



## EXPLOATERINGS NÄMNDEN

Kommunfullmäktiges inriktningsmål .....	2
Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök .....	3
Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov .....	3
Konjunkturläge i Sverige och i Stockholm .....	4
Översiktsplan för Stockholms stad – Promenadstaden .....	4
Bostadsbyggandet idag och de kommande åren .....	4
Vägen till visionen .....	5
Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet .....	7
Byggnad av kontor och kommersiella lokaler idag och de kommande åren .....	7
Vägen till visionen .....	7
Marknadsutvecklingens påverkan på byggnad av kontor och kommersiella lokaler .....	8
Hållbar stadsutveckling - miljöarbetet till och med 2015 .....	9
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 2015-2017 .....	17
Investeringar 2015-2019 .....	21
Övriga redovisningar .....	30
Kommunikationsinsatser i stadsutvecklingen .....	30
Exploateringsnämnden är en beställarorganisation .....	30
Verksamhetsutveckling med stöd av IT .....	30
Lokalförsörjningsplan .....	31
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 140 000 nya bostäder fram till 2030.

De satsningar exploateringsnämnden planerar för under treårsperioden för att bidra till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål kan sammanfattas enligt nämndens mål i verksamhetsplan 2014:

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

- Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att etablera sig i Stockholm
- 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 framkomlighetsstrategin förverkligas i exploateringsprojekten

### **Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras**

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

### **Stadens verksamheter är kostnadseffektiva**

- 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**

Vision 2030 är en vägledning för stadens nämnder och bolag i vad som är prioriterade områden i den fortsatta planeringen. 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.

Under 2014 kommer en revidering av Vision 2030 att föreläggas kommunfullmäktige för ställningstagande. Huvudskälet till revideringen är att Stockholm växer betydligt fortare än som bedömdes när visionen antogs 2007.

**Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov**

Under senare år har befolkningstillväxten i Stockholms stad och län varit rekordhög och svarat för nära hälften av Sveriges befolkningsökning. I början av 2014 hade Stockholm 900 000 invånare vilket är en ökning med ca 105 000 invånare jämfört med 2007. Om dagens takt i befolkningsökningen står sig kommer Stockholm att passera en miljon invånare redan år 2022.

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 140 000 bostäder under perioden 2010-2030. 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, gruppboheter och äldreboenden.

I november 2013 presenterades en överenskommelse mellan regeringens förhandlare och Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun om fyra nya tunnelbanesträckningar och 78 000 nya bostäder, varav 46 000 i Stockholms stad fram till år 2030. Majoriteten av bostäderna i Stockholms stad ska byggas längs tunnelbanan söderut från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck samt i Hagastaden.

Det krävs betydande resurser för att finansiera de omfattande investeringarna som behövs för en växande befolkning. Det behövs därför tydliga prioriteringar mellan stadens framtida investeringsprojekt.

## Konjunkturläge i Sverige och i Stockholm

Den ekonomiska tillväxten har under 2013 varit fortsatt svag såväl internationellt som i Sverige. Utvecklingen påverkas fortfarande av krisen i eurozonen och risknivån i den internationella ekonomin bedöms fortsatt hög.

I Stockholms Handelskammars rapport Stockholmsbarometern för fjärde kvartalet 2013 konstateras att Stockholms näringsliv växer i allt snabbare takt.

Byggkonjunkturen fortsätter att utvecklas svagt, men visar ändå på en viss förbättring. Sysselsättningen förväntas öka under första kvartalet 2014.

## Översiktsplan för Stockholms stad – Promenadstaden

I översiktsplanen 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

Översiktsplanens 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.

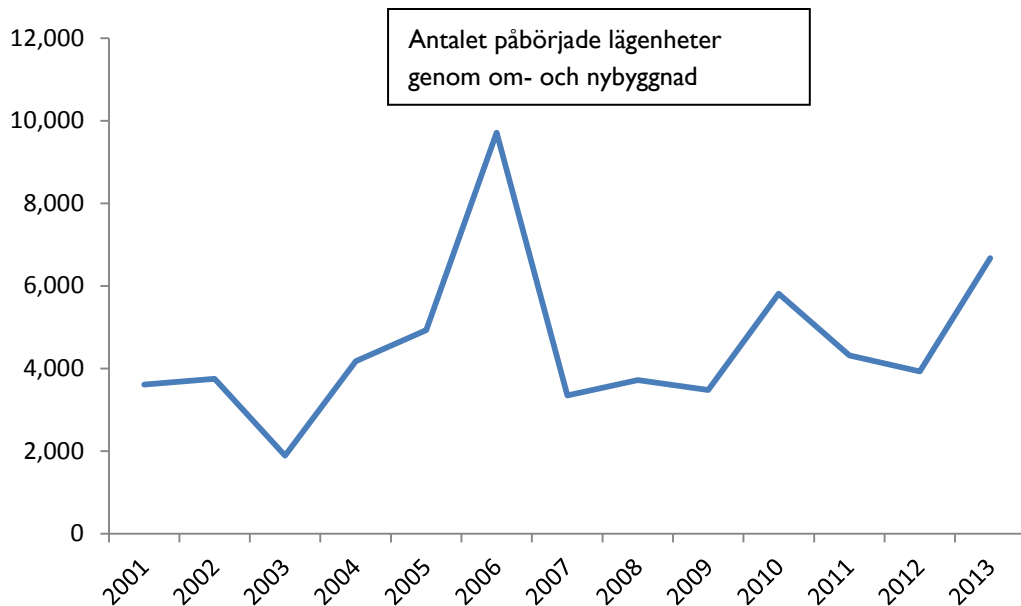
Exploateringsnämnden har i mars 2014 besvarat stadsbyggnadskontorets remiss av rapporten "Fokus Promenadstaden – uppföljning av Översiktsplan för Stockholm".

## Bostadsbyggandet idag och de kommande åren

Mellan år 2011-2013 påbörjades drygt 12 000 nya lägenheter<sup>1</sup> i Stockholms stad. Under åren 2001-2010 påbörjades drygt 36 000 lägenheter. De tio åren dessförinnan färdigställdes drygt hälften så många lägenheter, knappt 17 000. Målet för bostadsbyggandet har i och med 2014 års budget beslutats till minst 140 000 lägenheter under perioden 2010-2030.

---

<sup>1</sup> Exklusive ombyggnad.



Ett stort antal lägenheter påbörjades under 2006 för att kunna ta del av det investeringsbidrag som avskaffades vid årsskiftet 2006/2007. 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. Återhämtningen gick för Stockholms del fort och år 2010 påbörjades ca 5 800 lägenheter genom om- och nybyggnad. Sedan dess har takten återigen minskat som en följd av konjunkturläget, till ca 4 300 påbörjade lägenheter år 2011 och knappt 4 000 lägenheter år 2012. Under år 2013 har takten återigen ökat och antalet påbörjade lägenheter uppgick till närmare 6 700.

### 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.

För att möta den ökade efterfrågan höjs takten i bostadsbyggandet och staden ska skapa förutsättningar för 140 000 bostäder under perioden 2010-2030. Kravet på antalet markanvisningar höjs för nya bostäder till totalt 40 000 mellan åren 2014 och 2018. Ökningen sker i etapper. Fram till 2022 bedöms Stockholm bli en miljonstad och då ska 58 000 bostäder vara färdigställda.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Cirka 70-80 % av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker på stadens mark. Antalet markanvisade lägenheter ska öka från 7 000 nya lägenheter för år 2014 till 8 000 lägenheter/år från och med år 2015.

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Det kan ske genom direktanvisning eller via anbud i markanvisningstävling.

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer i hela staden, inbegripandes hyresrätter, bostadsrätter, ägarlägenheter, studentbostäder och småhus. I markanvisningar ska nämnden i ett så tidigt skede som möjligt beakta relevanta frågeställningar och därmed undvika onödiga förskjutningar av processen.

Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med den markanvisningspolicy som nämnden antog 2007. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfull utbyggnad av infrastruktur och bostads- och arbetsplatsområden.

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

I ytterstaden pågår ett flertal större och mindre projekt. Av de större projekten kan nämnas Liljeholmen-Årstadal, Telefonplan, Gyllene Ratten, Annedal och Lövstavägen. 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.

Ytterligare programarbeten för större stadsutvecklingsprojekt som befinner sig i tidigt skede är Bromma-Riksby, Alvik, Stockholmsporten, Söderstaden-Slakthusområdet, Älvsjö-Örby, Hammarbyhöjden-Björkhagen och Skarpnäck-Bagarmossen.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska exploateringsnämnden markanvisa minst 300 nya studentlägenheter per år. Totalt för åren 2011-2013 har nämnden anvisat 3 377 studentlägenheter.

En gemensam rullande produktionsplan för program och kommande projekt tas fram i samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret utifrån översiktsplanens strategier. Produktionsplanens tidshorisont sträcker sig in i nästa mandatperiod. 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 samarbetet stärkas med övriga aktörer i staden för att nå de långsiktiga visionsmålen. Samarbetet med framförallt stadsbyggnadsnämnden, miljö och hälsoskyddsnämnden och trafik- och renhållningsnämnden utvecklas kontinuerligt och den gemensamma produktionsplaneringen fortsätter i samverkan

med kommunstyrelsen. Arbetet bedrivs på flera sätt, bland annat under namnet Bostadspotential i Stockholm.

### **Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet**

Antalet sysselsatta i Stockholms stad har ökat med 16 800 under den senaste tolv månadersperioden enligt länsstyrelsen. Befolkningstillväxten i Stockholm förväntas fortsätta vara hög. Värdeökningen på bostadsrätter under 2013 var i genomsnitt 15 % i innerstaden och i övriga Stockholm 4-11%. Den genomsnittliga väntetiden i bostadskön i Stockholms stad har ökat med 50 procent på fem år. Snittkötiden hos bostadsförmedlingen var 5,7 år 2009 och 2013 var den 8,4 år. Ränteläget är lågt vilket tyder på att efterfrågan på bostäder kommer vara fortsatt hög.

År 2010 påbörjades 5 809 lägenheter inklusive ombyggnader, 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 drygt 4 300 lägenheter och år 2012 påbörjades drygt 3 900 lägenheter. Under år 2013 påbörjades 6 671 lägenheter inklusive ombyggnader vilket är högre än årsmålet 4 500<sup>2</sup>.

Stadens arbete med markanvisningar och planläggning ger goda förutsättningar för att uppnå målet 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.

### **Byggnad 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

---

<sup>2</sup> Årsmålet är exklusive ombyggnader.

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.

Programmet 2001 för Norra Djurgårdsstaden visade på en möjlig utbyggnad av på mark som staden äger. Nuvarande prognoser pekar på möjligheter till 12 000 lägenheter och 35 000 arbetsplatser. Inom Värtan planeras en ny passagerarterminal för färjeresenärer och i anslutning till denna en ny handelsplats.

Arbetet med att utveckla ytterstaden finns konkretiserat i Vision Järva 2030, Vision Söderort 2030 och Vision Hässelby-Vällingby 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 2013 uppgick till 0,1%. Stockholm har däremot haft en bättre tillväxt. Lönerna har stigit snabbare än tidigare samtidigt som befolkningstillväxten är stark vilket förklarar varför kontorsvakanserna i hela Stockholm sjönk under 2013 från närmare 10 % till 9 %. Vakansgraden har inte varit så låg sedan 2001. Vakanserna i CBD (Central Business District) är historiskt låga, 3,6 %, och utgörs främst av lokaler med äldre standard.

Transaktionsaktiviteten på Stockholms fastighetsmarknad minskade med ca 15 % jämfört med 2012. Trenden från 2012 med inhemska institutionella köpare fortsatte under 2013. Intresset från internationella investerare bedöms dock

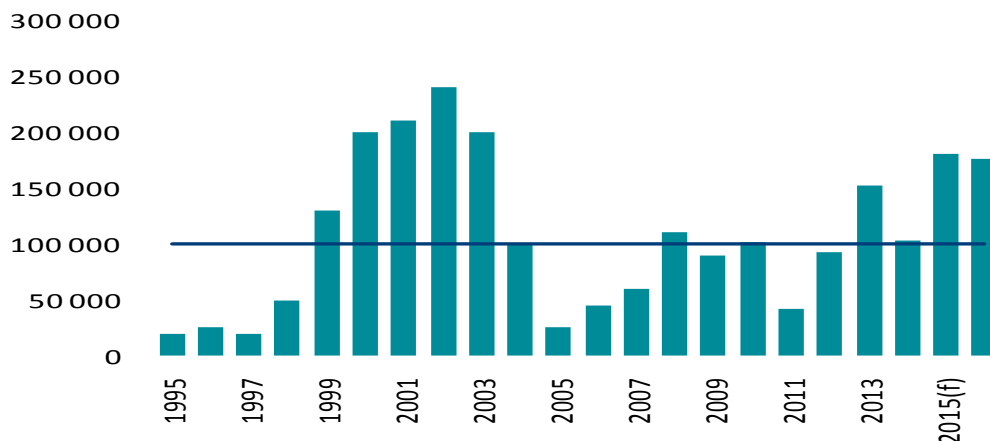


fortfarande vara starkt trots minskade investeringar under 2013. Intresset är störst för moderna fastigheter i CBD samt utvecklingsfastigheter.

Direktavkastningskraven för kontor i CBD har under året sjunkit med 0,25 procentenheter och återfinns nu i intervallet 4,25 - 4,5 %. Fortsatt låga räntor och förväntningar på stigande hyror förklarar varför direktavkastningskraven inte har varit så låga sedan före finanskrisen 2008. Marknadshyran för kontor i bästa läge har varit stabil eller något stigande på ca 4 600 kr/kvm med toppar över 5 200 kr/kvm. Marknadshyran för kontor i närförorter har också stigit något.

Under 2013 färdigställdes mindre än 50 000 kvm kontorslokaler i Stockholm. Av dessa var nästan 90 % uthyrt innan färdigställande. Planerade kontorsprojekt under 2014-2015 summerar till 250 000 kvm. De närmaste åren förväntas dock antalet nya arbetstillfällen och därmed lokalbehovet överstiga nyproduktionen av kontorslokaler. Under 2013-2015 beräknas dessutom 75 000 kvm kontorslokaler försvinna från kontorsmarknaden. Detta bedöms sammantaget medföra minskad vakans och på sikt stigande hyror.

Utvecklingen av nyproduktionen av kontor i Storstockholm framgår av nedanstående diagram.



Källa: DTZ Research

### 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.
- **Giftrika 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 arbetar med att utveckla nya rutiner för att säkerställa att miljömålen tillämpas i verksamheten. I arbetet med exploateringsprojekt bistår miljöexperter med miljökompetens.

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 miljöprofilområdena ska bidra till målsättningen att Stockholm ska bli en internationell förebild för hållbar stadsplanering. Under 2013 beslutade exploateringsnämnden att Snösätra i Rågsved och Ordenskapitlet i Nockebyhov identifierades som miljöspetsområden. Arbetet kommer att fortsätta under 2014 med markanvisningstävlingar för dessa miljöspetsprojekt.

Exploateringsnämnden samordnar och driver miljöprofilarbetet i Norra Djurgårdsstaden. I detta arbete deltar stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Östermalms stadsdelsnämnd. 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 kretsloppslösningar, logistikcenter, energisystem m.m. Detta arbete kommer 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 och miljödata som ska integreras i verksamheten.

Exploateringsnämnden beslutade under 2012 om organisation, inriktning och styrning av verksamheten inom Norra Djurgårdsstaden Innovation.

Västra Liljeholmen är utpekad som ett område som ska miljöprofileras. De bolag som äger marken driver miljöprofilarbete.

Exploateringskontorets arbete med hållbarhetskrav vid exploatering på stadens mark kan behöva ändra inriktning framöver beroende på resultatet av riksdagens kommande behandling av förslag till lagändringar som begränsar kommunernas möjlighet att ställa särkrav vid markanvisningar.

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. För alla tre områdena planeras samråd kring förslag till reservat under 2014, efter beslut i berörda nämnder.

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:

- Förslag till ny dagvattenstrategi innehåller riktlinjer avseende klimatanpassning. Strategin förväntas att tas upp för beslut under 2014.
- Kunskap och erfarenheter från projekt Slussen om klimatförändringarnas påverkan på vattennivåer i Mälaren och Saltsjön tas tillvara och används i andra projekt i staden.
- I miljöprofilarbetet av Norra Djurgårdsstaden tillämpas krav och riktlinjer för klimatanpassning, vilket bland annat dagvattenstrategi, grönytefaktor, höjdsättning med avseende på havsvattennivåer. Kunskap och erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden tas tillvara i andra projekt i staden.
- Delta i förvaltnings- och bolagsöverskridande arbetsgrupp, som övergripande ska hantera klimatanpassningsfrågorna.

Exploateringskontoret medverkar också i Vattenprogrammets samordningsgrupp och styrgrupp med övriga berörda förvaltningar och bolag. Arbetet har pågått med att ta fram en handlingsplan för stadens vattenförekomster. Handlingsplanen för åtgärder i Stockholms sjöar och vattendrag enligt vattenprogrammet redovisas under 2014. Miljö- och hälsoskyddsgruppen ansvarar för detta arbete och exploateringsgruppen deltar i arbetet.

Sjön Magelungen delas med Huddinge kommun, och ingår i Tyresåns avrinningsområde där berörda aktörer samverkar genom Tyresåns vattenvårdsförbund. Stockholms stad har begränsad rådighet i Magelungen och åtgärdsplaneringen behöver utvecklas tillsammans med Huddinge kommun. Analyser visar att uppströms liggande vattenförekomster i Huddinge kommun, sjöarna Orlången, Trehörningen och Ågestasjön, måste prioriteras eftersom Magelungen annars kommer att fortsätta att belastas från dessa sjöar. Det finns ett Åtgärdsprogram för Tyresån 2010-2015 med prioriterade åtgärder. Fortsatt arbete med Tyresåns avrinningsområde kommer att drivas vidare av en arbetsgrupp under bildande inom ramen för Tyresåns vattenvårdsförbund. Exploateringskontoret deltar i arbetet genom den arbetsgrupp som finns för Vattenprogrammet i staden.

Under 2014 fortsätter arbetet med att planera för en badplats i Fagersjövik. Tillstånd för vattenverksamhet ska sökas hos Mark- och miljödomstolen.

Exploateringsnämndens verksamhet innebär också viktiga åtaganden utifrån miljöbalken. Detta innebär bland annat att nämnden verkar för långsiktigt hållbar markanvändning genom att säkerställa markkvaliteten vid exploateringar 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.

Stockholm har en ambition att plantera ett träd per nybyggd bostad. Under 2014 ska stadsbyggnadsnämnden tillsammans med trafik- och renhållningsnämnden utreda en lämplig plats där en del av dessa nya träd ska utgöra en större allmän fruktträdgård.

### **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. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning.

Kommunfullmäktige har godkänt Cykelplan Stockholm 2012. Cykelplanen är en del av Stockholms stads Framkomlighetsstrategi och är också en del i genomförandet av översiktsplanen 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 är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som sker i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011 och planen vann laga kraft 27 september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige i juni 2012. Detaljplanen upphävdes på formella grunder den 6 december 2013 av Mark- och miljödomstolen. Staden har överklagat domen till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljödomstolen meddelade 13 februari dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Dom kan komma att överklagas. Förberedande arbeten pågår sedan våren 2013 och byggstart planeras till sommaren 2014. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift 2020.

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

En strategisk fråga är att behovet av olika verksamhetslokaler, till exempel förskolor och bostäder för personer med funktionsnedsättning, kan tillgodoses i samband med byggprojekt till rimliga villkor.

Stockholm ska vara en tillgänglig stad i världsklass. Stadens nämnder ska ta ansvar för och se tillgänglighetsfrågorna som en naturlig del av den dagliga verksamheten. Staden som arbetsgivare ska vara en förebild vad gäller tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Nämnder ska alltid eftersträva att involvera råden för funktionshinderfrågor i ett tidigt skede i beslutsprocessen för att inhämta råd och synpunkter.

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. Stockholms stad ska vara en förebild när det gäller jämställdhet, mångfald och meddelarfrihet.

**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 redan i planeringsprocessens tidiga skeden utveckla samverkan med framför allt utbildningsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, stadsbyggnadsnämnden och SISAB för att säkra tillgången på platser i förskolor och skolor.

I budget 2014 anges att exploateringsnämnden ska formulera en tydlig strategi för att i tidigt skede säkerställa att mark reserveras för skollokaler i exploateringsområden i enlighet med Skolplanering för ett växande Stockholm.

**Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid all byggnation. 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".

Byggherrens ansvar ska följas upp genom egenkontroll på samma sätt som övriga lagstadgade krav på byggnaden. Byggherren ska utse en person som ansvarar för att riktlinjerna följs från projektering till färdigt bygge. Stickprov görs årligen av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

I samband med större bostadsexploateringsprojekt ska inriktningen vara att projekten ska innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning boenden för personer med funktionsnedsättningar.

Kommunfullmäktige har beslutat om 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. I dialog med stadsbyggnads- och exploateringsnämndens råd för funktionshinderfrågor tar kontoret i samband med verksamhetsplan årligen fram aktiviteter.

Regeringen överlämnade den 13 februari 2013 en remiss till Lagrådet benämnd ”En enklare planprocess”. De där förslagna ändringarna kan komma att förhindra att staden i fortsättningen kan ha en högre ambitionsnivå vad gäller tillgänglighet än gällande byggregler.

### **Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare**

Exploateringskontorets mål är att personalomsättningen ligger på en planerad hanterbar nivå. Personalomsättningen 2013 uppgick till 13,7 % varav 1,9 % för expansion. Konkurrensen om medarbetarna är stor och det blir än viktigare att behålla erfarna medarbetare. Behovet av rekrytering har ökat i takt med den höjda ambitionen för bostadsbyggande. Antalet medarbetare beräknas öka under 2014 vid jämförelse med 2013. Ökningen berör de flesta av kontorets personal-kategorier. Detta ställer krav på en effektiv introduktion och att det finns handledare till de nya medarbetarna. En ökning av antalet medarbetare beräknas ske även de kommande åren, om än något långsammare. Då könsfördelningen är något ojämn, 61 % kvinnor och 39 % män, arbetar kontoret 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. Samtliga chefer får utbildning i kompetensbaserad rekrytering och introduktionen på central och lokal nivå ses över.

Exploateringskontoret arbetar vidare med 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 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.

Ledarutvecklingen inom kontoret fortsätter. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar erbjuder exploateringskontoret utbildning inom arbetsmiljö, rehabilitering och rekrytering. De senaste två åren har kontoret arbetat med att utveckla sitt gemensamma strategiska synsätt och agerande. Arbetet med det gemensamma ledarskapet kommer att fortsätta.

Medarbetarnas medelålder har sjunkit och uppgår nu till 45,5 år. Exploateringskontoret behöver satsa på att utveckla de många nya unga medarbetare som har rekryterats men även de som är mer rutinerade. En projektledarutbildning som riktar in sig på ledarskap och kommunikation i projekten genomförs för närvarande i ett antal omgångar för att höja projektledarkompetensen hos kontorets medarbetare.

Kontorets resultat på den medarbetarenkät som genomfördes i staden hösten 2013 visar på ett högt medskapandeindex (84) framför allt inom delområdena motivation och ledarskap. Det är viktigt att bibehålla och utveckla det goda resultatet. Ett kvalitetsarbete i kontorets kärnprocesser pågår. Avsikten är att detta tillsammans med den förstärkning som skett och sker av antalet medarbetare ska ge 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 ökat och uppgick under 2013 till 2,5 %. Det är framför allt lång frånvaro under ett år som ökat. Kontoret förväntar sig en minskning av sjukfrånvaron eftersom en hel del medarbetare är åter i tjänst. 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.

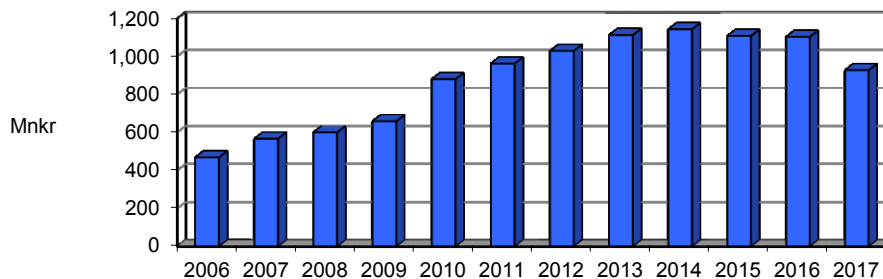
Resurser ska frigöras för prioriterade verksamheter genom ökad produktivitet/effektivitet i stadens nämnder. Arbetet ska fortgå med att minska stadens administration och lokalkostnader. En rad gemensamma stödfunktioner har införts så att stadens verksamheter kan vara kostnadseffektiva och fokusera på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

**Ekonomiska förutsättningar för visionens förverkligande, driftbudget 2015-2017**

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2015 och 2016 i kommunfullmäktiges budget för 2014.

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter. Utvecklingen 2006-2013 och med prognos fram till och med 2017 framgår i nedanstående diagram.

Driftbudget netto



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 2. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2014 framgår av bilaga 3. I bilaga 6 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar. Sammanfattningsvis kan sägas att nämndens driftnetto 2015 bedöms minska något jämfört med budget 2014. Trots ökade intäkter åren 2016-2017 bedöms driftnettot sedan minska ytterligare beroende på ökande kostnader för internränta och avskrivningar.

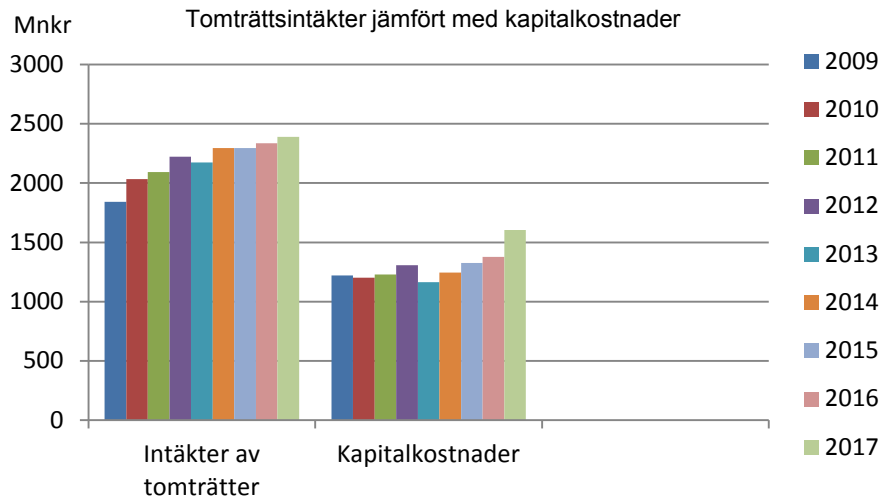
Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En särskild redovisning för förvaltningen av den mark utanför kommungränsen som ska avyttras lämnas under ”Markförvaltning”.

**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 tomträttsintäkterna balanserar kapitalkostnaderna och möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå i stadens alla exploateringsprojekt.



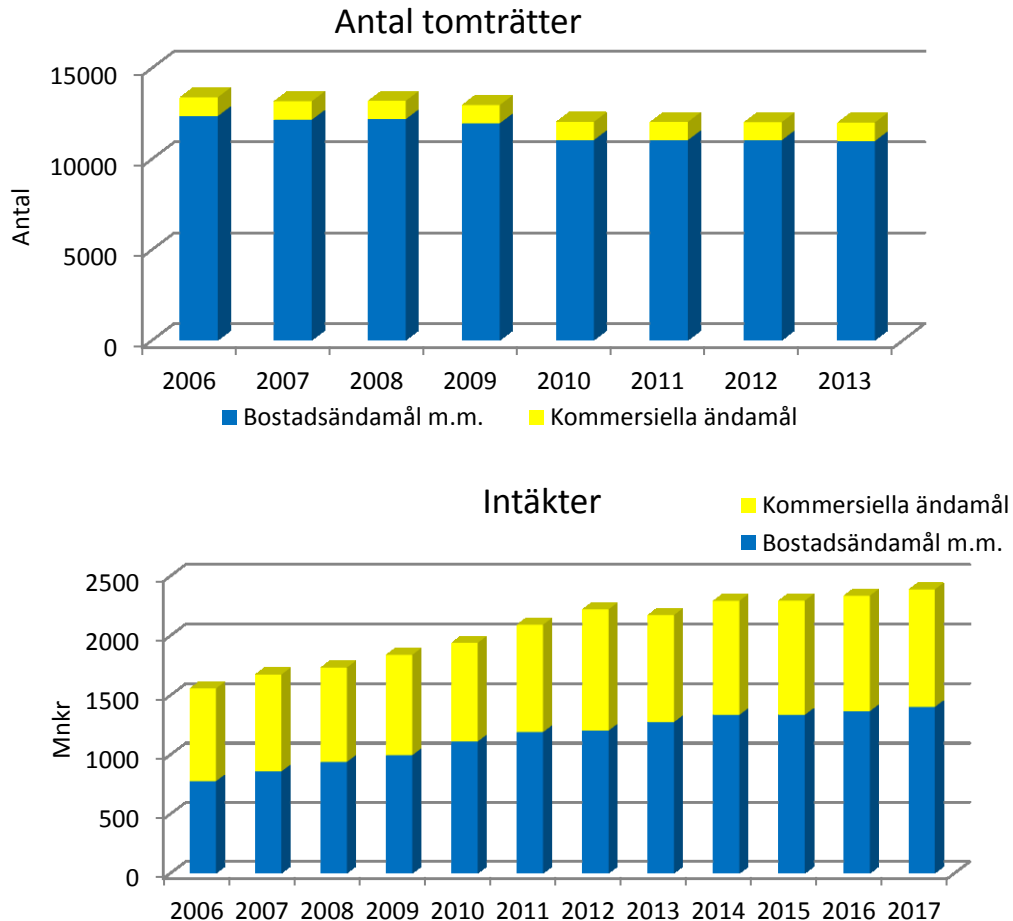
Markförvaltning Tomträtter och arrenden Mnkr	Budget 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017
Kostnader	34,5	38,7	38,7	43,2
Avskrivningar	232,0	273,0	288,0	400,0
Internräntor	1 012,0	1 052,0	1 088,0	1 203,0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 278,5</b>	<b>1 363,7</b>	<b>1 414,7</b>	<b>1 646,2</b>
Intäkter	2 400,0	2 442,0	2 486,0	2 541,0
<b>Driftbudget-netto</b>	<b>1 121,5</b>	<b>1 078,3</b>	<b>1 071,3</b>	<b>894,8</b>

Intäktskravet från markförvaltningen ökade i budget 2013 jämfört med 2012 med ca 200 mnkr. Bokslutet för 2013 visade att intäktskravet inte hade nåtts fullt ut. I budget 2014 har intäktskravet för markförvaltningen ökat med ytterligare 75 mnkr. Kontoret återkommer i samband med budgetuppföljningen under 2014 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.

Kontoret bedömer att markförvaltningens resultat 2015 uppgår till 1 078 mnkr. Kostnaderna för avskrivningar bedöms öka med 41 mnkr och kostnaderna för

internränta bedöms öka med 40 mnkr. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli lägre beroende på ökade kapitalkostnader.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Ökningen har till stor del berott på effekter av domar i avgäldsmål. Variationer i ökningstakten förekommer mellan åren. Nedan visas antalet tomträtter och fördelningen av tomträttsintäkterna mellan kommersiell användning och för bostadsändamål m.m.



En lång domstolsprocess som avslutades 2012 fastställde avgäldsräntan till 3,25%. Detta innebar en sänkning av räntan med 0,5 procentenheter, eller drygt 13 %, vilket kommer att negativt påverka stadens intäkter av tomträttsavgälderna vid avgäldsregleringar flera år framöver.

Prognosen för tomträttsintäkter 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 tomträttsmark minskar intäkterna. En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2015-2017 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 2.

Nuvarande bostadsavgälder beslutades av kommunfullmäktige den 7 juni 2004. Beslutet överklagades och vann laga kraft först efter en dom i kammarrätten den 16 juli 2007. Kontoret ser över avgäldsnivåerna.

Kommunfullmäktige beslutade 2009 om nedsättning av tomträttsavgälderna 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 2015 uppgår till ca 10 mnkr som därefter ökar till 15 mnkr för år 2016 och 17 mnkr för år 2017.

Staden har under 2013 besvarat en remiss av betänkandet SOU 2012:71, Tomträttsavgäld och friköp. Tomträtts- och arrendeutredningen föreslår i sitt delbetänkande förändringar av gällande regler för bestämmande av tomträttsavgäld. Föreslagna förändringar innebär bland annat att avgälden ska motsvara en lagstadgad avgäldsränta om 2,75 % av ett avgäldsunderlag. De föreslagna förändringarna innebär mycket stora ekonomiska konsekvenser för Stockholms stad. Det beror främst på sänkningen av avgäldsräntan 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.

Kostnaderna för fastighetsskatt ökar med 3,5 mnkr 2015 jämfört med 2014. Kostnaderna ökar sedan med 0,5 mnkr årligen under perioden. Motsvarande besparingspost har inarbetats för att behålla beslutad plan. Övriga förändringar jämfört med 2014 avser omfördelning från nämndens ”Övriga verksamhet” till ”Markförvaltning”.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, kommer att öka under perioden jämfört med kommunfullmäktiges budget 2014. Beräkningen av kostnaderna baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt 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.

<b>Markförvaltning Mark utanför kommungränsen Mnkr</b>	<b>Budget 2014</b>	<b>Prognos 2015</b>	<b>Prognos 2016</b>	<b>Prognos 2017</b>
Kostnader	4,3	4,1	4,1	4,1
Internräntor	1,0	1,0	1,0	1,0

Intäkter	7,0	6,3	6,3	6,3
<b>Driftbudget-netto</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som ska avyttras utanför kommungränsen. 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 försäljningskostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna är en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning.

De minskade intäkterna från och med 2015 jämfört med 2014 beror på genomförda försäljningar.

### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet Mnkr	Budget 2014	Prognos 2015	Prognos 2016	Prognos 2017
Kostnader	70,9	61,9	61,9	62,0
Intäkter	89,0	88,7	89,7	90,7
<b>Driftbudget-netto</b>	<b>18,1</b>	<b>26,8</b>	<b>27,8</b>	<b>28,7</b>

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.

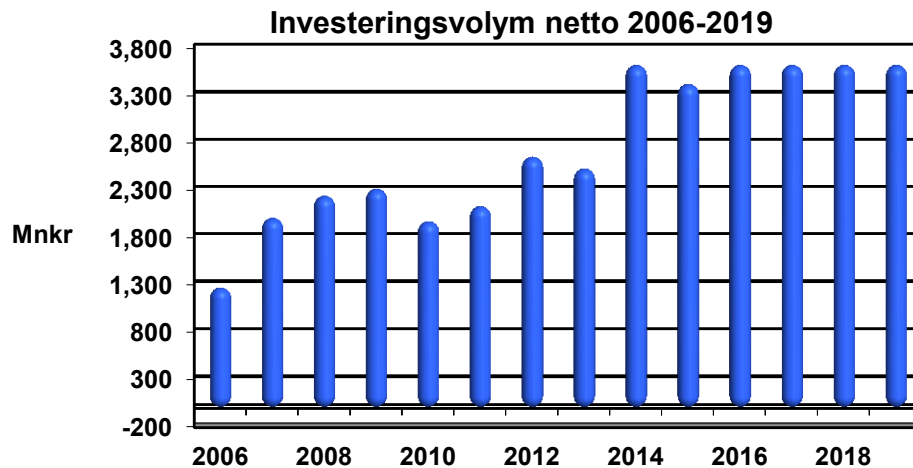
De förändringar jämfört med 2014 som anges i tabellen ovan avser omfördelning från nämndens ”Övriga verksamhet” till ”Markförvaltning”.

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

### Investeringar 2015-2019

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om mindre och större projekt har fattats. Stockholms stads målsättning om 100 000 bostäder fram till 2030 höjdes i budget 2014 med ytterligare 40 000. Det utökade uppdraget innebär en successiv ökning av nybyggnadstakten. För att klara bostadsförsörjningen höjs nu kravet på antalet markanvisningar för nya bostäder till totalt 40 000 mellan åren 2014 och 2018. Exploateringsnämnden ska planera för en långsiktig

bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2015 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2015-2019 innehåller bostadsprojekt omfattande totalt 109 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande 47 800 lägenheter, inriktningsbeslut har fattats för projekt omfattande 28 000 lägenheter och projekt omfattande 33 200 lägenheter pågår i genomförandeskede.

I budget 2014 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 tomträttsupplåtelse eller inkomster genom markförsäljningar.

I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2015-2019 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas. I bilaga 4 finns en sammanställning över samtliga projekt 2015-2019. I bilaga 5 redovisas prioriteringar av projekt och i bilaga 6 redovisas en prognos för kapitalkostnaderna för perioden 2015-2024.

### **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. Exploateringsnämndens investeringar utgörs i huvudsak 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 infrastrukturåtgärder. 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.

### **Prioriteringsgrunder**

Kontorets förslag till prioritering av nämndens investeringsprojekt framgår av bilaga 5. Prioriteringen är en reviderad översyn av den prioritering som lämnades i samband med verksamhetsplan 2014.

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” som innehåller samtliga genomförandeprojekt mindre än 50 mnkr. Dessa projekt omfattar 7 700 lägenheter med en sammanlagd utgiftsvolym om drygt 800 mnkr.

I prioriteringen har vidare ingått nämndens samtliga planeringsprojekt, dvs. projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut. Ett av dessa, ”övriga planeringsprojekt” innehåller samtliga planeringsprojekt mindre än 50 mnkr. Dessa projekt omfattar 22 500 lägenheter<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 9 500 lägenheter till en volymutgift om 1,4 Mdkr enligt fattade inriktningsbeslut och 13 000 lägenheter enligt fattade utredningsbeslut. För utredningsbeslut saknas bedömd utgiftsvolym för projekten.

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 har kontoret i första hand prioriterat utifrån volymmåttet, dvs. antal lägenheter som projekten innehåller. I de fall volymmåttet har bedöms som likvärdigt har prioriterings skett efter projektens ekonomi, dvs. nettonuvärdet per lägenhet. I de fall projektekonomin har bedömts som likartad mellan projekt har prioritering slutligen skett efter tidsaspekten, dvs. projektstart/-slut.

### **Konsekvensanalys och risker**

För att uppnå målet om att planera för 140 000 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 140 000 bostäder 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.

Det finns en stark koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålet, i synnerhet avseende antalet påbörjade bostäder.

### **Måluppfyllelse**

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse.

Projektet 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 2015-2019

I kommunfullmäktiges budget 2014 anges planen för exploateringsnämndens investeringsbudget 2015-2018 uppgå till följande belopp:

År	2015	2016	2017	2018
Mnkr				
Utgifter	3 800,0	3 800,0	3 600,0	3 350,0
Inkomster	400,0	200,0	130,0	150,0
<b>Investeringar netto</b> <sup>4</sup>	<b>3 400,0</b>	<b>3 600,0</b>	<b>3 470,0</b>	<b>3 200,0</b>

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 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån för kommande år kommer att behöva uppgå till 3 400 mnkr för år 2015 och från och med 2016 till 3 600 mnkr/år.

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 2015-2019 föreslås uppgå till följande nivåer.

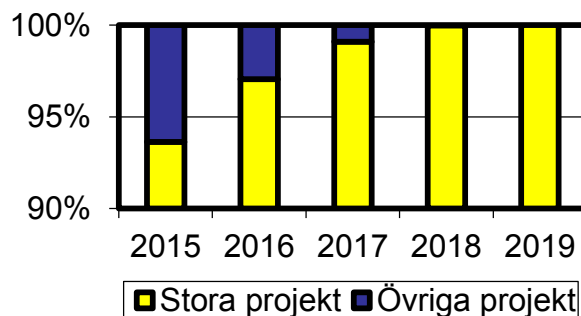
<sup>4</sup> Exklusive exploateringsinkomster.

År	2015	2016	2017	2018	2019
Mnkr					
Utgifter	3 600,0	3 900,0	3 900,0	4 782,0	4 889,0
Inkomster	200,0	300,0	300,0	1 182,0	1 289,0
<b>Investeringar netto</b>	<b>3 400,0</b>	<b>3 600,0</b>	<b>3 600,0</b>	<b>3 600,0</b>	<b>3 600,0</b>
Exploateringsinkomster <sup>5</sup>	420,0	530,0	530,0	530,0	530,0
<b>Totalt netto</b>	<b>2 980,0</b>	<b>3 070,0</b>	<b>3 070,0</b>	<b>3 070,0</b>	<b>3 070,0</b>

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”.

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.

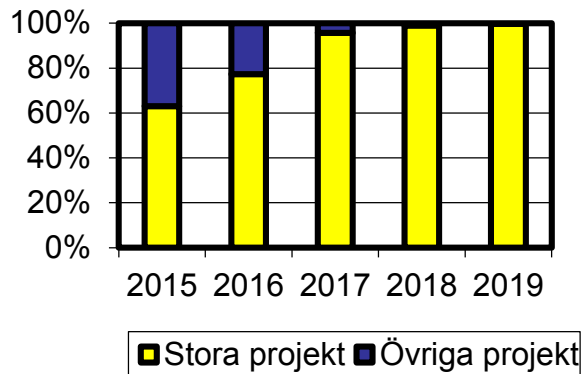
### Genomförandeprojekt



<sup>5</sup> Exploateringsinkomster har införts som ett budgetbegrepp för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramarna 2015-2018 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2015, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till 420 mnkr. För åren därefter redovisas exploateringsinkomsterna enligt budget.

### Planeringsprojekt



Den höga andelen av investeringsvolymen som avser stora projekt förklaras av att en stor del av projekten sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda 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 2019

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. År 2022 bedöms Stockholm bli en miljonstad. Fram till 2022 ska 58 000 bostäder vara klara att flytta in i. År 2030 ska 140 000 nya bostäder vara färdigställda.

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför efter 2019 att vara fortsatt hög.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2019. Det gäller främst Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet.

I stadsledningskontorets anvisningar till Underlag för budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017 anges att investeringsutgift ska uppskattas även för projekt med endast utredningsbeslut. Detta kan normalt inte göras då bedömning av utgifterna saknas för projekt som befinner sig i ett mycket tidigt skede. Som exempel kan nämnas att kontoret bedömt att en tidig bedömning av utgifterna inte har kunnat lämnas vid utredningsbeslut om Alvik-Akka, Älvsjö-Örby och Slakthusområdet<sup>6</sup>.

### Exploateringsinkomster

Kommande år bedöms inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. Budgetbegreppet ”exploateringsinkomster” har införts i staden för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och

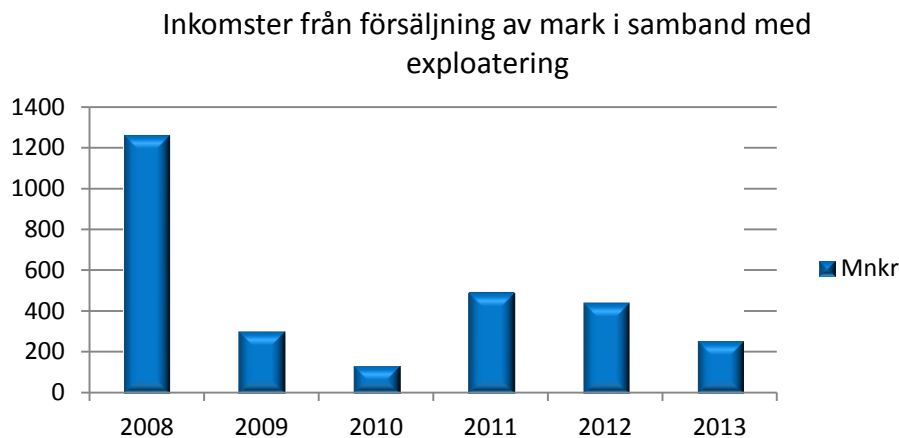
<sup>6</sup> Exploateringsnämnden 2013-05-23, 2013-12-12 och 2014-02-06.

lönsamhetskravet. Tidigare har exploateringsinkomster redovisats under budgetanslag ”försäljningsbeting”.

Kontorets bedömning för år 2015-2019 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 2,7 mdkr år 2015
- 3,0 mdkr år 2016
- 4,7 mdkr år 2017
- 4,1 mdkr år 2018
- 4,4 mdkr år 2019

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



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2008-2013. De låga försäljningsinkomsterna under 2009-2010 sammanhänger med den världsomfattande lågkonjunktur och finansoro som uppstod under hösten 2008. Den osäkerhet som rått på marknaden under 2013 har också påverkat försäljningsinkomsterna.

### **Investeringar ger kostnader hos andra nämnder**

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

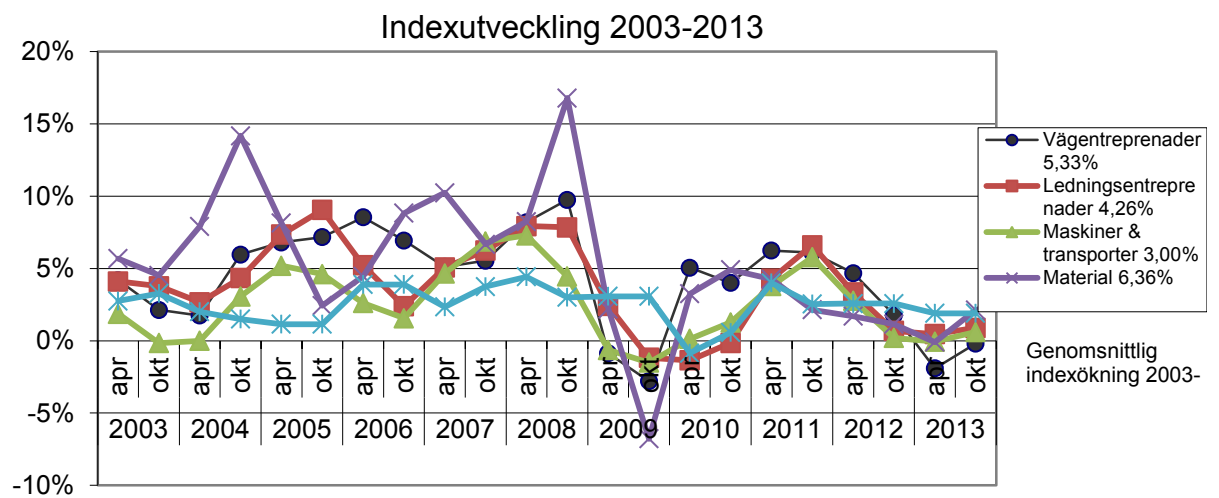
För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 17,6 mnkr årligen under perioden<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Beräknat på 8 000 lägenheter i snitt årligen

### Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

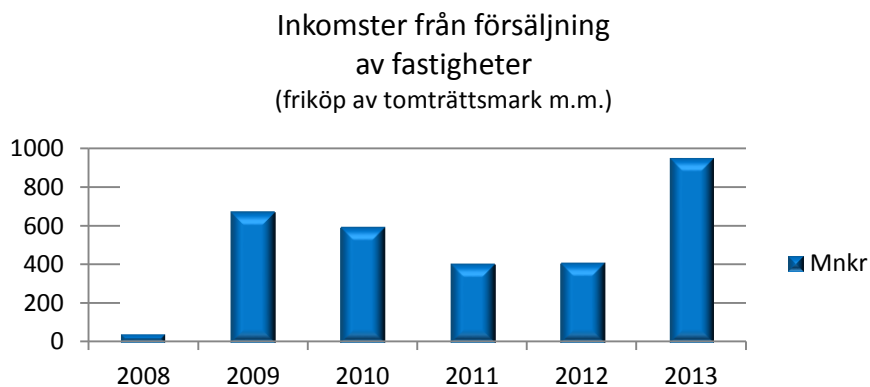
Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod.

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 konjunkturen 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.



### Försäljningsbeting för exploateringsnämnden

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är i budget 2014 satt till 200 mnkr årligen för åren 2015-2016. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark m.m. under åren 2008-2013. Från och med 2011 ingår försäljning av mark utanför kommungränsen då denna överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

År 2011 överfördes 282 fastigheter utanför kommungränsen med en total yta om 10 259 hektar till exploateringsnämnden. Drygt 85 % av arealen har sålts. Efter planerade försäljningar under 2014 återstår drygt 600 hektar. De återstående fastigheterna utgörs bland annat av Kalvö 1:6 i Nynäshamn (del av Norviks hamn), 67 fritidshustomter i Huddinge där planarbete påbörjas 2014, Polygonen 2 i Huddinge som ska upplåtas till Trafikverket i samband med byggandet av Förbifarten samt ett 15-tal fritidshusarrenden i Botkyrka där Botkyrka kommun tackat nej till friköpserbjudande. Dessa försäljningar bedöms vara avslutade inom en femårsperiod, med undantag för Polygonen 2 som kan säljas först när Förbifarten är färdigställd.

## Övriga redovisningar

### Kommunikationsinsatser i stadsutvecklingen

En stad som växer i den hastighet som Stockholm nu gör har många utmaningar att möta, en av dem är att kommunicera med medborgarna varför staden måste växa och på vilket sätt. Stockholmare ska känna att de är delaktiga i den växande staden och att de förstår på vilket sätt det påverkar deras vardag.

Kommunikationen ska bidra till att öka kännedom om och skapa acceptans för ett växande Stockholm och den ska stötta verksamheten att nå bostadsmålen genom en effektiv kommunikation i rätt tid, i rätt kanal. För att kunna ge stockholmarna en helhetsbild är ett nära samarbete med stadsbyggnadskontorets och trafikkontorets kommunikationsavdelningar av avgörande betydelse.

### 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 hösten 2013 tog exploateringskontoret i drift ett nytt avtalssystem för hantering av tomträtter och arrenden. Intäkter från tomträtter och arrenden motsvarar ca 30 % av stadens intäkter exklusive skatteintäkter. Kontorets projekt med digitalisering av stadens geoarkiv är nu klart och en ny e-tjänst har tagits fram.

I januari 2014 driftsattes exploateringskontorets och trafikkontorets nya ärende- och dokumenthanteringssystem, Public 360, där alla diarieförda ärenden och dokument hanteras digitalt. På sikt kommer även arkiveringen att ske digitalt.

Under 2014 kommer processer och rutiner att etableras och fas 2 i projektet kommer att påbörjas bland annat med förstudie kring projektplats och dokumentutbyte.

Ett antal större IT-projekt bedrivs centralt i staden som kommer att påverka resurser och arbetssätt på förvaltningar och bolag t.ex. pågår arbete med upphandling av ekonomisystem och ett stadsgemensamt ärendehanteringssystem. Exploateringskontoret har anmält intresse av att vara s.k. pilotförvaltning i införande av nytt ekonomisystem.

För att skapa förutsättningar för en enhetlig projektstyrning och förbättrad kontroll av stadens stora investeringar infördes 2010 en ny projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP. Exploateringskontoret fortsätter arbetet med implementeringen av metoden och systemstödet och deltar aktivt i arbetet med vidareutvecklingen.

### **Lokalförsörjningsplan**

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar ca 3 700 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 omfattar drygt 2 000 kvm.

Då antalet medarbetare 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. Det utökade uppdraget i 2014 års budget innebär också att antalet arbetsplatser behöver öka. Kontoret ser f.n. över möjligheten att utnyttja befintliga lokaler bättre genom ombyggnad som också kan möjliggöra förändrade arbetssätt alternativt utöka lokalförhyrningen i Tekniska nämndhuset.

Kommunfullmäktige fattade i juni 2013 inriktningsbeslut om att påbörja projektering och planering av Tekniska nämndhuset Söderstaden på del av fastigheten Arenan 9. Exploateringskontoret deltar i arbetet. Enligt tidsplanen ska inflyttning kunna ske år 2018/2019. Ett område som identifierats som kritiskt, är arkivutrymmen. Styrgruppen för projekt Tekniska nämndhuset Söderstaden har därför beslutat att kartlägga behov och åtgärder inom arkivverksamheten. Syftet är att kunna minska behovet av arkivyta i Tekniska nämndhuset Söderstaden utan att äventyra den framtida tillgängligheten till arkiven för anställda, medborgare och forskare. Bedömningen är att en stor del av befintligt material kommer att kunna skannas. Idag sker viss skanning av äldre material; skanningstakten behöver dock öka för att kunna minska det framtida behovet av arkivutrymmen. Detta kräver utökade resurser för berörda förvaltningar.



## **Bilagor**

- Bilaga 1 Vision 2030/Stockholms utvecklingsområden
- Bilaga 2 Nämndens underlag till budget 2015 och inriktning 2016 och 2017
- Bilaga 3 Specifikation av förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2015-2016
- Bilaga 4:1 Investeringsplan – sammanfattning
- Bilaga 4:2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 4:3 Kommentarer om stora projekt
- Bilaga 5 Prioritering av investeringsprojekt
- Bilaga 6 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 7 MBL-protokoll