

Handläggare  
Leo Bogle  
Telefon: 08-508 26 642

Till  
Exploateringsnämnden

## **Verksamhetsplan 2020 för Exploateringsnämnden**

## Innehållsförteckning

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....	4
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....	9
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	9
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....	10
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	11
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	11
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	13
Åtgärder för att nå målet om minst 70 000 nya bostäder fram till 2025 .....	16
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....	18
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....	20
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	21
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....	25
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....	25
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	27
<b>Uppföljning av ekonomi.....</b>	<b>32</b>
Nämndens ekonomiska förutsättningar .....	32
Investeringar .....	34
Försäljningar av anläggningstillgångar .....	36
Budgetjusteringar .....	36
<b>Särskilda redovisningar .....</b>	<b>37</b>
Agenda 2030 .....	37
<b>Systematiskt kvalitetsarbete.....</b>	<b>38</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>40</b>

## Inledning

Exploateringsnämnden ansvarar för markförvaltning och markexploatering inom stadens gräns. Nämnden ansvarar också för den mark staden äger utanför stadens gräns som ska exploateras och i de fall den ska avyttras och även för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Exploateringsnämnden ska genomföra gällande detaljplaner för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser på stadens mark och på annan mark som nämnden förvaltar. Nämnden ansvarar vidare för myndighetsutövning i hamnfrågor.

### Sammanfattning

Stockholm ska vara en stad som byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov. Staden utgörs av trygga, säkra och tillgängliga miljöer med god tillgång till offentlig service. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafiknära lägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen. Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken syftar till att det ska byggas fler bostäder till en rimlig kostnad i enlighet med stadens policy för markanvisningar. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Markanvisningarna ska för år 2020 uppgå till 10 000 bostäder, varav hälften ska vara hyresrätter. Verksamhetsplanen innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande cirka 110 000 lägenheter och projekt omfattande cirka 44 000 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 154 000 lägenheter.

Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region verkar exploateringsnämnden för fler arbetsplatser. I tidiga skeden och i strategiska beslut kring markanvändning ska ett arbetsplatsperspektiv beaktas för att inte bygga bort framtida möjligheter och potential.

Anspråken på markanvändning i kombination med klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden planeras och strategiskt arbetar med grönytor, vattenförekomster och stadsmiljöer för rekreation och biologisk mångfald. Detsamma gäller andra miljöhänsyn som buller, luftkvalitet, närhet till parker med mera. Arbetet utgår från stadens kommande miljöprogram för 2020-2023.

Nämndens ska säkerställa att exploateringsprojekten är lönsamma och utveckla förmåga att prioritera stadens investeringsprojekt. Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Exploateringsnämndens markförvaltning, det vill säga förvaltningen av tomträtts- och arrendemark, ger betydande intäkter för staden, cirka 2,6 miljarder kronor för år 2020.

Att lyckas attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är avgörande för att nå målen. Kompetensförsörjningsplanen är ett viktigt strategiskt dokument som beskriver kontorets kritiska kompetensbehov, planerade åtgärder och prioriteringar för att säkerställa rätt kompetens.

KF:s inriktningsmål:

## 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla





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. Stockholmarna 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 ska nämnderna arbeta för en blandning av arbetsplatser, service och bostäder.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, vilket omfattar att säkerställa offentlig service, trygghets- och säkerhetsarbete, anpassning för personer med funktionsnedsättning och att vidareutveckla medborgardialogen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att kontoret tillhandahåller platser för feriejobb och därmed ger unga möjligheter till sysselsättning. Plats för så kallade Stockholmsjobb tillhandahålls, vilket stärker personer som står långt från arbetsmarknaden. Praktikplatser tillhandahålls också i syfte att ge högskolestuderande inblick i och kontakt med nämndens verksamhetsområden.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0	9 000	Tertial

Nämndmål:

### Inget mål föreslås för exploateringsnämnden

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Stadsplaneringen ska vara inkluderande och bidra till att utforma offentliga miljöer som är trygga och säkra genom att bidra till mer folkliv och en levande gatumiljö.

Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser, 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. I samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och idrottsnämnden deltar exploateringsnämnden i stadens arbete med platssamverkan i syfte att skapa en trygg, säker och levande stad genom exempelvis platsaktivering och kulturverksamheter.

Staden ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela staden. Stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer ska tas tillvarata så att stadens fysiska miljö utvecklas med bästa resultat. Dialoger ska följas upp och utvärderas med särskilt fokus på vilka grupper som deltar samt vilka effekter delaktigheten har.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden planerar för offentlig service i stadsutvecklingsprojekt**

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. 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.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden utvecklar en 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. Då många av stadens projekt kommit in i ett genomförande som påverkar människor i deras vardag blir kraven på kommunikation allt högre.

Under 2020 fortsätter arbetet att med olika metoder informera och involvera medborgarna i stadsutvecklingen, både i samband med planprocess och i genomförandeskedet när nya stadsdelar växer fram. Tillsammans med stadsledningskontoret och andra berörda förvaltningar fortsätter utvecklingen av innehållet i stadens digitala kanaler såsom stockholm växer, stockholm.se och i sociala medier. Genom den digitala medborgarpanelen, där invånare kan svara på frågor 4-8 gånger per år om sin närmiljö, och i tidiga dialoger tillvaratar staden stockholmarnas tankar och idéer. Med utgångspunkt från medborgarnas behov använder staden varierade mötesformer, både fysiska och digitala, för information och dialog så att stockholmarna upplever att stadens kommunikation är tillgänglig och transparent.

Satsningen på närområdeskommunikation i söderort har visats sig lyckad och utökas under 2020 till att även omfatta västerort. Genom satsningen etablerar kontoret ett systematiserat arbetssätt som ger en bättre förståelse för medborgarnas behov och utökar delaktigheten. Genom att ställa frågor till den digitala medborgarpanelen kan kontoret få värdefulla insikter och nya frågeställningar till projekt och verksamheter. Panelen drivs av exploateringskontoret och genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar, stadsledningskontoret och berörda stadsdelar.

I Fokus Hagsätra-Rågsved genomför kontoret tidig dialog vilket innebär att staden innan detaljplanarbetet startar möter medborgarna lokalt för att få synpunkter och förslag. Under 2020 genomförs dialog för Rågsvedsvägen och Rågsveds centrum. Kontoret inleder med att tillsammans med de boende och verksamma i området bestämma hur dialogen ska gå till.

Byggstart för de första lägenheterna på Årstafältet äger rum under 2020, vilket medför fortsatt höga krav på kommunikation i genomförandet. En permanent informationsplats planeras vid station Årstafältet, projektet publicerar digitala nyhetsbrev och dokumenterar i bild hur nya Årstafältet växer fram. Centralt i det fortsatta arbetet är även att kommunikationen utvecklas i löpande dialog med de närboende.

Söderstaden är ett av stadens större utvecklingsprojekt. Slakthusområdet, som är en del av Söderstaden, ska bli en unik destination för boende, näringsliv och handel med annorlunda mat- och nöjesupplevelser. Staden arbetar med en vision för att profilera området inom mat och kultur. De större fastighetsutvecklarna i området genomför ett gemensamt varumärkesarbete under 2020, i vilket staden finns med för att säkerställa helhetsbilden.

Under 2020 kommer kommunikationsarbetet för anläggningen av ett kraftvärmeverk i Lövsta att fortsätta i samarbete med Stockholm Exergi och flera av stadens förvaltningar.

Omvandlingen av Bromstens industriområde till Bromstensstaden har påbörjats. Arbetet kommer att pågå under flera år och den nya stadsdelen växer fram etappvis. I kommunikationsarbetet läggs stor vikt vid kontakt med de som bor och har verksamheter närmast arbetsområdet. Kommunikationen består bland annat av webbinformation, informationsutskick, områdesmöten och möten på plats. Projektet har, liksom flera andra större projekt, en funktionsbrevlåda dit allmänheten kan höra av sig om de har frågor.

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetskommunikationen, genom att inspirera och sprida kunskap om hållbarhetsfrågor, samt uppmuntra boende i området att engagera sig i frågor som kopplar till hållbarhet. Under 2020 fortsätter satsningen på tidigare välbesökta evenemang som öppet hus i Gasverket och Open House Stockholm. Under 2020 kommer också allt större fokus att läggas på genomförandekommunikation. Enbart i områdena Ropsten och Kolkajen kommer fyra olika genomförandeprojekt att pågå under 2020.

Kontoret genomför, tillsammans med Invest Stockholm, internationella mässor med syftet att hitta synergieffekter i mötet med internationella investerare, samt dela och utbyta kunskap i utmanande frågeställningar kopplade till arbetet med hållbarhet. Under 2020 förstärks detta samarbete ytterligare.

En samordnad besöksmottagning startade hösten 2017, för att på ett effektivt sätt ta emot nationella och internationella grupper som intresserar sig för stadens hållbarhetsarbete och för stadsutvecklingsfrågor. Från och med 2020 kommer besöksmottagningen att ta betalt per besöksgrupp, undantag från detta är bland annat studenter.

En invigning av den nya huvudbron vid Slussen planeras söndagen den 23 augusti med ett program för allmänheten och dagen därpå öppnas bron för trafik. Vid Slussen fortsätter också arbetet med bussterminalen i Katarinaberget vilket påverkar många, både boende och resenärer, och föranleder en bred genomförandekommunikation. En ny utställningslokal, Slussenrummet, har genom ett bättre läge (Södermalmstorg 4) fått ökade besöksiffror. Antalet studiebesök ökar också stadigt och ligger nu på cirka 160 stycken om året. Projekt Slussen kommer under 2020 att för femte året i rad att arrangera marknadsdagen "En dag på Slussen". Projektet presenterar då arbetet med Slussen och näringsidkare i området får tillfälle att visa upp sig och informera om sin verksamhet.

I början av året är det planerat samråd för nästa detaljplan av Hagastaden; den östra delen

kring Norrtull. Det blir ett viktigt tillfälle att kommunicera det innehåll, som framför allt är servicefunktioner som skola, idrott och aktivitetspark som den delen av Hagastaden ska innehålla.

Arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter och förvaltningens företagssida på LinkedIn utvecklas vidare. Medarbetarporträtt, evenemang och nyheter som gäller kontoret publiceras här för att locka sökanden till förvaltningen och visa en bred bild av verksamheten. Internkommunikationen kommer ha fortsatt fokus på att stödja och synliggöra utvecklingsarbetet.

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.

Nämndmål:

### **I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden trygga och säkra offentliga miljöer**

Stockholm ska utvecklas till att bli en ännu tryggare stad där människor kan röra sig ute och inte begränsas av att de upplever sig otrygga. Exploateringsnämnden ska arbeta aktivt för en trygg och attraktiv boende- och stadsmiljö genom att säkerställa att trygghetsskapande faktorer tillgodoses i de enskilda projekten och att kunskap om lokala behov och förutsättningar inhämtas tidigt i processerna i samverkan med stadsdelsnämnderna och i dialog med invånarna. Trygghetsskapande faktorer kan exempelvis vara att planera för mer folkliv och levande gatumiljö. I samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och idrottsnämnden ska exploateringsnämnden delta i stadens arbete med platssamverkan i syfte att skapa en trygg, säker och levande stad genom till exempel platsaktivering och kulturverksamheter.

Stockholms översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. I översiktsplanen pekas fyra fokusområden och tio strategiska samband ut. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka. I en första etapp är följande fem samband prioriterade:

- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Östberga-Årsta

Översiktsplanens strategi om att satsa på fokusområden och strategiska samband är centralt för att uppnå målen om en socialt sammanhållen stad. Detta ställer krav på förmågan att prioritera i enlighet med stadens investeringsstrategi, fastighets- och lokalpolicyn och stadens översiktsplan. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm. Planeringen för arbetsplatser är särskilt viktig för utveckling av ytterstaden. Staden ska arbeta strategiskt för att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar.

### **Social hållbarhet - socialt värdeskapande stadsutveckling**

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad.

Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA) syftar till att underlätta för exploaterings- och planprojekten att nå stadens mål om social hållbarhet genom socialt värdeskapande stadsutveckling.

Modell för SVA säkerställer att varje stadsutvecklingsprojekt arbetar i enlighet med översiktsplanen och mot översiktsplanens stadsbyggnadsmål *En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö och En klimatsmart och tålig stad*. Modellen bidrar även till att arbetet med social hållbarhet och mål 11 i Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och till att samverka med näringslivet och forskningen kring att utveckla stadens hållbarhetsarbete. Detta görs genom att byggaktörer tillsammans med staden fastställer effekt- och projektmål som bidrar till socialt värdeskapande i stadsbyggnadsprojekten. Kunskapsunderlag i kartform tas fram som beskriver tillgång till stadskvaliteter i olika delar av staden. Samverka med akademien genom KTH säkerställer att de perspektiv som undersöks vilar på vetenskaplig grund och beprövad erfarenhet. Kunskapsunderlagen kommer att tillämpas i nya projekt genom implementering av modell för socialt värdeskapande analys.

Under 2019 är modellen framtagen för Ledstångens skeden *Initiera, Utredda och Planera*. Under 2020 kommer modellen att utvecklas för Ledstångens senare skeden *Genomföra* och *Avsluta* och perspektiven om barn, jämställdhet och trygghet förstärkas i modellen. Genom tillämpning av modell för SVA i varje stadsutvecklingsprojekt verkar exploateringsnämnden för målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden kommer under 2020 fortsätta delprojekt inom modellen för SVA som syftar till att verka kunskapsbyggande inom social hållbarhet och främja spridning av goda exempel på arbete med socialt värdeskapande stadsutveckling.

Se vidare beskrivning under rubriken Agenda 2030.

### **Trygghets- och säkerhetsprogram för Stockholms stad**

Kommunstyrelsen har reviderat Stockholms stads trygghets- och säkerhetsprogram och ett förslag till säkerhetsprogram 2020-2023 remissbehandlas för närvarande. Utöver lagstiftning och andra relevanta riktlinjer har säkerhetsprogrammet sin bakgrund i ett föränderligt omvärldsläge parallellt med en ständig teknisk utveckling. Hot- och riskbilder i samhället förändras kontinuerligt och påverkas av samhällsutvecklingen. Under ledning av kommunstyrelsen planerar staden för att höja den civila beredskapen samt bidra till planeringen och öva för stärkt civilförsvarsförmåga. Representanter från kontoret deltar i stadens utbildningsinsats inom totalförsvar. Ett särskilt trygghetsprogram är under framtagande.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshandling och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt utifrån bland annat de risk- och sårbarhetsanalyser med åtgärdsförslag som årligen tas fram. Arbetet med säkerhetsskydd och informationssäkerhet kommer att intensifieras. I flera av nämndens projekt hanteras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas.

För att förbättra krishanteringsförmågan genomförs en krisledningsövning på ledningsnivå. Vidare kommer alla medarbetare att informeras om nämndens förebyggande säkerhetsarbete



inklusive brandskyddsrutiner, stadens incidentrapporteringsystem och rutiner kring detta.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige**

Under de närmaste åren kommer antalet elever i Stockholms grundskolor fortsätta att öka markant. För att säkerställa tillgången till bra skolor måste därför utbyggnadstakten av nya skolor vara hög. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara skolförsörjningen i ett växande Stockholm. På ett tidigt stadium definieras vilka skolprojekt som ska initieras i samverkan med berörda nämnder. Styrgrupp och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att nya lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

Nämndmål:

#### **Inget mål föreslås för exploateringsnämnden**

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet**

Exploateringsnämnden ska arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för olika boendetyper, bland annat inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, i hela staden.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, och säkerställer att stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning följs vid planering och upphandling av allmänna gator, torg och parker.

Nämndmål:

#### **Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden**

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska intensifieras. Detta är ett stadsgemensamt ansvar och stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder tillgodoses, bland annat i samverkan med bostadsbolagen, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och fastighetsnämnden. Planeringen ska utgå från de stadsövergripande planerna för vård- och

omsorgsboende för äldre och boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

Utbyggnaden av bostäder för personer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri ska fortsätta. Det gäller bostäder för grupper som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade LSS-bostäder, samt av socialtjänstlagen, så kallade SoL-bostäder. Nämnderna ska fortsätta planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och löpande redovisa arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, som leds av socialnämnden. Insatserna för fler permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning ska öka i samarbete med Stiftelsen hotellhem i Stockholm (SHIS).

Av stadens markanvisningspolicy och av exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal framgår att byggaktörerna ska följa stadens krav på att integrera olika former av specialbostäder. I samband med bostadsexploateringsprojekt ska det prövas om projekten kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri.

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 samma riktlinje. Stickprov görs årligen av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön i färdigställda projekt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande**

Inom Stockholms stad finns en styrgrupp för äldreboendeplanering. Varje år tar staden fram en boendeplan för det långsiktiga behovet av vård- och omsorgsboenden till 2040. I planen ingår även en prognos av omfattningen av nybyggnation fram till 2040.

Äldreboendeplaneringen samordnas av en styrgrupp under ledning av kommunstyrelsen. Äldrenämnden antar äldreboendeplanen som efter kommunstyrelsens godkännande blir vägledande för utbyggnad och omstrukturering av stadens äldreboenden.

Exploateringsnämnden deltar i styrgruppen för äldreboendeplanering, som behandlar samtliga boendefrågor inom äldreomsorgen, för att på så sätt skapa en helhetsbild av frågor som rör äldres boende. Markanvisningar görs också för att säkerställa behovet av bostäder för äldre.

Nämndmål:

## **Inget mål föreslås för exploateringsnämnden**

KF:s inriktningsmål:

## **2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

Behovet av fler bostäder har hög prioritet och exploateringsnämnden ska vara drivande för en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt i en föränderlig konjunktur. Nämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att 10 000 klimatsmarta bostäder byggs per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Nämnden har ett helhetsansvar vid exploatering och ska samverka med övriga nämnder, bolagsstyrelser och byggaktörer för att nå stadens mål gällande samhällsfunktioner, miljö- och klimatarbete, grönområden av hög kvalitet och ett attraktivt näringsliv. Nämnden ska ha tydliga processer som underlättar för företag att etablera sig i Stockholm. Nämnden ska främja en klimatsmart och resurseffektiv stadsutveckling och ansvara för arbetet med att utveckla stadens områden med hållbarhetsprofil. Exploateringsnämnden ska vara drivande i stadens arbete med Agenda 2030:s mål 11 Hållbara städer och samhällen (tillsammans med stadsbyggnadsnämnden) och mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald (tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden).

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med de exploateringsprojekt som genomförs, uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer, arbete för att bidra till ett gott företagsklimat, främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet, arbete för att bidra till en hållbar användning av vatten och mark, hållbar bygglogistik och masshantering och låg energiförbrukning i nyproducerade bostäder. Arbetet utgår från stadens kommande miljöprogram för 2020-2023.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv**

Antalet arbetsplatser i Stockholm ska öka. Exploateringsnämnden bidrar till att främja det lokala näringslivet och öka antalet arbetsplatser i stadsutvecklingsprocesser och i översiktsplanens fokusområden. Arbetet med att öka antalet arbetsplatser i Stockholms södra delar ska intensifieras. Inom ramen för större projekt för stadsutveckling ska planerade arbetsplatser i förhållande till bedömd arbetsplatspotential och näringslivets möjligheter särskilt analyseras i samverkan med kommunstyrelsen, Stockholm Business Region AB och berörd stadsdelsnämnd. Exploateringsnämnden ska även skapa förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat att det i nämndens exploateringsprojekt ingår att se över möjligheter att inrymma arbetsplatser och kommersiella lokaler.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö**

Arbetet för att öka antalet arbetsplatser ska intensifieras, särskilt i stadens södra delar, i översiktsplanens fokusområden och i områden som domineras av bostäder. I Slakthusområdet finns stora möjligheter att realisera stadens mål om att skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar.

Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region verkar exploateringsnämnden för fler arbetsplatser. En särskild arbetsgrupp med representanter från kontoren har bildats. Arbetet syftar till att i tidiga skeden och i strategiska beslut kring markanvändning ha med arbetsplatsperspektiv för att inte bygga bort framtida möjligheter och potential. Arbetet ska implementeras i kontorens ordinarie arbetsprocesser. Arbetet med stadens projektportfölj ska utvecklas till att också omfatta arbetsplatser. Stockholms roll som plats för huvudkontor ska också stärkas.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden samverkar med högskolor och forskningsinstitut**

Nämnden ska bidra till att skapa goda förutsättningar för utveckling av högre utbildning och forskning.

Forskning, innovationer och entreprenörskap är avgörande för Stockholms konkurrenskraft, framtidsvillkor och nya arbetstillfällen. Stadens samverkan med universitet i och utanför Stockholm ska utvecklas för att tillgängliggöra världsledande utbildning för fler och skapa positiv konkurrens inom den högre utbildningen och forskningen.

Den nya stadsdelen Hagastaden, som växer fram kring det gamla Norra Stationsområdet och Karolinska sjukhuset, är ett betydelsefullt tillväxtprojekt för stockholmsregionen. Stadens kvaliteter förenas med världsledande forskning, företagande och boende. Markanvisningar görs och projekt pågår med inriktning mot Life Science.

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.

I Albano, beläget inom Nationalstadsparken, bygger Akademiska Hus nya högskolelokaler och Svenska Bostäder cirka 1 000 student- och forskarbostäder.

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen i Norra Djurgårdsstaden bedrivs forsknings- och utvecklingsprojekt, ofta i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, EU, Energimyndigheten med flera. Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan. Fokus ligger på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Arbetet redovisas närmare under rubriken "Systematiskt kvalitetsarbete".












KF:s mål för verksamhetsområdet:




## 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Stadens mål är att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafiknära lägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen.

Alla stadsdelar ska utvecklas med en blandning av bostäder, arbetsplatser, handel, natur, kultur, skolor och förskolor. Ytterstadens stadsdelar ska utvecklas i dialog med de boende för ökad attraktivitet och trygghet i hela Stockholm.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger bland annat nämndens exploateringsprojekt, i form av uppförande av hållbara och attraktiva boendemiljöer.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden	5 000	Tas fram av nämnd	År
 Antal markanvisade bostäder	10 000	10 000	Månad
 Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	4 000	4 000	Tertial
 Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader	400	400	Tertial
 Antal markanvisade bostäder i trähus	200	Tas fram av nämnd	År
 Antal markanvisade genomgångsbostäder för prioriterade grupper	250	250	Tertial
 Antal markanvisade hyresrätter	5 000	5 000	Månad
 Antal markanvisade seniorbostäder upplåtna med hyresrätt	200	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal påbörjade bostäder	10 000	10 000	Månad
 Antal påbörjade hyresrätter	5 000	5 000	Tertial
 Antal påbörjade studentbostäder	900	Tas fram av nämnd	Månad

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska genomföra en översyn av förutsättningar för kontor i söderort jämfört med andra delar av staden	2020-01-01	2020-12-31
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med Stiftelsen Hotellhem i Stockholm ta fram en långsiktig strategi för att väsentligt öka antalet permanenta genomgångsbostäder för flexibel användning	2020-01-01	2020-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB ta fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

## **I ett snabbt växande Stockholm utvecklar exploateringsnämnden hållbara och attraktiva stadsmiljöer**

### **Planera för 140 000 nya bostäder**

Det långsiktiga målet i Stockholms stad är att det ska byggas 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030 varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025. Målet innebär en utmaning som understryker behovet av att arbeta effektivt mellan stadens förvaltningar och inom exploateringskontoret. Det är viktigt att stadens berörda nämnder deltar på ett tidigt stadium i planeringsarbetet.

Exploateringsnämnden ska arbeta för att nå stadens mål om att bygga 10 000 klimatsmarta bostäder per år till 2025 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i hela staden. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsnämnden verka för att en hög bostadsbyggnadstakt ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Samverkan med marknadens aktörer för att långsiktigt säkerställa genomförbarheten i projekten ska fördjupas. I en vikande konjunktur är det viktigt med en bred projektporfölj och möjliggöra mindre projekt där efterfrågan och förutsättningar finns. Skolor, förskolor, äldreboenden, LSS-boenden, idrottsytor, student- och forskarbostäder och annat som behövs i en växande stad ska finnas med tidigt i planeringen. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder som alla har råd att efterfråga.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder utveckla långsiktiga strategier för bostadsförsörjningen med utgångspunkt i uppdaterade riktlinjer för bostadsförsörjningen och bostadspotential

Förutsättningar för många fler bostäder, både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra, skapas. Detta görs genom att korta ned handläggningstiderna genom byggaktörsdrivna planprocesser, ge byggrätter till flera aktörer och öka utbudet av byggbar mark genom en höjd planberedskap där mark planläggs före markanvisning. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden under året analysera stadsutvecklingsprocesser, samordna och effektivisera gränssnittet mot externa aktörer samt genomföra nödvändiga strukturella förändringar.

Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter och fler boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden.

Exploateringsnämnden har under 2019, tillsammans med trafiknämnden inventerat lämpliga och ekonomiskt genomförbara platser för överdäckning av befintlig trafikinfrastruktur i syfte att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser. Trafikleder ska omvandlas till stadsgator och det ska byggas tätare i kollektivtrafiknära lägen.

Stadsutvecklingen ska styras så att en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar uppnås i hela staden där målet för nyproduktion är att det ska råda en balans med lika delar hyresrätter och bostadsrätter/äganderätter. Stockholm behöver utvecklas med god arkitektur, som kombinerar varsamhet och nytänkande. Stadens historia och dess kulturmiljöer är betydelsefulla urbana kvaliteter som ska värnas, användas och utvecklas.

Särskild vikt ska läggas vid kvartersstadens kvaliteter med levande bottenvåningar som ytor för aktiviteter och näringsverksamhet, som butiker och caféer, en balans mellan klassisk och nytänkande arkitektur och att värna trädgårdsstaden.

Staden ska aktivt främja fler billiga bostäder som är tillgängliga för alla. Åtgärder som krävs är färre detaljkrav vid nybyggen. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder. Staden ska därför pröva att ställa krav på tak för sluthyra för en viss andel av bostäderna i nya projekt. Metoder för markanvisningar och planprocess ska väljas för att bidra till social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

### **Pågående planering för bostadsbyggandet**

Verksamhetsplanen innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande cirka 110 000 lägenheter och projekt omfattande cirka 44 000 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 154 000 lägenheter.

Enligt överenskommelsen inom 2013 års Stockholmsförhandling har Stockholms stad ansvar för att cirka 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta Strand och Skarpnäck. Stockholms stad har vidare ansvar för att cirka 3 000 bostäder uppförs i Hagastaden, att cirka 2 000 bostäder uppförs i Hammarby Sjöstad och cirka 900 bostäder på Södermalm i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. För att säkerställa stadens åtagande inom 2013-års Stockholmsförhandling ska exploateringsnämnden prioritera planeringen inom Farsta, Hammarbyhöjden-Björkhagen, Bagarmossen-Skarpnäck, Hagsätra och Sköndal.

En stor del av pågående bostadsprojekt sker på redan exploaterad mark vilket innebär byggande på rivningstomter, nedlagda eller dåligt utnyttjade industri- och hamnområden och överdäckningar av spårområden. För att frigöra sådan mark krävs förberedelsearbete som marksanering, evakuering, rivning och planering för service och kommunikationer. Byggande på redan exploaterad mark sker också genom omläggning av vägnät. Exempel är överdäckningen av E4/E20 och Värtabanan inom Hagastaden. Dessa typer av åtgärder är ofta mycket komplicerade och innebär stora utgifter.

Exploateringsnämnden ska verka för fler bostäder i city.

### **Projekt i verksamhetsplan 2020**

I bilaga 8 redovisas nämndens samtliga projekt. Projekt överstigande 50 miljoner kronor 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/>.

### **Markanvisa 10 000 lägenheter**

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra bostadsbyggande. Markanvisningsbeslut innebär att nämnden fördelar mark till olika intressenter inför planeringen av ny bebyggelse. Stadens mark ska upplåtas/överlåtas i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Policyn förenklar plangenomförandet och ökar stadens förutsättningar för att genomföra ansvarsfull utbyggnad av infrastruktur och bostads-

och arbetsplatsområden.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Markanvisningarna ska för år 2020 uppgå till 10 000 bostäder, varav hälften ska vara hyresrätter. Då avgälderna är lågt satta i förhållande till marknadsvärdet kan staden bidra till att upprätthålla en fortsatt hög bostadsproduktion av hyresrätter. Fokus ska vara på projekt med god genomförbarhet. Nämnden kommer i produktionsplaneringen att samråda med kommunstyrelsen.

### **Medverka till att sänka boendekostnaderna**

Bättre förutsättningar ska skapas för fler byggaktörer att bygga både kostnadseffektiva bostadsrätter, kollektivboenden och hyresrätter med lägre hyra. Genom sitt markinnehav kan staden styra mot ett socialt hållbart bostadsbyggande genom att bland annat främja konkurrensen mellan byggaktörer för att gynna innovationskraft och nya affärsmodeller som kan bidra till fler bostäder.

Under 2020 kommer exploateringsnämnden tillsammans med de aktörer som är markanvisade i projekt Kolkajen att utreda innovativa lösningar för bostads- och fastighetsutformning som bättre möter olika gruppers behov idag och i framtiden.

Staden ska präglas av fler typer av boendeformer, som kooperativ hyresrätt, byggemenskaper, kompiskontrakt och kollektivhus. Tillsammans med kommunstyrelsen ska exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för boendeformen hyrköp. Exploateringsnämnden ska delta i arbetet för de Stockholmshus som bostadsbolagen planerar eller motsvarande alternativ.

### **Seniorbostäder**

Exploateringsnämnden ska, i samarbete med äldrenämnden, inarbeta strategier samt behovs- och efterfrågebedömningar för icke biståndsbedömda äldreboendestäder, seniorbostäder, i den årliga hanteringen av den stadsövergripande boendeplanen. Stadens äldreboendeplanering ska ligga till grund för efterföljande års markanvisningar för seniorbostäder.

### **Nyanlända**

Exploateringsnämnden ska vara en aktiv part i stadens samverkan kring att hitta platser för och möjliggöra lämpliga akuta boendelösningar i mottagandet av nyanlända samt öka insatserna för att tillskapa fler genomgångsbostäder för prioriterade grupper i bostadsbolagens nyproduktion.

### **Åtgärder för att nå målet om minst 70 000 nya bostäder fram till 2025**

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar aktivt med att skapa förutsättningar för minst 70 000 nya bostäder i Stockholm fram till 2025, inom ramen för bostadsuppdraget. Det innebär löpande uppföljning av alla bostadsprojekt i varje fas av stadsbyggnadsprocessen fram till byggstart. För att stadens övriga mål ska kunna uppfyllas långsiktigt har arbetet med bostadsmålet utvecklats till att också omfatta nödvändiga samhällsfunktioner, som skola, förskola, boenden för personer med funktionsnedsättning, äldreboenden, idrottsytor samt student- och forskarbostäder. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har i samverkan med övriga berörda förvaltningar och aktörer i byggbranschen påbörjat ett arbete med att pröva nya modeller och arbetssätt.



Inom ramen för bostadsuppdraget ska nämnderna verka för en mångfald av boende- och upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter. Boende- och upplåtelseformer följs upp kontinuerligt. Stockholm ska ha en hållbar bostadsförsörjning med bostäder för alla grupper. Genom byggaktörsdrivna planprocesser, med syfte att skapa förutsägbarhet och bättre förutsättningar för fler byggaktörer, kan produktionstakten öka.

Arbetet med Stockholmshuset fortsätter. Andelen bostäder i Stockholmshusetprojekt i förhållande till bostäder i bostadsbolagens övriga nyproduktion ska öka. Antalet aktörer ska bli fler och utbudet av byggbar mark ska öka genom höjd planberedskap, där mark planläggs före markanvisning. Detta prövas aktivt i ett flertal projekt såsom Fokus Skärholmen, Norra Djurgårdsstaden och Slakthusområdet.

För att bibehålla ett högt bostadsbyggande är genomförandeperspektivet, i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden, avgörande. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras. För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet har exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit initiativ till ökad samverkan med byggaktörer. Nämndernas gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier, där bland annat genomförbarhet är en viktig utgångspunkt.

Arbetssätt som bidrar till att ytterligare minska tiden, från idé till färdigt hus, behöver ständigt utvecklas. Ett bra exempel är att möjliggöra för bygglov redan under planprocessen. Då tryggas även kvalitet och gestaltning. Stadsbyggnadsnämndens arbete med mer robusta detaljplaner ger en ökad flexibilitet över tid. Det skapar också bättre förutsättningar i de fall en ny aktör behöver tas in. Uppdraget med att utveckla en process för byggaktörsdrivna detaljplaner bidrar till att ytterligare öka genomförbarheten. Ett antal pilotprojekt är initierade och kompletteras med fler.

Rådande läge på bostadsmarknaden innebär en stor utmaning vilket ytterligare förstärker behovet av ökad samverkan och gemensamma arbetssätt mellan stadens nämnder, bolag och byggaktörer. Något som branschen också efterfrågar. Marknadsläget för bostadsbyggandet innebär också omtag i ett flertal projekt med ändrade förutsättningar för markförvärv och exploateringskostnader och/eller omställning från bostadsrätter till hyresrätter och/eller byte av byggaktör.

Genom ett nära samarbete och gemensamma arbetssätt verkar exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden för att stadens mål knutna till tunnelbaneöverenskommelserna uppnås i enlighet med ingångna avtal. För att säkerställa stadens åtagande inom 2013-års Stockholmsförhandling ska exploateringsnämnden tillse att planeringen inom Farsta, Hammarbyhöjden-Björkhagen, Bagarmossen-Skarpnäck, Hagsätra och Sköndal prioriteras och framtagna planprogram realiserar.

Stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden arbetar aktivt tillsammans för att bibehålla takten och att så långt som det är möjligt säkerställa att målet för antalet markanvisade bostäder, påbörjade bostäder samt målet om bostäder i godkända/antagna detaljplaner uppnås. För att undvika suboptimeringar ska markanvisningar och beslut om att starta detaljplaner nogsamt stämmas av mellan förvaltningarna inför förslag till respektive nämnd.

I stadens så kallade planberedskap finns för närvarande drygt 20 000 bostäder. Det är bostäder i färdiga byggrätter där detaljplanen vunnit laga kraft och som ännu ej har påbörjats. Av dessa

ligger drygt 8 000 bostäder i stadens större stadsutvecklingsprojekt och där utbyggnaden sker etappvis till följd av genomförandenaspekter. Ytterligare cirka 7 000 bostäder utgörs av detaljplaner som nyligen vunnit laga kraft och där tillträdet till marken ligger längre fram i tiden eller i projekt som löper på enligt tidplan. Cirka 5 000 bostäder i planberedskapen bedöms som möjliga att påbörjas i princip omgående. Omständigheter till följd av förändrade marknadsförutsättningar bedöms vara det främsta hindret till att dessa inte kommer igång. Av dessa 5 000 möjliga bostäder återfinns cirka 4 000 på privat mark.

För att ytterligare säkerställa och öka utbyggnadstakten kommer utbyggnadsordning och genomförandetid i stadens större stadsutvecklingsprojekt ses över som en åtgärd för målet om påbörjade bostäder.

Åtgärder på kort sikt:

- Följa upp tidsförskjutningar till följd av avtalsfrågor, miljöutredningar, remisshantering och opinion
- Ytterligare säkerställa att projekt med kort genomförandetid prioriteras
- Särskilt fokus på avtalsfrågor
- Skyndsamt få fram startbesked för projekt som ligger i bygglovsprocess
- I samverkan med stadens bolag påskynda igångsättandet av bostadsprojekt
- Långsiktigt undersöka möjligheter till omställning från bostadsrätter till hyresrätter
- För att ytterligare säkerställa att nämndernas prioritering utgår från projektens genomförbarhet stäms projekt av med respektive ansvarig byggaktör. En gemensam projektportfölj följs upp.
- Där så är möjligt kommer bygglovsprocessen att löpa parallellt med planprocessen
- Analysera stadsutvecklingsprocesser, samordna och effektivisera gränssnittet mot externa aktörer samt genomföra nödvändiga strukturella förändringar.

Åtgärder på längre sikt:

- För att säkerställa genomförbarheten i projekten långsiktigt kommer förvaltningarna ytterligare fördjupa samverkan med byggaktörer
- Återkommande avstämningsmöten med syfte att följa upp den tidigare nämnda gemensamma projektportfölj.
- Kontorens resursplanering styrs i linje med denna prioritering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


### 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Framkomligheten i hela staden ska förbättras genom smart trafikplanering. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras. Exploateringsnämnden ska bidra till miljö- och hälsoskyddsnämndens arbete med att genomföra ett pilotprojekt med

mobilitetshubbar.

Exploateringsnämnden ska från ett tidigt skede i exploateringsprojekt samverka med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser för att säkerställa en god framkomlighet. Byggprojekt som påverkar trafiken behöver samplaneras för att främja framkomligheten.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger nämndens arbete med främjande av effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel meter nybyggd cykelbana som följer cykelplanen	70 %	Fastställs 2020	År

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden planerar för god framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin**

Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten. Stadens framkomlighetsstrategi ska ligga till grund för arbetets inriktning. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering. För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik kommer exploateringsnämnden samverka med trafiknämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, samt att se till att staden är tillgänglig för alla. I större projekt medverkar nämnden även i kollektivtrafikplanering i samarbete med Trafikförvaltningen. Därutöver arbetar nämnden med att främja satsningar på cykel inom ramen för "Riktlinjer för projektspecifika och Gröna parkeringstal" och "Cykelparkeringstal i nyproduktion".

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.

Staden tillämpar flexibla och gröna parkeringstal, främjar mobilitetstjänster samt uppmuntrar och skapar förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Vidare kommer exploateringsnämnden att bidra till att skapa fysiska strukturer som gör det lätt att leva miljövänligt och bidra till målet om fossilbränslefrihet till 2040.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige antog detaljplan för Slussen i december 2011 och planen vann laga kraft i september 2013 genom dom i Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade i januari 2015 dom avseende tillståndsansökan för vattenverksamhet i enlighet med stadens ansökan. Domen överklagades men då Högsta Domstolen inte meddelade prövningstillstånd vann tillståndet laga kraft. I september 2015 beslutade kommunfullmäktige om ett reviderat genomförandebeslut där budgetramen fastställdes till 12,1 mdkr. Förberedande arbeten påbörjades våren 2013 och arbeten som kräver miljödom 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 2020 för att läggas på plats och tas i bruk i augusti 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. Förberedande arbeten som inte styrs av den nya detaljplanen utförs löpande fram till byggstart. Byggstart för de arbeten med bussterminalen som kräver bygglov påbörjas under början av 2019. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget påbörjades i januari 2019 och förväntas pågå under cirka två år. Därefter påbörjas installationsarbetena. Bussterminalen är beräknad att vara i drift cirka 2023.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Stockholm ska vara en ledande, klimatsmart och attraktiv evenemangs- och upplevelsestad, med en rik tillgång till internationella evenemang och ett kulturutbud där det finns något som passar alla.

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål ska uppnås genom att exploateringsprojekt, däribland Söderstaden. Konstprogram upprättas också i stadens större exploateringsområden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ska i samråd med kulturnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för en kulturpark i Snösåtra.	2020-01-01	2020-12-31
 Idrottsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden utreda möjligheten att bygga Sättra ishallar med privata aktörer som ett pilotprojekt för tredimensionell fastighetsbildning genom samlokalisering av exempelvis idrottsyta, bostäder och kontor.	2020-01-01	2020-12-31
 Kulturnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser ta fram en stadsövergripande strategi för att främja fler kulturlokaler- och scener i staden.	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att skapa förutsättningar för Stockholm som en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring**

I Slakthusområdet finns stora möjligheter att realisera stadens mål om att skapa ett modernt, levande kultur- och nöjesliv samt att öka antalet arbetsplatser i stadens södra delar. Exploateringsnämnden ska därför tillsammans med övriga berörda nämnder och aktörer driva utvecklingen av Stockholm Entertainment District inom ramen för det övergripande arbetet med Söderstaden.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Hamn AB planera för citynära bad- och poolanläggning. Exploateringsnämnden bistår även i arbetet

med att underlätta för fler bastuflottar på stadens vatten och fler nya offentliga strandbad för vilket en handlingsplan ska upprättas.

En exploatering av Masthamnen ska utredas, med en tydlig koppling till existerande maritim miljö och kvarteret Persikan på Södermalm samtidigt som fortsatt färje- och kryssningsverksamhet ska möjliggöras. Nämnden ska också arbeta för att möjliggöra fler uteserveringar på vatten, och delta i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser tillsammans med andra berörda nämnder.

Samplanering och samutnyttjande av idrottsytor ska utökas mellan stadens nämnder och bolagsstyrelser. Exploateringsnämnden, idrottsnämnden och fastighetsnämnden har ett kontinuerligt samarbete. I samband med stadsutvecklingsprojekt och andra projekt planerar exploateringsnämnden tillsammans med idrottsnämnden för behov av förstärkning av idrottsytor och idrottsanläggningar. Arbetet görs i enlighet med stadens idrottspolitiska program.

KF:s mål för verksamhetsområdet:




## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö



Exploateringsnämnden säkerställer som markägare genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt.





Nämnden säkerställer att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och stärker samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering stärks och åtgärder för att hantera översvänningsrisker vidtas i planprocessen, liksom att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen.

Exploateringsnämndens arbete i enlighet med stadens miljöprogram för 2020-2023 bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur samt parker och grönområden och bidra till hållbart materialval i entreprenader.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	År
 Andel exploateringsprojekt som gör relevant grönytekompensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden	90 %	90 %	År
 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	30	5 000	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska fortsätta sanering av södra delen av Snösätra industriområde	2020-01-01	2020-12-31
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden arbeta fram och börja tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader.	2020-01-01	2020-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall initiera ett projekt för återvinning eller -användning av byggavfall	2020-01-01	2020-12-31
 Exploateringsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda förutsättningarna för fossilfria byggarbetsplatser	2020-01-01	2020-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna samt Stockholm Vatten och Avfall AB utarbeta en handlingsplan för klimatanpassning, främst inriktad på skyfall och värmeböljor.	2020-01-01	2020-12-31
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med Stockholm vatten och avfall och exploateringsnämnden ta fram en handlingsplan för minskat byggavfall	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för hållbar mark- och vattenanvändning i Stockholm**

Stadens miljömål för hållbar mark- och vattenanvändning omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Områden som särskilt pekas ut är stadens arbete med hållbar dagvattenhantering och skyfallshantering. Exploateringsnämnden stärker kompetensen kring dagvatten och skyfallshantering och verkar för att det vidtas åtgärder för att hantera översvänningsrisker i planprocessen och att stadens skyfallsmodell beaktas i stadsplaneringen. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i stadens exploateringsprojekt.

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 ska, i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnderna, utreda möjligheterna till en ny parkmiljö längs det nedlagda spårområdet vid Årstaviken.

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 fortsätta utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg med särskilt fokus på ekologisk kompensation i dialog med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden inom ramen för ”Grönare Stockholm”.

I samband med exploateringsprojekt utvecklar exploateringsnämnden vid behov närliggande parkers och grönområdets kvaliteter genom grönkompensation. Som ett led i stadsutvecklingen anlägger och utvecklar exploateringsnämnden vid behov även nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. För att möta det ökade användandet av stadens parker och grönområden behöver de rekreativa värdena på den allmänna marken utvecklas och stärkas.

Exploateringsnämnden har ett stadsövergripande perspektiv vid investeringar i park- och naturmark. Investeringarna samordnas därför med stadens övriga gröna investeringar, och beslut om relevant grönkompensation sker i samverkan med stadsdelsnämnderna, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Exploateringsnämnden arbetar vidare med implementering av grönytefaktor för stadens projekt. Nämndens ska redovisa sina gröna investeringar i beslutsunderlag. I kontorets beslutsmallar finns flera rubriker där det i förekommande fall finns möjlighet att redovisa investeringar i till exempel: Miljö, Kompensation för ianspråktagen grönyta och Energihushållning. Arbetet fortsätter med att även ta fram modell för ekonomisk uppföljning.

I samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad ställs krav både på dagvattenhantering och användning av grönytefaktor vid planering av kvartermark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Effekter av ett förändrat klimat såsom skyfall och värmeböljor ska beaktas i planeringen och exploateringsnämnden bistår i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en handlingsplan för klimatanpassning.

Som markägare har exploateringsnämnden till uppgift att säkerställa genomförande av restaurering av sjöar och vattendrag när så bedöms nödvändigt. Nämnden planerar att i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB genomföra fällning av fosfor i Magelungen under hösten 2020 för att förbättra Magelungens vattenstatus under förutsättning att Huddinge kommun medfinansierar arbetet. För detta finns ett behov av budgetjustering.

I samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden under året fortsätta utredningarna för att utvidga naturreservat i Årstaskogen för att även innefatta 2014 års gräns, inrätta naturreservat i Hagsåtraskogen, fortsätta utredningarna och inrättandet av naturreservat i Kyrkhamn samt utreda reservatsbildning i Fagersjöskogen och Storskogen/Ålstensskogen. I arbetet ska beaktas att bostadsbyggnadsmål och planerad viktig infrastruktur kan genomföras.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden medverkar till en giftfri miljö genom krav på materialval i entreprenader**

Med stöd av stadens kemikalieplan har metoder och rutiner implementerats för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) som tillämpas i bygg- och anläggningsentreprenader i exploateringsprojekt. Krav på materialval utifrån BVB eller därmed jämförligt system är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad.

Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering. I Norra Djurgårdsstaden följs materialkraven upp via ett uppföljningsverktyg och avvikelser dokumenteras och resultaten utvärderas löpande. Exploateringsnämnden vidareutvecklar verktyget för att systematiskt följa upp och rapportera dessa krav.

Implementering av BVB innebär omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Utvecklingsarbete avseende hantering av anläggningsprodukter i BVB har skett genom ett antal pilotprojekt där systemet har testats. Detta arbete drivs tillsammans med Kemikaliecentrum.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden möjliggör effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall 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, infrastystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrastystem, 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.

Exploateringsnämnden ska arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallsstrategi. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energiförbrukning i nyproducerade byggnader**

Stadens mål för en hållbar energianvändning innehåller ett delmål som avser energikrav för nybyggnadsprojekt på stadens mark. Delmålet innebär att staden vid markanvisningar ska nå en årlig energianvändning på 55 kWh/m<sup>2</sup>.

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

Energikravet är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden är ansvarig för arbetet att utveckla stadens hållbarhetsprofilområden. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt, nya former av samverkan och god planering kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer. Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Norra Djurgårdsstaden ingår i Low Carbon Neighbourhood, ett nätverk inom C40-nätverket och i Regeringskansliets Samordning för bostadsbyggande.

Exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsmyndigheten och fastighetsnämnden i projektet ”Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser” som syftar till att ta fram ett LCA-verktyg. I Norra Djurgårdsstaden har exploateringsnämnden i samarbete med bland annat Svenska Miljöinstitutet (IVL), Kungliga tekniska högskolan och miljö- och hälsoskyddsmyndigheten utvärderat en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Resultaten visar att modellen kan fungera men att det krävs vidareutveckling. Innan implementering av verktyget i övriga exploateringsprojekt i staden kan ske behövs därför ytterligare utveckling och tester. Detta sker fram till 2021 och exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsmyndigheten och fastighetsnämnden i ett utvärderingsprojekt finansierat av Energimyndigheten.



KF:s inriktningsmål:

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Nämnden ska säkerställa utrymmet för angelägna investeringar genom bland annat minskat innehav av mark. Genom utvecklad prioriteringsförmåga och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekoniskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar och prioriteringar som beaktar de åtaganden staden gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.




Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden, att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans och att exploateringsnämnden fortsätter att vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Genom försäljning av mark, genom att utgifterna prövas i framför allt lönsamma projekt och genom att pröva att minska innehavet av mark, säkerställa utrymmet för angelägna investeringar i hela staden.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att nämndens markförvaltning ger betydande intäkter för staden och att nämndens projekt har ekonomisk hållbar balans.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden tillämpa och utveckla driftsnyckeltal i planeringsprocessen för att möjliggöra långsiktigt hållbara driftsekoniska prioriteringar samt öka förutsägbarheten i kostnaderna för framtida drift av nya områden.	2020-01-01	2020-12-31
 Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa en snabb process för de åtgärder som krävs, som till exempel detaljplaner, fastighetsbildningar med mera, för att genomföra avyttringar och överföringar till andra nämnder och bolag samt externa försäljningar.	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

#### Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och säkerställer goda intäkter från de markvärden som skapas genom planläggning för områden där omvandlingspotentialen är stor. Nämnden upplåter knappt 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden och cirka 1 000 fastigheter med tomträtt i andra kommuner.

Nämnden arbetar aktivt med att få en god avkastning på markinnehavet. Intäkterna för tomträtts- och arrendeupplåtelser beräknas uppgå till 2,6 miljarder kronor.

Exploateringsnämnden har de senaste åren sålt mark för betydande belopp både inom stadens gränser och i andra kommuner. Sedan 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Under åren 2011-2019 har exploateringsnämnden avyttrat cirka 10 000 hektar med en försäljningsinkomst om drygt 1 miljard kronor utanför kommungränsen. Nu återstår knappt 200 hektar varav cirka 100 hektar planeras säljas under 2020.

År 2020 har nämnden ett försäljningsuppdrag om 200 mnkr avseende friköp av tomträttsmark och mark i andra kommuner. Nämnden beräknar att friköp för år 2019 kommer uppgå till 1,9 miljarder kronor med anledning av att två större friköp genomförts under året. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. För 2020 beräknas exploateringsmark säljas för cirka 2,1 miljarder kronor.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten**

Stadens växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden och takten i bostadsbyggandet måste hållas hög. Bostadsmålet är det mål som ska prioriteras högst och som bedöms kommer utgöra störst andel av stadens totala nettoutgifter framöver.

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Utgiftssidan prövas i framför allt de lönsamma projekten vilket kan ge utrymme för prioriteringar i andra projekt. För projekt med hög nettoexploateringsutgift per producerad lägenhet ska alternativa kalkyler med mindre omfattande investeringsåtgärder tas fram. I varje projekt ska ambitionen om blandade upplåtelseformer om minst 50 procent hyresrätter prövas.

Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. De undantag som finns inom nämndens investeringsplan är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

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 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.

Under 2017 sjönk priserna på bostadsrätter, efter en lång period av ökande priser. Det genomsnittliga försäljningspriset för bostadsrätter i Stockholms stad minskade då med drygt nio procent. Därefter har bostadsrättspriserna på successionsmarknaden varit tämligen stabila för att sakta börja öka under 2019. Marknaden för nyproducerade lägenheter är fortsatt osäker men har under 2019 stabiliserats något sannolikt främst på grund av det något bättre läget på

successionsmarknaden. Nämndens bedömning är att osäkerheten på bostadsmarknaden kommer att kvarstå en bit in på 2020.

Under rubriken "Nämndens ekonomiska förutsättningar" lämnas en utförligare beskrivning.








Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut	+/-5 %		År
Andel genomförandebeslut med positivt nuvärde	90 %		Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	+/-5 %		År

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Staden ska vara ett föredöme som offentlig arbetsgivare. Ett målmedvetet arbete bedrivs för att ta tillvara digitaliseringens möjligheter, kontinuerlig kompetensutveckling av välfärdens medarbetare och effektivare lokalanvändning. För att säkerställa stadens behov av kompetenta och nöjda medarbetare behöver staden kontinuerligt arbeta för att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås. Till grund för bedömningen ligger att vidareutveckling av arbetsgivarvarumärket, tillvarata digitaliseringens möjligheter, säkerställa kompetensförsörjningen, förebygga ohälsotal och sjukskrivningar och förstärka ledarskapet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	85	82	År
 Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	90 %	Tas fram av nämnden	Tertial
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %	90 %	År
 Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	80 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Index Bra arbetsgivare	90	84	År
 Sjukfrånvaro	2,1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd	Tertial

Nämndmål:

#### **Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare**

Att exploateringsnämnden lyckas attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är avgörande för att nå de uppsatta målen. Förväntningar hos befintliga medarbetare, och potentiella framtida medarbetare, på exploateringsnämnden som arbetsgivare hanteras genom kontinuerlig uppföljning och verksamhetsutveckling.

Att fortsätta arbeta med nämndens och stadens arbetsgivarvarumärke är viktigt för att säkra kompetensförsörjningen. Exploateringsnämndens kompetensförsörjningsplan, som biläggs verksamhetsplanen 2020, är ett viktigt strategiskt dokument för att säkra chefs- och kompetensförsörjningen. I den beskrivs det kritiska kompetensbehovet, planerade åtgärder och prioriteringar för att säkerställa att verksamheten har rätt kompetens på kort och lång sikt.

Exploateringsnämnden fortsätter under 2020 aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare och sprida kunskap genom mer riktad kommunikation om verksamheten och våra olika yrkesroller. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även fortsatt medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor. Under året planeras studiebesök för studenter inom samhällsbyggnad på några av kontorets större projekt. Ambassadorsnätverket kommer under 2020 fortsätta arbeta med riktade aktiviteter för att attrahera studenter till kontoret.

Exploateringsnämnden kommer ha tre medarbetare i det stadsgemensamma traineeprogrammet som fortsätter under 2020. Kontoret deltar i TN-akademien 2019/2020, som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklingsmöjligheter. Avtalet för TN-akademien löper ut under året och upphandling av leverantör kommer därför genomföras. Under 2020 fortsätter arbetet med att implementera en utbildningsplattform som gör att utbildningsutbud och uppföljning av utbildningsinsatser blir mer tillgängligt för chefer och medarbetare.

De chefsutbildningar som bedrivs och samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, kompetensbaserad rekrytering och rehabilitering, fortsätter under 2020.

Arbetet med att skapa en gemensam kultur och värdegrund och engagera alla medarbetare fortsätter under 2020. Detta görs bland annat utifrån våra värdeord *arbetsglädje, engagemang, professionella* och *utvecklande*.

Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö och ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga ohälsa fortsätter. Det bedrivs ett aktivt arbete för att främja och uppmuntra en hälsosam livsstil och skapa goda förutsättningar för en bra balans mellan arbete och fritid. Exploateringsnämnden har haft låg sjukfrånvaro under de senaste åren.

Exploateringsnämnden har beviljats särskilda medel för en satsning på att förebygga psykisk ohälsa. Ett program genomfördes under 2019, som handlade om att bli medveten om sin livsstil och där behov finns, få stöd och coachning i att ta steg mot en bättre mer hållbar livsstil. Under 2020 fortsätter programmet med inspirationsföreläsningar under året. Vidare planerar kontoret även att erbjuda en hälso-/arbetsmiljö-/livsstilsundersökning för samtliga medarbetare.

För att bättre spegla samhället behöver exploateringsnämnden rekrytera fler medarbetare med annan etnisk bakgrund än svensk. För att underlätta för individer som står långt från arbetsmarknaden ska exploateringsnämnden delta i jobbsprånget. Det innebär att exploateringsnämnden tillhandahåller praktikplats till nyanlända ingenjörer under fyra månader.

Andelen utlandsfödda medarbetare har ökat under senare år. Kontoret behöver arbeta aktivt med att rekrytera fler med utländsk bakgrund till chefspositioner. I syfte att öka förståelsen och kunskapen bland chefer och medarbetare kring det mervärde mångfald kan skapa för verksamheten kommer utbildningsinsatser erbjudas inom området mångfald. Arbeta pågår

med att medvetandegöra och öka kunskapen bland alla anställda genom att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. En avgörande del i mångfaldsarbetet sker i samband med rekrytering. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställs en fortsatt professionell rekryteringsprocess och att diskriminering inte förekommer vid rekrytering. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Antalet anställda har under de senaste åren ökat och per den 31 oktober 2019 hade kontoret 270 tillsvidareanställda. Det råder en fortsatt stor rörlighet inom branschen, vilket innebär att rekrytering och arbetet med strategisk kompetensförsörjning kommer att fortsätta vara ett fokusområde. Plan och aktiviteter för det arbetet beskrivs mer utförligt i exploateringskontorets strategiska kompetensförsörjningsplan 2020-2022, bilaga 4.

### **Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete**

Stadens arbete med att byta IT-leverantör (GSIT 2.0) har försenats kraftigt vilket inneburit att kontorets digitala utvecklingsarbete inte kunnat fullföljas som planerat under 2019. Arbetet planeras nu kunna påbörjas med olika projekt kring digitalisering i samhällsbyggnadsprocessen. Det strategiska arbetet kommer även att omfatta hur stadsbyggandet behöver anpassas och 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 samverkar med trafiknämnden för att uppnå ett mer koordinerat och effektivare samarbete kring digitala informationsleveranser vid överföring av teknisk dokumentation mellan exploateringsprojekt och förvaltande verksamhet. Fokus läggs på informations- och datamodellering, klassificering och processtyrda aktiviteter som ur ett livscykelperspektiv tillämpas i informationshanteringen.

För att uppnå en högre kvalitet, minskat personberoende och säkrare hantering av värdefull information avser exploateringsnämnden att påbörja arbetet med att utveckla digitala projektplatser i en gemensam IT-plattform.

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att utveckla och införa digitala verktyg för att kunna arbeta med scenarier vid analyser av hur tillgång till park- och naturmiljö 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. Exploateringsnämnden samverkar även med stadsbyggnadsnämnden i arbetet med att utveckla digitala verktyg för att arbeta med scenarier i den fysiska planeringen

Exploateringsnämnden kommer att samverka med myndigheter som Lantmäteriet, Boverket, SKL och ledande aktörer i bygg-, infrastruktur- och anläggningssektorn såväl som med olika forskningsinitiativ som till exempel Smart Built Environment och Viable cities. Kontoret kommer även att delta i "Digital Demo Stockholm" och andra relevanta samarbetsarenor där nya digitala tjänster testas och utvecklas.

### **Riktlinjer för exploateringsnämndens EU-policyarbete**

Exploateringsnämnden antog 2018 riktlinjer för EU-arbetet, utifrån EU-policy. Dessa klargör nämndens arbete kopplat till EU.

EU har en stor påverkan på stadens och exploateringsnämndens verksamhet, både i form av bindande påverkan genom lag, men också i form av riktlinjer och rekommendationer. Detta påverkar exploateringsnämnden framför allt inom upphandling av varor och tjänster samt vad gäller anpassning av markexploatering till rådande miljölagstiftning.

Bevakning av EU:s arbetsprogram och kommande förslag till lagstiftning sker framför allt genom engagemang i samarbetsorganisationer såsom SKL, Eurocities och Stockholmsregionens Europaförening. Exploateringsnämnden deltar och medverkar i relevanta samråd samt svara på remisser genom dessa forum, i samarbete med övriga nämnder och bolag.

Exploateringsnämnden medverkar inom flera nätverk och projekt som syftar till att främja miljöutvecklingen inom exploatering. Vid besök av svenska politiker och EU-kommissionärer till stadens exploateringsområden, ges möjlighet att föra en direkt dialog med dessa angående prioriterade EU-frågor och ståndpunkter.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämnden bidrar till en jämställd stad**

Nämndens arbete ska bidra till att uppnå mål om ökad jämställdhet utifrån hållbarhetsmålen i Agenda 2030, Sveriges övergripande jämställdhetsmål och de nationella jämställdhetspolitiska målen om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sitt eget liv. Exploateringsnämndens arbetssätt för att främja jämställdhet ska systematiskt identifiera och motverka osakliga skillnader i livsvillkor och resurser baserade på kön. Stadsutvecklingsprocessen kan användas som ett verktyg för att främja jämställdheten i samhället, det kan gälla frågor om samråd och dialog, mäns och kvinnors resmönster, trygghet och tillgång till service och hur detta påverkar planering av offentliga miljöer.

Nämnden arbetar systematiskt genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Under 2019 tog exploateringskontoret fram en ny rutin för hur jämställdhetsanalyser ska utföras i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut. Under 2020 ska jämställdhetsanalyser genomföras i alla tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut.

Trygghet är en viktig jämställdhetsfråga. Under 2020 ska arbetet med trygghet utvecklas inom exploateringskontoret och utgöra en viktig del i kontorets jämställdhetsarbete.

Exploateringsnämndens verksamhet ska skapa förutsättningar för kvinnor och män, flickor och pojkar att ges likvärdiga förutsättningar att använda sig av och uppleva sig trygga i användandet av stadsrummet. Exploateringsnämnden ska även med hjälp av stadsutvecklingen främja ett ökat användande av stadens offentliga rum hos kvinnor och flickor. Kontoret har tagit fram checklistor för jämställd trafikplanering och kommunikation för att säkerställa att arbetet med jämställdhet bedrivs inom ordinarie processer. Under 2020 ska kontoret ta fram checklistor för fler verksamhetsområden.

Exploateringskontoret utvecklar GIS-analyser, tillsammans med stadsbyggnadskontoret som

delprojekt inom modell för socialt värdeskapande analys, som visualiserar statistik från stadens trygghetsmätning, bland annat med avseende på skillnader mellan kvinnor och män. Syftet är att stärka kontorets analysunderlag i tidiga skeden för att kunna identifiera trygghetsskapande åtgärder i stadsutvecklingsprojekten.

Nämndmål:

### **Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten**

Exploateringsnämnden arbetar systematiskt med att långsiktigt säkra sin försörjning av konsulter och entreprenörer för att säkerställa den ökade nybyggnadstakten. Ständiga förbättringar görs i upphandlingsprocessen och ett systematiskt arbetssätt präglar arbetet med behovsinventering, upphandlingsplanering, avtalsuppföljning och utvärdering. En annan viktig del i arbetet är den kontinuerliga dialogen med leverantörerna och en aktiv omvärldsbevakning.

Exploateringsnämndens arbete med inköp och upphandlingar följer stadens ”Program för upphandling och inköp”. Under 2020 kommer ett arbete med implementering av det uppdaterade programmet för inköp att genomföras. I enlighet med programmet kommer exploateringsnämnden utveckla sitt arbetssätt vad gäller aktiv avtalsförvaltning.

Ett digitalt verktyg har i enlighet med stadens program för inköp tagits fram inom staden för att underlätta systematisk avtalsuppföljning vad gäller tekniska konsulttjänster. Exploateringsnämnden ska under året säkerställa genomförandet av den systematiska avtalsuppföljningen.

För att säkerställa att exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten kommer åtgärder föreslås vad gäller utveckling av avtalsvillkor och upphandlingsprocesser för att skapa goda förutsättningar för innovativ utveckling av tjänster och entreprenader.

En central upphandling av nytt upphandlings- och avtalssystem har genomförts och resultatet medför byte av leverantör. En projektgrupp har bildats inom kontoret för att se över de åtgärder som krävs för att vid byte av elektroniskt upphandlings- och avtalssystem säkerställa avtals- och upphandlingsdokumentation.

Exploateringsnämnden kommer i samarbete med trafiknämnden se över möjligheterna att arbeta fram och börja tillämpa skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader.

I samband med verksamhetsplanen ska nämnden ange sin planering för upphandling. I bilaga 3 redovisas exploateringsnämndens planerade upphandlingar som överstiger 1 miljon kronor.

## Uppföljning av ekonomi

### Nämndens ekonomiska förutsättningar

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår år 2020 till 1 346,1 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Verksamhetsplan 2019	KF Budget 2020	Verksamhetsplan 2020
Kostnader	121,6	116,5	116,5
Avskrivningar	299,0	304,0	336,5
Internräntor	946,0	968,0	908,1
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 366,6</b>	<b>1 388,5</b>	<b>1 361,1</b>
Intäkter	2 664,2	2 707,2	2 707,2
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>1 297,6</b>	<b>1 318,7</b>	<b>1 346,1</b>

Driftbudgeten 2020, totalt och uppdelad per verksamhet, framgår av bilaga 6 och 7. De främsta orsakerna till förändringar mellan verksamhetsplan 2019 respektive 2020 avser:

- Minskade kostnader om 2,4 miljoner kronor, effektiviseringskrav
- Ökade kostnader avseende fastighetsskatt om 4,3 miljoner kronor
- Kostnaderna för verksamhetsplan 2019 inkluderar beviljade medel om 7 miljoner kronor för vattenåtgärder
- Ökade kostnader för avskrivningar till följd av ökad aktivering av projekt med 37,5 miljoner kronor (ökade kostnader med 32,5 mnkr jämfört med av kommunfullmäktige beslutad budget för 2020)
- Minskade räntekostnader till följd av förändrad internränta med 37,9 miljoner kronor (minskade kostnader med 59,9 miljoner kronor jämfört med av kommunfullmäktige beslutad budget 2020)
- Ökade intäkter med 43 miljoner kronor, i huvudsak avseende tomträttsavgälder

Nämndens driftkostnader består till drygt 90 procent av internräntor och avskrivningar för genomförda investeringar. Nämndens övriga driftkostnader är till stor del bundna genom avtal eller kopplade till intäkter i samma storleksordning.

Från och med 2019-01-01 gäller en ny redovisningslag, Lagen om kommunal redovisning. Den rekommendation som uppdaterats avseende intäkter innebär att endast investeringsbidrag från den offentliga sektorn får redovisas i balansräkningen och intäktsföras efterhand som investeringen skrivs av (tillämpas från och med år 2020). Övriga bidrag måste intäktföras direkt. Detta kommer att få påverkan på nämndens driftintäkter (driftbudget) och investeringsinkomster (investeringsbudget) men konsekvenserna kan i nuläget inte uppskattas fullt ut. Stadsledningskontoret kommer att ta fram en tillämpningsanvisning för hur investeringsbidrag ska kalkyleras, budgeteras och bokföras framöver.

Det pågår diskussioner om att arrendet upplåten till Stockholms Hamn, till viss del ska anses vara momspliktig verksamhet. Utredningen kommer vara klar under år 2020 i samband med tecknande av nytt avtal för år 2021.

Nämnden avser att i tertiärrapport 1 ansöka om medel inom ramen för åtgärdsprogrammet för



god vattenstatus samt utökade kostnader för fastighetsskatt. Se avsnitt, Budgetjusteringar.

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

### Markförvaltning

Markförvaltning tomträtter och mark (mnkr)	Verksamhetsplan 2019	Verksamhetsplan 2020
Kostnader	60,9	58,2
Avskrivningar	299,0	336,5
Internräntor	946,0	908,1
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 305,9</b>	<b>1 302,8</b>
Intäkter	2 562,9	2 604,9
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>1 257,0</b>	<b>1 302,1</b>

Totala kostnader för markförvaltningen minskar jämfört med 2019. År 2019 beviljades 7 miljoner kronor för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Brunnsviken och någon motsvarande kostnad är inte budgeterad för år 2020. Totala kapitalkostnader minskar 0,4 miljoner kronor jämfört med 2019. Avskrivningarna beräknas öka med 37,5 miljoner kronor och internräntorna minskar med 37,9 miljoner kronor då internräntan sänks från 1,0 procent till 0,5 procent.

Övriga kostnader avser personalkostnader, fastighetsskatt, återbetalningar vid domstolsutslag, markförvaltningskostnader, avhysningar och omhändertagande av båtvrak.

Det budgeterade intäktskravet för markförvaltningen uppgår i budget 2020 till 2 604,9 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkter från tomträttsavgälder 2 477,7 miljoner kronor. De budgeterade intäkterna förutsätter den bedömning om tillkommande intäkter för nyupplåtelse, regleringar och i samband med domar i avgäldsmål som framgår av specifikationen i bilaga 7.

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäkra. Intäkterna från nyupplåtelse påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas och vinna laga kraft under året eller vilket utfall dessa kommer att ge går därför inte att förutse fullt ut.

### Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Verksamhetsplan 2019	Verksamhetsplan 2020
Kostnader	60,7	58,3
Intäkter	101,3	102,3
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>40,6</b>	<b>44,0</b>

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

I samband med tillkomsten av Hammarby Sjöstad planerades för en gång- och cykelbro över Hammarby sjö vilket senare visade sig inte vara möjligt. Lösningen blev istället en färjelinje

mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm. Exploateringsnämnden har sedan år 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan år 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 med ca 6 miljoner kronor år 2020. Avtalsperioden tar hänsyn till tidsplanen för utbyggnaden av Stockholms tunnelbana till området.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdragen varierar mellan åren och för år 2020 prognostiseras ett försämrat nettoresultat jämfört med tilldelad budget om cirka 15 miljoner kronor.

## Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senaste åren. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om både mindre och större projekt har fattats.

De närmaste åren förväntas försäljningsinkomsterna fortsatt ligga på höga nivåer, främst till följd av inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa som ”exploateringsinkomster” med bokförda värden i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsuppdraget.

Investeringsutgifter i nedanstående tabell inkluderar begäran om budgetjustering om 23 miljoner kronor för klimatmedel.

Investeringsutgifter (mnkr)	Budget 2019	Budget/Verksamhetsplan 2020
Utgifter	4 011,1	3 773,0
Inkomster	450,0	450,0
<b>Investeringsutgifter netto</b>	<b>3 561,1</b>	<b>3 323,0</b>
Exploateringsinkomster	400,0	400,0
<b>Netto inklusive exploateringsinkomster</b>	<b>3 161,1</b>	<b>2 923,0</b>

## Stadens investeringsstrategi

Stadens investeringsstrategi är ett viktigt styrdokument för att uppnå den höga ambitionsnivån för bostads målet 140 000 nya bostäder till 2030. Målsättningen är att hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Bostadsåtaganden inom ramen för Sverigeförhandlingen och Stockholmsöverenskommelsen samt satsningar på ökade investeringar i miljö, kunskap, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm ökar kravet på prioriteringar i investeringsverksamheten och kostnadsmedvetenhet i projekten, med fokus på att begränsa investeringsutgifterna.

Investeringsstrategins syfte är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen och stadens inriktningsmål, ge vägledning för investeringsprioriteringar och därmed öka förmågan att prioritera investeringar. Ett annat syfte är ökad samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter.

Exploateringsnämndens investeringsplan har en stark koppling till stadens investeringsstrategi:

- Exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ” Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov” men nämndens projekt avser även flera andra av kommunfullmäktiges mål.
- Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

Investeringsstrategin ska utgöra underlag för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt.

### **Exploateringsnämndens investeringsplan**

Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör ca 60 miljoner kronor. Utgifterna har ökat under de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 44 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 110 000 lägenheter.

### **Exploateringsinkomster**

För kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering fortsatt ligga på höga nivåer. År 2018 uppgick exploateringsinkomsterna till 2 490 miljoner kronor och 2019 beräknas de uppgå till drygt 1 500 miljoner kronor. Bedömning är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till cirka 2 100 miljoner kronor år 2020. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. De bokförda värdena av markförsäljningarna redovisas enligt budget till 400 miljoner kronor.

Från och med 2019-01-01 gäller en ny redovisningslag, Lagen om kommunal redovisning. Den rekommendation som uppdaterats avseende intäkter innebär att endast investeringsbidrag från den offentliga sektorn får redovisas i balansräkningen och intäktsföras efterhand som investeringen skrivs av (tillämpas från och med år 2020). Övriga bidrag måste intäktföras direkt. Detta kommer att få påverkan på nämndens driftintäkter (driftbudget) samt investeringsinkomster (investeringsbudget) men konsekvenserna kan i nuläget inte uppskattas fullt ut. Stadsledningskontoret kommer att ta fram en tillämpningsanvisning för hur investeringsbidrag ska kalkyleras, budgeteras och bokföras framöver.

## Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor för 2020. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

## Budgetjusteringar

### Ansökan om medel för klimatinvesteringar 2020

Exploateringskontoret har inventerat behovet av påbörjade klimatinvesteringar under 2020. De förslag till projekt som har identifierats framgår i tabellen och beskrivs närmare i bilagor.

Projekt Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem har tidigare beräknat att behovet av investeringsbidrag uppgår till 23 miljoner kronor mellan åren 2019-2021. Projektet har sedan dess utvecklats och ny kunskap har inhämtats vilket gör att projektet nu beräknar behovet av investeringsmedel om totalt 35 miljoner kronor, varav 20 miljoner kronor för år 2020 (se bilaga 10:1). Nämnden ansöker även om investeringsmedel till El-lastbil om totalt 3 miljoner kronor för år 2020, se bilaga 10:2.

Projekt, mnkr	2020	2021
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem, bilaga 10:1	20,0	7,0
El-lastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad förkrossning, bilaga 10:2	3,0	3,0
<b>Summa medel att ansöka om i VP 2020</b>	<b>23,0</b>	<b>10,0</b>

### Ansökan om medel för åtgärdsprogram för god vattenstatus

Nämnden avser att i tertiärrapport 1 ansöka om medel inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus för restaurering av Magelungen. Restaureringen kommer kunna genomföras under förutsättning att Huddinge kommun medfinansierar arbetet.

### Fastighetsskatt

Nämnden avser att i tertiärrapport 1 ansöka om medel för utökade kostnader för fastighetsskatt. På grund av fler värdeöverföringar av fastigheter (tillkommande) än planerat samt försenade försäljningar år 2019 kommer ökningen om 4,3 miljoner kronor inte räcka för år 2020. Prognosen är att kostnaderna kommer öka med ytterligare cirka 3 miljoner kronor.

### Kapitalkostnader

Exploateringsnämnden begär budgetjusteringar för ökade kostnader för avskrivningar med 32,5 miljoner kronor och minskade kostnader för internräntor med 59,9 miljoner kronor.

## Särskilda redovisningar

### Agenda 2030

Stockholm ska vara en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Staden ska planeras ur ett helhetsperspektiv och hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad.

FN fattade år 2015 beslut om Agenda 2030 med 17 globala mål för en hållbar utveckling. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av hållbarhetsmålen. Arbetet utifrån målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbygga stuprör och organisatoriska gränser i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska präglade genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden drivande i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Under våren 2019 togs målanalyser fram för respektive mål och under 2020 ska målarbetet fördjupas. I det fördjupade målarbetet kommer indikatorer eller jämförelsetal tas fram för varje delmål. I detta arbete kommer nyckelpersoner inom hållbarhet, målansvariga för andra mål, och ansvariga för genomförandet av centrala styrdokument, såsom miljöprogrammet, att involveras.

#### **Mål 11 *Hållbara städer och samhällen***

Målet handlar om att skapa förutsättningar för nuvarande och kommande generationer att bo, leva i och utveckla trygga, inkluderande och hållbara samhällen. Utmaningar för staden för att nå målet handlar bland annat om bostadsbrist, segregation, otrygghet och ojämlika livsvillkor. Stockholms stad har en relativt stor rådighet över målet. Rådigheten skiljer sig stort mellan olika delmål.

I det fortsatta arbetet med målet kommer förvaltningen, i dialog med kommunstyrelsens ansvariga för Agenda 2030, att ta sin utgångspunkt i den målanalys som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret gemensamt tog fram under 2019. Det fortsatta arbetet kommer även fortsättningsvis att ledas av exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma styrgrupp för mål 11 i Agenda 2030. Under året kommer kontoret även att delta i relevanta samverkansforum inom staden för att stärka synergier inom stadens hållbarhetsarbete.

Under 2020 ska arbetet med mål 11 och målets delmål kopplas mot stadens översiktsplan. Detta syftar till att stärka kopplingen mellan Agenda 2030 och de ordinarie processer som säkerställer att arbetet sker i enlighet med översiktsplanen. Detta arbete ska samordnas med arbetet med det nya miljöprogrammet. Under 2020 ska staden arbeta för ökad kunskap kring sociala nyttor av investeringar och prioritering av projekt som leder till måluppfyllelse av målet.

I enlighet med målanalysen bör staden använda kraften i stadsutvecklingen bland annat som ett verktyg för att förbättra för de invånare och de stadsdelar som har sämst förutsättningar. Stadsutvecklingen ska därigenom bidra till målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden samt minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys säkerställer att arbetet med agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till ökad jämställdhet, ökad social inkludering och minskad ojämlikhet. Modellen säkerställer även att barns rättigheter och perspektiv om jämställdhet och trygghet konkretiseras i stadens stadsutvecklingsprojekt.

Nämnden ska bidra i arbetet med utvecklad platssamverkan. Arbetet utgår ifrån den modell som tas fram inom staden samt sker inom de ramar nämnden har att verka inom.

Ökad samverkan med näringsliv och akademi ska utveckla stadens hållbarhetsarbete. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden samverka med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling och hur detta kopplar till genomförandet av Agenda 2030.

### **Mål 15 *Ekosystem och biologisk mångfald***

Målet handlar om att genom hållbar markanvändning stoppa förlusten av den biologiska mångfalden och stärka ekosystemen. Generellt sett har staden stor rådighet över målet inom Stockholm stads gränser då staden dels äger mycket mark och dels har planmonopol för mark- och vattenanvändning.

Stockholms gröna och blå infrastruktur har stor betydelse för den snabbt växande stadsbefolkningen. För att säkerställa värdena behöver funktionerna och sambanden för biologisk mångfald upprätthållas samt förstärkningsåtgärder, ekologisk kompensation och naturvårdsskötsel för biologisk mångfald öka. Det kräver en ökad kunskapsnivå både inom staden och hos allmänheten samt ett utökat samarbete mellan kontoren. En processbeskrivning för arbetet med ekosystemtjänster i exploateringsprocessen, där biologisk mångfald ingår, behöver tas fram samt tillhörande verktyg.

## **Systematiskt kvalitetsarbete**

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande och hög kvalitet i verksamheten arbetar kontoret kontinuerligt med att utveckla och förbättra sina huvud- och stödprocesser. Processerna säkerställer måluppfyllelsen genom att tydligt beskriva arbets sätt.

Exploateringskontoret har *Exploateringshandboken* som stöd i exploateringsprojekt som beskriver processer och rutiner. Ständiga förbättringar görs genom systematiskt arbete, bland annat efter förslag och synpunkter från medarbetarna. Arbetet med processbeskrivningar för privatägd mark fortsätter under 2020.

Ledstången är ett verktyg för medarbetarna inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner i exploateringsprojekt. Ledstången beskriver ansvarsfördelningen mellan nämnderna. Arbetet med ständiga förbättringar leds av exploateringskontoret i tät samverkan med de berörda kontoren.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus 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. För att stärka arbetet har en samordningsgrupp bildats med fokus på utveckling, forskning och innovation. Samordningsgruppens roll ska formars under 2020 med huvudfokus på att arbeta med koordinering och samverkan av projekt som pågår

inom förvaltningen och tillsammans med andra förvaltningar, lärosäten och externa parter.

I bilaga 5 presenteras de innovationsprojekt som nu pågår och där ansökningar gjorts för nya projekt.

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter via trafiknämndens telefon-app ”Tyck till”. På [stockholmvaxer.se](http://stockholmvaxer.se), där alla projekt finns presenterade, finns telefonnummer till respektive projekts kommunikatör och projektledare. Synpunkter och frågor som lämnas via sociala medier som till exempel Facebook ska besvaras snarast. Till de större projekten finns även en funktionsbrevlåda kopplad och den hanteras av projektledare och kommunikatör.

## Bilagor

- Bilaga 1 Aktiviteter, Program för tillgänglighet och delaktighet
- Bilaga 2.1 System för internkontroll
- Bilaga 2.2 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan
- Bilaga 3 Plan för upphandling
- Bilaga 4 Strategisk kompetensförsörjningsplan
- Bilaga 5 Projekt med extern finansiering
- Bilaga 6 Nämndens budget
- Bilaga 7 Kostnadsanalys
- Bilaga 8.1 Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 8.2 Investeringsplan per projekt
- Bilaga 8.3 Investeringsplan kommentarer om stora projekt
- Bilaga 8.4 Investeringsplan sammanställning av planerade slutredovisningar 2019
- Bilaga 8.5 Projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
- Bilaga 9 Sammanställning av förslag till nämndmål för exploateringsnämnden
- Bilaga 10.1 Klimatinvestering Transportband
- Bilaga 10.2 Klimatinvestering Tyst krossning
- Bilaga 11 Protokoll förvaltningsgrupp den 5 december 2019