



EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Underlag för budget 2014 med inriktning 2015 och 2016

Kommunfullmäktiges inriktningsmål	2
Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök	4
Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov	4
Konjunkturläge i Sverige och i Stockholm.....	4
Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden.....	5
Bostadsbyggandet idag och de kommande åren.....	5
Byggnad av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren	8
Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015	10
Medverka till att öka framkomligheten	12
Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras	14
Medverka till offentlig service	14
Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.....	14
Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare	15
Stadens verksamheter är kostnadseffektiva.....	17
Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2014-2016 ..	17
Investeringar 2014-2018.....	22
Övriga redovisningar	30
Bilagor	32

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

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

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

Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagare och besök

Exploateringsnämndens mål i verksamhetsplan 2013:

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

Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

Exploateringsnämndens mål i verksamhetsplan 2013:

- Exploateringsnämnden ska medverka till utbyggnad av offentlig service
- Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Exploateringsnämndens mål i verksamhetsplan 2013:

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



KF:S INRIKTNINGSMÅL 1:**Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök**

En hög takt i bostadsbyggandet är avgörande för Stockholms tillväxt och en förutsättning för arbetet med Vision 2030. Bostadsbyggandet utgör en av stadens främsta prioriteringar.

Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov

Vision Stockholm 2030 är en vägledning för stadens nämnder och bolag i vad som är prioriterade områden i den fortsatta planeringen. Under senare år har befolkningstillväxten i Stockholms stad och län varit rekordhög och svarat för nära hälften av Sveriges befolkningsökning. Stockholm hade 2011 ca 864 000 invånare vilket är en ökning med drygt 69 000 invånare jämfört med 2007. Om dagens takt i befolkningsökningen står sig kommer Stockholm att passera en miljon invånare redan år 2023.

En viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna bli fler är att nya bostäder och arbetsplatser byggs och att infrastrukturen utvecklas. För att möta den ökade efterfrågan höjs takten i bostadsbyggandet och staden ska skapa förutsättningar för 100 000 bostäder till år 2030. Detta innebär att skapa förutsättningar för 5 000 nya bostäder per år de kommande 20 åren. Översiktsplanens strategier innebär att ett växande Stockholm på många ställen blir tätare och mer sammankopplat.

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

Det krävs betydande resurser för att finansiera de omfattande investeringarna som behövs för en växande befolkning. Uppskattad investeringsutgift för att realisera ambitionerna i översiktsplanen och Vision Stockholm 2030 är 100-120 mdkr fram till 2030. Det behövs därför tydliga prioriteringar mellan stadens framtida investeringsprojekt.

Konjunkturläge i Sverige och i Stockholm

Utvecklingen i världen påverkas fortfarande kraftigt av skuldcrisen i eurozonen samtidigt som den amerikanska återhämtningen går trögt och tillväxtekonomierna påverkas av de utvecklade ländernas vikande efterfrågan. Enligt

Konjunkturinstitutet tyder de flesta indikatorer på en fortsatt svag tillväxt i världsekonomin under 2013.

Under hösten 2012 hade flera framåtblickande indikatorer, som Inköpschefsindex och Barometerindikatorn, sjunkit till låga nivåer. Enligt Konjunkturinstitutets prognos i december 2012 pekar den samlade bilden på en dämpning av konjunkturen i såväl riket som i Stockholm. Den svaga utvecklingen i omvärlden dämpar både efterfrågan på svenska exportvaror och förtroendet bland hushåll och företag. Först i slutet av 2013 bedöms en återhämtning påbörjas. Den minskade efterfrågan försvagar arbetsmarknaden. Sysselsättningen väntas minska något 2013 för att sedan under 2014 åter öka.

Inom husbyggande finns det en stor konjunkturkänslighet. Hittills har bostadsbyggandet varit starkt drivande i konjunkturutvecklingen. Enligt Statistiska Centralbyråns bostads- och byggnadsstatistik 2012 har ökningen av nybyggda bostäder drabbats av en avmattning. Orderingången till bygg- och anläggningsverksamhet har dock slutat att falla under de senaste månaderna men fortfarande är flertalet byggföretag inte nöjda med orderstockens storlek. En viss optimism finns inför de närmast framtiden då orderingången väntas öka något både för hus- och anläggningsbyggare. Byggproduktionen bedöms totalt bli oförändrad medan sysselsättningen inom branschen förutses minska ytterligare något.

Översiktplan för Stockholms stad – Promenadstaden

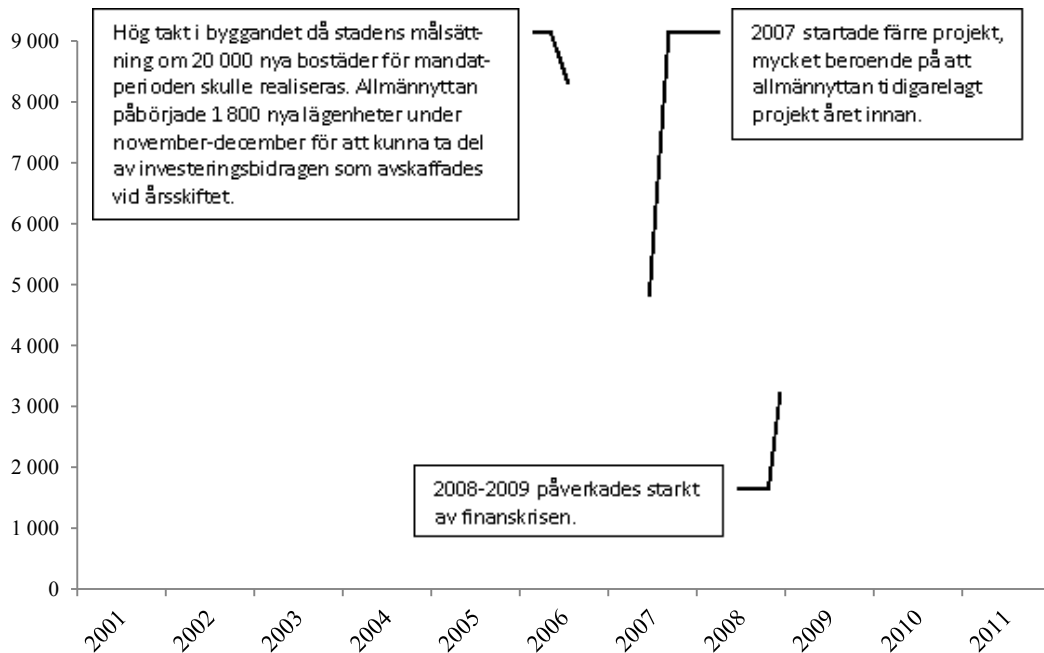
I översiktplanen presenteras i enlighet med Vision 2030 fyra centrala strategier för stadens utveckling mot en stad som är mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande och ett antal strategiska samband och tyngdpunkter pekas ut.

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

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

Bostadsbyggandet idag och de kommande åren

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



Under finanskrisen 2008 avstannade bostadsbyggandet. De projekt som redan var igång färdigställdes. Många planerade projekt fick delas upp i mindre etapper för att möjliggöra byggherrarnas finansiering eftersom det krävdes att hela projekten var bokade. Återhämtningen har för Stockholms del gått fort. Redan år 2010 påbörjades ca 5 000 lägenheter, vilket är den takt som krävs årligen för att kunna svara upp mot målet för mandatperioden. Sedan dess har takten återigen minskat som en följd av konjunkturläget, till ca 3 750 påbörjade lägenheter år 2011 och knappt 3 200 lägenheter år 2012.

Vägen till visionen

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

Exploateringsnämnden bedriver en stor mängd bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Staden har flera större stadsutvecklingsområden, utbyggnaden pågår för fullt i Hammarby Sjöstad och Västra Kungsholmen och de första bostadsetapperna har kommit igång i Norra Djurgårdsstaden. På sikt kommer också ett betydande bostadstillskott i Hagastaden och på Årstafältet.

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

tyngdpunkterna i översiktsplanen, har ett programarbete för bostäder och arbetsplatser genomförts och detaljplanarbetet kommer att startas.

För att säkerställa en långsiktig hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 300 nya studentlägenheter per år. Totalt för åren 2011 och 2012 har nämnden anvisat 1 145 studentlägenheter. Till och med mars 2013 har nämnden anvisat ytterligare 1 674 studentlägenheter.

Kontoret kan konstatera att det är svårt att använda exploateringsmark tillfälligt i avvaktan på att den bebyggs för sitt slutliga ändamål. I februari 2013 anvisades 350 tillfälliga studentlägenheter i Skärholmen, men ofta blir den tillfälliga upplåtelsen inte tillräckligt lång för att det ska vara ekonomiskt möjligt att iordningställa tillfälliga bostäder. De nu markanvisade permanenta studentbostadsprojekten kommer däremot på sikt att ge ett betydande tillskott av studentbostäder, en ökning av antalet studentbostäder inom kommunen med ca 30 %.

En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig över innevarande mandatperiod och in i nästa. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Mot bakgrund av den höga utbyggnadstakten och de långsiktiga ambitionerna måste kommunikationen stärkas tillsammans med övriga aktörer i staden för att nå de långsiktiga visionsmålen. Samarbetet med framförallt stadsbyggnadsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden utvecklas kontinuerligt och den gemensamma produktionsplaneringen fortsätter i samverkan med kommunstyrelsen. Arbetet bedrivs under namnet Bostadspotential i Stockholm.

Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

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

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

Byggnade av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren

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

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

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

Vägen till visionen

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

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

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

En övergripande Vision för City antogs av kommunfullmäktige i oktober 2012. Visionens övergripande mål är attraktivare stadsmiljöer, fler bostäder och stärkt cityhandel. Exploateringsnämnden ansvarar för att leda det operativa arbetet med stadsutvecklingsområdet City. Utvecklingen av Västra City har aktualiserats i samband med bland annat bygget av kongresshallen vid f.d. Bangårdsposten.

Programmet för Norra Djurgårdsstaden visade på en möjlig utbyggnad av ca 10 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser på mark som staden äger. Inom Värtan planeras en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats som öppnar då Norra länken planeras tas i bruk under december 2015.

Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Järva 2030 och Vision Söderort 2030. Exploateringsnämnden deltar tillsammans med berörda nämnder och bolag i stadens arbete med Järvalyftet som förutom nya bostäder även arbetar med arbetsmarknads- och sysselsättningsfrågor, näringsliv och utbildning. I stadens arbete med att utveckla Söderort är ett huvudmål att få till fler arbetsplatser i Söderort. Exploateringsnämnden har vidare i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden starta programarbete för Söderstaden.

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.

Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kontor och kommersiella lokaler

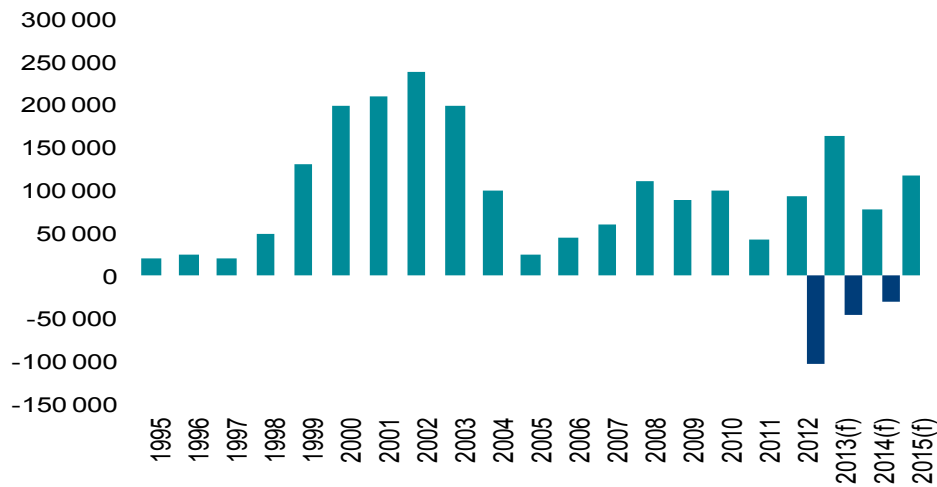
Den ekonomiska tillväxten i Sverige bottnade 2012 med en tillväxt på 0,8 %. Transaktionsmarknaden var trög fram till december 2012 då affärer för ca 30 mdkr avslutades vilket gjorde att den totala transaktionsvolymen uppgick till drygt 100 mdkr, den högsta sedan 2008. Största aktör på både köp- och säljsidan var institutioner och pensionsbolag.

Direktavkastningskraven för kontor i Central Business District (CBD) har legat stabilt under 2012 i intervallet 4,5-5,0 %. Marknadshyran för kontor har också varit stabil på ca 4 600 kr/kvm med toppar över 5 200 kr/kvm.

Kontorsvakanserna i hela Stockholm sjönk under 2012 från närmare 11 % till 10 % medan vakanserna i CBD är nere på historiskt låga 4 % och utgörs främst av lokaler med äldre standard. Allt fler hyresgäster kräver numera energicertifierade lokaler vilket påskyndar förnyelsen av kontorsbeståndet.

Ett antal större hyresgäster, som Swedbank och Skatteverket, har sagt upp sina hyreskontrakt i city för att omlokalisera till moderna lokaler utanför city. Sannolikt kommer även SEB att flytta från CBD och samlokalisera sin verksamhet i Värtan. Oron för att det skulle leda till stora vakanser i city och nedgång av primehyror har lagt sig när det har framkommit att det ökade utbudet kommer ut i etapper då lokalerna som lämnas kommer att behöva rustas upp i varierande omfattning innan uthyrning.

Under 2012 färdigställdes ca 93 000 kvm kontorslokaler vilket motsvarande den genomsnittliga årliga produktionen sedan 1995. Under 2013 kommer ca 160 000 kvm att färdigställas. Planerade kontorsprojekt under 2014-2015 summerar till ca 200 000 kvm vilket kan komma att påverka hyresnivåer och vakanser negativt, främst i det äldre beståndet. Till viss del motverkas detta av att ca 100 000 kvm kontor togs bort från marknaden under 2012, varav större delen konverteras till bostäder. Under 2013-2015 beräknas ytterligare ca 75 000 kvm kontorslokaler försvinna från kontorsmarknaden.



Diagrammet ovan visar utvecklingen av tillkommande och borttagen kontorsyta inom Storstockholm fram till och med 2012 samt prognos för åren 2013-2015.

Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015

I Stockholms miljöprogram för 2012-2015 ges exploateringsnämnden nya uppdrag för miljöarbetet. Av miljöprogrammets sex miljömål har fyra miljömål stor bäring på exploateringsnämndens verksamhet. I korthet innebär dessa fyra miljömål för exploateringsnämnden följande:

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

- Intrång i kompenserbare grönområden ska ersättas med likvärdig funktion.
- Hänsyn ska tas till kommande klimatförändringar vid planering av nybyggnadsprojekt.

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

Årligen i samband med verksamhetsplanen beslutar exploateringsnämnden om miljöhandlingsprogram för att säkerställa att verksamheten följer stadens miljöprogram.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden. Arbetet med att utveckla miljöprofilsområdena ska bidra till målsättningen att Stockholm ska bli en internationell förebild för hållbar stadsplanering. Nämnden har i uppdrag att i samarbete med övriga berörda nämnder ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden bestående av ett antal hus eller kvarter där det är möjligt att prova ny miljöteknik och stadsbyggnadsplanering.

Exploateringsnämnden samordnar och driver miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden. I detta arbete deltar stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Östermalms stadsdelsförvaltning. En av målsättningarna i miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden är att visa vägen för hållbara lösningar och stadsmiljöer i världsklass där olika typer av miljöteknik testas. Norra Djurgårdsstaden deltar i Clinton Climate Initiative (CCI) för att utbyta erfarenheter. Stockholm har även ett uppdrag i CCI att genomföra ett lärandeprogram i kombination med att utveckla metodik för benchmarking och uppföljning.

Kommunfullmäktige antog 2010 ”Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden”. Organisation och arbetsprocesser för arbetet har utvecklats och projektet deltar och driver flera FoU-projekt inom smart ICT, hållbara kretslopps lösningar, logistikcenter, energisystem m.m. De kommande åren kommer detta arbete att intensifieras och erfarenheter från miljöprofileringen kommer att tas tillvara både inom projektet men också i övriga stadsutvecklingsprojekt i staden. En viktig del i arbetet är utvecklingen av uppföljningsmodellen med organisation, rutiner, miljödatabas m.m. som ska integreras i verksamheten.

Norra Djurgårdsstaden Innovation etablerades i februari 2010. Under 2012 har verksamheten utvärderats och exploateringsnämndens beslutade i september 2012 om ny organisation, inriktning och styrning av verksamheten.

Västra Liljeholmen är utpekad som ett område som ska miljöprofileras. De bolag som äger marken driver miljöprofilsarbetet. Utbyggnaden av Västra Liljeholmen förutsätter att befintlig verksamhet flyttar.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar och gör det viktigt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden har i uppdrag att inrätta naturreservat i staden i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder. Nya naturreservat planeras att inrättas i Älvsjöskogen, Årstaskogen inklusive Årsta holmar och Kyrkhamn.

Exploateringsnämnden ska beakta effekter av ett förändrat klimat i sitt arbete. Prognostiserade klimatförändringar kan innebära ökad risk för översvämningar, ändrad nederbördsintensitet, fuktigare och varmare klimat. Arbetet kommer bland annat ske genom följande aktiviteter:

- Delta i arbetet med att revidera stadens dagvattenstrategi.
- Ta tillvara kunskap och erfarenhet från arbetet med prövning av ny reglering av Mälaren i projekt Slussen där klimatförändringar utreds och analyseras med hänsyn till vattennivåer i Mälaren och Saltsjön.
- I miljöprofilarbetet av Norra Djurgårdsstaden utreds och värderas klimatanpassning, vilket bland annat innebär utveckling av dagvattenstrategi, grönytefaktor, höjdsättning med avseende på havsvattennivåer m.m.

Exploateringsnämnden kommer i samråd med Huddinge kommun och miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda omfattning av restaurering av sjön Magelungen. Exploateringsnämnden kommer i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten AB söka tillstånd hos mark- och miljödomstolen för att muddra för en badplats i Fagersjöviken, som är en del av Magelungen.

Handlingsplan för eventuella åtgärder i Stockholms sjöar och vattendrag enligt vattenprogrammet ska redovisas under 2013. Miljö- och hälsoskyddsnämnden ansvarar för detta och exploateringsnämnden deltar i arbetet.

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

Ett trädråd har inrättats med representanter från trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Trädrådet utgör en viktig part i frågor som berör träd. Redan under planarbete vid nybyggnation måste hänsyn tas till de träd som ska sparas och en plan ska göras upp för var nya träd ska planteras.

Medverka till att öka framkomligheten

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt medverkar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete



med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafik- och renhållningsnämnden.

Kommunfullmäktige godkände i februari 2013 Cykelplan Stockholm 2012. Cykelplanen är en del av Stockholms stads Framkomlighetsstrategi och är också en del i genomförandet av översiktplanen Promenadstaden genom sin vidareutveckling av effektiva transporter.

Staden kommer att satsa sammanlagt 1 mdkr fram till och med 2018 för att bygga ut infrastrukturen för cykling i Stockholm. Inom ramen för den s.k. cykelmiljarden planerar exploateringsnämnden åtgärder för 300 mnkr fram till och med 2018. Vid nybyggnation planeras för ett ökat cyklande och behovet av cykelparkeringar beaktas. Exploateringsnämnden godkände i november 2012 projektdirektiv för utredning av infrastrukturåtgärder på cykelvägnätet. Direktivet avser trafikkontorets och exploateringskontorets fortsatta prioritering för utredning och genomförande av cykelinfrastrukturåtgärder i Stockholm.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Stockholms stad har i december överklagat Mark- och miljödomstolens beslut om att upphäva detaljplanen för Slussen. Byggstart av förberedande arbeten är planerade till 2013. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2020.

**KF:S INRIKTNINGSMÅL 2:****Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras**

I planering av nya stadsdelar och nya byggnader för offentlig service ska tillgänglighetsperspektivet beaktas.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad i världsklass. Tillgänglighetsfrågorna ska ses som en naturlig del av den dagliga verksamheten.

Som arbetsgivare ska staden vara ansvarstagande, med tydliga program för de som vill utvecklas. Staden ska erbjuda villkor som motsvarar de som finns på arbetsmarknaden i Stockholms län, så att staden kan attrahera välutbildade och kompetenta medarbetare. Stadens chefer och ledare har en central roll att i sitt ledarskap målmedvetet kommunicera, engagera och skapa förståelse hos alla medarbetare eftersom de har en betydelsefull del i att förverkliga visionen om ett Stockholm i världsklass.

Medverka till offentlig service

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för offentlig service, inte minst boenden för personer med funktionsnedsättning, men även förskolor, skolor, idrott och rekreation, övrig omsorg, kultur med mera i stadsutvecklingsområdena. Exploateringsnämnden ska i planprocessens tidiga skeden utveckla samverkan med framför allt utbildningsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

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

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

Det finns fastställda samarbetsformer mellan exploateringskontoret och Stockholm konst. Stockholm konst upprättar konstprogram för hur och var konst kan komma in i stadens större exploateringsområden. Vid stora projekt inleds samarbetet tidigt så att konsten ges möjlighet att relatera till exploateringsområdet som helhet.

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

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

Exploateringsnämndens projekt utgörs av investeringar dels i allmän platsmark, dels i blivande kvartersmark. I samband med utbyggnaden av nya bostadsprojekt

ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att "Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder" följs.

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

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

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Exploateringsnämndens mål är att personalomsättningen i genomsnitt ska ligga på 8 %. Kontoret har under 2012 ökat antalet medarbetare varför personalomsättningen då uppgick till 17 %. De närmaste åren ser kontoret framför sig en likartad personalomsättning men en försiktigare expansion. Antalet pensionsavgångar kommer uppgå till tre-fem medarbetare per år. Då kontoret har börjat få en ojämn könsfördelning, 62 % kvinnor och 38 % män, så måste kontoret arbeta aktivt för att anställa fler män, speciellt i åldersgruppen 40-49 år, bland annat genom marknadsmässiga anställningsvillkor. Kontoret behöver också arbeta för att möjliggöra att anställa fler utrikesfödda.

Det kommer även fortsättningsvis vara en stor utmaning att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare för samhällsbyggnadsingenjörer och andra grupper som är eftertraktade på marknaden. Exploateringskontoret kommer fortsätta att arbeta med att stärka stadens varumärke och göra kontorets spännande arbetsuppgifter kända för högskolestudenter, gymnasieelever och redan yrkesverksamma. Detta sker bland annat genom att delta på arbetsmarknadsdagar och olika mässor, ta emot studiebesök, erbjuda praktikplatser och examensarbeten, synas i sociala medier och annonsera i fack- och studentpress.

Exploateringskontorets chefsled på olika nivåer har föryngrats de senaste åren och ledarutveckling kommer att fortsätta vara en viktig fråga. Både nya och mer erfarna chefer kommer erbjudas individuell utveckling.

Medarbetarnas medelålder har sjunkit under senare år och uppgår nu till 46 år. Exploateringskontoret behöver satsa på att utveckla de många nya unga medarbetare som har rekryterats men även de som är mer rutinerade. För närvarande upphandlas projektledarutbildning som kommer att genomföras i omgångar för att höja projektledarkompetensen hos kontorets medarbetare.



Resultatet på den medarbetarenkät som genomfördes i staden hösten 2012 visar på ett högt medskapandeindex (85) framför allt inom delområdena motivation och ledarskap. Det är nu viktigt att behålla och även förbättra resultatet. Ett arbete om förändrade arbetssätt i projektarbetet har påbörjats. Avsikten är att detta tillsammans med den förstärkning som skett av antalet medarbetare ska ge utslag i lägre arbetsbelastning och effektivare processer.

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

Målet för sjukfrånvaron är att den inte ska överstiga 1,5 %. Under det senaste året har sjukfrånvaron sjunkit och låg januari-december 2012 på 1,8 %. Kontoret samarbetar i hög grad med företagshälsovården och med Försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån vid behov. Kontorets chefer kommer även framöver att erbjudas utbildning i rehabiliteringsprocessen. I dagsläget ser kontoret inget behov av omställning.

KF:S INRIKTNINGSMÅL 3:**Stadens verksamheter är kostnadseffektiva**

Stadens styrsystem ska underlätta budgethållning och främja effektivitet.

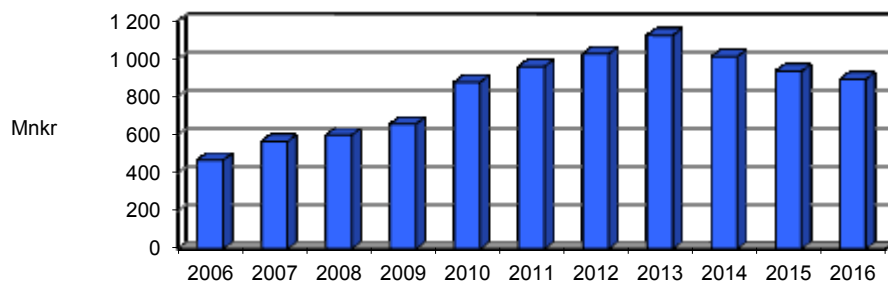
Resurser ska frigöras för prioriterade verksamheter genom ökad produktivitet/effektivitet i stadens verksamheter. Arbetet ska fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader. En rad gemensamma stödfunktioner har införts så att stadens verksamheter kan vara kostnadseffektiva och fokusera på kärnprocesserna.

Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2014-2016

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan i kommunfullmäktiges budget för 2013 med inriktning 2014 och 2015.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år utgörs i huvudsak av ökade intäkter från tomträtter. Utvecklingen 2006-2012 och med prognos fram till och med 2016 framgår i nedanstående diagram. Från och med 2013 minskar kostnaderna för internränta på grund av sänkt räntesats vilket påverkar driftnettot positivt¹.

Driftbudget netto



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 2. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2013 framgår av bilaga 3. I bilaga 6 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar. Sammanfattningsvis kan sägas att nämndens driftnetto 2014 bedöms öka med ca 94 mnkr på grund av minskade kostnader för internränta jämfört med budget 2013. Trots ökade intäkter åren 2015-2016 bedöms driftnettot sedan minska beroende på ökande kostnader för internränta och avskrivningar.

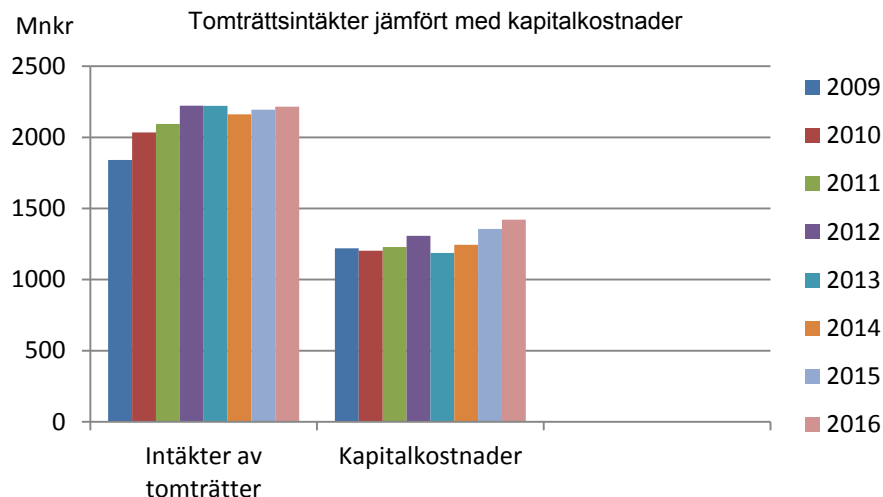
¹ Driftnetto 2013 redovisas i diagrammet enligt exploateringsnämndens verksamhetsplan 2013. I verksamhetsplanen begärde nämnden justering för minskade kostnader för internränta om 207 mnkr.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En särskild redovisning för förvaltningen av den mark utanför kommungränsen som ska avyttras lämnas under ”Markförvaltning”.

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och drygt 2 000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet.

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

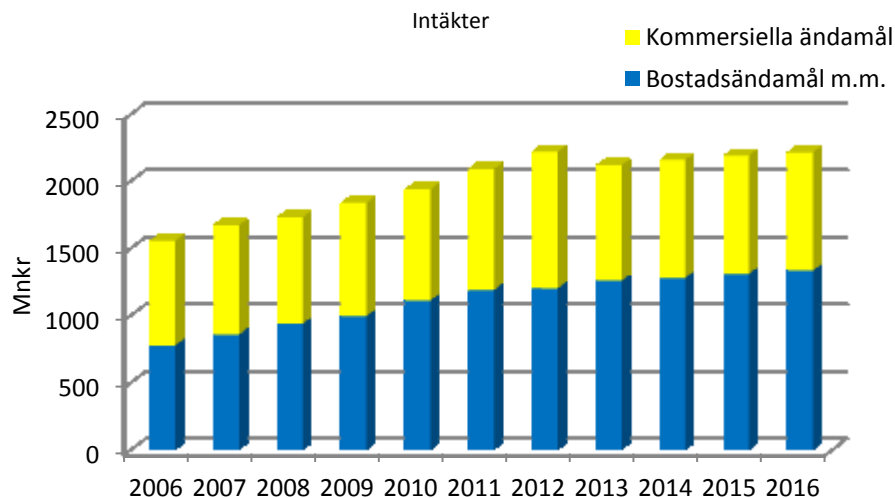
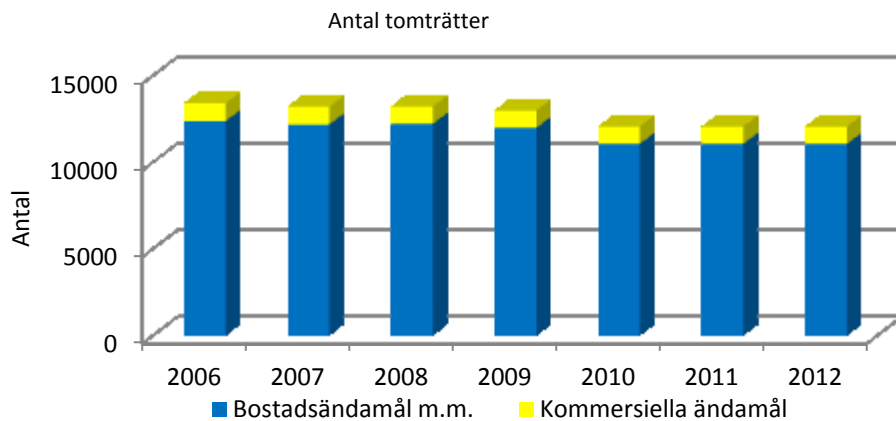


Markförvaltning Tomträter och arrenden Mnkr	Budget 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016
Kostnader	31,7	32,0	32,0	33,0
Avskrivningar	202,0	232,0	281,0	310,0
Internräntor	1 189,0	1 012,0	1 074,0	1 110,0
Summa kostnader	1 422,7	1 276,0	1 387,0	1 453,0
Intäkter	2 325,0	2 268,0	2 302,0	2 325,0
Driftbudget-netto	902,3	992,0	915,0	872,0

I budget 2013 har intäktskravet från markförvaltningen, dvs. förvaltningen av tomträttsfastigheter och arrendemark, ökat med ca 200 mnkr jämfört med budget 2012. Kontoret återkommer i samband med budgetuppföljningen under 2013 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter 2013 i förhållande till budget.

Kontoret bedömer att markförvaltningens resultat 2014 bedöms bli ca 90 mnkr högre än budget 2013. Intäkterna bedöms dock bli 58 mnkr lägre än budgeterade intäkter 2013. Kostnaderna för avskrivningar bedöms öka med 30 mnkr medan kostnaderna för internränta bedöms minska med 179 mnkr på grund av sänkt räntesats. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli lägre beroende på ökade kapitalkostnader.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Variationer i ökningstakten förekommer mellan åren. Nedan visas antalet tomträtter och fördelningen av tomträttsintäkterna mellan kommersiell användning och för bostadsändamål m.m.



En domstolsprocess har under flera år pågått mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gällde bland annat den s.k. avgäldsrentan. Svea Hovrätt fastställde i dom i januari 2012 räntan till 3,25 %. Tomträttshavaren överklagade domen. Högsta domstolen meddelade i ett beslut i juni 2012 att inte meddela prövningstillstånd. Hovrättens avgörande står därmed fast. Detta innebär en sänkning av räntan med 0,5 procentenheter, eller drygt 13 %, vilket kommer att negativt påverka stadens intäkter av tomträtsavgälderna framöver.

Prognosen för tomträtsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder. Försäljning av tomträtsmark minskar intäkterna. En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2014-2016 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 2.

Kommunfullmäktige beslutade 2009 om nedsättning av tomträtsavgälderna vid nya markanvisningar för bostäder mellan åren 2009-2011. Nedsättningen påverkar främst intäkterna åren 2011 till 2025 och merparten är hänförlig till åren 2015-2021. Påverkan på prognosen för år 2014 uppgår till ca 10 mnkr som därefter ökar med 3 mnkr för år 2015 och 4 mnkr för år 2016.

Exploateringsnämnden har i februari 2013 besvarat kommunstyrelsens remiss av betänkandet SOU 2012:71, Tomträtsavgäld och friköp. Tomträts- och arrendeutredningen föreslår i sitt delbetänkande förändringar av gällande regler för bestämmande av tomträtsavgäld. De nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014. Föreslagna förändringar innebär bland annat att avgälden ska motsvara en lagstadgad avgäldsrenta om 2,75 % av ett avgäldsunderlag. De föreslagna förändringarna innebär mycket stora ekonomiska konsekvenser för Stockholms stad. Det beror främst på sänkningen av avgäldsrentan och begränsningen av avgäldsunderlag för flerbostadshus. Om regeringen beslutar i enlighet med utredningens förslag så kommer intresset att upplåta fastigheter med tomträtt för småhus och flerbostadshus vara näst intill obefintligt. Förslaget innebär en risk att det inte kommer att byggas hyresrätter i Stockholm. Detta skulle innebära allvarliga hinder mot att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. För kommersiella fastigheter torde intresset av att upplåta marken med tomträtt minska påtagligt.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, kommer att minska under perioden jämfört med kommunfullmäktiges budget 2013.

Kostnaderna för avskrivningar bedöms öka medan kostnaderna för interränta bedöms minska på grund av den räntesänkning som beslutades i budget 2013.

Beräkningen av kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande invester-

ingsprojekt som slutförs under perioden. Den sistnämnda punkten är svårbedömd, dvs. att i förväg prognostisera när detta kommer att ske. Vid stora projekt kan effekterna vara väsentliga. Kapitalkostnaderna påverkas även av förvärv och försäljningar av fastigheter.

Markförvaltning Mark utanför kommungränsen Mnkr	Budget 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016
Kostnader	6,0	5,1	5,4	4,7
Internräntor	3,0	1,0	1,0	1,0
Intäkter	7,0	7,2	6,2	6,2
Driftbudget-netto	-2,0	1,1	-0,2	0,5

Ansvar för den mark som ska avyttras utanför kommungränsen överfördes till exploateringsnämnden från fastighetsnämnden 2011. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna är en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret kommer att redovisa dessa vartefter de uppstår i kommande budgetuppföljning.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet Mnkr	Budget 2013	Prognos 2014	Prognos 2015	Prognos 2016
Kostnader	70,3	68,7	68,9	69,6
Intäkter	88,0	98,8	89,8	90,8
Driftbudget-netto	17,7	19,1	20,9	21,2

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

De förändringar jämfört med 2013 som anges i tabellen ovan avser i huvudsak förändringar i förvaltningen av byggnader.

Förvaltningsuppdragen är svårbedömda bland annat beroende på att uppdragen kan komma att påverkas av förändringar i projektens tidsplaner.

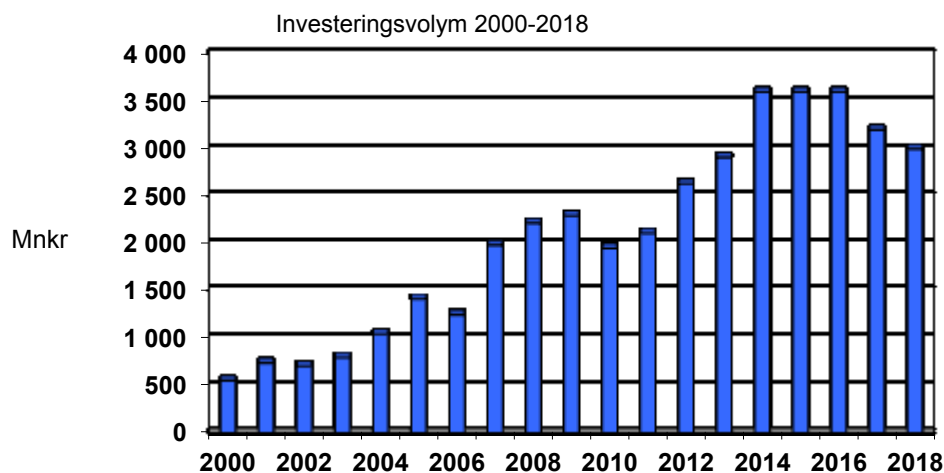
Investeringar 2014-2018

I nämndens investeringsplan 2014-2018 ingår projekt med genomförandebeslut och projekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats. De ingående projekten i planen omfattar sammanlagt ca 84 000 lägenheter.

I budget 2013 anges att stadens investeringsvolym måste anpassas efter stadens finansiella resurser, annars kommer utrymmet för befintlig verksamhet och andra nya angelägna behov att behöva begränsas. Det långsiktiga målet är att kapitalkostnadernas andel av stadens nettodriftkostnader, inklusive kapitalkostnader, inte överstiger 7,0 %. Kontoret anser att vid en sådan bedömning bör hänsyn tas till att exploateringsnämndens investeringar ofta är lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat kraftigt under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många inriktnings- respektive genomförandebeslut om mindre och större projekt har fattats. I arbetet med att uppnå Vision 2030 ska exploateringsnämnden planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 lägenheter. Målet från och med 2013 är att exploateringsnämnden ska markanvisa minst 4 000 nya lägenheter per år.

Tidigare års förbrukning och bedömt nettobehov av investeringsmedel 2014-2018 framgår av nedanstående diagram.



I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2014-2018 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas. I bilaga 4 finns en

sammanställning över samtliga projekt 2014-2018. I bilaga 5 redovisas prioriteringar av projekt och i bilaga 6 redovisas en prognos för kapitalkostnaderna för perioden 2014-2023.

Stadens investeringsstrategi

Staden har antagit en investeringsstrategi. Strategin pekar ut en riktning och de vägval som staden behöver göra inom ramen för investeringsverksamheten. Investeringsstrategin söker beskriva stadens verksamhetsmål och stadsutvecklingsstrategier utifrån ett investeringsperspektiv och utgör ett steg mellan Vision Stockholm 2030 och översiktsplanen och stadens femåriga investeringsplaner.

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

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

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

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

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter som Hagastaden.

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

Prioriteringsgrunder

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

Pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. I prioriteringen av

genomförandeprojekten har även ingått ”övriga genomförandeprojekt”, med en sammanlagd volym om 770 mnkr, som innehåller samtliga genomförandeprojekt mindre än 50 mnkr.

I prioriteringen har vidare ingått nämndens samtliga planeringsprojekt, dvs. projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut. Ett av dessa, ”övriga planeringsprojekt”, uppgår till en sammanlagd volym om ca 1 mdkr och innehåller samtliga planeringsprojekt mindre än 50 mnkr.

Måluppfyllelse har bedömts och projekt har kategoriserats. Även koppling till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier har angetts. Vid prioriteringen har sedan balansering av bedömning skett för följande kriterier; driftkostnadskonsekvenser, projektrisk, projektberoende och tidsprioritet.

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

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

Konsekvensanalys och risker

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

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

De mindre projekten ”övriga genomförande- respektive planeringsprojekt” som prioriteras högt har god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter.

Exploateringsverksamheten innehåller alltid ett visst mått av risk. Kontoret bedömer att de större projekten har en högre risk att exempelvis drabbas av förseningar etc. De mindre projekten har normalt en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse.

Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Det byggs många bostäder i Stockholm” men nämndens projekt avser även följande mål i hög utsträckning:

- Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa
- Stockholms livsmiljö är hållbar
- Framkomligheten i regionen ska öka
- Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

Koppling finns för samtliga projekt till översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier:

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

Förslag till investeringsbudget 2014-2018

I kommunfullmäktiges budget 2013 anges planen för exploateringsnämndens investeringsbudget 2014-2017 uppgå till följande belopp:

År	2014	2015	2016	2017
Mnkr				
Utgifter	2 950,0	3 285,0	4 100,0	3 860,0
Inkomster	135,0	320,0	1 470,0	1 260,0
Investeringar netto	2 815,0	2 965,0	2 630,0	2 600,0

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

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för minst 100 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivå för kommande år kommer att behöva höjas.

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

samlad bedömning av investeringsvolymen som en prognos kan lämnas. Kontoret kommer att följa utvecklingen under året och ha en dialog med stadsledningskontoret. Investeringsbudgeten 2014-2018 föreslås uppgå till följande nivåer.

År	2014	2015	2016	2017	2018
Mnkr					
Utgifter	3 803,0	4 010,0	4 825,0	4 639,0	3 364,0
Inkomster	203,0	410,0	1 225,0	1 239,0	164,0
Investeringar netto	3 600,0	3 600,0	3 600,0	3 400,0	3 200,0
Exploateringsinkomster	517,0	610,0	530,0	530,0	530,0
Totalt netto	3 083,0	2 990,0	3 070,0	2 870,0	2 670,0

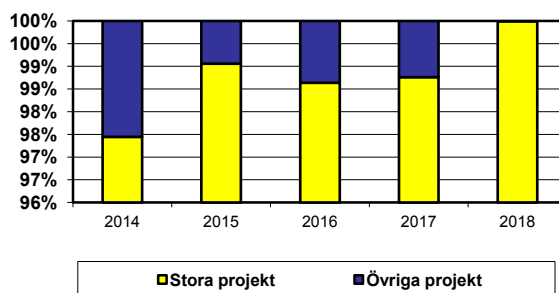
Kontoret vill framhålla att exploateringsverksamheten ger inkomster av fastighetsförsäljningar, s.k. exploateringsinkomster. Exploateringsinkomsterna bedöms uppgå till betydande belopp för kommande år. Se kommande avsnitt ”Exploateringsinkomster”.

I budget 2012 infördes ”exploateringsinkomster” som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramarna 2014-2017 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden.

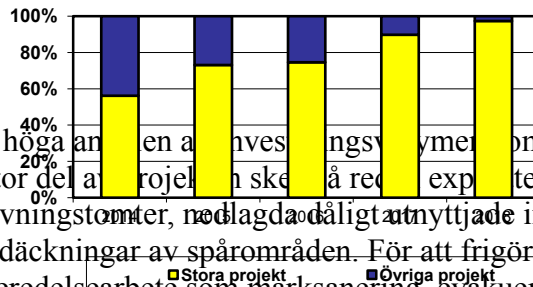
Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2014, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till 517 mnkr. För åren därefter redovisas exploateringsinkomsterna enligt budget.

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av s.k. ”stora projekt”, vanligen större än 50 mnkr. Relationen Stora projekt - övriga projekt framgår av följande två diagram över pågående projekt respektive planeringsprojekt där beslut om genomförande ännu inte har fattats.

Genomförandeprojekt



Planeringsprojekt



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

Investeringsvolym efter 2018

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2018 att vara fortsatt hög. Nämnden ska i enlighet med Vision 2030 planera för en långsiktig bostadsförsörjning med minst 100 000 nya bostäder. Det innebär att exploateringsnämnden ska skapa förutsättningar för minst 5 000 nya bostäder årligen de kommande 20 åren. Nämnden ska planera så att en hög bostadsproduktion i stabilt tempo över konjunkturcyklerna säkerställs. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker ca 70-80 % på stadens mark. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder ska exploateringsnämnden därför markanvisa för minst 4 000 nya bostäder per år.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2018. Det gäller främst Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet. Prognoserna för exempelvis år 2019 för de enskilda projekten uppgår redan nu till ca 2,8 mdkr.

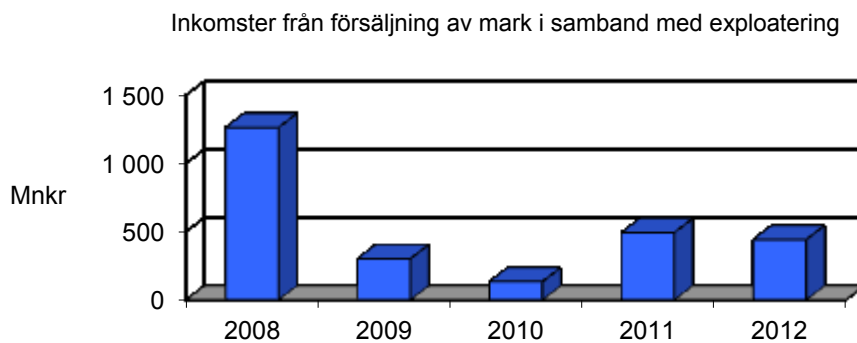
Exploateringsinkomster

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

Kontorets bedömning för år 2014-2018 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 2,9 mdkr år 2014
- 3,8 mdkr år 2015
- 6,2 mdkr år 2016
- 4,5 mdkr år 2017
- 1,9 mdkr år 2018

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



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2008-2012. De låga försäljningsinkomsterna under 2009-2010 sammanhänger med den världsomfattande lågkonjunktur och finansoro som uppstod under hösten 2008.

Investeringar ger kostnader hos andra nämnder

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

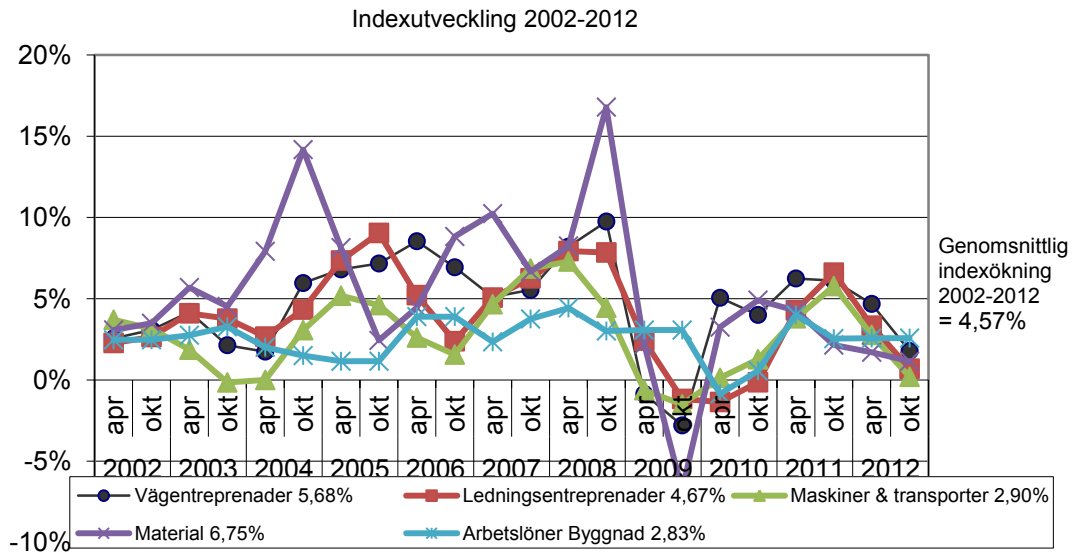
För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler,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

Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

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

Det har skett stora svängningar i prisutvecklingen de senaste åren, från kraftiga prisökningar i början av 2008 till prissänkningar i slutet av 2008 och nästan hela 2009. Efter det att konjunktoren förbättrades under 2010 har priserna ökat. En avmattning av prisökningarna har därefter återigen skett från 2011. Nedan redovisas utvecklingen sedan 2002 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet.

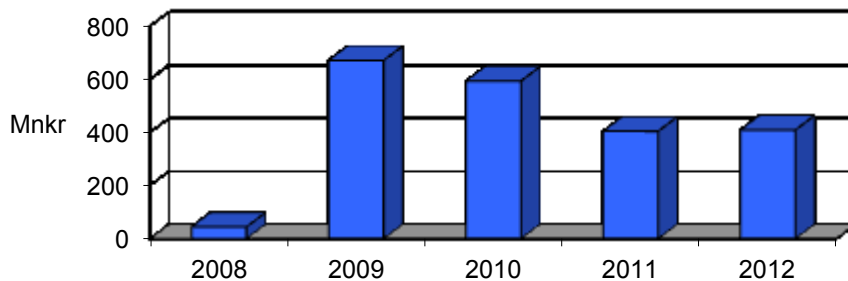
² Beräknat på 4 000 lägenheter i snitt årligen



Försäljningsbeting för exploateringsnämnden

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är i budget 2013 satt till 200 mnkr årligen för åren 2013-2015. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Inkomster från försäljning av fastigheter



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark m.m. under åren 2008-2012. Från och med 2011 ingår försäljning av mark utanför kommungränsen då denna överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

Av de 282 fastigheter utanför kommungränsen som överfördes till exploateringsnämnden har drygt 150 fastigheter sålts. Resterande planeras att säljas under 2013 med undantag för de fastigheter där detaljplanearbete pågår. Dessa fastigheter kommer att säljas när detaljplanearbetet är klart inom ca 2-5 år. Även 12 bostadsarrenden på Näslandet i Botkyrka kommer att säljas allteftersom arrendatorerna önskar friköpa. Totalt kommer ca 90 fastigheter att vara kvar efter 2013 och säljas inom en 5-årsperiod.

Övriga redovisningar

Kommunikationsinsatser i stadsutvecklingen

En snabbt växande stad ställer stora krav på en väl fungerande, samstämmig och tydlig kommunikation som sätter medborgaren i centrum. Exploateringskontoret har ett övergripande ansvar för kommunikation kring stadsutvecklingsprojekt och ansvarar för att styra och samordna även stadsbyggnadskontorets och trafikkontorets medverkan i projekten. Under 2013 kommer kontoret att arbeta med att fastställa tydliga arbetsmodeller och rutiner för hur kommunikationen ska bedrivas i de större stadsutvecklingsprojekten. Rutinerna ligger även till grund för kommunikationsarbetet i de ca 400 mindre projekten. Exploateringskontoret kommer under 2013 även att etablera arbetssätt för omvärldsanalys och kontakter med media i syfte att medverka till en god medborgardialog samt öka det positiva genomslaget i media när det gäller stadsutveckling.

Exploateringsnämnden är en beställarorganisation

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

Verksamhetsutveckling med stöd av IT

Verksamhetsutveckling med hjälp av IT är ett allt viktigare område. Under 2013 kommer exploateringskontoret att ta i drift ett nytt avtalssystem för hantering av tomträtter och arrenden. Flera andra verksamhetsutvecklingsprojekt med hjälp av IT-stöd bedrivs med syfte att öka effektivitet och måluppfyllelse, t.ex. digitalisering av stadens geotekniska arkiv. Utvecklingen av kontorets intranät fortgår för att förbättra informationsstruktur och handläggarsöd.

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

Enligt budget 2013 kommer ett nytt IT-program att föreslås som ersätter e-tjänstprogrammet och utvecklingsmodellen där ett antal principer slås fast för stadens gemensamma IT-arbete. Finansiering av stadens IT-program och andra stora projekt ska ske genom disposition av eget kapital som avses beslutas i bokslut 2012. Exploateringskontoret hoppas att även förvaltningar kan få ta del av dessa centrala medel för IT-utveckling.

För att skapa förutsättningar för en enhetlig projektstyrning och förbättrad kontroll av stadens stora investeringar infördes 2010 en ny projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Kontoret har i mindre skala börjat använda stadens nya systemstöd SSIP för projektstyrningsmetoden. En större utbildningsinsats i



stadsledningskontorets regi genomfördes i staden under mars 2013. Exploateringskontoret fortsätter med implementeringen av metoden och systemstödet.

Lokalförsörjningsplan

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

Då antalet anställda och konsulter har ökat i samband med att projekten Hagastaden, Slussen och Norra Djurgårdsstaden kommit i genomförandeskede är de lokaler som exploateringskontoret disponerar i Tekniska nämndhuset inte helt ändamålsenliga. Kontorets personal kan inte längre sitta samlat utan ett 15-tal har sin arbetsplats i en annan del av huset.

I avvaktan på beslut om Tekniska nämndhusets framtid behöver kontoret utöka sina lokaler och omdisponera i nuvarande för att på bästa sätt utnyttja tillgängliga ytor. Ambitionen är att hela kontoret, förutom konsulter på projektkontoren, ska kunna sitta samlat.

För att detta ska kunna uppnås pågår planering av vissa lokalförändringar. Förändringarna innebär att ett konferenscenter och gemensamt lunchrum för hela exploateringskontoret tillskapas i lokaler som blir lediga i Tekniska nämndhuset i juni 2013. Lunchrummet kan även användas för t.ex. avdelningsvisa möten och sammankomster. Befintliga sammanträdesrum och lunchrum planeras ianspråkta till arbetsplatser. Några mindre ombyggnader kommer att behövas göras för att inrymma fler arbetsplatser på de tre planen. Förändringen innebär en nettoökning med 220 kvm och ytterligare ca 15 arbetsplatser och att kontorets medarbetare kan sitta mer samlat vilket är en stor fördel för styrningen av verksamheten.



Bilagor

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Nämndens underlag till budget 2014 och inriktning 2015 och 2016
- Bilaga 3 Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2014-2015
- Bilaga 4 Investeringsplan – sammanfattning av investeringsplan och investeringsutgifter netto per projekt inklusive kommentarer om stora projekt
- Bilaga 5 Prioritering av investeringsprojekt
- Bilaga 6 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 7 MBL-protokoll