

**Handläggare**  
Leo Bogle  
08-508 266 42

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-06-11

## Svar på skrivelse med anledning av prioritering av projekt

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anser skrivelsen besvarad i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Lena Holm  
Avdelningschef

### Sammanfattning

En skrivelse har inkommit från Jonathan Metzger (V) till exploateringsnämnden med anledning av prioritering av projekt. I denna framhålls att i beslutsunderlaget, till ärendet *Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för Exploateringsnämnden* går att utläsa att exploateringskontoret har fått i uppdrag av stadsledningskontoret att kategorisera och rangordna samtliga befintliga exploateringsprojekt i staden med ett investeringsbeslut på 50 mkr eller mer. I dokumentet presenteras även en mycket kortfattad och generell konsekvensanalys av prioriteringsordningen.

I skrivelsen framförs önskemål om en mer utförlig beskrivning av de grunder utifrån vilka prioriteringarna av projekten har gjorts och en utförlig konsekvensanalys av hur prioriteringarna faller ut vad gäller fördelningen av planerade investeringar i olika typer av områden i staden. Därutöver önskas även en ingående

**Exploateringskontoret**  
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 42  
Växel 08-508 276 00  
leo.bogle@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

konsekvensanalys av eventuella målkonflikter mellan genomförbarhet och lönsamhet (beräknat i ekonomiskt nuvärde för staden) samt social hållbarhet.

Med utgångspunkt från stadsledningskontorets anvisningar har projekten prioriterats utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och efter projektens nettonuvärde. Prioriteringen visar på mångfalden av projekt som finns i planen och att olika bostadstyper och upplåtelseformer är nödvändiga för att skapa ett brett utbud av olika boendeformer i hela staden. Viktigt att notera är att prioriteringen utgör en teoretisk övning och en grund för prioritering av projekten. Social hållbarhet i exploateringsprojekten hanteras bland annat genom vidareutveckling av exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA).

## Ärendet

Den 23 april inkom en skrivelse från Jonathan Metzger (V) till exploateringsnämnden med anledning av prioritering av projekt. I denna framhålls att i beslutsunderlaget, till ärendet *Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för Exploateringsnämnden*, går att utläsa att exploateringskontoret har fått i uppdrag av stadsledningskontoret att kategorisera och rangordna samtliga befintliga exploateringsprojekt i staden med ett investeringsbeslut på 50 mkr eller mer. Därutöver presenteras även en kortfattad och generell konsekvensanalys av prioriteringsordningen.

Författaren påtalar att det är svårt att utläsa vilka parametrar som rangordningen har utgått ifrån och på vilka grunder dessa parametrar har valts ut. Det är även svårt att få en uppfattning av vilka mönster i former av prioritering och nedprioritering av investeringar i den byggda miljön mellan olika typer av områden som dessa prioriteringsgrunder skapar, och vilka effekter prioriteringarna eventuellt skulle få för uppfyllelsen av målet om en sammanhängande stad och för den sociala och ekologiska hållbarheten.

I skrivelsen påtalas även ett behov av analys av eventuella målkonflikter mellan den ökande betoningen av såväl genomförbarhet och lönsamhet (beräknat i ekonomiskt nuvärde för staden) samt social hållbarhet. Det framhålls som troligt att projekt med hög lönsamhet och/eller hög genomförbarhet inte

alltid är de som bidrar mest till social hållbarhet. Önskemål framförs om en mer utförlig beskrivning av de grunder utifrån vilka prioriteringarna har gjorts och en utförlig konsekvensanalys av hur prioriteringarna faller ut vad gäller fördelningen av planerade investeringar i olika typer av områden i staden. Därutöver önskas även en ingående konsekvensanalys av eventuella målkonflikter mellan genomförbarhet och lönsamhet (beräknat i ekonomiskt nuvärde för staden) samt social hållbarhet.

## **Bakgrund**

Stadens växande befolkning är en grundläggande utmaning för framtiden och takten i bostadsbyggandet måste hållas hög. Den höga tillväxttakten ställer stora krav på prioriteringar såväl inom stadens investeringsverksamhet men också inom den löpande driften då investeringstakten avspeglas i ökade drifts- och kapitalkostnader.

### *Stadens investeringsstrategi*

Stadens höga investeringsvolym medför att hela kommunkoncernen behöver samverka och ha ett högt fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna.

Investeringsstrategin är ett viktigt styrdokument för att uppnå den höga ambitionsnivån för bostadsmålet 140 000 nya bostäder till 2030. Syftet med strategin är att ge vägledning för investeringsprioriteringar och öka förmågan att prioritera investeringar utifrån ett kommunkoncernperspektiv och för att förverkliga en ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbar stad. Även ökad samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter är ett syfte.

Genomförandet av stadens stadsutvecklingsprojekt ska genomsyras av ett socialt värdeskapande perspektiv. Staden ska i första hand prioritera områden för bostadsexploatering där det finns eller planeras infrastrukturlösningar. Mängden projekt där utgifter för markförvärv, evakuering, marksanering, överdäckningar och särskilda infrastrukturåtgärder blir omfattande och behöver begränsas. Detta tillsammans med tät och area-effektiv utbyggnad ger goda förutsättningar för lönsamma projekt, eftersom det blir möjligt att utnyttja redan gjorda investeringar i väg- och ledningsnät, kommunikationer och till viss del även anläggningar för social service.

Stadens exploateringsprojekt ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade.

En gemensam styrmodell för stora investeringsprojekt tillämpas i staden sedan januari 2010, Stöd för Stora Investeringsprojekt (SSIP). Modellen ska användas i investeringsprojekt där investeringsutgifterna bedöms överstiga 50 mnkr. Inom varje projekt ska grundläggande behov och syfte vara styrande. Kostnadsdrivande tillval ska inte projekteras. Eventuella fördyrningar i projekt ska mötas av effektiviseringar som inte påverkar framtida driftkostnader negativt.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av exploateringskontorets ekonomiavdelning, i samråd med administrativa avdelningen.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

Stadens investeringsstrategi utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt. Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelse eller inkomster genom markförsäljningar.

Nämndens *Underlag för budget 2021 med inriktning mot 2022 och 2023* innehåller projekt omfattande cirka 50 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 110 000 lägenheter. För att uppnå målet om att planera för 140 000 nya bostäder till 2030 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

En prioritering av investeringsprojekten har gjorts med utgångspunkt från stadsledningskontorets anvisningar. Viktigt att notera är att prioriteringen utgör en teoretisk övning och en grund för prioritering av projekten. I de fall prioriteringslistan ska användas för en definitiv prioritering så måste varje projekt

prioriteras individuellt utifrån ytterligare kriterier.

Enligt metoden ska en s.k. forcerad rangordningen först göras, vilket innebär att man värderar projekten mot varandra i enlighet med stadens investeringsstrategier. Exploateringskontoret har beslutat att alla projekt sätts med samma prioritet; 1. Därefter har en slutlig prioritering skett.

Prioriteringar för projekt med olika beslutsläge har gjorts: en för utredningsprojekt, en för planeringsprojekt och en för genomförandeprojekt. Enligt anvisningarna ska endast projekt över 50 mnkr ingå i prioriteringen. Genomförandeprojekten har prioriterats först, därefter planeringsprojekten och utredningsprojekten, de två senare utan inbördes ordning. En s.k. balanserad rangordning görs sedan inom respektive grupp. Först fylls ett antal basfakta i och koppling till målen i översiktsplanen och målen för verksamhetsområdena för respektive projekt enligt anvisningarna. Därefter bedöms respektive projekt utifrån ett antal kriterier; lönsamhetsfaktor, driftkonsekvenser, projektrisk, projektberoende och tidsprioritet. Driftkonsekvenserna bedöms till samma för alla projekt dvs. höga och nämndens projekt bedöms även ha hög projektrisk. Projekt med fattade genomförandebeslut bedöms infalla tidigare än projekt med inriktningsbeslut som i sin tur bedöms komma innan projekt med utredningsbeslut.

I enlighet med stadsledningskontorets anvisningar har projekten kategoriserats, balanserats och rangordnats enligt givna parametrar. De projekt som hamnat på samma "poäng", enligt den balanserade rangordningen, har inom respektive grupp prioriterats i första hand utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och slutligen efter projektens nettonuvärde.

Samma förfaranden har gjorts för samtliga projekt i genomförande, planering och utredning. Totalt har 118 projekt rangordnats; genomförandeprojekt 45, och planeringsprojekt 57 och utredningsprojekt 16.

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

Den prioritering av investeringsprojekten som exploateringsnämnden har gjort, utifrån stadsledningskontorets anvisningar och metod, omfattar i dagsläget inte kriterier för social hållbarhet. Exploateringskontoret hanterar frågor som rör social hållbarhet i exploateringsprojekten på olika sätt. Fortsatt utvecklingsarbete pågår med exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA). Modellen bidrar till att exploaterings- och planprojekten arbetar mot stadens mål om social hållbarhet.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Skrivelse från Jonathan Metzger (V) med anledning av prioritering av projekt 2020-04-23.