

Exploateringsnämnden

**Underlag för budget 2019 med
inriktning 2020 och 2021**

Innehållsförteckning

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1.1 Ett Stockholm som håller samman.....	3
1.2 Ett klimatsmart Stockholm.....	3
1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	3
1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	4
2 Nämndens verksamhetsområde	4
2.1 Ett Stockholm som håller samman.....	4
2.1.1 Översiktsplan och Vision 2040	5
2.1.2 Bostadsåret 2017	6
2.1.3 Planera för 140 000 nya bostäder	9
2.1.4 Markanvisa minst 9 000 lägenheter år 2018	10
2.1.5 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet	11
2.2 Ett klimatsmart Stockholm.....	11
2.2.1 Energianvändningen är hållbar.....	12
2.2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	12
2.2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning.....	12
2.2.4 Stockholms miljö är giftfri	13
2.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	13
2.3.1 Byggnad av kommersiella lokaler idag och de kommande åren.....	13
2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler.....	14
2.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....	14
2.4.1 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare	14
2.4.2 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning.....	16
2.4.3 Utvecklar utökad medborgardialog.....	17
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	18
3.1 Drift.....	18
3.2 Investeringar.....	20
3.2.1 Prioriteringsgrunder.....	21
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	22
3.2.3 Måluppfyllelse.....	22
4 Övriga redovisningar	25
5 Lokalförsörjningsplan.....	26
6 Bilagor.....	27

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

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

1.1 Ett Stockholm som håller samman

- I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden levande och trygga stadsmiljöer
- I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer
- Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka tillgången till idrottsanläggningar
- Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att öka närheten till kultur
- Exploateringsnämnden ska bidra till att alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

1.2 Ett klimatsmart Stockholm

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

1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

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

1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

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

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 Ett Stockholm som håller samman

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

Mot bakgrund av ovanstående finns ett mål i Stockholms stads budget att det ska byggas 140 000 lägenheter under åren 2010-2030 med delmål om att bygga 40 000 av dessa under perioden 2014-2020 och 80 000 bostäder under perioden 2014-2025. Det motsvarar ett snitt om 6 667 bostäder per år 2014-2020 och därefter cirka 8 000 bostäder per år fram till år 2030. Det betyder att takten i bostadsbyggandet utifrån målsättningarna behöver öka ytterligare efter år 2020 jämfört med dagens redan höga nivå. Utöver målnivåerna behöver staden planera för byggande under olika konjunkturcykler och för en större planberedskap.

Ovanstående mål ställer stora krav på staden både vad gäller bostadsbyggande och utbyggnad av infrastruktur. För att nå målen och behålla stockholmarnas förtroende krävs ett nära samarbete inom staden och med andra byggaktörer. Dessutom behövs en nära dialog med stockholmarna. De måste kunna se att staden agerar samlat och tar hänsyn till dem som lever och verkar här och att staden planerar för att i största möjliga mån minimera störningar i befintliga bostadsområden.

Stockholm står inför stora utmaningar inom stadsbyggnadsområdet, inte minst när det gäller att motverka bostadsbristen och den geografiska segregationen. Stadsplaneringen ska bidra till likvärdiga livsvillkor i hela staden och till att öka tilliten och det sociala kapitalet. Det innebär att tillgodose behoven av bra bostäder för alla och att skapa väl gestaltade och trygga offentliga rum som torg, gator och parker. Det handlar också om att planera för tillgången till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice samt för rekreation, idrott och ett levande kulturliv. Det är därför särskilt viktigt att uppmärksamma stadsbyggandets roll i strävan efter att Stockholm ska bli en mer jämlik och socialt hållbar stad.

Under 2017 påbörjades ett arbete att ta fram en modell för socialt värdeskapande analys. Modellen som är under utarbetande hanterar ett flertal olika frågor inom det sociala hållbarhetsområdet och är uppbyggd kring ett antal teman som ska beaktas i respektive planeringsskede. Modellen innehåller steg som sträcker sig över hela stadsbyggnadsprocessen

och exploateringsprocessen, för att säkerställa att modellens olika teman konkretiseras och tas om hand vartefter processen fortskrider. Den socialt värdeskapande analysen kommer att samordnas med pågående utvecklingsarbete gällande integrerad barnkonsekvensanalys och jämställdhet i planeringsprocessen.

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

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden också medfinansierare i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska kompletteras med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Under perioden 2014 till 2030 ska totalt 45 900 bostäder färdigställas i tunnelbanans influensområde inom staden. Med influensområde avses det avgränsade område där staden enligt överenskommelsen ska bygga nya bostäder. Den höga produktionstakt som nu uppnåtts är en förutsättning för att målen ska nås. Från 2014 till 2017 har det färdigställts 463 bostäder. Under 2017 färdigställdes 450 bostäder av dessa. Utöver det har 3 680 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. Antalet kommer öka kraftigt de kommande åren då endast planer som antagits efter den 1 januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen.

Staden har ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur inom ramen för Sverigeförhandlingen, Storstad Stockholm. Avtalet innebär att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder. För 2017 var målet 2 300 bostäder och utfallet blev 2 769 färdigställda bostäder. Förhandlingarna handlar om vilka objekt staten kan tänka sig att medfinansiera för att få till stånd en bättre kollektivtrafik och ett ökat bostadsbyggande i Stockholm, Göteborg och Skåne. De objekt som inledningsvis ingår i förhandlingarna för Stockholms del är:

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

2.1.1 Översiktsplan och Vision 2040

Stockholms översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. I översiktsplanen pekas fem fokusområden och tio strategiska samband ut. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. I till exempel Tensta-Rinkeby-Spånga, Bredäng-Mälarhöjden och Fagersjö-Farsta kommer utvecklingen bidra till att minska de barriärer som finns mellan områdena och minska segregationen.

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

arbetet för en mer hållbar utveckling.

Den nya översiktsplanen tar sin utgångspunkt i de möjligheter och utmaningar som Stockholms stad står inför. Bland styrkorna betonas stadens starka arbetsmarknad, attraktionskraft och befolkningstillväxt. De utmaningar som lyfts fram i förslaget är framför allt bostadsbristen och den ökande ojämlikheten och segregationen mellan olika stadsdelar, som även beskrivs och analyseras i hållbarhetskommisionens rapport ”Skillnadernas Stockholm”.

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

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

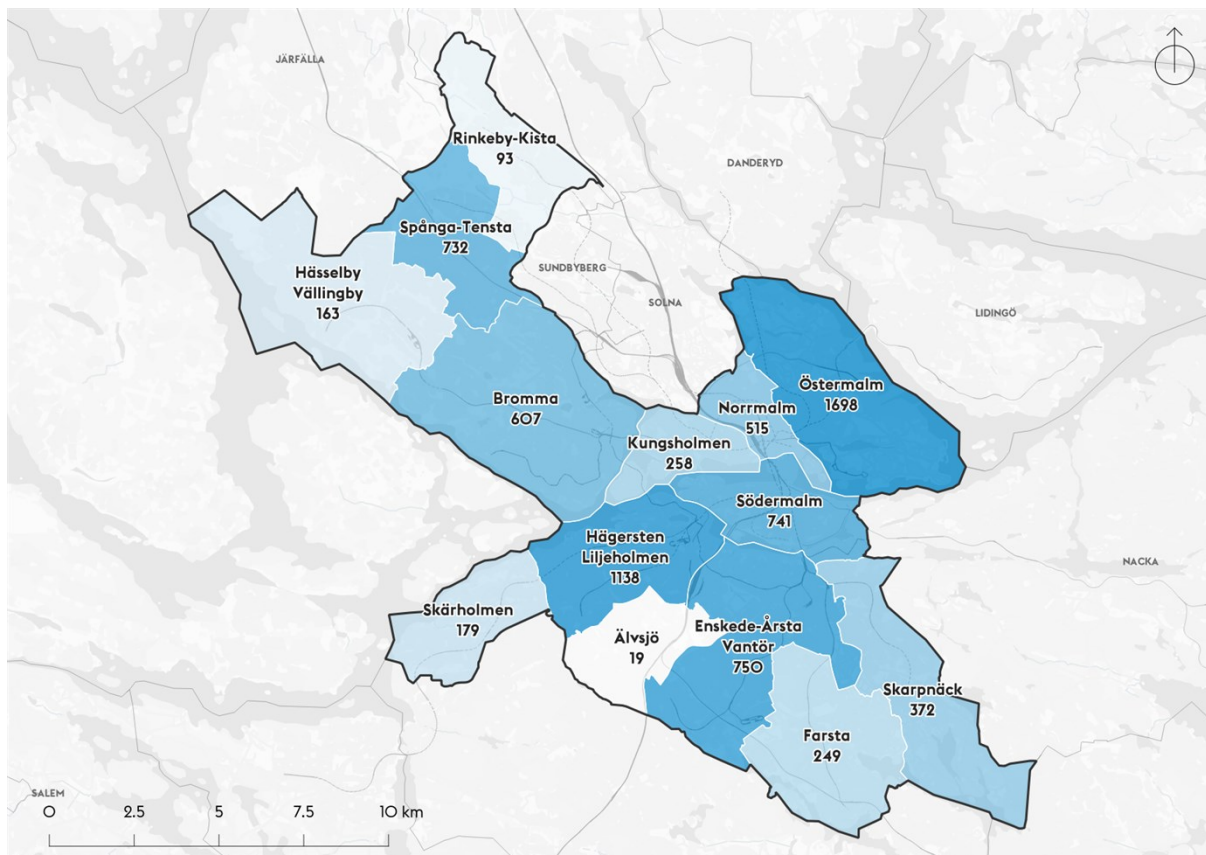
Det finns allt större kunskaper om hur stadsbyggandet kan bidra till en socialt hållbar utveckling. De kommande årens kraftiga stadsutveckling ger möjligheter att minska de sociala skillnaderna och främja möten mellan människor i staden.

Byggnad och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Starka målpunkter som simhallar, idrottsplatser, temalekplatser eller kulturinstitutioner kan bidra till att människor söker sig till nya platser och får tillträde till nya delar av staden. Ett mer sammanhängande Stockholm blir en upplevelsemässigt större och rikare storstad.

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

2.1.2 Bostadsåret 2017

Under år 2017 överträffade byggtakten förväntningarna och årsmålet om 7 000 byggstartade bostäder uppnåddes med god marginal. Den slutliga siffran för påbörjade bostäder i om- och nybyggnation resulterade i 7 514 bostäder. Bostadsbyggandet 2017 innebar alltså ytterligare en rekordnotering i Stockholm.



Antal påbörjade om- och nybyggnationer under 2017

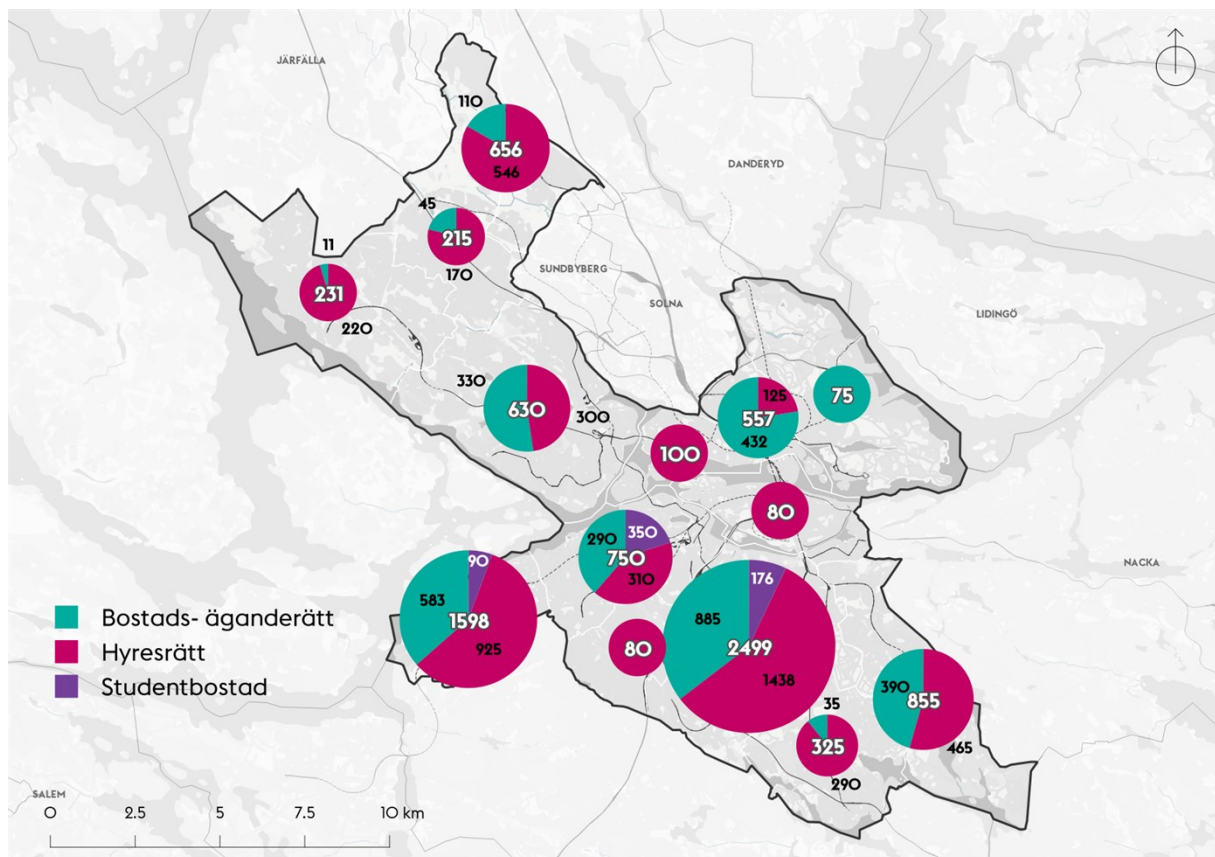
De tidiga prognoser som gjordes i början på året pekade på en årsnivå kring 7 500 bostäder, vilket också uppfylldes. Den goda prognossäkerheten bygger på erfarenheter som byggts upp under tidigare år avseende av styrningen av bostadsportföljen. Under året har prognosen justerats i takt med att projekten utvecklats, att marknadsförutsättningarna ändrats eller då andra betydande förändringar skett. Stadens bostadsportfölj innehåller i dagsläget cirka 120 000 bostäder i olika planeringsskeden.

Under året färdigställdes 6 137 bostäder vilket är fler än de 4 818 bostäder som färdigställdes under år 2016. Antalet färdigställda bostäder förväntas öka ytterligare under kommande år som en följd av de många bostäder som nu påbörjats.

För år 2017 var målet att markanvisa 8 500 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter inklusive studentbostäder. Inför beslut om markanvisningar sker ett samarbete mellan stadens förvaltningar där bedömningar om lämplighet och platsens förutsättningar analyseras. Markanvisningar ger en exklusiv rätt för byggaktörer att utveckla projekt inom ett visst område och är således en viktig förutsättning för att hålla en hög takt i bostadsproduktionen.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter ska nämnden markanvisa minst 300 studentlägenheter år 2018. Målet för 2018 är att 1 300 ska påbörjas. Exploateringsnämnden kommer vidare följa utvecklingen av efterfrågan på studentbostäder noggrant.

År 2017 markanvisades 8 651 bostäder varav 63 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. Drygt 1 200 bostäder anvisades efter jämförelseförfarande och 800 via anbud på pris. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 3 967 bostäder. I konceptet Stockholmshusen beslutades om markanvisningar med 1 548 bostäder. Stockholmshusen är en storskalig satsning som genomförs gemensamt av stadens bostadsbolag och som syftar till att snabbt och kostnadseffektivt nyproducera hyresbostäder med hög kvalitet och till rimliga kostnader. Genom att anvisa 2 799 hyresrätter till stadens bostadsbolag har exploateringsnämnden bidragit till nyproduktionsmålen för stadens kommunala bostadsbolag.



Antal markanvisade lägenheter 2017

Att bygga hyresrätter i områden som idag domineras av bostadsrätter eller äganderätter är prioriterat. Under året har flera projekt för att främja detta utvecklats. Ett sådant projekt avser förslag till bebyggelse med både lägenheter och radhus som har tagits fram vid Björnmossevägen i Kälvesta i Vällingby. Bebyggelseförslaget innehåller cirka 350 till 400 bostäder varav 25-30 är radhus. Området saknar flerfamiljshus och detta projekt medverkar till en ökad valfrihet av bostadsformer i Kälvesta. Svenska Bostäder har därför även tilldelats en del av området vid Björnmossevägen för 220 nya hyresrätter avseende Stockholmshus.

Ytterligare ett projekt som ska främja hyresrätter i bostadsrättsområden avser de ytterligare 1 598 bostäder som anvisats inom Fokus Skärholmen. Nya arbetsmetoder med syfte att åstadkomma ett varierat och omfattande bostadsbyggande med höga kvaliteter till rimliga priser har prövats under året, ett arbete som kommer att fortsätta även under 2018. Metoden kommer också att fortsätta utvecklas och används i projektet Fokus Hagsätra-Rågsved. Ett av de verktyg som kommer att användas i detta sammanhang är markanvisning efter

jämförelseförfarande.

Under perioden 2016-2020 förväntas antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med drygt 2 000 och antal skolbarn i åldern 6-15 år med 6 500. Denna ökning innebär ett ökat behov av förskolor och skolor och under 2017 har ett antal beslut om markanvisningar för skola och idrott fattats, varav några projekt beskrivs i det följande.

Exploateringsnämnden beslutade i mars 2017 om en markanvisning för en skola och idrottshall i Rinkeby-Kista stadsdelsområde. I samråd med fastighetsnämnden och idrottsnämnden har SISAB undersökt möjligheten att bygga en ny skola och förskola i anslutning till den planerade idrottshallen vid Dalhagens BP i Husby. Skolan har ett bra läge för att täcka upp skolbehovet från den planerade bostadsutbyggnaden i Husby och Kista.

I december fick SISAB en markanvisning för en grundskola och en gymnasieskola i Slakthusområdet, för 900 respektive 600-800 elever. Även inom projektet Hammarbyskogen har en markanvisning för en grundskola och en idrottsplats beslutats, vilken är viktig för försörjningen av såväl befintliga som tillkommande bostäder i flera angränsande stadsdelar.

Fastighetsnämnden erhöll i april en markanvisning för en idrottsplats vid Bällsta gård. Förslaget innehåller en större idrottsplats med hallbyggnader för friidrott, idrott och multisport samt eventuellt en ishall. Fastighetsnämnden har under året även fått en markanvisning för ett friluftsbad på Järvafältet, som riktar sig till familjer och simskoleverksamhet.

2.1.3 Planera för 140 000 nya bostäder

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 120 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte påbörjats. Till detta tillkommer de cirka 45 600 bostäder som påbörjats under perioden 2010 till 2017. De höga ambitionerna för bostadsbyggandet kräver effektiva arbetsätt i staden samt att det finns en god blandning av bostadsprojekt i stadens portfölj. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande krävs ett stabilt och högt årligt tillskott av många olika bostäder, både i upplåtelseformer och storlekar.

Skolor och förskolor behöver tillskapas i samma höga takt som bostäderna för att inte begränsa möjligheten att tillföra fler bostäder inom ett område som idag inte har kapacitet för fler elever. Arbetet inom den samordnade skolplaneringen, SAMS, är därav av stor vikt även för bostadsmålen.

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av ett stort existerande bostadsbestånd. Ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet har en avgörande betydelse för hur bostadsbristen kan mötas, framför allt i närtid. När befolkningen växer snabbt och urbaniseringen ökar, samtidigt som efterfrågan på bostäder blir allt högre, krävs det att fler bostäder byggs. Framför allt behövs bostäder av olika storlekar och upplåtelseformer som passar olika typer av hushåll.

Bostadsbristen handlar delvis om att det saknas bostäder där människor helst vill bo eller att utbudet av nyproduktion bara kan efterfrågas av vissa. Hur ekonomiskt svagare hushålls efterfrågan på bostäder ska tillgodoses är fortsatt en stor utmaning. Nyanlända, unga och andra resurssvaga hushåll har ofta begränsade möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostadsrätt eller hyresrätt. Konceptet Stockholmshusen är en viktig satsning som på sikt kommer att resultera i 5 000 nya bostäder med rimliga boendekostnader. Ytterligare

satsningar för att tillskapa fler bostäder som fler kan efterfråga tillkommer.

Inom vissa delar av staden är befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar i behov av upprustning i samband med en ökad bostadsproduktion. Utredningar kring kapacitet och genomförbarhet bör inarbetas i pågående och kommande programarbeten för att tidigt identifiera eventuella begränsningar för bostadsbyggandet och öka genomförbarheten.

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

Behovet av bostäder för äldre, såväl bostadsbedömda som icke-bostadsbedömda bostäder, kommer att tillta i takt med att andelen äldre i staden ökar. Fler bostäder för äldre i nyproduktion skapar förutsättningar till mer effektiva flyttkedjor och ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Staden har påbörjat ett arbete med att öka kunskapen och samverka gällande tillskapande av icke-bostadsbedömda lägenheter för äldre.

Exploateringsnämnden kommer att ta hänsyn till de slutsatser som arbetet kommer att leda fram till.

Att staden fortsatt har en hög planberedskap i form av många byggrätter för bostäder gör att bostadsproduktionen snabbt kan återupptas när marknaden stabiliserats.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden har ett stort ansvar i att upprätthålla takten i framtagandet av planer och bostadsprojekt. Aktiva bostadsbolag är också en viktig resurs för att upprätthålla en fortsatt hög byggtakt i Stockholm.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om förstärkt samordning av stadens arbete för ökat bostadsbyggande. Samordningsgruppen består idag av nyckelpersoner från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsledningskontoret. Gruppen leds av stadens särskilda samordnare, bostadsgeneralen, som sammankallar och lyfter strategiska frågor som berör fler än en förvaltning.

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

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://vaxer.stockholm.se/>.

2.1.4 Markanvisa minst 9 000 lägenheter år 2018

Stockholms stad är en stor markägare och har därigenom ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse.

Markanvisningarna ska för åren 2018 och 2019 uppgå till minst 9 000 lägenheter, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Denna målsättning ska succesivt höjas och nämnden ska därför göra nödvändiga förberedelser för att klara av minst 9 500 markanvisade bostäder år 2020. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet.

Exploateringsnämndens markanvisningar ska vägledas av målsättningen om en god blandning av upplåtelseformer med hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder och småhus i hela staden.

Exploateringsnämnden beaktar de mål som stadens kommunala bostadsbolag har.

En ny markanvisningspolicy antogs av kommunfullmäktige i december 2015. I samband med det infördes en ny form för markanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, som tillämpas när flera sökande finns på samma plats och det finns skäl att ställa förslagen mot varandra. Ett underlag sammanställs som beskriver hur urvalsprocessen kommer att gå till och vad byggherrarna förväntas lämna in till ett jämförelseförfarande. Ambitionen är att rutinerna och vilka krav staden ställer ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen.

2.1.5 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

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

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

Under 2017 fick 11 648 personer en ny bostad genom Bostadsförmedlingen. Året innan var motsvarande siffra 11 834, vilket innebär att årets antal är på ungefär samma nivå. Förmedlingen av studentbostäder och ungdomsbostäder har fortsatt att öka och antalet som förmedlades under 2017 var 2 507 respektive 1 033. Den genomsnittliga kötiden 2017 uppgick till 10,3 år. Det är en ökning jämfört med 2016 då den uppgick till 9 år.

Under 2017 vände priserna på bostadsrätter nedåt efter en lång period av stigande priser. Prisuppgången hade redan mattats av under 2016 och de genomsnittliga försäljningspriserna vände nedåt under våren 2017. Efter sommaren fortsatte prisnedgången och det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i Stockholms stad minskade med drygt 9 procent under 2017.

Osäkerheten på successionsmarknaden smittade av sig till nyproduktionen. Försäljningstakten av nyproducerade lägenheter minskade under våren 2017 för att under hösten minska ytterligare. Staden följer utvecklingen på bostadsmarknaden noga. Det finns en risk att byggaktörer väljer att inte utnyttja sina erhållna markanvisningar i den rådande marknadssituationen, vilket skulle riskera målen med påbörjade och färdigställda bostäder på sikt. Stadens bedömning är att grundläggande förutsättningar som fortsatt stor efterfrågan på bostäder och god ekonomi generellt ligger som en stabil grund för ett fortsatt stort intresse för byggbar mark hos byggaktörerna.

2.2 Ett klimatsmart Stockholm

Som en central och viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram ställer exploateringsnämnden miljökrav i samband med markanvisningar på stadens mark. En sammanställning av dessa krav har gjorts. Kraven ingår från och med oktober 2017 som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om

exploatering. Kraven innebär ett ökat uppföljningsbehov och arbetet med tillämpning och uppföljning av kraven kommer att kräva resurser och effektiva uppföljningsverktyg. Exploateringsnämnden kommer därför att under 2018 och 2019 utveckla ett verktyg för att systematiskt följa upp kraven.

2.2.1 Energianvändningen är hållbar

Ett av stadens miljömål är ”Hållbar energianvändning” där ett delmål avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Staden har sedan länge, via exploateringsnämnden, arbetat aktivt med att ställa krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges långtgående krav på energianvändning vid nybyggnation uppnås. Vid markanvisningar tillämpar staden mål om att nå energianvändning på 55 kWh/m² och år med målsättning att sträva mot 45 kWh/m² och år.

Exploateringsnämnden ansvarar för Vinnova-projektet Innovationsplattform hållbara Stockholm (IPHS). Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt innovationsuppdrag med innovation, lärande och samverkan. Fokus ligger på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt.

2.2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten. Framkomlighetsstrategin, med tillhörande planer exempelvis cykelplan och gångplan, ligger till grund för arbetets inriktning. Den grundläggande innebörden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel prioriteras för att fler människor och mer gods ska förflyttas mer effektivt. Vid större projekt som kräver trafikomläggningar är det viktigt att säkerställa framkomligheten för gång- och cykeltrafikanter. Exploateringsprojekten arbetar i enlighet med stadens modell för projektspecifika och gröna parkeringstal för bil och parkeringstal för cykel vid nyproduktion.

Exploateringsnämnden kommer under de närmaste åren att stärka och leda samordningen avseende logistik och teknisk infrastruktur. Mer resurser kommer därmed att läggas på samverkan med andra nämnder för ökad hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur som exempelvis återvinningscentraler, krossanläggningar, masshanteringsytor och snöupplag.

2.2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i exploateringsprojekt och i samband med markanvisningar på stadens mark. Exploateringsnämnden arbetar för en ökad implementering av stadens nya riktlinjer och åtgärdsåtgärden för dagvatten.

Exploateringsnämnden arbetar aktivt med att i samband med exploatering förebygga översvämningar i stadsmiljön. Stadens skyfallsmodell ligger till grund för bedömningar av översvämningens risker och exploateringsnämnden tar initiativ till klimatanpassningsåtgärder när ett sådant behov identifieras i samband med planerad exploatering.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsmyndigheten och Stockholm

Vatten och Avfall i planering av åtgärder för genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskydds-nämnden implementera strategi för ekosystemtjänster och grönytekomensation. I samband med markanvisning ställs också krav på att grönytefaktor används vid nybyggnad på stadens mark.

2.2.4 Stockholms miljö är giffri

Exploateringsnämnden ställer krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförligt system i samband med markanvisningar på stadens mark. Även kravställande på stadens entreprenader har påbörjats, men implementering av BVB innebär mycket utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Proaktivt arbete för att få fler anläggningsprodukter bedömda i BVB har lett till att hundratals produkter har tillkommit. Bedömningen är att systemet är redo att lanseras på bred front i alla relevanta exploateringsprojekt från 2019.

2.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

2.3.1 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. Behovet av ytterligare arbetsplatser är stort i hela staden. En övergripande strategi för tillskapande av arbetsplatser kan därför komma att behöva tas fram.

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 Universitetssjukhuset, 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 har en ny passagerarterminal för färjeresenärer byggts och i anslutning till denna kommer en ny handelsplats anläggas.

I stadens arbete med att utveckla söderort har ett viktigt mål varit att tillskapa fler kontorsarbetsplatser. Exploateringsnämnden har under de senaste åren beslutat om flera markanvisningstävlingar och projekt i syfte att skapa fler arbetsplatser i Söderort och det finns flera goda exempel på detta.

Som en del i utvecklingen av Söderstaden utlystes under slutet av 2016 en markanvisningstävling. Det vinnande tävlingsförslaget rymmer cirka 2 000 kontorsarbetsplatser och 10 000 m² handel. I kvarteret Pelaren intill Nynäsvägen pågår ett projekt som rymmer cirka 1 500 arbetsplatser. I Mårtensdal byggs ett kontorshus för cirka 6 500 arbetsplatser.

Under våren 2017 genomfördes en markanvisningstävling för bostäder i Slakthusområdet. Slakthusområdet rymmer cirka 4 000 kontorsarbetsplatser. I juni beslutade exploateringsnämnden om en markanvisning för ny kontorsbebyggelse i Västberga om cirka 30 000 kvm. Förslaget innebär att Västbergavägen får en mer stadsmässig karaktär.

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Den ekonomiska tillväxten i Sverige uppgick till 2,4 % år 2017. Transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden var i Sverige 2017 drygt 150 miljarder kronor vilket är väsentligt lägre än de 210 miljarder kronor som omsattes rekordåret 2016. I Stockholm var dock transaktionsvolym jämfört med 2016 oförändrad med en total om cirka 50 miljarder kronor varav kontor utgjorde cirka 37 procent.

Kontorsvakanserna i hela Stockholm var i stort sett oförändrad jämfört med 2016 och var i slutet av 2017 cirka 7,7 procent. Vakanserna i CBD låg i slutet av 2017 på historiskt låga 2,6 procent, i övriga innerstaden på 5,4 procent och i närförorterna på 7,7 procent. I Kista är vakansgraden fortfarande avsevärt högre och den låg i slutet av 2017 på 19,5 procent.

Hyresmarknaden är fortfarande stark. Marknadshyran för kontor i bästa läge beräknas ha stigit från cirka 6 200 kr/kvm år 2016 till 7 000 kr/kvm, med toppnivåer på över 9 000 kr/kvm, i slutet av år 2017.

För kontorsmarknaden leder den kraftiga hyresutvecklingen tillsammans med oförändrade eller sjunkande vakanser till fastighetsvärden på historiska toppnivåer trots oförändrade, eller i närförort svagt sjunkande, direktavkastningskrav.

Under 2017 färdigställdes cirka 95 200 kvm kontorslokaler i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg. Planerade och pågående kontorsprojekt under 2018-2019 summerar till cirka 265 000 kvm. De närmaste åren förväntas antalet nya arbetstillfällen ge ett lokalbehov som överstiger nyproduktionen av kontorslokaler. Kontorshyrorna i Stockholms centrala förväntas dock inte fortsätta öka i samma takt de kommande åren som föregående år.

2.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

2.4.1 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

De kommande åren kommer arbetet, med utgångspunkt i kontorets uppdrag, mål och fokusområden, att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare fortsätta. Exploateringskontorets framtagna värdegrund ska vara vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att

kontorets kultur stöttar verksamheten och kontorets uppdrag. En strategi och treårig plan för kompetensförsörjning har tagits fram för att säkerställa kontorets kort- och långsiktiga kompetensförsörjning.

Kompetensförsörjning och ledarförsörjning

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

Exploateringskontoret kommer fortsätta använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare för ingenjörer inom samhällsbyggnad. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt utveckling av medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Det är viktigt att exploateringskontoret har de förutsättningar som krävs för att vara en självklar partner när det kommer till praktik, examensarbeten och studiebesök. Genom det interna ambassadörsnätverket har nya satsningar och idéer genomförs och dessa har fått mycket god respons från studenter, som varit den huvudsakliga målgruppen för aktiviteterna. Fortsatt kommunikation till den målgruppen behövs, men också riktade kommunikationsinsatser och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb. Förvaltningens engagerade och stolta medarbetare är de bästa ambassadörerna, och därför handlar mycket om att aktivt arbeta för att vara ett attraktiv arbetsgivare för våra befintliga medarbetare.

Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Genom att fortsätta arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare och skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas, ökas också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke. Kontoret har ansökt om och beviljats medel inom ramen för Stockholms stads kompetensutvecklingsinsats (KUS) för särskilda kompetensutvecklingsinsatser inom ledarutveckling. Dessa medel kommer att användas till ett ledarutvecklingsprogram för kontorets alla personalansvariga chefer under 2018 i syfte att stärka ett gemensamt och hållbart ledarskap.

Kompetensutvecklingsinsatser med fokus på kontorets olika roller kommer att spela en central roll när det gäller att utveckla och behålla medarbetare. Arbetet med att synliggöra kontorets karriär- och utvecklingsmöjligheter internt kommer bedrivas. Att erbjuda medarbetare möjlighet till kompetensutveckling är ett viktigt led i att vara en attraktiv arbetsgivare och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare på exploateringskontoret. Den största delen sker inom ramen för det dagliga arbetet och tillsammans med kollegor, externa kontakter och samarbetspartners i olika projekt. Det kommer att läggas stort fokus de kommande tre åren på att skapa och synliggöra tydligare karriärvägar inom kontoret.

Exploateringsnämndens utökade uppdrag de senaste åren med många nya medarbetare som följd tydliggör behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetssätt och processer, stärka kulturen och arbeta mot ett gemensamt ledarskap.

Arbetsmiljö och hälsa

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö kommer att fortsätta de kommande åren. Målet är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt

arbetsliv. Kontoret kommer fortsatt satsa på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte och följa upp sjukfrånvaro och arbeta tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan med rehabilitering för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder ett omfattande friskvårdsprogram för att bidra till en god hälsa. Den generösa flextiden ger bra förutsättningar att ha balans mellan arbetsliv och privatliv.

De kommande åren kommer kontorets chefer vidareutbildas i arbetsmiljöfrågor om hur ohälsosam arbetsbelastning, otydlighet i roller och ansvar samt kränkande särbehandling ska förebyggas och hanteras.

Jämställdhet och mångfald

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

Arbete för att fortsatt klara målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att bedrivas. En blandning av kompetens, kön, kulturell bakgrund, ålder, utbildning och personliga erfarenheter främjar och utvecklar verksamheten och därför behöver en jämn fördelning avseende jämställdhet och mångfald inom kontorets olika yrkesgrupper och enheter kontinuerligt bevakas. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att man inte diskriminerar vid rekrytering. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning samt vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Omställning

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

2.4.2 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder.

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

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

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

2.4.3 Utvecklar utökad medborgardialog

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

Exploateringsnämnden kommer, i nära samarbete med stadsbyggnadsnämnden, att fortsätta utveckla medborgardialogen, bland annat genom att integrera användandet av digitala dialogverktyg i verksamheten och, när det är relevant, testa ny teknik som till exempel AR (augmentet reality). Arbetet med medborgardialoger avser att skapa en starkare känsla av samhörighet och tillit i lokalsamhället samtidigt som det ska ge insikter till verksamheten. En viktig utgångspunkt är att det ska inkludera fler stockholmare och grupper som vanligtvis inte deltar.

En stor andel av stadens mål om 140 000 bostäder ska byggas i söderort vilket kommer kräva omfattande kommunikation kring alltifrån bygglogistik, trafik, grönområden, social hållbarhet med mera. För att konkretisera utvecklingen i området och skapa en ökad förståelse och ett bra informationsflöde mellan alla aktörer kommer en satsning på närområdeskommunikation att göras i söderort under de kommande åren.

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

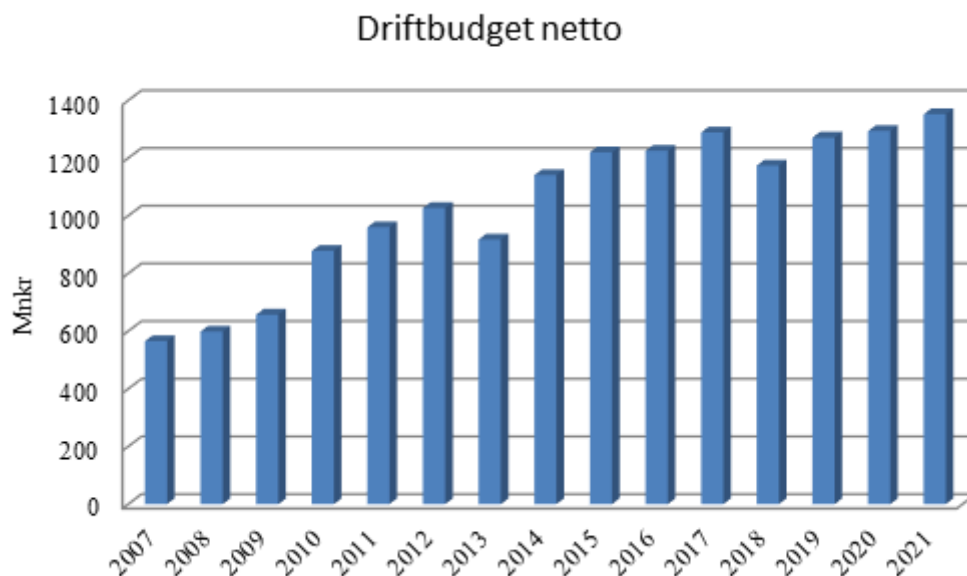
Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2019 och 2020 i kommunfullmäktiges budget för 2018.

I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2019-2023 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

3.1 Drift

Ekonomiska förutsättningar för driftbudgeten 2019-2021

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det ökade överskottet under senare år utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av driftbudgetens netto 2007-2017 och prognos fram till och med 2021 framgår i nedanstående diagram.



En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2018 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kostnader för avskrivningar och internräntor.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2018	Prognos 2019	Prognos2020	Prognos2021
Kostnader	117,7	117,7	117,7	119,7
Avskrivningar	270,0	291,4	300,8	319,5
Internräntor	1 020,0	1 023,7	1 033,5	1 062,4
Summa kostnader	1 407,7	1 432,8	1 452,0	1 501,6
Intäkter	2 582,3	2 704,2	2 746,2	2 854,0
Driftbudget – netto	1 174,6	1 271,4	1 294,2	1 352,4

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

Markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter cirka 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 200 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.

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

Markförvaltning(mnkr)	Budget 2018	Prognos 2019	Prognos2020	Prognos2021
Kostnader	54,4	54,4	58,6	60,1
Avskrivningar	270,0	291,4	300,8	319,5
Internräntor	1 020,0	1 023,7	1 033,5	1 062,4
Summa kostnader	1 344,4	1 369,5	1 392,9	1 442,0
Intäkter	2 485,2	2 604,3	2 651,3	2 759,1
Driftbudget – netto	1 140,8	1 234,8	1 258,4	1 317,1

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2019 kommer att uppgå till cirka 2 600 miljoner kronor. Intäkterna från markförvaltningen bedöms jämfört med budget 2018 öka med 119 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Kommunfullmäktige beslutade i mars 2017 om nya tomträttsavgälder för småhus- respektive flerbostadshustomträtter. Ny taxa för tomträttsavgälder gör att intäkterna för tomträtter succesivt ökar under 2019-2021 varefter avgäldsperioden nytecknas.

Till följd av försäljningen av mark till Botkyrka kommun som genomfördes under 2017 och i början av 2018 ingår även en minskning av intäkterna med cirka 30 miljoner kronor i beräkningarna.

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

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gäller den så kallade avgäldsräntan. Hovrätten har i slutet av 2017 fastställt räntan till 3 procent, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare domstolspraxis. Staden kommer att överklaga domen. Detta kan komma att beröra pågående tomträttsmål, kommande avgäldsregleringar samt friköp.

En närmare redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2019-2021 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna 2019 redovisas enligt plan i budget 2018. Kontoret ser dock behov av utökade medel för fastighetsskatt med 4,0 miljoner kronor från 2020.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka under perioden. Beräkningen baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden samt förvärv och försäljningar av fastigheter. De ökade kostnaderna för internränta förklaras även av att räntan på anläggningstillgångar höjdes från 0,7 procent till 0,8 procent från och med 2018.

Kostnaderna för avskrivningar bedöms öka med cirka 21 miljoner kronor och internräntorna bedöms öka med cirka 4 miljoner kronor jämfört med verksamhetsplan för 2018.

Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Från fastighetsnämnden överfördes då 282 fastigheter med en total yta om drygt 10 200 hektar till nämnden. Mellan åren 2011-2017 har drygt 90 procent av den totala arealen sålts. Vid slutet av 2017 återstod endast cirka 197 hektar. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. Kostnaderna och intäkterna för år 2019 beräknas uppgå till 1,5 miljoner kronor respektive 1,7 miljoner kronor vilket ger ett netto på 0,2 miljoner kronor.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet(mnkr)	Budget 2018	Prognos 2019	Prognos2020	Prognos2021
Kostnader	63,3	63,3	59,1	59,6
Intäkter	97,1	99,9	94,9	94,9
Driftbudget – netto	33,8	36,6	35,8	35,3

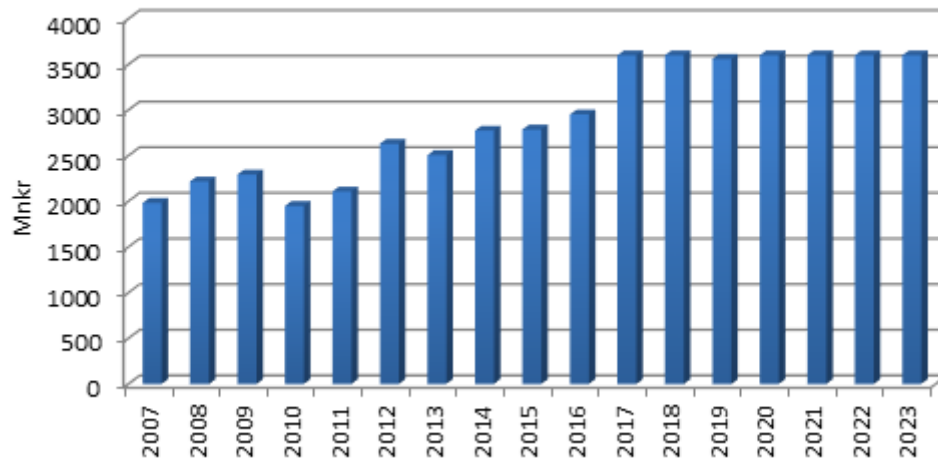
Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader inom kommungränsen som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader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

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden och de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Under 2017 tog exploateringsnämnden över elva stycken byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB. Detta gör att intäkterna och kostnaderna förväntas öka under 2019. Under åren 2020-2021 väntas dock några byggnader att rivras vilket gör att intäkterna och kostnaderna kommer att minska något.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Tidigare års förbrukning och bedömt behov av investeringsmedel 2019 och kommande år framgår av nedanstående diagram.

Investeringsutgifter netto



Underlag till budget 2019-2023 innehåller bostadsprojekt omfattande drygt 140 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2019-2023 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

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

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

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

Prioritering av projekten

Underlag till budget innehåller projekt omfattande drygt 33 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 100 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

I bilaga 4 redovisas hur kontoret har prioriterat projekten. Pågående projekt med

genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. I prioriteringen av genomförandeprojekten ingår ”övriga genomförandeprojekt” som innehåller samtliga genomförandeprojekt mindre än 50 miljoner kronor omfattande cirka 15 000 lägenheter. Dessa summeras på stadsdelsnämnds nivå.

Vidare har nämndens samtliga planeringsprojekt ingått i prioriteringen, det vill säga alla projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut. Projekten har i första hand prioriterats utifrån tidsaspekten, det vill säga projektstart/-slut. Därefter har prioritering skett utifrån volymmått utifrån det antal lägenheter som projekten innehåller. I de fall volymmåttet har bedömts som likvärdigt har prioritering skett efter projektens ekonomi; nettoutgift per lägenhet. Projekt under 50 miljoner kronor summeras även här på stadsdelsnämnds nivå.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

För att uppnå målet om att planera för 140 000 nya bostäder till 2030 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Den prioritering av projekt som har gjorts visar på den mångfald av projekt som finns i planen och som är nödvändig för att målen ska kunna uppnås. Vidare visar prioriteringen att olika bostadstyper och upplåtelseformer är nödvändiga för att skapa ett brett utbud av olika boendeformer i hela staden.

De mindre projekten ”övriga genomförande- respektive planeringsprojekt” som prioriteras högt har god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. De större projekten har en högre risk att drabbas av förseningar. De mindre projekten har normalt en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Det finns en stark koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålet, i synnerhet avseende antalet påbörjade bostäder. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgång är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelse tillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

3.2.3 Måluppfyllelse

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

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

- Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Förslag till investeringsbudget 2019-2023

I kommunfullmäktiges budget 2018 planeras utgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2019-2023 att uppgå till cirka 3 600 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån även fortsättningsvis behöver uppgå till cirka 3 600 miljoner kronor netto per år.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023
Utgifter	4 110,0	4 150,0	4 050,0	4 050,0	4 050,0
Inkomster	550,0	550,0	450,0	450,0	450,0
Investeringar netto	3 560,0	3 600,0	3 600,0	3 600,0	3 600,0
Exploateringsinkomster	400,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Totalt netto	3 160,0	3 200,0	3 200,0	3 200,0	3 200,0

Huvuddelen av redovisade inkomster i tabellen ovan avser inkomster från Slussen enligt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige i september 2015. Resterande del av inkomsterna bedöms uppgå till cirka 150 miljoner per år under perioden.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. De senaste tre åren har det totala bokförda värdet i genomsnitt uppgått till mellan 5-12 procent av försäljningspriset. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2019, det vill säga det bokförda värdet på den mark som avses att säljas, kommer att uppgå till 200 miljoner kronor.

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

I förslag till budget 2019-2023 har justering gjorts för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar inom investeringsplanen. Investeringsnivåerna är dock höga framöver då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt varför investeringsvolymerna kan behöva justeras framöver.

Investeringsvolym efter 2023

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför att även efter 2023 ligga på minst motsvarande nivå som för 2019-2021.

Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2023. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen, Söderstaden och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploateringar

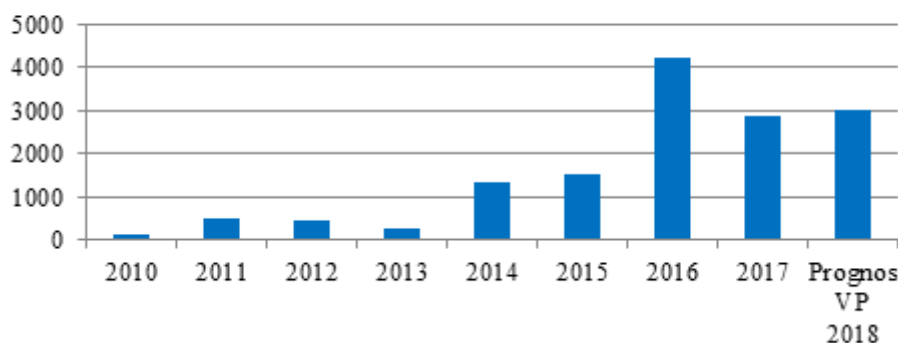
År 2017 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering

något lägre än året innan men betydligt högre än år 2015 och bakåt. Försäljningarna beräknas ligga kvar på höga nivåer även kommande år. Kontorets bedömning för år 2019-2023 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 5,6 mdkr år 2019
- 4,5 mdkr år 2020
- 3,5 mdkr år 2021
- 4,2 mdkr år 2022
- 3,0 mdkr år 2023

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 2010-2018 och med prognos som lämnades i verksamhetsplan för år 2018.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2017 uppgick det bokförda värdet till cirka 9 procent av exploateringsinkomsterna.

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

Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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

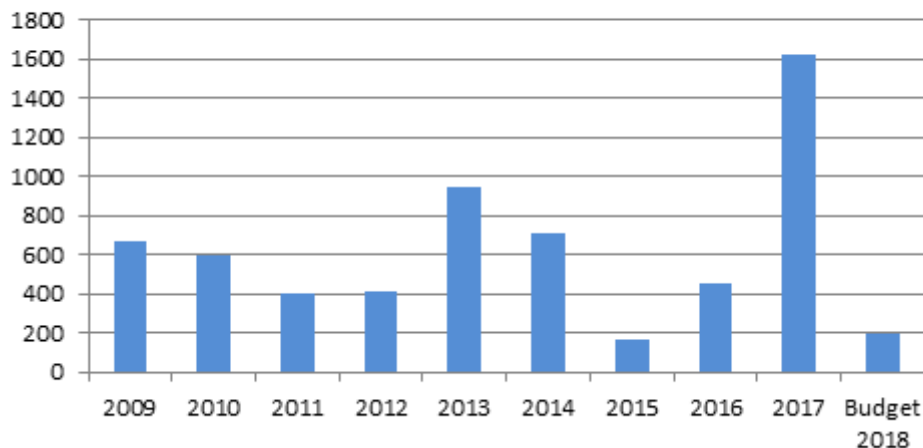
För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning med mera bedöms att öka med cirka 18 miljoner kronor årligen under perioden (beräknat på 8 000 lägenheter i snitt årligen).

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2018 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2019-2020. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen

och friköp av tomträttsmark. Vi upprättandet av denna flerårsplan har mark för 571 miljoner kronor redan sålts under 2018 men 500 miljoner kronor av dessa rör markförsäljningen till Botkyrka kommun och bör ses som en extraordinär händelse.

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



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2008-2017. Från och med 2011 ingår försäljning av mark utanför kommungränsen. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2015 genomfördes större friköp av tomträttsmark. Kommunfullmäktige beslutade i mars 2017 om en betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun som sedan genomfördes i två omgångar. Den första delen såldes i juli 2017 och den andra i januari 2018.

4 Övriga redovisningar

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen kommer under kommande år att innebära en omfattande satsning och kräva avsevärda resurser för verksamheterna.

Exploateringsnämnden kommer att samverka med stadsbyggnadsnämnden för att utveckla en digital samhällsbyggnadsprocess där det är möjligt att arbeta med digitala modeller av den byggda miljön för att utföra simuleringar och analysera hur hållbarhetsaspekter tillgodoses då staden förtätas och utvecklas. Datakällor som behövs för att kunna utföra simuleringar och analyser kommer att utvecklas och kvalitetssäkras för att användas tillsammans med information från nya datakällor i den smarta staden som sensorer. De digitala modellerna ger även möjlighet till avancerad visualisering av nya utbyggnadsalternativ som kan användas vid till exempel medborgardialog.

Exploateringsnämnden kommer även att samverka med trafiknämnden för att införa ett livscykelperspektiv i hanteringen av sammanhållen teknisk information. Målet är att det alltid ska finnas aktuell kvalitetssäkrad information om stadens mark och anläggningar. Vid ny- eller ombyggnad uppdateras anläggningsinformationen från kvalitetssäkrade underlag för att garantera att stadens information hela tiden är korrekt. Ett viktigt område att uppnå effektivare samarbete kring är informationsöverföring och digitala informationsleveranser mellan

exploateringsprojekt och förvaltning. Exploateringsnämnden kommer även att samverka med andra berörda nämnder och bolag t.ex. fastighetsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall i frågor som rör hantering av teknisk dokumentation.

Under 2018 kommer en plan att tas fram för hur samhällsbyggnadsprocessen kan digitaliseras och utvecklas som ett led i övergången till ett digitalt samhälle. Planen kommer även att se hur stadsbyggandet behöver utvecklas för att ta hänsyn till nya krav som ställs i den smarta staden vad gäller behov av till exempel nätverk och annan infrastruktur.

Exploateringsnämnden kommer att samverka med myndigheter som Lantmäteriet, Boverket, SKL och ledande aktörer i bygg-, infrastruktur- och anläggningssektorn såväl som med olika forskningsinitiativ som t.ex. Smart built environment och Viable cities.

Det finns ett betydande behov av verksamhetsstödande plattformar och verktyg för projektverksamheten. Genom att i olika projekt kunna samordna information, kommunikation och processer stärks förutsättningarna för effektiv samverkan under projektet olika skeden. Ett framtagande och fortlöpande utvecklingsstöd av projektplatser är prioriterat för att kunna bedriva en säkerställd, enhetlig och kontrollerad projektstyrning.

5 Lokalförsörjningsplan

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset (Tn) omfattar cirka 3 900 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp. Nyligen har drygt 100 kvadratmeter inhyrts i en annan huskropp i Tn. Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen och Hammarby Sjöstad samt i ytterligare några projekt. De sammanlagda ytorna för projektkontoren omfattar cirka 3 500 kvadratmeter.

Arbete pågår med planering för en samlokalisering av de tekniska förvaltningarna till Tn. Genomförandebeslut är fattat i de tekniska nämnderna i december 2017, där total investeringsutgift och framtida hyresnivåer redovisats, och beslut väntas fattas av kommunfullmäktige under våren.

Målsättningen är att Tn i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av rum och funktioner ska både stödja samarbete och samverkan samt enskilt arbete. Detta kräver en total ombyggnad och renovering av huvudbyggnaden. Planen är att ombyggnaden ska starta 2018 och kunna genomföras i fyra etapper om vardera 1-1,5 år. Ombyggnaden beräknas kunna vara klar 2023. Målsättningen är att skapa cirka 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en mycket god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

Det utökade uppdraget under senare år har inneburit behov av ökat antal arbetsplatser. Antalet anställda var vid årsskiftet 236 vilket innebär en 50-procentig ökning de senaste fem åren. Antalet anställda beräknas även öka under kommande år. Med anledning av den planerade ombyggnaden av Tn 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.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2019 samt 2020-2021

Bilaga 2 Specifikation förändringar i driftbudget

Bilaga 3.1 Investeringsplan-Sammanfattning

Bilaga 3.2 Investeringsplan per projekt

Bilaga 3.3 Kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 4 Prioriterings av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Uppföljning Stockholm stads miljöprogram 2016