 4,2 miljoner kronor. Kostnaden utöver beviljade bidrag uppgår därmed till 1,4 miljoner kronor.

I de fall beslut tas om att genomföra fosforfällning i Lilla Värtan kan kostnaden för Stockholm komma att uppgå till cirka 5-7 miljoner kronor per år för åren 2024 och 2025.

Markmiljöundersökningar

Under 2022 kommer exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, att peka 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 2023-2025 avsätts särskilda utredningsmedel för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Kostnaden för dessa utredningar uppskattas till cirka 2-4 miljoner kronor per år.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2023 samt 2024-2025

Bilaga 2 Specifikation förändringar i driftbudget

Bilaga 3.1 Investeringsplan-Sammanfattning

Bilaga 3.2 Investeringsplan per projekt

Bilaga 3.3 Kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 4 Prioriterings av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Taxor och avgifter

Bilaga 7 Uppföljning Stockholm stads miljöprogram 2020-2023

Bilaga 8 Klimatinvesteringar-underlag till budget 2022

Bilaga 9 Förhandlingsprotokoll 2022-04-01