



Exploateringsnämnden

Tjänsteutlåtande
Dnr: E2019-00107
Sid 1 (25)
2019-03-27

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42

Till
Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2020 med inriktning 2021 och 2022

Exploateringsnämnden

Fleminggatan 4

08-508 266 42

leo.bogle@stockholm.se

stockholm.se

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| 1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål..... | 3 |
| 1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla..... | 3 |
| 1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt..... | 3 |
| 1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden..... | 3 |
| 2 Nämndens verksamhetsområde | 3 |
| 2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla..... | 3 |
| 2.1.1 Översiktsplan | 5 |
| 2.1.2 Medverka till offentlig service | 5 |
| 2.1.3 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning..... | 6 |
| 2.1.4 Utvecklar utökad medborgardialog..... | 6 |
| 2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt..... | 7 |
| 2.2.1 Bostadsåret 2018 | 7 |
| 2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder | 7 |
| 2.2.3 Markanvisa 10 000 lägenheter år 2019-2021..... | 9 |
| 2.2.4 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet..... | 9 |
| 2.2.5 En hållbart växande stad..... | 9 |
| 2.2.6 Energianvändningen är hållbar..... | 10 |
| 2.2.7 Transporter i Stockholm är miljöanpassade..... | 10 |
| 2.2.8 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning..... | 11 |
| 2.2.9 Stockholms miljö är giftfri | 12 |
| 2.2.10 Effektiv och hållbar bygglogistik och masshantering i exploateringsprojekt..... | 12 |
| 2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden..... | 12 |
| 2.3.1 Byggande av kommersiella lokaler idag och de kommande åren..... | 12 |
| 2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler..... | 13 |
| 2.3.3 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare | 14 |
| 3 Sammanfattande ekonomisk analys..... | 15 |
| 3.1 Drift..... | 15 |
| 3.2 Investeringar..... | 18 |
| 4 Övriga redovisningar | 23 |
| 5 Lokalförsörjningsplan..... | 24 |
| 6 Bilagor..... | 25 |

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Exploateringsnämnden ska säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Nämnden ska utveckla och förvalta stadens samlade markinnehav så att en hållbar utbyggnad av staden säkerställs.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Stadsutveckling som verktyg för att nå social sammanhållning ska tas tillvara. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Stockholm ska vara fossilbränslefritt senast 2040 och stadens organisation ska vara fossilbränslefri 2030. Nämnden ska bidra till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva och resa miljövänligt och som minskar transporter.

1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i
- I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv
- Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov
- Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet
- Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring
- Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser
- Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Stockholms befolkning växer i snabb takt, både avseende nyfödda och nyinflyttade stockholmare. Det senaste decenniet har befolkningen ökat med i genomsnitt cirka 15 500 invånare per år. Det är positivt för stadens utveckling och det bidrar till behovet av ett ökat

bostadsbyggande. Målet är att öka takten i bostadsbyggandet och samtidigt bidra till stadens mål om en hållbar utveckling.

Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025. Sedan 2010 har drygt 50 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver 7 500 bostäder påbörjas årligen. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden verka för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 19 000 bostäder finns i stadens 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 som måste kunna se att staden agerar samlad och tar hänsyn till de som lever och verkar här. Staden planerar för att i största möjliga mån minimera störningar i befintliga bostadsområden.

Att människor känner delaktighet i samhället är en grund för att skapa ett gott liv och utveckla sin fulla potential. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden. En hållbar bostadsförsörjning ska säkerställas genom en hög takt för bostadsbyggandet och genom att planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Det handlar också om att planera för tillgången till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice och för rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens framtagna modell för socialt värdeskapande analys syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet. Under 2019 ska modellen för prövas och utvärderas i fyra pilotprojekt. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden kommer under 2019 att bedriva ett delprojekt inom modellen som syftar till att verka kunskapsbyggande inom social hållbarhet och främja spridning av goda exempel.

Nämnden fortsätter arbetet med att skapa forum för gemensamt lärande inom social hållbarhet mellan staden och byggaktörer för att främja konkurrens mellan byggaktörer och gynna innovationskraft och nya affärsmodeller. Modellen innebär att byggaktörer involveras i stadens arbete med att fastställa effekt- och projektmål som bidrar till socialt värdeskapande i stadsbyggnadsprojekten.

Fortsatt stora resurser krävs för att finansiera de omfattande investeringar som behövs för att möta stadens befolkningstillväxt. Det är viktigt att tidigt, redan vid utredningsbeslut, översiktligt bedöma såväl investeringsutgift som lönsamhetspotential i projekten.

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden medfinansiar i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska kompletteras med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Under perioden 2014 till 2030 ska totalt 45 900 bostäder färdigställas i tunnelbanans influensområde inom staden. Med influensområde avses det avgränsade område där staden enligt överenskommelsen ska bygga nya bostäder. En fortsatt hög produktionstakt är en förutsättning för att målen ska nås. Från 2014 till 2018 har det färdigställts 1 519 bostäder. Under 2018 färdigställdes 1 056 bostäder av dessa. Utöver det har 3 985 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom

influensoområdet. 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 även ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur inom ramen för Sverigeförhandlingen, Storstad Stockholm. Avtalet innebär att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder (fr.o.m. maj 2017). Totalt har 4 812 bostäder färdigställts sedan dess. Förhandlingarna handlar om vilka objekt staten kan tänka sig att medfinansiera för att få till stånd en bättre kollektivtrafik och ett ökat bostadsbyggande i Stockholm, Göteborg och Skåne. De objekt som ingår i förhandlingarna för Stockholms del är ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, utbyggd Spårväg syd, förlängd Roslagsbana till City och en tunnelbanestation i Hagalund, mellan stationerna Arenastaden och Hagastaden.

2.1.1 Översiktsplan

Genom översiktsplanen talar staden om hur Stockholms bebyggelse och stadens övriga mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt. Översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. Totalt fem fokusområden och tio strategiska samband pekas 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.

Översiktsplanen tar sin utgångspunkt i de möjligheter och utmaningar som Stockholms stad står inför. Bland styrkorna betonas stadens starka arbetsmarknad, attraktionskraft och befolkningstillväxt. De utmaningar som lyfts fram är framför allt bostadsbristen och den ökande ojämlikheten och segregationen mellan olika stadsdelar.

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. Arbetet för att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet ska stärkas.

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

2.1.2 Medverka till offentlig service

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Stockholmare ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv. För att skapa ett levande och attraktivt Stockholm i stadens alla områden arbetar nämnden för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder. I samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, ska exploateringsnämnden säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar och driftoptimerar för offentlig service, boenden inom

funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, idrottsanläggningar, omsorg, kultur, föreningsliv, näringsliv och rekreation i hela staden. Andelen arbetsplatser och servicefunktioner ska öka i stadsdelar som domineras av bostäder.

2.1.3 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 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.

2.1.4 Utvecklar utökad medborgardialog

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog är av avgörande betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av stark utveckling och omvandling. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen för var och hur staden växer och dialogen ska involvera stadens invånare så de kan delta och bidra med sin kunskap om staden och hur de vill att den ska utvecklas på bästa sätt. Många byggprojekt innebär förtätning i redan bebyggda områden vilket gör att kraven på kommunikation blir allt högre.

Satsningen på närområdeskommunikation och en digital medborgarpanel i stadsdelsområdena Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör har fallit väl ut och utökas till att omfatta hela söderort. Medborgarpanelen och andra former av dialog bidrar till att tillvarata stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer om sitt närområde. Ett utvecklingsarbete för hur staden återkopplar dialoger kommer pågå under kommande år. Eftersom en stor andel bostäder byggs i söderort är behovet av kommunikation särskilt stort där. För att kunna möta behoven kommer exploateringsnämnden undersöka möjligheten att etablera en besöks- och utställningslokal liknande Stockholmsrummet med fokus på utvecklingen i söderort.

Allt fler projekt kommer in i ett genomförande de kommande åren. Staden bygger där människor bor och påverkar boende- och trafikantmiljö i hög grad. För att skapa förståelse och acceptans för byggfasen och moment inom den (avstängningar, omledda vägar, buller, vibrationer etcetera) ska användande av sociala medier utvecklas, till exempel genom geografiskt riktad annonsering och relationsbyggande kommunikation på Facebook och Instagram.

Bostadsbyggande, offentlig service och kollektivtrafik är tätt sammankopplat för att staden

ska växa hållbart. Exploateringsnämnden ska fortsätta utvecklingen av ett nära samarbete med övriga förvaltningar, stadens bostadsbolag och Region Stockholm så att kommunikationen till stockholmarna karakteriseras av ett helhetsperspektiv.

2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2.1 Bostadsåret 2018

Sedan 2000 har 92 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett medeltal på 4 800 bostäder per år. Under år 2018 påbörjades 5 031 bostäder i om- och nybyggnation. Försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder har påverkat bostadsbyggandet. Stadens bostadSPORTFÖLJ innehåller i dagsläget cirka 125 000 bostäder i olika planeringsskeden. Under året färdigställdes 6 146 bostäder vilket är ungefär lika många som färdigställdes 2017 då 6 137 bostäder färdigställdes.

För år 2018 var målet att markanvisa 9 000 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 verka för att 600 studentbostäder påbörjas under 2019. Totalt 989 studentbostäder påbörjades under 2018.

År 2018 markanvisades 6 404 bostäder varav 64 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. Totalt anvisades 590 bostäder efter jämförelseförfarande och 190 via anbud på pris. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 2 254 bostäder. Totalt 1 139 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Under perioden 2018-2027 förväntas antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med drygt 6 000 och antal skolbarn i åldern 6-15 år med 7 500. Denna ökning innebär ett ökat behov av förskolor och skolor och under 2018 har ett antal beslut om markanvisningar för skola och idrott fattats.

Exploateringsnämnden beslutade i mars 2018 om en markanvisning för en grund- och gymnasieskola i Hagastaden för cirka 1 300 elever samt en f-6 skola för 600 elever i Karlsviks strand. Inom projektet Fokus Skärholmen har exploateringsnämnden under 2018 fattat beslut om två nya grundskolor, en i Vårberg och en i Bredäng. Totalt har 5 300 nya elevplatser under det gångna året gjorts möjliga genom beslut i exploateringsnämnden.

2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder

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

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 125 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte påbörjats. De höga ambitionerna för bostadsbyggandet kräver effektiva arbetsätt i staden och att det finns en god blandning av bostadsprojekt i stadens portfölj. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande krävs ett stabilt och högt årligt tillskott av många olika bostäder, både i upplåtelseformer och storlekar.

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

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av ett stort existerande bostadsbestånd. Ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet har en avgörande betydelse för hur bostadsbristen kan mötas, 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.

Hur ekonomiskt svagare hushålls efterfrågan på bostäder ska tillgodoses är fortsatt en stor utmaning. Dessa har ofta begränsade möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad. Stockholm ska därför ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Inom vissa delar av staden är befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar i behov av upprustning i samband med 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 kollektivtrafikhärlägen bli allt viktigare som komplement till de större stadsutvecklingsområdena.

Behovet av bostäder för äldre, såväl biståndsbedömda som icke-biståndsbedömda 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 samverkan gällande tillskapande av icke-biståndsbedömda lägenheter för äldre. Exploateringsnämnden kommer att ta hänsyn till det 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.

För att skapa bättre förutsättningar för att stadens bostadsmål ska uppnås har en intern styrgrupp för bostadsuppdraget tillsatts. Den interna styrgruppen består av nyckelpersoner från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

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/>.

2.2.3 Markanvisa 10 000 lägenheter år 2019-2021

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

Markanvisningarna ska för åren 2019-2021 uppgå till 10 000 lägenheter per år, varav minst hälften ska vara hyresrätter. 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. För att på ett effektivt sätt fördela mark till de många aktörer som söker markanvisning och samtidigt uppnå målen om ett långsiktigt byggande tillämpar exploateringskontoret följande former för markanvisning; direktanvisning, direktanvisning efter jämförelseförfarande, anbud på pris och tävling.

2.2.4 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.

Under 2018 fick 13 455 personer en ny bostad genom Bostadsförmedlingen. Året innan var motsvarande siffra 11 648. Av de förmedlade bostäderna var 2 858 nybyggda. Det är en ökning med 22 procent jämfört med föregående år. Totalt 2 417 studentbostäder och 1 462 ungdomsbostäder förmedlades under 2018.

Under 2018 förmedlades mer än hälften (51 procent) av de vanliga hyresrätterna i bostadskön med en kötid på mellan 8,1 och 11,7 år. Den genomsnittliga kötiden för hela regionen var 10,3 år. Det är samma genomsnittliga kötid som under 2017. Att kötiden inte växte under 2018 är ett trendbrott.

Den 31 december 2018 stod 635 730 personer i bostadskön. Det är en ökning under 2018 med 39 559 personer, eller 7 procent. Av de som står i bostadskön är 87 258 personer – 14 procent – aktiva kunder, det vill säga kunder som gör minst fem intresseanmälningar per år.

Under 2018 har bostadsrättspriserna i Stockholms stad stabiliserats något. Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden har drabbat nyproduktionen. Under det senaste året har bostadsrättspriserna i länet varit i stort sett oförändrade medan priserna på nyproduktion under samma period gått ned.

2.2.5 En hållbart växande stad

Som en central och viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram ställer exploateringsnämnden krav i samband med markanvisningar på stadens mark, till exempel hållbar energianvändning och miljöanpassade transporter. 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 2019 och 2020 utveckla ett verktyg för att systematiskt följa upp miljökraven.

2.2.6 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. Uppföljning av energi är en långsiktig process och de första uppmätta värdena från energikraven som började ställas 2012 finns tidigast 2020.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden, som deltar i Climate Positive Development Programme, är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering visar vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030.

I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Kungliga tekniska högskolan och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Resultaten visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Under 2019 medverkar exploateringsnämnden fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i projektet ”Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser” som syftar till att ta fram ett verktyg för klimatberäkningar.

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.

2.2.7 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 och kollektivtrafik. Exploateringsprojekten arbetar i enlighet med stadens modell för projektspecifika och gröna parkeringstal för bil och parkeringstal för cykel vid nyproduktion.

Exploateringsnämnden ska delta i kommunstyrelsens utredning om förutsättningarna för att gräva ner den del av Centralbron som hanterar biltrafiken. Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden planera för en omvandling av

Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urbant stråk. I enlighet med översiktsplanen utreds Örbyleden och andra tilltänkta urbana stråk så att bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik.

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

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. I september 2015 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslut där budgetramen fastställdes till 12,1 miljarder kronor. Förberedande arbeten påbörjades våren 2013 och arbeten som kräver miljödöm påbörjades sommaren 2016. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området och svåra geotekniska förutsättningar. Huvudbron kommer att levereras till området under hösten 2019 för att läggas på plats och tas i bruk under 2020.

Kommunfullmäktige godkände den 20 mars 2017 detaljplanen för en bussterminal i Katarinaberget. Detaljplanen överklagades men beviljades inte prövningstillstånd i Mark och Miljööverdomstolen varvid den vann laga kraft i maj 2018. Beslut om fastighetsbildning lämnades av Lantmäteriet under oktober 2018 och överklaganden avslogs. Sprängningarna för bygget av bussterminalen påbörjades i januari 2019 förväntas pågå under cirka två år. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

2.2.8 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i exploateringsprojekt och i samband med markanvisningar på stadens mark. Exploateringsnämnden arbetar 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 översvämningrisker och exploateringsnämnden tar initiativ till klimatanpassningsåtgärder när ett sådant behov identifieras i samband med planerad exploatering.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB i planering för genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster.

Exploateringsnämnden har fått den nya uppgiften att se till att restaurering av sjöar och vattendrag görs när så bedöms nödvändigt. Under hösten 2019 är det planerat att förbättra Brunnsvikens vattenstatus genom fällning av fosfor. Under 2020-2022 kommer flera liknande åtgärder för restaurering behöva genomföras, bland annat i Magelungen och Drevviken. Medel för detta kommer bland annat att sökas ur den centrala medelsreserven.

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

stadens mark.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar vilket gör det centralt att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att implementera riktlinjer för ”Grönare Stockholm”. Dessa riktlinjer har intentionen att tydliggöra uppdraget och ge stöd för hur staden ska arbeta långsiktigt med parker och naturområden. Exploateringsnämnden ska utveckla grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation i dialog med miljö- och hälsoskydds nämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden inom ramen för ”Grönare Stockholm”.

2.2.9 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 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 under 2019.

2.2.10 Effektiv och hållbar bygglogistik och masshantering i exploateringsprojekt

Exploateringsnämnden kommer att säkerställa att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärka samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas.

2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

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 färdigställts 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. Totalt innehåller projektet 6 000 lägenheter, varav 3 000 i Stockholms stad, och 50 000 arbetsplatser, varav 14 000 i Stockholms stad.

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.

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. I Mårtensdal byggs ett kontorshus för cirka 6 500 arbetsplatser.

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Den ekonomiska tillväxten i Sverige uppgick till 2,3 procent år 2018. Transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden var i Sverige 2018 knappt 160 miljarder kronor vilket är mer än de drygt 150 miljarder kronor som omsattes 2017 men väsentligt lägre än de 210 miljarder kronor som omsattes rekordåret 2016. Antalet transaktioner är färre jämfört med 2016 och 2017 men enskilda affärer har varit större under 2018. I Stockholm var dock transaktionsvolym jämfört med 2017 oförändrad med en total om cirka 50 miljarder kronor.

Kontorsvakanserna i hela Stockholm var cirka 6,2 procent 2018, något lägre jämfört med cirka 7,7 procent för 2017. Vakanserna i central business district (CBD) låg i slutet av 2018 på historiskt låga 1,4 procent att jämföra med 2,6 procent 2017. I övriga innerstaden var vakansen cirka 4,4 procent och i närförorterna 5,5 procent. I Kista är vakansgraden fortfarande avsevärt högre och den låg i slutet av 2018 på 17,6 procent, vilket kan jämföras med 19,5 procent 2017.

Hyresmarknaden är fortfarande stark. Marknadshyran för kontor i bästa läge beräknas ha stigit från cirka 7 000 kvm år 2017 till 7 500 kr/kvm, med toppnivåer på över 9 000 kr/kvm, i slutet av år 2018.

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

Under 2018 färdigställdes cirka 150 000 kvm kontorslokaler i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg. Planerade och pågående kontorsprojekt under 2019-2020 summerar till cirka 200 000 kvm. De närmaste åren förväntas antalet nya arbetstillfällen ge ett lokalbehov som överstiger nyproduktionen av kontorslokaler. Kontorshyrorna i Stockholms centrala delar förväntas dock inte fortsätta öka i samma takt de kommande åren som föregående år.

2.3.3 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

De kommande åren kommer det strategiska HR-arbetet med 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 bidrar till verksamhetens 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. Kontorets bedömning är att det även fortsatt kommer att vara en utmaning att rekrytera, framförallt erfarna ingenjörer inom samhällsbyggnad. Exploateringskontoret måste arbeta för att attrahera rätt kompetens men också säkerställa att befintliga medarbetare trivs och utvecklas.

Exploateringskontoret kommer fortsätta använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt 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 kunnat genomföras och dessa har fått mycket god respons från studenter, som varit den huvudsakliga målgruppen för aktiviteterna. Fortsatt kommunikation till studenter behövs, men också riktade kommunikationssatsningar och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb.

Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Genom att fortsätta arbetet med att skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas, ökar också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke. Satsningen på ledarutveckling av kontorets personalansvariga chefer som genomförts under 2018 kommer att följas upp och arbetet mot ett gemensamt och hållbart ledarskap fortsätter.

Insatser för kompetensutveckling med fokus på kontorets olika roller kommer att spela en central roll när det gäller att utveckla och behålla medarbetare. 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 fortsatt fokus på att skapa och synliggöra tydligare karriärvägar inom kontoret.

Exploateringsnämndens utökade uppdrag de senaste åren som inneburit många nya medarbetare tydliggör behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetsätt 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. Fokus är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret kommer fortsätta satsningen på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte, följa upp sjukfrånvaron och arbeta tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan med rehabilitering för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder omfattande friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Kontoret kommer att fortsätta genomföra hälsofrämjande satsningar och aktivt arbeta för att förebygga stress och ohälsa. Ett exempel är Linkuraprogrammet som genomförs under 2019 och erbjuds alla anställda på kontoret. Programmet innebär att medarbetarna får mäta sin faktiska sömn, återhämtning, stress och fysiska aktivitet.

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 kan skapa 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 under de närmaste tre åren.

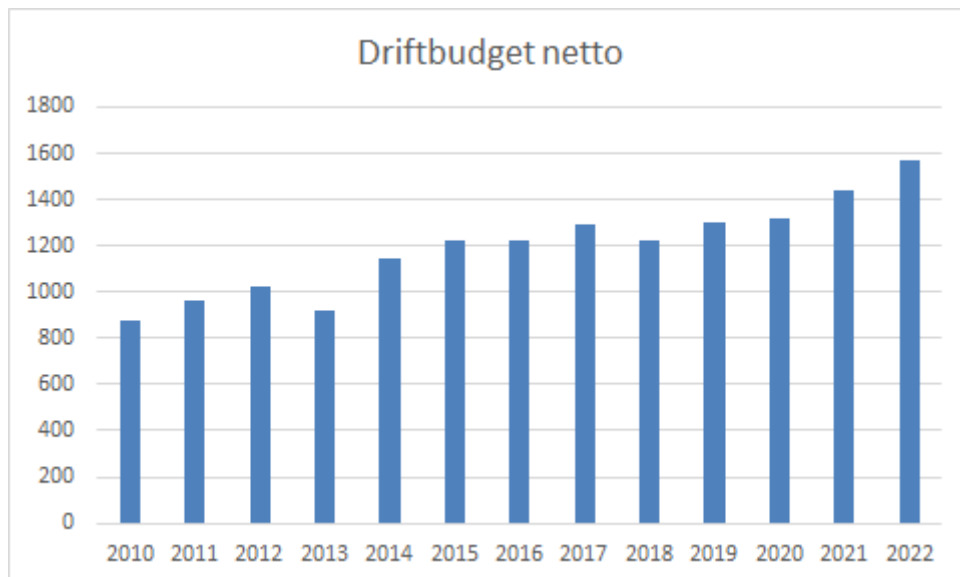
3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2020 och 2021 i kommunfullmäktiges budget för 2019. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2020-2024 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftbudgeten 2010-2018 och prognos fram till och med 2022 framgår i nedanstående

diagram.



Det ökade överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av kapitalkostnaderna har en stor påverkan på driftkostnaderna. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kostnader för avskrivningar och internräntor (kapitalkostnader).

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2019 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar.

| Exploateringsnämnden (mnkr) | Verksamhetsplan 2019 | Prognos 2020 | Prognos 2021 | Prognos 2022 |
|-----------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kostnader | 114,6 | 114,6 | 114,6 | 114,6 |
| Avskrivningar | 299,0 | 304,0 | 318,0 | 333,0 |
| Internräntor | 946,0 | 968,0 | 978,0 | 988,0 |
| Summa kostnader | 1 359,6 | 1 386,6 | 1 410,6 | 1 435,6 |
| Intäkter | 2 664,2 | 2 706,2 | 2 853,0 | 3 003,0 |
| Driftbudget – netto | 1 304,6 | 1 319,6 | 1 442,4 | 1 567,4 |

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

Markförvaltning

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

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

| Markförvaltning(mnkr) | Budget 2019 | Prognos 2020 | Prognos 2021 | Prognos 2022 |
|-----------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
|-----------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|

| Markförvaltning(mnkr) | Budget 2019 | Prognos 2020 | Prognos 2021 | Prognos 2022 |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kostnader | 53,9 | 53,9 | 53,9 | 53,9 |
| Avskrivningar | 299,0 | 304,0 | 318,0 | 333,0 |
| Internräntor | 946,0 | 968,0 | 978,0 | 988,0 |
| Summa kostnader | 1 298,9 | 1 325,9 | 1 349,9 | 1 374,9 |
| Intäkter | 2 562,9 | 2 604,9 | 2 571,7 | 2 901,7 |
| Driftbudget – netto | 1 264,0 | 1 279,0 | 1 401,8 | 1 526,8 |

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2020 kommer att uppgå till cirka 2 605 miljoner kronor vilket jämfört med budget 2019 innebär en ökning med 42 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Ny taxa för tomträttsavgälder från år 2017 gör att intäkterna för tomträtter succesivt ökar under 2020-2022.

Prognosen för tomträttsintäkter är alltid osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen och försäljning av tomträttsmark. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under respektive år går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader för återbetalning av avgälder.

En redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2020-2022 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna 2020 redovisas enligt plan i budget 2019. Kontoret ser dock behov av utökade medel för fastighetsskatt med 4,3 miljoner kronor från 2020. Staden har träffat en överenskommelse med Stockholms läns landsting genom Locum AB om rivning av en oljepir vid Årstaviken. Rivningen planeras att påbörjas under hösten 2019. Rivningen finansieras delvis med ett bidrag från Locum om 3 miljoner kronor. Exploateringsnämnden avser att begära budgetjustering för resterande kostnader som uppskattas till cirka 5 miljoner kronor.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med cirka 25 miljoner kronor per år 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.

Övrig verksamhet

| Övrig verksamhet(mnkr) | Budget 2019 | Prognos 2020 | Prognos 2021 | Prognos 2022 |
|----------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Kostnader | 60,7 | 60,7 | 60,7 | 60,7 |
| Intäkter | 101,3 | 101,3 | 101,3 | 101,3 |
| Driftbudget – netto | 40,6 | 40,6 | 40,6 | 40,6 |

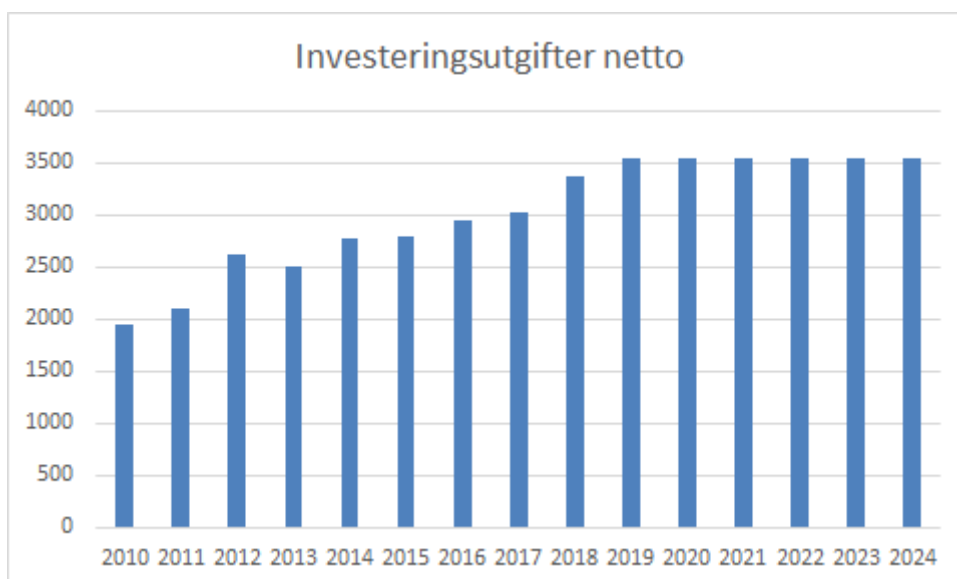
Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter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

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Under 2017 tog exploateringsnämnden över elva byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB och under 2019 kommer ytterligare byggnader inom Slakthusområdet att överföras från fastighetsnämnden. Ett antal av dessa kommer sedan att säljas vidare och under åren 2020-2022 beräknas några av byggnaderna att rivas.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. Antalet resande uppgår till cirka 1 miljon per år. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar.

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 2020 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2020-2024 innehåller bostadsprojekt omfattande cirka 140 000 lägenheter som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2020-2024 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

Investeringsstrategin är ett viktigt styrdokument för att uppnå den höga ambitionsnivån för bostads målet 140 000 nya bostäder till 2030. Syftet med stadens investeringsstrategi är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen och stadens inriktningsmål, ge vägledning för investeringsprioriteringar och till att öka samordningen och

styrningen av stadens investeringsverksamhet.

Bostadsåtaganden i samband med tunnelbanans utbyggnad samt satsningar på ökade investeringar i miljö, kunskap och välfärd 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 tomträttsupplåtelse eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt.

Prioritering av projekten

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 40 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 100 000 lägenheter.

I bilaga 4 redovisas hur kontoret har prioriterat projekt som har ett investeringsbeslut på 50 miljoner kronor eller mer. Pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. Vidare har nämndens planeringsprojekt ingått i prioriteringen, det vill säga alla projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut.

I enlighet med stadsledningskontorets anvisningar har projekten kategoriserats, balanserats och rangordnats enligt givna parametrar. I de fall ytterligare prioritering krävts har projekten i första hand prioriterats utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och därefter efter projektens nettonuvärde.

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

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter. Mindre projekt har oftast god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymme och låga projektrisker samtidigt som de sammantaget ger många lägenheter. De större projekten har en högre risk att drabbas av förseningar. De mindre projekten har normalt en lägre risk att drabbas av oförutsedda händelser.

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgångar är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om

marknadspriset är lägre vid överlåtelsefallet än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomi.

3.2.3 Måluppfyllelse

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

- Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet
- Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö
- Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv
- Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Förslag till investeringsbudget 2020-2024

I kommunfullmäktiges budget 2019 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2020-2024 att uppgå till 3 550 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 minst 3 550 miljoner kronor netto per år.

| Förslag Investeringsplan (mnkr) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Utgifter | 4 000,0 | 4 000,0 | 4 000,0 | 4 000,0 | 4 000,0 |
| Inkomster | 450,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 | 450,0 |
| Investeringar netto | 3 550 | 3 550,0 | 3 550,0 | 3 550,0 | 3 550,0 |
| Exploateringsinkomster | 400,0 | 400,0 | 400,0 | 400,0 | 400,0 |
| Totalt netto | 3 150,0 | 3 150,0 | 3 150,0 | 3 150,0 | 3 150,0 |

Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen enligt reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige i september 2015. Dessa varierar under åren varför inkomsterna kan komma att uppgå till högre belopp än redovisat i ovanstående tabell. Resterande del av inkomsterna bedöms uppgå till cirka 150 miljoner kronor per år under perioden.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2020 kan komma att uppgå till 400 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 i bilagan.

I förslag till budget 2020-2024 har justering gjorts för erfarenhetsmässigt bedömda

förskjutningar inom investeringsplanen. Investeringsnivåerna är dock mycket höga framöver då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt varför investeringsvolymerna kan behöva justeras under senare del av planeringsperioden. Andelen projekt med genomförandebeslut har ökat de senaste åren.

Investeringsvolym efter 2024

Nämnden ska planera för en långsiktig bostadsförsörjning med 140 000 nya bostäder fram till 2030. Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer därför att även efter 2024 ligga på minst motsvarande nivå som för 2020-2024.

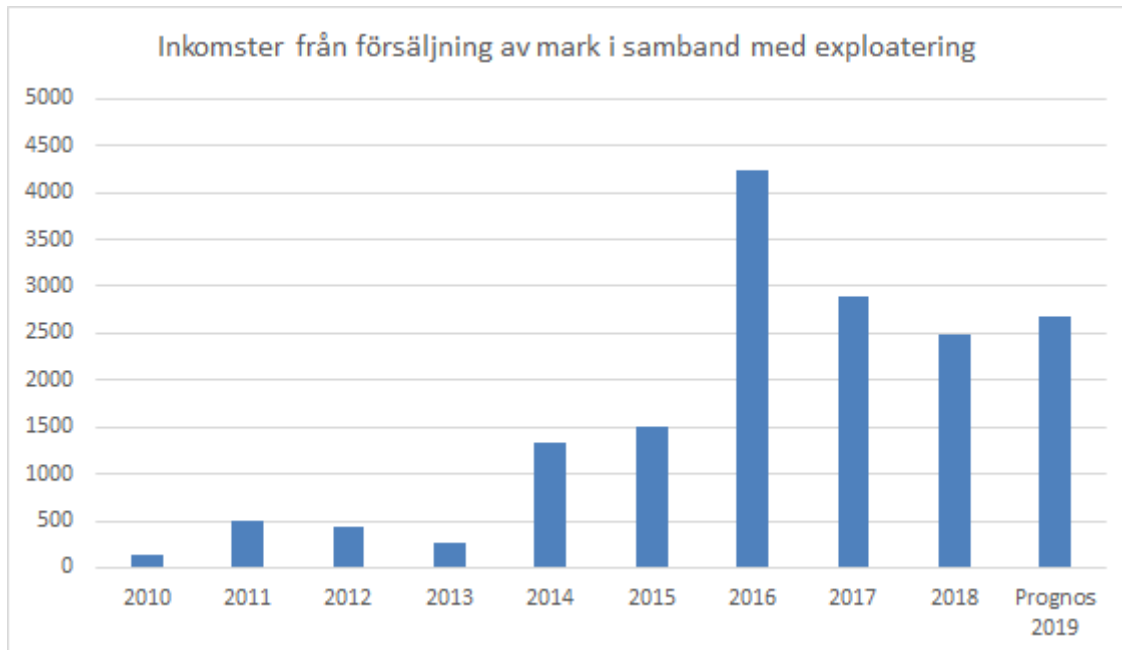
Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2024. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Slussen, Söderstaden och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploateringar

År 2018 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering något lägre än åren 2016 och 2017 men betydligt högre än 2015 och tidigare. Försäljningarna beräknas ligga kvar på höga nivåer även kommande år. Kontorets bedömning för år 2020-2024 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 2,7 mdkr år 2020
- 4,2 mdkr år 2021
- 3,0 mdkr år 2022
- 4,3 mdkr år 2023
- 2,6 mdkr år 2024

Större markförsäljningar bedöms göras inom bland annat projekten Västra Kungsholmen, Årstastråket, Årstafältet, Persikan, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognosticerade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning i samband med exploatering under åren 2010-2018 och med prognos för år 2019.

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 medan det år 2018 uppgick till 20 procent.

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

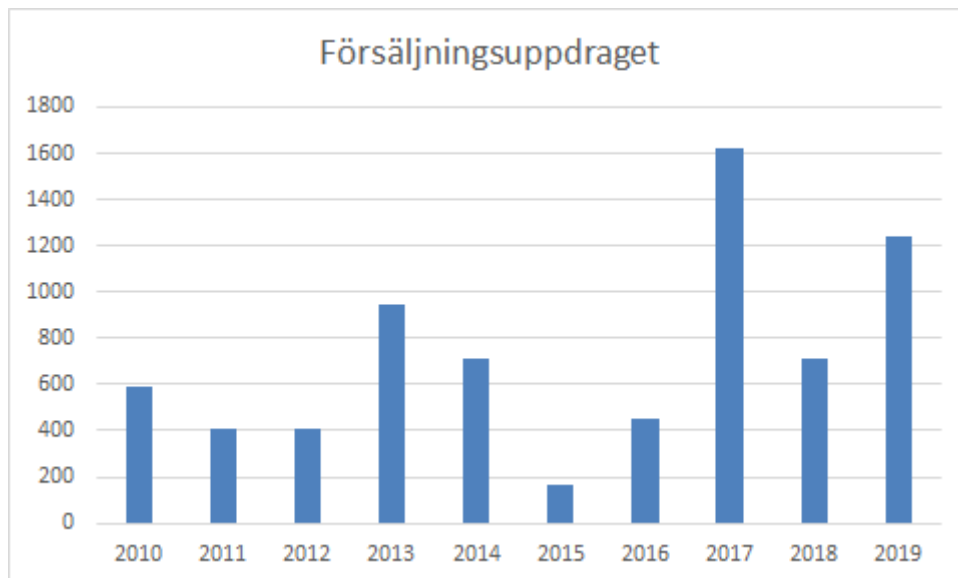
Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2019 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2019-2021. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2010-2019 (prognos). Från 2011 ingår även försäljning av mark utanför kommungränsen. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2016 genomfördes större friköp av tomträttsmark. En betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun genomfördes i två omgångar där den första delen såldes i juli 2017 och den andra i januari 2018. Under 2019 prognosticeras ett friköp av 42 flerbostadshustomträtter om 1 043 miljoner kronor.

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. Arbetet 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 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 förvaltande verksamhet.

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 projektens olika skeden. Ett framtagande och fortlöpande utvecklingsstöd av projektplatser är prioriterat för att kunna bedriva en säkerställd, enhetlig och kontrollerad projektstyrning.

För arbetet med utveckling, forskning och innovation bildas en samordningsgrupp på förvaltningen för att stödja exploateringskontorets arbete med sikte på hållbar stadsutveckling. Det finns även behov av en plattform för samordning av arbetet mellan förvaltningar inom stadsbyggnad med samma fokus.

Medel för klimatinvesteringar

I verksamhetsplan för 2019 ansökte nämnden om 11,1 miljoner kronor för tre projekt i Norra Djurgårdstaden. Dessa projekt beräknas fortsätt under år 2020 varför nämnden avser att ansöka om klimatinvesteringsmedel för dessa projekt även år 2020. I verksamhetsplan för 2019 uppskattades summan till 21,0 miljoner kronor för år 2020. De tre projekten finns beskrivna i verksamhetsplan för 2019.

| Projekt, mnkr | 2019 | 2020 | 2021 | Summa |
|--|------------|------------|-------------|-------------|
| Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem, bilaga 11:1 | 3 | 2 | 18 | 23 |
| Hallbyggnad och buller-dämpande åtgärder för krossning av bergmaterial, bilaga 11:2 | 1,7 | 1,1 | - | 2,8 |
| El-lastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad förkrossning, bilaga 11:3 | 0 | 3 | 3,3 | 6,3 |
| Summa | 4,7 | 6,1 | 21,3 | 32,1 |

Därutöver avser nämnden att under åren 2019-2022 ansöka om medel för vattenåtgärder för restaurering av sjöar och vattendrag t.ex. Brunnsviken, Magelungen och Drevviken.

5 Lokalförsörjningsplan

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar drygt 3 900 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp samt fem mindre mötesrum. Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdstaden, Hagastaden, Slussen, Hammarby Sjöstad och Årstafältet samt i ytterligare några projekt. De sammanlagda ytorna för projektkontoren omfattar cirka 3 800 kvm.

Tekniska nämndhuset invigdes 1965 som arbetsplats för de tekniska förvaltningarna. Inga

större renoveringar eller moderniseringar har gjorts sedan dess. Det finns ett stort behov av att rusta upp byggnaden, bland annat när det gäller ventilation, akustik, tillgänglighet och ur energisynpunkt. Stadens ledning har beslutat att de tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset och kommunfullmäktige beslutade i mars 2018 om ombyggnad av Tekniska nämndhuset. Den totala investeringsutgiften, hyrestillägg under ombyggnadsperioden och framtida hyresnivåer har redovisats i ärendet. Ombyggnaden genomförs i olika etapper och beräknas vara klar år 2023.

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset i framtiden ska kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av arbetsplatser och gemensamma funktioner ska stödja såväl samarbete och samverkan som enskilt arbete vilket ger förutsättningar för att behålla och utveckla en god service för stadens invånare i ett centralt läge i Stockholm.

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.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2020 samt 2021-2022

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 2016-2019