

Exploateringsnämnden

**Underlag för budget 2017 med
inriktning 2018 och 2019**

Innehållsförteckning

1. Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
1.1 Ett Stockholm som håller samman	4
1.2 Ett klimatsmart Stockholm	4
1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	4
1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm	4
2 Nämndens verksamhetsområde	5
Ett Stockholm som håller samman	5
<i>Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov.....</i>	<i>5</i>
<i>Översiktsplan och Vision 2040.....</i>	<i>6</i>
<i>2015 var ett starkt år för bostadsbyggandet</i>	<i>6</i>
<i>Planera för 140 000 nya bostäder.....</i>	<i>8</i>
Ett klimatsmart Stockholm.....	10
<i>Energianvändningen är hållbar</i>	<i>10</i>
<i>Transporter i Stockholm är miljöanpassade</i>	<i>11</i>
<i>Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning</i>	<i>12</i>
<i>Stockholms miljö är giftfri.....</i>	<i>13</i>
Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	13
<i>Byggnad av kommersiella lokaler idag och de kommande åren</i>	<i>13</i>
Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	15
<i>Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare</i>	<i>15</i>
<i>Medverka till offentlig service.....</i>	<i>16</i>
<i>Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning</i>	<i>16</i>
<i>Utvecklar utökad medborgardialog</i>	<i>16</i>
3 Sammanfattande ekonomisk analys	17
3.1 Drift	17
<i>Ekonomiska förutsättningar för driftbudget 2017-2019.....</i>	<i>17</i>
3.2 Investeringar	20
<i>Stadens investeringsstrategi.....</i>	<i>21</i>
<i>Förslag till investeringsbudget 2017-2021</i>	<i>23</i>
4 Övriga redovisningar	28
<i>Hållbarhetskommisionens rekommendationer och åtgärder.....</i>	<i>28</i>

<i>Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika</i>	<i>28</i>
<i>Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....</i>	<i>28</i>
<i>Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....</i>	<i>29</i>
<i>Verksamhetsutveckling med stöd av IT</i>	<i>29</i>
<i>Upphandling.....</i>	<i>30</i>
5 Lokalförsörjningsplan	30
Bilagor	31

1. Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Målet är att bygga 40 000 klimatsmarta bostäder fram till 2020. Byggandet ska inriktas mot unga, studenter och grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Målet att öka byggnadstakten liksom planerandet av en jämlik, tillgänglig och hållbar stad ska genomsyra exploateringsnämndens arbete i staden. Exploateringsnämnden ska verka för en miljövänlig, jämställd och modern stadsplanering inriktad på att minska stadens klimatpåverkan.

1.1 Ett Stockholm som håller samman

- I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden levande och trygga stadsmiljöer
- I ett snabbt växande Stockholm ska exploateringsnämnden utveckla hållbara och attraktiva stadsmiljöer
- Delta i arbetet med att öka tillgången till idrotts- och kulturplatser då behov finns

1.2 Ett klimatsmart Stockholm

- Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning vid nybebyggelse
- Exploateringsnämnden medverkar i arbetet enligt framkomlighetsstrategin
- Exploateringsnämnden utvecklar stadens blå och gröna rum för ett hållbart Stockholm
- Exploateringsnämnden medverkar till att stadens miljö ska bli giftfri

1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- Exploateringsnämnden bidrar till samverkan mellan högskola, forskning och staden
- Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö
- Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning
- Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- Exploateringsnämnden bidrar till en stad fri från diskriminering
- Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare
- Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden
- Exploateringsnämnden utvecklar en utökad medborgardialog
- Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla staden i hållbar riktning

2 Nämndens verksamhetsområde

KF:s inriktningsmål:

Ett Stockholm som håller samman

Befolkningstillväxt och stadens långsiktiga investeringsbehov

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa. Allt fler väljer att flytta till Stockholm samtidigt som vi lever längre och fler barn föds. Tillväxttakten är högre än tidigare beräknat. Mellan slutet av 2008 och slutet av 2014 ökade stadens befolkning med drygt 100 000 personer. År 2020 beräknas Stockholm ha en miljon invånare.

En viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna bli fler är att nya bostäder och arbetsplatser byggs och att infrastrukturen utvecklas. Målet i Stockholms stad är 140 000 nya bostäder till 2030. Därtill kommer investeringar i gator, parker, idrottshallar, förskolor, skolor, gruppboendestäder och äldreboenden.

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

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden också medfinansierare i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Inom exploateringsnämndens ansvarsområde avser det projekten Citybanan, Trafikplats Lindhagensgatan samt medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan.

I februari 2016 inleddes förhandlingar med storstadsregionerna inom ramen för den s.k. Sverigeförhandlingen om utbyggnad av ett flertal kollektivtrafikprojekt, Östlig förbindelse i Stockholm samt cykelåtgärder. Förhandlingarna handlar om vilka objekt staten kan tänka sig att medfinansiera för att få till stånd en bättre kollektivtrafik och ett ökat bostadsbyggande i Stockholm, Göteborg och Skåne. De objekt som inledningsvis ingår i förhandlingarna för Stockholms del är:

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

Översiktsplan och Vision 2040

I stadens översiktsplan presenteras ett antal strategiska samband och tyngdpunkter pekade ut. Översiktsplanen innebär att ett växande Stockholm blir ett på många ställen tätare och mer sammankopplat. Översiktsplanen ska revideras under 2016.

I takt med bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden skapa förutsättningar för en utbyggd offentlig service genom markanvisningar för bland annat skola, idrott och sociala behov. Exploateringsnämnden genomför detaljplaner för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser. Utbyggnaden innebär bland annat att stadens gröna samband stärks och utvecklas.

Komunfullmäktige har antagit Vision 2040 – ett Stockholm för alla. Visionen är nära sammankopplat med riktlinjer för lokala utvecklingsprogram där det tydliggörs hur den övergripande visionen ska omsättas i praktiken. Lokala utvecklingsprogram ska tas fram av alla stadsdelsnämnder men det är särskilt viktigt att staden fokuserar på de områden som har störst utmaningar. Facknämnders ansvarsområden kan bland annat avse att delta med sina respektive kompetenser i stadsbyggnadsnämndens områdesplanering. Se också avsnitt Övriga redovisningar ”Hållbarhetskommisionens rekommendationer och åtgärder”.

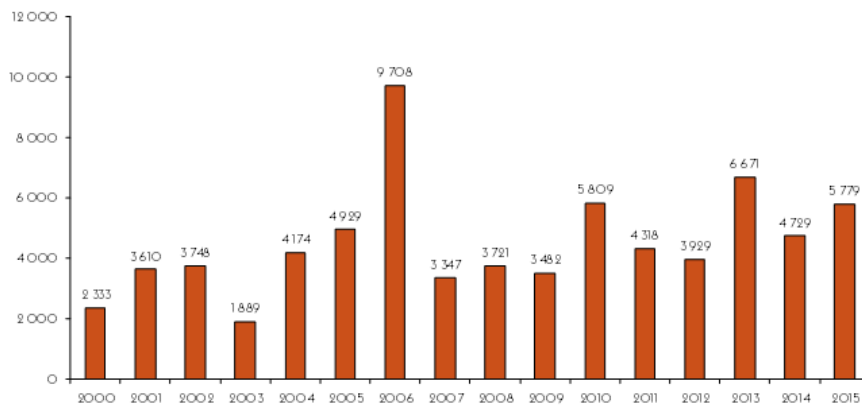
2015 var ett starkt år för bostadsbyggandet

I takt med att Stockholm växer ställs krav på att fler bostäder byggs. Staden har antagit en ambitiös målsättning om 140 000 nya bostäder mellan åren 2010 och 2030. För att säkerställa att byggandet i närtid når nödvändiga nivåer kompletterades detta med en målsättning om 40 000 nya bostäder mellan 2014 och 2020. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter.

Under 2015 har närmare 8 200 bostäder markanvisats, fördelat på ett trettiotal olika byggföretag. Merparten av dessa är hyresrätter, 4 650. På fem år har nästan 30 000 bostäder markanvisats.

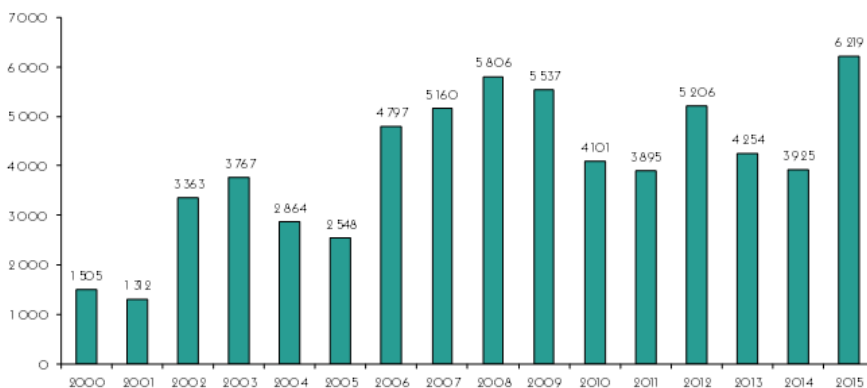
Under 2015 påbörjades närmare 5 800 bostäder i Stockholms stad genom om- och nybyggnation. Fullmäktiges årsmål om 5 000 påbörjade bostäder uppfylldes därmed. Drygt 1 000 av dessa har tillkommit via ombyggnation. Nybyggnationen bestod till drygt 60 % av bostadsrätter. Sedan 2014 har drygt 10 500 bostäder påbörjats. Utvecklingen av antalet påbörjade bostäder genom om- och nybyggnation sedan år 2000 framgår av nedanstående diagram.

Påbörjade bostäder 2000-2015



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 byggföretagens finansiering. Återhämtningen gick för Stockholms del fort och år 2010 påbörjades cirka 5 800 bostäder genom om- och nybyggnation.

Färdigställda bostäder 2000-2015



År 2015 var ett rekordår när det gäller antalet färdigställda bostäder, upp 60 % högre jämfört med året innan. Utvecklingen av antalet färdigställda bostäder genom om- och nybyggnation sedan år 2000 framgår av ovanstående diagram.

Takten i bostadsbyggandet ska öka med fokus på klimatsmarta hyresrätter med rimliga hyror och ett fördubblat bostadsbyggande inom de allmännyttiga bostadsbolagen. För att kunna öka byggandet med god kvalitet måste samverkan mellan stadens förvaltningar förbättras och kommunstyrelsens ska ha ett tydligt ansvar för styrning och samordning.

Planera för 140 000 nya bostäder

För att öka produktionstakten har bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus, Stockholmshusen, i syfte att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Totalt kan det handla om att byggstarta upp till 5 000 lägenheter inom 5-6 år, där den första etappen om 500 lägenheter med olika projekt i ytterstaden (Footprint/Etapp 1) beräknas byggstartas redan 2017.

Det finns ett pågående projekt på stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret som syftar till att utveckla samarbetet i ett tidigt skede, inför markanvisning eller i samband med planstart. Både exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret gör övergripande analyser av projektens potential och förekomsten av motstående intressen i tidiga skeden, som underlag för nämndernas beslut om markanvisning respektive planstart. Utvecklingen av ett gemensamt startskede för projekt involverar även samverkan med trafiknämnden m.fl. tidigt i projekten.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har utvecklat en gemensam projektportfölj utifrån översiktsplanens strategier. Planeringen är ett viktigt underlag för kommunikation och uppföljning av bostadsbyggandet. Produktionsplaneringen gör stadens prioriteringar mer förutsägbara i det korta perspektivet och bidrar till att trygga bostadsförsörjningen i det långa perspektivet. Dessa ligger till grund för fortsatt gemensam planering med trafikkontoret och övriga förvaltningar och bolag i staden.

Exploateringsnämnden kommer att säkerställa resurser för strategisk planering inom områden som skolplanering, förskoleutbyggnad, infrastrukturplanering gällande Sverigeförhandling, tunnelbaneutbyggnad m.m.

Pågående planering för bostadsbyggandet

Underlag till budget 2017-2019 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande 62 000 lägenheter, inriktningsbeslut har fattats för projekt omfattande 39 000 lägenheter och projekt omfattande 29 000 lägenheter pågår i genomförandeskede dvs. totalt omfattar budgetunderlaget projekt med 130 000 lägenheter.

Enligt tunnelbaneöverenskommelsen har staden avtalat att ca 46 000 bostäder ska byggas i den nya tunnelbanans influensområde i Söderort, Hagastaden, Hammarby sjöstad och på Södermalm fram till år 2030. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 påbörjade bostäder per år. De nya bostäderna ska avse detaljplaner som antas/godkänns från och med år 2014.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark som nedlagda industri- och hamnområden, överdäckningar av spårområden och genom omläggning av vägnät. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, ledningsflytt,

evakuering, rivning samt planering för service och kommunikationer. Exempel är Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Liljeholmen/Årstadal och Hagastaden.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att utveckla ytterstaden. Ett projekt med enkla och flexibla byggrätter i Skärholmens stadsdelsnämndsområde med ambitionen att över 4 000 nya bostäder ska byggas har påbörjats. Nya arbetsmetoder ska prövas för att skapa ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvalitéer till rimliga priser.

Tillsammans med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret har flera övergripande frågor utretts för bebyggelseutvecklingen i Bromma, bland annat med avseende på trafik- och markförutsättningar. Trafikverkets precisering av Bromma flygplats som riksintresse blev klar våren 2015. Vidare har en statlig utredningsman fått regeringens uppdrag att pröva förutsättningarna för att utveckla flygkapaciteten och öka möjligheterna till bostadsbebyggelse i Stockholmsregionen.

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

Markanvisa minst 8 500 lägenheter år 2017

Markanvisning av den kommunalt ägda marken innebär att exploateringsnämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker 70-80 % på stadens mark. Markanvisningarna ska för år 2017 uppgå till minst 8 500 lägenheter, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Denna målsättning ska succesivt höjas och nämnden ska därför göra nödvändiga förberedelser för att klara av minst 9 000 markanvisade bostäder år 2018. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet.

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

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska nämnden markanvisa minst 700 studentlägenheter per år. Även bostäder för unga ska prioriteras i exploateringsnämndens arbete och minst 700 små, yteffektiva hyresrätter ska markanvisas årligen.

Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

Stockholm har en stark arbetsmarknad med en lägre arbetslöshet och högre sysselsättning samt högre inkomstnivåer än övriga regioner i Sverige. Stockholms invånare har också en generell hög utbildningsnivå för att möta efterfrågan från ett kunskapsintensivt näringsliv

men det finns samtidigt stora skillnader mellan olika stadsdelar avseende utbildning, sysselsättning och inkomst.

I samband med krisen i början av 1990-talet sjönk andelen sysselsatta i hela Stockholms stad, men mest i ytterstaden och i områden som Skärholmen och i Järva. Sedan dess har andelen sysselsatta stigit kontinuerligt i de flesta delar av staden, bortsett från en liten nedgång i början på 2000-talet i samband med IT-krisen samt under finanskrisen år 2009. I Skärholmen och Rinkeby-Kista har dock andelen sysselsatta stannat kvar på en låg nivå sedan nittiotalskrisen. Områden med högst sysselsättning har över 85 % förvärvsarbete medan områdena med lägst andel har kring 50 % förvärvsarbete. Lägst andel har Rinkeby med 47 % och Tensta med 53 %.

Under förra året förmedlade Bostadsförmedlingen fler lägenheter än någonsin. Totalt förmedlades 12 384 lägenheter jämfört med 10 862 under 2014. En stor del av ökningen beror på en kraftig uppgång för nyproducerade lägenheter där ökningen har varit hela 72 % jämfört med 2014. Även förmedlingen av studentbostäder ökar. Den genomsnittliga kötiden 2015 uppgick till 8,2 år. Det är en ökning jämfört med 2014 då den uppgick till 7,7 år.

Priset på bostadsrätter fortsätter att stiga i Stockholm. I Stockholms stad har bostadsrätterna ökat med 19 % under det senaste året jämfört med ett år tidigare. Under de senaste månaderna har priserna stabiliserats.

Bostadsbyggandet ökar nu kraftigt. Mellan 2014 och 2015 ökade antalet påbörjade bostäder med ca 22 %. Trots ett ökat bostadsbyggande så fortsätter alltså bostadsbristen att stiga och anledningen till det är att befolkningen växer i en högre takt än bostadsbeståndet. I byggklara lagakraftvunna detaljplaner finns drygt 15 000 bostäder; merparten av dessa ligger i stadens större stadsutvecklingsområden. Planerna innehåller både hyresrätter och bostadsrätter vilket ger en stabilitet om konjunkturen förändras under perioden.

KF:s inriktningsmål:

Ett klimatsmart Stockholm

Exploateringsnämnden har under 2015 deltagit i stadens arbete med att revidera stadens miljöprogram. När kommenfullmäktige har antagit det nya miljöprogrammet för perioden 2016-2019 kommer exploateringsnämnden att se över riktlinjer för hur miljöarbetet ska bedrivas.

Energianvändningen är hållbar

Utbyggnaden av Stockholm ska ske på en långsiktigt hållbar nivå. Exploateringsnämnden samråder med miljö- och hälsoskyddsnämnden i tidiga skeden i projekt.

Ett av stadens miljömål är ”Hållbar energianvändning” där ett delmål avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges långtgående krav på energianvändning vid nybyggnation uppnås. Vid

markanvisningar tillämpar staden mål om att nå energianvändning på 55 kWh/kvm med målsättning att sträva mot 45 kWh/kvm.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens miljöprofilområden och miljöspetsområden. Norra Djurgårdsstaden, som deltar i Clinton Climate Initiative och Västra Liljeholmen, är större miljöprofilområden där ny miljöteknik och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen under 2016 utvärdera verksamheterna och förslag ska tas fram på hur stadens verksamhet på dessa områden bättre kan samordnas och utvecklas.

Exploateringsnämnden fortsätter att driva och utveckla innovationsuppdraget med målsättning att stödja och stärka organisationens utvecklings- och innovationsförmåga. I detta samarbetar staden med akademi, privata och offentliga aktörer. Målsättningen är att miljöinnovationer i stadens exploateringsprojekt ska bidra till att stärka Stockholms profil som hållbar stad samt att miljö-innovationerna sprids nationellt och internationellt. Exploateringsnämnden har beviljats stöd från Vinnova för att utveckla innovationsplattformen ”Hållbara Stockholm”. Innovationsprojektet har fokus på dels hinder för att nå målet om 140 000 hållbara klimatsmarta bostäder och utemiljöer till 2030 samt att tillvarata digitaliseringens drivkrafter och möjligheter för hållbar stadsutveckling. Projektet genomförs i samarbete med KTHs Centrum för hållbart samhällsbyggande, SP Sveriges tekniska forskningsinstitution och Swedish ICT och kommer att pågå till och med 2018.

Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Den grundläggande innebörden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt.

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. I större projekt medverkar nämnden även för kollektivtrafikplanering i samarbete med SL. Trafikplaneringen sker i samverkan med trafiknämnden.

I exploateringsnämndens arbete ingår att skapa förutsättningar för ett mer hållbart resande. ”Strategi för ökad cykling i Stockholms stad” ska beaktas i planering och utveckling av nya och befintliga områden. Vid nybyggnation ska det tidigt planeras för ett ökat cyklande och behovet av säkra och funktionella cykelparkeringar ska tillgodoses. Vid större projekt som kräver trafikomläggningar och ombyggnation är det viktigt att säkerställa framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Säker och funktionell cykelparkering tillgodoses i projekten. Exploateringsnämnden deltar i utredningen av förutsättningarna för samlastning av stadens egna varuleveranser som leds av trafiknämnden, med målsättningen att projektet ska vara igång senast 2018.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen 2011 och

planen vann laga kraft i september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Detaljplan för ny bussterminal för Nacka- och Värmdöbussarna vid Slussen antogs av kommunfullmäktige 2012. Detaljplanen upphävdes på formella grunder i december 2013 av Mark- och miljödomstolen och i mars 2014 fastställde Mark- och miljööverdomstolen domen. Staden har påbörjat en ny detaljplaneplanprocess för en bussterminal i Katarinaberget med planerat samråd under första kvartalet 2016 och med planerat antagande i stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2016.

Mark- och miljööverdomstolen meddelade i januari 2015 dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Domen överklagades men då Högsta Domstolen inte meddelade prövningstillstånd vann tillståndet laga kraft.

I september 2015 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslut för projekt Slussen. Förberedande arbeten pågår sedan våren 2013. Byggstart för arbeten som behöver miljödom planeras till sommaren 2016. Under 2016 och fram till byggstart kommer större provisorier och trafikomläggningar att genomföras för att möjliggöra byggstarten. Trafikanläggningen beräknas kunna tas i drift år 2023.

Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Ett av de områden som särskilt pekas ut inom detta miljömål är arbetet med hållbar dagvattenhantering.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden implementera strategi för ekosystemtjänster och grönytekompensation samt stadens nya dagvattenstrategi. Nämnden ska planera för lokal hantering av dagvatten i exploateringsprojekt samt delta i arbetet med pilotanläggningar för dagvattenhantering som Stockholm Vatten AB håller i. I exploateringsprojekt ska nämnden planera med hänsyn tagen till effekter av förändrat klimat och bistå i kommunstyrelsens arbete med klimatanpassning.

Kommunfullmäktige har beslutat om Stockholm stads handlingsplan för god vattenstatus. Exploateringsnämnden ska samverka med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten AB i de upphandlingsprocesser som rör genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster. Åtgärder ska knytas till nytänkande och innovation, bland annat genom försök med innovationsupphandling.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det viktigt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden har i uppdrag att leda arbetet med att inrätta naturreservaten Årstaskogen inklusive Årsta holmar, Älvsjöskogen och Kyrkhamn, i samarbete med berörda nämnder. Arbetet med att upprätta naturreservat i Rågsveds friområde har påbörjats och under 2015 beslutade exploateringsnämnden att godkänna redovisningen av förutsättningarna för att göra Norra och Södra Djurgården samt Lillsjön till naturreservat.

Stockholms miljö är giftfri

Halterna av många miljögifter är förhöjda i Stockholm samtidigt som kemikalieanvändningen i samhället ökar. Målet om giftfri miljö ska bidra till att minska spridningen av farliga ämnen och rensa bort och undvika farliga ämnen i kemiska produkter, varor och byggmaterial som staden använder.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att nämnden med stöd av stadens kemikalieplan implementerat metoder och rutiner för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) som ska tillämpas i stadens bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt.

KF:s inriktningsmål:

Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Byggande av kommersiella lokaler idag och de kommande åren

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

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

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

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

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

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

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

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

Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Konjunkturen i Stockholm fortsätter att utvecklas väl. Ett tecken på detta är Stockholms Handelskammarens konjunkturbarometer som pekar på ett läge som är bättre än normalt¹. Den ekonomiska tillväxten i Sverige uppgick till drygt 4 % år 2015 vilket är en historiskt hög siffra. Det goda konjunkturläget visar sig i att trycket på Stockholms fastighetsmarknad förblir starkt.

Transaktionsvolymen på Stockholms kommersiella fastighetsmarknad uppgick till 53 Mdkr år 2015. Historiskt är detta en mycket stor volym men den innebär likväl en viss minskning jämfört med 2014. Köparna har varit såväl inhemska som internationella. De senare har visat ett stort intresse för att investera i Stockholm. Intresset är störst för moderna fastigheter i CBD (Central Business District) samt utvecklingsfastigheter.

Kontorsvakanserna i hela Stockholm sjönk under 2015 med 2 % till ca 7 %. Vakansgraden har inte varit så låg sedan år 2001. Vakanserna i CBD är likaledes historiskt låga, 3 %, och utgörs främst av lokaler med äldre standard. Den delmarknad som avviker från mönstret är Kista som haft en viss ökning av vakanserna.

Direktavkastningskravet för kontor i CBD har under året sjunkit med ca 0,5 procentenheter och återfinns nu på rekordlåga nivån 3,75 %. Vissa bedömare anser att det kan sjunka ytterligare. Så lågt som 3,75 % har inte direktavkastningskravet varit sedan 1990. Fortsatt låga räntor och förväntningar på stigande hyror förklarar nivån. En likhet med fastighetsmarknaden år 1990 är att hyrorna fortsätter att stiga samtidigt som direktavkastningskravet sjunker. En viktig skillnad är att ränteläget nu är rekordlågt medan det då var högt.

Hyresmarknaden har utvecklats positivt. Marknadshyran för kontor i bästa läge har stigit från ca 4 500 kr/kvm 2014 till ca 5 200 kr/kvm 2015, vilket är en ökning med mer än 15 %. Marknadshyran för kontor i närförorter och Kista har också stigit men inte så mycket som i CBD.

Under 2015 färdigställdes ca 68 000 kvm kontorslokaler i Stockholms stad. Planerade kontorsprojekt under 2016-2017 summerar till ca 90 000 kvm. De närmaste åren förväntas dock antalet nya arbetstillfällen ge ett lokalbehov som överstiger nyproduktionen av kontorslokaler. Under 2016-2017 beräknas dessutom en viss mängd kontorslokaler försvinna

¹ FJÄRDE KVARTALET 2015, 2016-02-16. En rapport från Stockholms Handelskammare

från kontorsmarknaden. Detta bedöms sammantaget medföra minskad vakans som kan ge utrymme för ytterligare stigande hyror.

KF:s inriktningsmål:

Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Att utveckla bilden av staden som en bra arbetsgivare är viktigt för att säkra behovet av kvalificerade medarbetare. Exploateringskontoret fortsätter sin satsning på LinkedIn som en kanal för rekrytering och för att bygga vidare på uppfattningen om staden som en bra och spännande arbetsgivare inom de tekniska yrkena. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt utveckling av medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Kontoret tar även emot studiebesök och låter högskolestudenter genomföra examensarbeten och praktik.

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

Det är en utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som råder inom samhällsbyggnadsbranschen. I syfte att rekrytera och behålla kompetenta medarbetare måste villkor erbjudas som motsvarar de som finns på arbetsmarknaden i Stockholms län. Under 2015 har en strategi för att säkerställa behovet av projektledare och specialister tagits fram tillsammans med övriga tekniska förvaltningar.

Andelen av kontorets anställda som är 50 år eller äldre har kontinuerligt minskat och uppgår till 31 %. Medelåldern har sjunkit och uppgår till 43 år. Exploateringskontoret har ökat andelen män men behöver fortfarande anställa fler män för ett jämställt kontor då 61 % av medarbetarna utgörs av kvinnor. Fortsatta rekryteringar är nödvändiga dels för pensionsavgångar och dels beroende på en stor rörlighet inom branschen. För att bättre spegla samhället behöver kontoret rekrytera fler medarbetare med annan etnicitet än svensk.

Exploateringsnämndens uppdrag och att kontoret har anställt många nya medarbetare de senaste åren understryker behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och gemensamt ledarskap. Under 2015 har arbetet med det gemensamma ledarskapet och hur kontorets chefer leder verksamheten fortsatt. En gemensam plattform och strategi har tagits fram för att möta de ökade kraven och skapa ett än mer effektivt kontor. Under 2016 ska de gemensamma arbetssätten implementeras.

Under 2016 planerar de tekniska förvaltningarna att återuppta ”TN Akademien” med utveckling för några utvalda medarbetare per respektive kontor. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar planeras för chefsutbildning inom kompetensbaserad rekrytering, strategisk lönesättning, arbetsmiljö och samtalsmetodik.

Målet för sjukfrånvaron 2016 är att den inte ska överstiga 2,1 %. Kontoret samarbetar med företagshälsovården och även med Försäkringskassan för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder friskvård för att medarbetarna ska ha en god hälsa.

Medverka till offentlig service

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

Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.

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

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

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

Utvecklar utökad medborgardialog

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

Under 2016 kommer exploateringsnämnden i nära samarbete med stadsbyggnadsnämnden att fortsätta utveckla medborgardialogen. Ett särskilt fokus ska ligga på att inkludera målgrupper som vanligtvis inte deltar i processen. I det arbetet är stadsdelsnämnderna en viktig part eftersom de är nära medborgarna.

Stockholmsrummet i Kulturhuset ska under 2016 etableras som ett naturligt besökscenter för alla som är intresserade av stadsutveckling. En besöksmottagning för studiebesök ska etableras med Stockholmsrummet som nav och möjlighet till fördjupning i exploateringsnämndens utställningslokaler för Slussen och Norra Djurgårdsstaden.

Under 2016 går Slussenprojektet in i genomförande. En tillgänglig och proaktiv kommunikation kommer vara prioriterat för att i så hög grad som möjligt minimera störningarna för framförallt närboende, verksamma i området och förbipasserande.

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

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2017 och 2018 i kommunfullmäktiges budget för 2016.

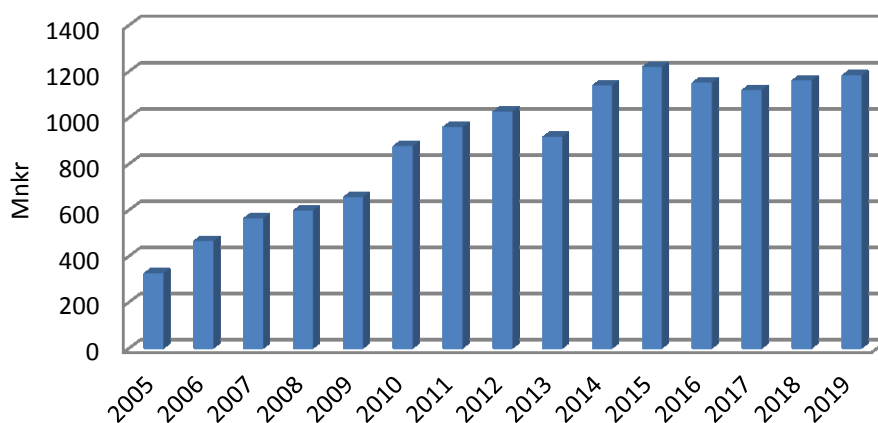
I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2017-2021 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

3.1 Drift

Ekonomiska förutsättningar för driftbudget 2017-2019

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av driftbudgeten 2006-2015 och med prognos fram till och med 2019 framgår i nedanstående diagram.

Driftbudget netto



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar. Sammanfattningsvis kan sägas att driftnettot bedöms minska 2017 jämfört med budget 2016. Därefter bedöms driftnettot att öka under kommande år trots ökade kostnader för avskrivningar och internräntor beroende på ökade intäkter.

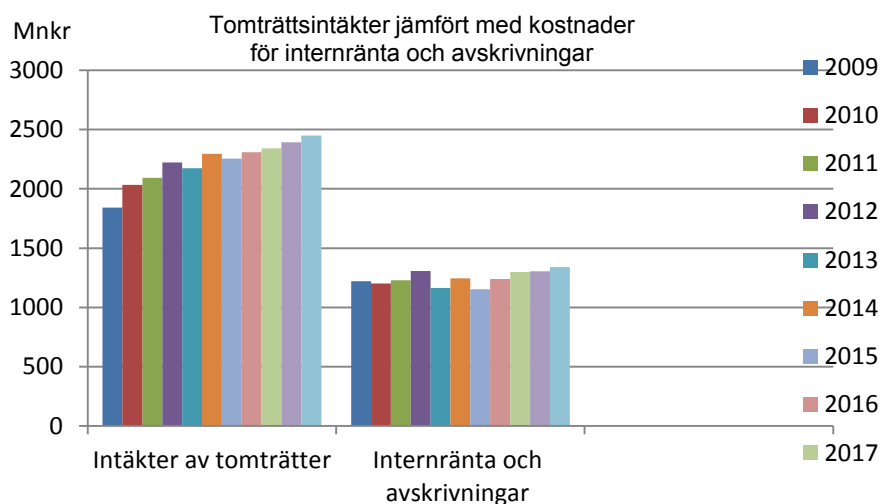
Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Kostnader	114,5	115,0	115,0	117,0
Avskrivningar	233,0	233,0	237,0	256,0
Internräntor	1 007,0	1 065,0	1 068,0	1 084,0
Summa kostnader	1 354,5	1 413,0	1 420,0	1 457,0
Intäkter	2 507,3	2 534,0	2 582,3	2 641,3
Driftbudget – netto	1 152,8	1 121,0	1 162,3	1 184,3

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

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter ca 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och ca 2 000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner.

Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för att stadens ekonomi ska vara god. Diagrammet nedan visar att tomträttsintäkterna balanserar kostnaderna för internränta och avskrivningar och möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå i stadens alla exploateringsprojekt.



Markförvaltning Tomträtter och arrenden (mnkr)	Budget 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Kostnader	44,3	43,9	43,9	45,9
Avskrivningar	233,0	233,0	237,0	256,0
Internräntor	1 007,0	1 065,0	1 068,0	1 084,0
Summa kostnader	1 284,3	1 341,9	1 348,9	1 385,9
Intäkter	2 415,0	2 444,7	2 496,5	2 555,5
Driftbudget – netto	1 130,7	1 102,8	1 147,6	1 169,6

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2017 kommer att uppgå till 2 445 mnkr. Intäkterna från markförvaltningen bedöms jämfört med budget 2016 öka med ca 30 mnkr. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Kostnaderna för avskrivningar bedöms vara oförändrade jämfört med budget 2016. Kostnaderna för internränta bedöms däremot öka med 58 mnkr. Åren därefter bedöms det positiva resultatet bli högre beroende på ökade intäkter.

Tomträttsintäkterna har under senare år ökat. Ökningen har till stor del berott på effekter av domar i avgäldsmål. Variationer i ökningstakten förekommer mellan åren.

Prognosen för tomträttsintäkter är något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Försäljning av tomträttsmark minskar intäkterna. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under året går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder. En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2017-2019 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna 2017 redovisas enligt plan i budget 2016. Kontoret ser dock behov av utökade medel för markförvaltningen för bland annat borttagning av båtar från stadens mark och vatten.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta kommer att öka något under perioden jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016². 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. Kostnaderna för internränta påverkas även av förvärv och försäljningar av fastigheter.

² Införandet av s.k. komponentavskrivning i staden år 2015 har för exploateringsnämnden inneburit att den ekonomiska livslängden för anläggningarna har förlängts jämfört med tidigare tillämpad redovisningsprincip.

Markförvaltning Mark utanför kommungränsen (mnkr)	Budget 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Kostnader	3,3	1,0	1,0	1,0
Intäkter	7,0	4,0	0,5	0,5
Driftbudget – netto	3,7	3,0	-0,5	-0,5

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.

Större delen av fastighetsinnehavet har sålts³ varför kostnader och intäkter 2017 och framåt kommer att bli lägre jämfört med 2016.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Budget 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019
Kostnader	66,9	70,1	70,1	70,1
Intäkter	85,3	85,3	85,3	85,3
Driftbudget – netto	18,4	15,2	15,2	15,2

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

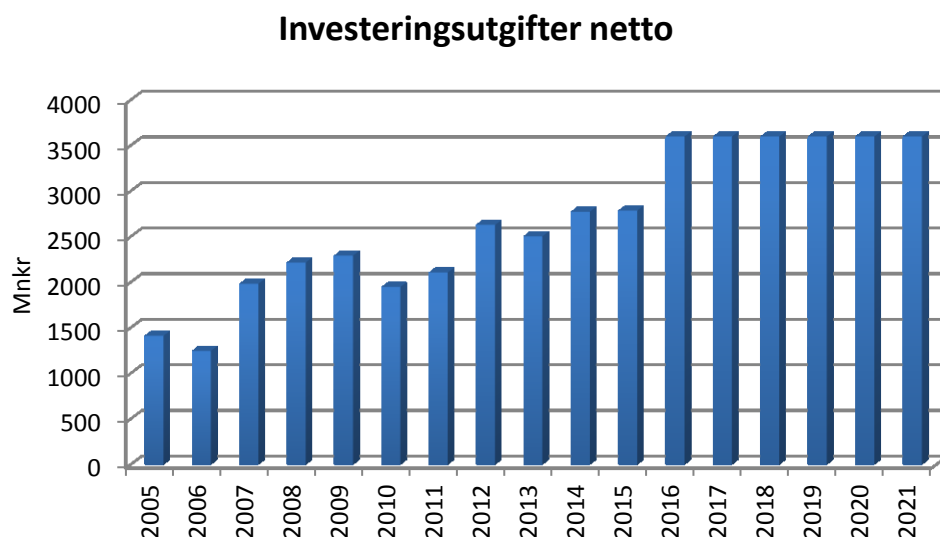
Förvaltningsuppdragen är svårbedömda beroende på att uppdragen kan komma att påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Tidigare års förbrukning och

³ Se ”Lägesredovisning av försäljning av mark utanför kommungränsen” under avsnitt Försäljningsbeting för exploateringsnämnden.

bedömt behov av investeringsmedel 2017 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2017-2021 innehåller bostadsprojekt omfattande totalt 130 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser.

I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2017-2021. I bilaga 4 redovisas prioriteringar av projekt och i bilaga 5 redovisas en prognos för kapitalkostnaderna för perioden 2017-2026.

Stadens investeringsstrategi

Stadens investeringsstrategi uppdaterades till budget 2015, bland annat med anledning av kommunfullmäktiges beslut att höja bostadsmålet till 140 000 bostäder till år 2030. I och med att staden höjer ambitionerna för bostadsbyggande samt investeringar i miljö, kunskap och välfärd har investeringsstrategin utvecklats vidare i budget 2016. Den höjda ambitionsnivån ökar kravet på prioriteringar i investeringsverksamheten och kostnadsmedvetenhet i projekten, med fokus på att begränsa investeringsutgifterna.

Investeringsstrategins syfte är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen och stadens inriktningsmål, och med hänsyn tagen till de finansiella förutsättningarna, ge vägledning för investeringsprioriteringar i syfte att förverkliga ett jämlikt och hållbart Stockholm. Investeringsstrategin syftar också till att öka samordningen och styrningen av stadens investeringsverksamhet.

Kommunfullmäktige har beslutat att avskrivningar och internränta får uppgå till maximalt 7 % av stadens nettodriftkostnader. Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar.

Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan.

Prioriteringsgrunder

Underlag till budget innehåller bostadsprojekt omfattande 130 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen ligger i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar inom ”projektportföljen”.

I bilaga 4 redovisas hur kontoret har prioriterat projekten. Pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. I prioriteringen av genomförandeprojekten har även ingått ”övriga genomförandeprojekt” 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” innehåller samtliga planeringsprojekt mindre än 50 mnkr. Dessa projekt omfattar närmare 32 000 lägenheter.

Vid prioritering av projekt har kontoret i första hand prioriterat utifrån tidsaspekten dvs. projektstart/-slut. Därefter har prioritering skett utifrån volymmåttet, dvs. antal lägenheter som projekten innehåller. I de fall volymmåttet har bedöms som likvärdigt har prioritering skett efter projektens ekonomi, dvs. nettonuvärdet per lägenhet.

En jämställdhetsanalys ska ingå i underlaget utifrån nämndens långsiktiga prioriteringar och planer. Exploateringsnämndens investeringar kommer att nyttjas av både män och kvinnor.

Av investeringsplanen 2017 och 2018 är 60 mnkr avsatta i budget för genomförande av cykelplanen. De cykelåtgärder som planeras ingår som en del i nämndens olika exploateringsprojekt. Uppföljning av antal meter nyanlagd cykelväg samt åtgärder för ökad cykling kommer att ske.

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

Konsekvensanalys och risker

För att uppnå målet om att planera för 140 000 nya bostäder 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. 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. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar” och ”Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo” men nämndens projekt avser även fler mål i hög utsträckning som till exempel:

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

Förslag till investeringsbudget 2017-2021

I kommunfullmäktiges budget 2016 planeras utgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2017-2020 att uppgå till ca 3 700 mnkr per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån netto behöver uppgå till 3 600 mnkr för år 2017-2021.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2017	2018	2019	2020	2021
Utgifter	3 819,5	3 950,9	4 050,0	4 269,0	4 350,0
Inkomster	150,0	350,0	450,0	669,0	750,0
Investeringar netto⁴	3 669,5	3 600,9	3 600,0	3 600,0	3 600,0
Exploateringsinkomster ⁵	200,0	530,0	530,0	530,0	530,0
Totalt netto	3 469,5	3 070,9	3 070,0	3 070,0	3 070,0

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

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.

Samtliga projekt som ingår i investeringsplanen framgår i bilaga 3. Projekt överstigande 50 mnkr kommenteras särskilt i bilagan.

I förslag till budget 2017-2021 har justering gjorts för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar inom investeringsplanen.

I verksamhetsplan 2016 ansökte exploateringsnämnden om medel om sammanlagt 96,9 mnkr för nio projekt för klimatinvesteringar. Kommunstyrelsen godkände i februari 2016 i ärendet ”Avstämning av mål och budget för 2016” nämndens ansökan. Utgifterna för dessa projekt bedöms uppgå till 69,5 mnkr för 2017 och till 0,9 mnkr för 2018. Dessa utgifter ingår i förslag till budget för åren 2017 och 2018.

Investeringsvolym efter 2021

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför efter 2021 att ligga på minst motsvarande nivå som för 2017-2021.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2021. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen och Årstafältet.

⁴ Exklusive exploateringsinkomster.

⁵ I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2017, dvs. det bokförda värdet på den mark som avses att säljas, kommer att uppgå till 200 mnkr. För åren därefter redovisas exploateringsinkomsterna enligt budget.

I stadsledningskontorets anvisningar till Underlag för budget 2017 med inriktning för 2018 och 2019 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 Frihamnen i Norra Djurgårdsstaden, Programarbete för centrala Bromma och Slakthusområdet⁶.

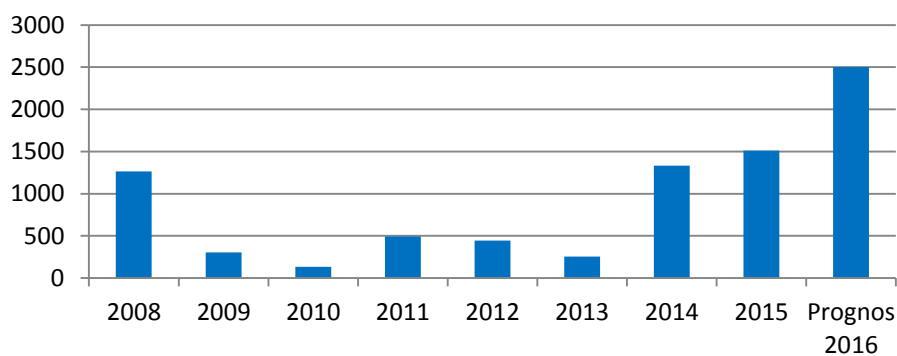
Exploateringsinkomster

Kommande år bedöms inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. Kontorets bedömning för år 2017-2021 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 3,7 mdkr år 2017
- 3,6 mdkr år 2018
- 5,7 mdkr år 2019
- 5,3 mdkr år 2020
- 1,9 mdkr år 2021

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

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2008-2015 och med prognos som lämnades i verksamhetsplan för år 2016. De låga försäljningsinkomsterna under 2009-2010 sammanhänger med den världsomfattande lågkonjunktur och finansoro som uppstod under hösten 2008. Den osäkerhet som rådde på marknaden under 2013 påverkade också försäljningsinkomsterna.

⁶ Exploateringsnämnden 2015-12-10, 2015-09-24 och 2014-02-06.

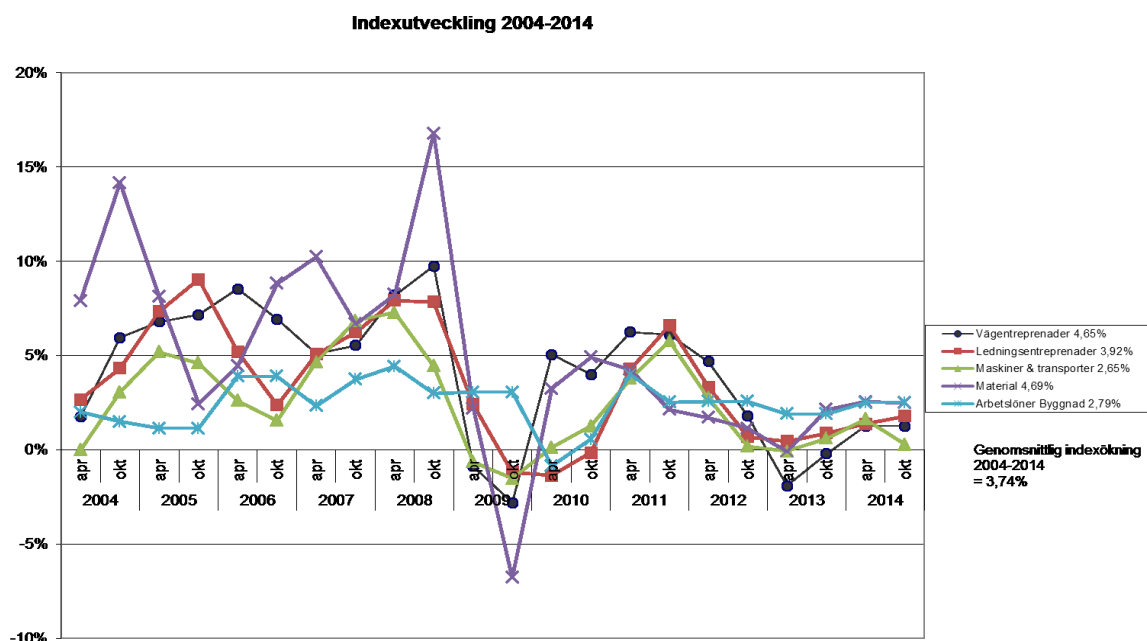
Investeringar ger kostnader hos andra nämnder

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

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning m.m. bedöms att öka med ca 17,6 mnkr årligen under perioden⁷.

Prisutveckling för exploateringsnämndens verksamhet

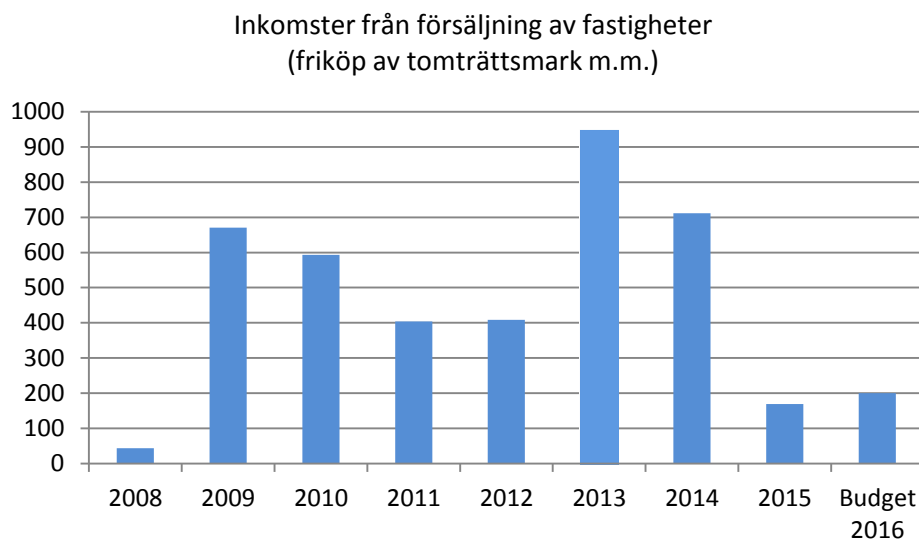
Prisutvecklingen har en tydlig inverkan på exploateringsnämndens verksamhet. Prisökningen ligger i snitt på ca 5 % per år sett över en längre tidsperiod. Nedan redovisas utvecklingen 2004 – 2014 för de indexgrupper som har störst betydelse för nämndens exploateringsverksamhet. Under senare år har ökningstakten av byggkostnadsindex blivit allt lägre.



Försäljningsbeting för exploateringsnämnden

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är i budget 2016 satt till 200 mnkr årligen för åren 2017-2018. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

⁷ Beräknat på 8 000 lägenheter i snitt årligen



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark m.m. under åren 2008-2016. Från och med 2011 ingår försäljning av mark utanför kommungränsen. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 genomfördes större friköp av tomträttsmark.

Lägesredovisning av försäljning av mark utanför kommungränsen

År 2011 överfördes 282 fastigheter med en total yta om 10 259 hektar från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Under tiden 2011 - 2015 har drygt 90 % av den totala arealen sålts med en försäljningsinkomst om drygt 1 mdkr.

Vid slutet av 2016 bedöms drygt 400 hektar återstå att sälja. De återstående fastigheterna utgörs av:

- Kalvö 1:6 i Nynäshamn (del av Norviks hamn)
- 67 fritidshustomter i Huddinge där planarbete påbörjas 2016
- Nibbla 1:1 & 1:2 på Ekerö (jordbruks- och skogsfastigheter)
- Polygonen 2 i Huddinge som är upplåten till Trafikverket i samband med byggandet av Förbifart Stockholm
- Ca 15 fritidshusarrenden i Botkyrka.

Dessa försäljningar bedöms vara avslutade inom en treårsperiod, med undantag för Polygonen 2 som kan säljas först när Förbifarten är färdigställd.

4 Övriga redovisningar

Hållbarhetskommissionens rekommendationer och åtgärder

Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm inrättades under 2015 med uppdraget att analysera skillnader i livsvillkor i staden och föreslå åtgärder för att minska dessa skillnader.

Under våren 2015 tog kommissionen fram rapporten Skillnadernas Stockholm, och därefter har ytterligare rapporter tagits fram inom olika fördjupningsområden.

I underlag till budget ska de nämnder som ges huvudansvar för åtgärder i kommissionens rapporter redovisa hur de avser arbeta vidare med respektive åtgärd. De nämnder som är delansvariga för åtgärder ska beskriva sina förutsättningar för att bidra till åtgärdens genomförande. En redovisning för exploateringsnämndens ansvar för åtgärder lämnas i bilaga 6.

Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Exploateringsnämnden bidrar till stadens arbete genom att ta fram mark för nya bostäder, arbetsplatser och service. Staden ska byggas tätare och nya funktionsblandade stadsdelar ska växa fram, med en mångfald av upplåtelseformer. Exploateringsnämnden har en nära samverkan med de nämnder och styrelser som ansvarar för skola, idrottsytor och annan samhällsservice för att se till att stadsplaneringen karaktäriseras av ett helhetsperspektiv.

Kontoret samarbetar med stadsbyggnadskontoret om hur arbetet med att jämställdhetsintegrera budgeten kan utvecklas. Kontoren kommer att arbeta vidare med att analysera vilka väsentliga aspekter och data som kan användas för bedömning i konkreta projekt och även frågor kring förhållningssätt och arbetsätt.

Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

Sverige har undertecknat internationella konventioner där principen om alla människors lika värde och rätt kommer till uttryck. En kommunal förvaltning har därutöver en skyldighet enligt kommunallagen att behandla invånarna lika.

Arbetsmiljön på exploateringskontoret ska vara fri från diskriminering och olikheter ska bejakas. Under 2016 startar ett arbete med att stärka den gemensamma kulturen på kontoret. Bland annat genom gemensamma interna frukost- eller lunchseminarier, kartläggning av goda exempel på de olika avdelningarna och föreläsningar utifrån kontorets lönekriterier.

Kontoret kommer under 2016 se över sitt arbetsätt och rutiner kring arbetsmiljön utifrån stadens uppdaterade arbetsmiljöprocess. Alla kontorets chefer har genomgått arbetsmiljöutbildning. På arbetsplatsträffarna ska kontorsgemensamma teman diskuteras som t.ex. jämställdhet- och mångfald, stresshantering och friskvård.

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Den förvaltningsövergripande arbetsgruppen Staden i ögonhöjd har i uppdrag att ta fram riktlinjer för hur en barnkonsekvensanalys kan användas innan exploatering för att belysa hur exploateringen kan komma att påverka barn och unga. I gruppens uppdrag ingår också att utveckla nya metoder för dialog och medborgardeltagande i planeringen. Som grund för arbetet ligger bland annat Förenta Nationernas Barnkonvention. I arbetet har konventionens artiklar 2, 3, 6, 12, 23 och 31 speciellt lyfts fram.

Deltagande förvaltningar är stadsbyggnadskontoret som är projektledare för arbetet, stadsledningskontoret, kulturförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, socialförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Uppdraget gällande riktlinjer för barnkonsekvensanalys arbetar med en metodutveckling, Integrerad barnkonsekvensanalys. Metoden kan användas i större projekt innan samrådsförslaget eller programmet presenteras. Staden arbetar idag med olika dialogmetoder för barn och unga. I arbetet med riktlinjerna föreslås stadens goda exempel redovisas för att ge inspiration. Arbetet inkluderar också att förtydliga de förutsättningar som bör råda vid barn- och ungdomsdialoger.

I den tidsplan som finns för arbetet avses underlag för beslut vara framme under hösten 2016.

Verksamhetsutveckling med stöd av IT

Enligt budget för 2016 ska stadens nämnder och bolagsstyrelser bedriva ett aktivt arbete med hur en ökad digitalisering kan bidra till bättre service och effektivare verksamhet. Från och med 2016 ska identifierade möjligheter till digitalisering och förslag till åtgärder redovisas i respektive nämnds budgetförutsättningar.

Kontoret har behov av fungerande projektplats och samarbetar med andra tekniska förvaltningar för att hitta gemensamma lösningar. En projektplats används av interna och externa projektmedlemmar vilket ställer höga krav på användbarhet, säkerhet och tillgänglighet. Stadsledningskontoret arbetar med en förstudie om en stadsgemensam digital projektplats.

Genom att integrera information från ekonomisystemet till SSIP (Systemstöd Stora InvesteringsProjekt) som är ett centralt verksamhetssystem, ges möjlighet att förbättra IT-stödet för projektledarna när det gäller uppföljning av projekt. Under 2015 har en förstudie gjorts av hur SSIP kan vidareutvecklas. Arbetet leds av stadsledningskontoret.

Behov av att kunna visa projekt på karta tillsammans med olika uppgifter för respektive projekt är ett önskemål som framförs allt oftare. Kontoret kommer att analysera vilka möjligheter som finns.

För att förbättra kvaliteten i den information som lämnas av exploateringskontorets projekt till andra förvaltningars verksamhetssystem, t.ex. trafikkontoret, ska mallar tas fram, i samarbete med berörda förvaltningar, för hur informationen ska vara strukturerad.

Den ökande digitaliseringen innebär behov av ytterligare IT-kompetens på kontoret. Även det planerade bytet av IT-leverantör för staden kommer att medföra merarbete för stadens förvaltningar.

Upphandling

Kommunfullmäktige har i februari 2016 antagit ”Program för upphandling och inköp”. Staden är en stor aktör på marknaden och har därför stor möjlighet att genom krav i upphandling medverka till att hållbara varor och tjänster utvecklas. Programmet syftar till att beskriva hur stadens upphandlingar ska fungera som styrmedel för hållbar utveckling samt ansvarsfördelningen mellan kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och stadens nämnder.

Exploateringsnämnden arbetar med ständiga förbättringar i upphandlingsprocessen och har ett systematiskt arbetssätt vad gäller behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning.

För att säkerställa den ökade nybyggnadstakten arbetar exploateringsnämnden med att långsiktigt säkra sin försörjning av konsulter och entreprenörer. Det finns ett identifierat behov av stora såväl som mindre aktörer.

Som ett led att stärka nämndens beställarkompetens pågår ett arbete med att ta fram en beställarstrategi. Beställarskola genomförs regelbundet för kontorets beställare.

5 Lokalförsörjningsplan

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar ca 3 800 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp. 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. Under 2016 planerar projekt Slussen att flytta till mer ändamålsenliga lokaler med förutsättning för samarbete och interaktion med projektets huvudentreprenör.

Nyligen informerades att Tekniska nämndhuset ska bevaras som förvaltningsbyggnad för stadens tekniska förvaltningar. En total ombyggnad och renovering planeras med preliminär start sommaren 2008 och som beräkna pågå i cirka fem år.

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

Bilagor

- Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2017 och inriktning 2018 och 2019
- Bilaga 2 Specifikation av förändringar i driftverksamheten jämfört med kommunfullmäktiges plan 2017-2018
- Bilaga 3:1 Investeringsplan – sammanfattning
- Bilaga 3:2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 3:3 Kommentarer om stora projekt
- Bilaga 4 Prioritering av investeringsprojekt
- Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- Bilaga 6 Hållbarhetskommissionens rekommendationer och åtgärder
- Bilaga 7 Protokoll förvaltningsgrupp den 15 mars 2016