

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42

Till
Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden

08-508 266 42
08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	3
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	3
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	4
2 Nämndens verksamhetsområde	5
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	19
3.1 Drift.....	19
3.2 Investeringar.....	23
3.2.1 <i>Prioriteringsgrunder</i>	24
3.2.2 <i>Konsekvensanalys och risker</i>	25
3.2.3 <i>Måluppfyllelse</i>	26
4 Lokalförsörjningsplan.....	30
4.1 Annan kommunal verksamhet.....	30
4.1.1 <i>Nuläge 31 januari 2021</i>	30
4.1.2 <i>Lokalbehov för annan kommunal verksamhet</i>	30
4.2 Övrigt	31
4.2.1 <i>Bedömd hyreskostnadsutveckling</i>	31
4.2.2 <i>Samverkan</i>	31
5 Övriga redovisningar	31
6 Bilagor.....	33

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

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

- Exploateringsnämnden arbetar för att staden säkerställer goda möjligheter för offentlig service; olika boendetyper, boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, förskolor, skolor, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden.
- 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.
- 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, säkerställa barns rättigheter och minskad ojämlikhet.

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

- Arbetet för fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar för ska fortsätta. 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.

1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

- Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser i pågår i hela staden men särskild vikt läggs vid Söderort, och översiktsplanens fokusområden och vid de renodlade verksamhetsområdena.
- Staden bygger upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden.
- Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och SBR, för att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning.
- Exploateringskontoret deltar i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och deltar också i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer.
- Staden ska arbeta med utveckling av och inhyrning i privatägda samhällsfastigheter i högre grad än tidigare.
- För närvarande pågår arbete med ett 20-tal projektidéer med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg analyseras och testas.

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

- Exploateringsnämnden verkar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt.
- Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden; från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till att projekten avslutas. Exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier.

Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

- Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Exploateringsnämnden kommer att stärka samordningen avseende logistik och teknisk infrastruktur. Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta.

Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

- 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, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. En viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram är att exploateringsnämnden ställer krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Stockholm har en budget i balans och långsiktig hållbara finanser

- Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.
- Exploateringsnämndens investeringar är normalt lönsamma då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelse eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsnivåerna beräknas även fortsatt ligga på höga nivåer.
- Konjunkturutvecklingen utgör en risk för uppfyllandet av nämndens mål.

Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

- Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka attraktiviteten som arbetsgivare. Exploateringskontorets framtagna värdegrund är vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur bidrar till verksamhetens uppdrag.
- Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen kommer under kommande år att innebära en satsning och kräva avsevärda resurser för verksamheterna.

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Det senaste decenniet har stadens befolkning ökat med i genomsnitt cirka 13 200 invånare per år. Det är positivt för stadens utveckling och det bidrar till behovet av ett ökat bostadsbyggande. Takten i bostadsbyggandet ska öka och samtidigt bidra till stadens mål om en hållbar utveckling.

Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025. Sedan 2010 har drygt 59 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2030 behöver drygt 8 000 bostäder påbörjas årligen. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden verka för att en hög takt för bostadsbyggandet ska kunna bibehållas genom konjunkturcykler, bland annat genom att planera för större stadsutvecklingsprojekt. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 21 000 bostäder finns i stadens planberedskap.

För att nå målen och behålla stockholmarnas förtroende krävs ett nära samarbete inom staden och med byggaktörer. Dessutom behövs en nära dialog med stockholmarna.

Att människor känner delaktighet i samhället är en grund för att skapa ett gott liv och utveckla sin fulla potential. Bostadsbeståndet ska vara sådant att det motverkar segregation och främjar attraktiva boendemiljöer i hela staden och genom att planera för bostäder för de grupper som staden har ett särskilt ansvar för. Därutöver planeras för tillgången till arbetsplatser, kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice och för rekreation, idrott och ett levande kulturliv.

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

För att klara bostads målet, men också för att klara åtaganden inom infrastrukturförhandlingarnas överenskommelser, behöver takten öka och innovativa lösningar tillkomma. Utifrån de senaste årens läge på bostadsmarknaden och den ekonomiska nedgången i samband med Covid-19-pandemin, lanserades början av 2021 en särskild satsning på byggandet av hyresrätter, hyresrättspushen, för att öka antalet bostäder i nyproduktion.

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden medfinansierare i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. Genom Stockholmsförhandlingen träffades år 2013 en överenskommelse om utbyggnad av Stockholms tunnelbana som ska kompletteras med ett ökat bostadsbyggande i berörda kommuner. Under perioden 2014 till 2030 ska totalt 45 900 bostäder färdigställas i tunnelbanans influensområde inom staden. Med influensområde avses det avgränsade område där staden enligt överenskommelsen ska bygga nya bostäder. En fortsatt hög produktionstakt är en förutsättning för att målen ska nås. Från 2014 till 2020 har det färdigställts 5 424 bostäder. Under 2020 färdigställdes 2 000 bostäder av dessa. Utöver det har 3 267 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. Antalet kommer öka de kommande åren då endast planer som antagits efter den 1 januari 2014 och sedan färdigställts räknas i överenskommelsen.

Staden har även ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur inom ramen för Sverigeförhandlingen, Storstad Stockholm. Avtalet innebär att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder (från och med maj 2017). Totalt har 8 849 bostäder färdigställts sedan dess. Förhandlingarna handlar om vilka objekt staten kan tänka sig att medfinansiera för att få till stånd en bättre kollektivtrafik och ett ökat bostadsbyggande i Stockholm, Göteborg och Skåne. De objekt som ingår i förhandlingarna för Stockholms del är ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, utbyggd Spårväg syd, förlängd Roslagsbana till City och en tunnelbanestation i Hagalund, mellan stationerna Arenastaden och Hagastaden.

2.1.1 Översiktsplan

Genom översiktsplanen talar staden om hur Stockholms bebyggelse och stadens övriga mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt. Översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar översiktsplanen ut fyra fokusområden: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Till dessa platser riktas investeringar och planeringsresurser för att få igång ett mer omfattande bostadsbyggande och stadsutveckling. I översiktsplanen finns elva strategiska samband som är strategiskt viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stads kvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Strategiska samband

- Bandhagen-Högdalen-Rågsved
- Tensta-Rinkeby-Spånga
- Kista-Husby-Akalla
- Fagersjö-Farsta
- Bredäng-Mälarhöjden
- Skärholmen-Vårberg
- Östberga-Årsta
- Hässelby Gård-Vinsta-Vällingby
- Älvsjö-Solberga-Telefonplan
- Björkhagen-Hammarbyhöjden-Hammarby Sjöstad
- Skarpnäck-Sköndal

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

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de kommer att möta i sin vardag. Starka målpunkter som simhallar, idrottsplatser, temalekplatser eller kulturinstitutioner kan bidra till att människor söker sig till nya platser och får tillträde till nya delar av staden. Ett mer sammanhängande Stockholm blir en upplevelsemässigt större och rikare storstad. Arbetet för att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet ska stärkas.

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

2.1.2 Säkerhet

Stadens Säkerhetsprogram och kommande Trygghetsprogram är vägledande i arbetet med att Stockholm ska upplevas som en trygg och säker stad. Ett förändrat omvärldsläge ställer ökade krav på höjd krisberedskapsförmåga och en kontinuerlig anpassning till planeringen för återtagande av det civila försvaret.

Exploateringsnämndens och kontorets säkerhetshantering och förmåga att hantera en kris vidareutvecklas successivt. I flera av nämndens projekt hanteras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver tryggas. Arbetet med att stärka kontorets säkerhetsskydd och informationssäkerhet fortsätter.

Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt i samverkan med stadsdelsförvaltningarna, Polisen, Kronofogden och EU-teamet vid socialnämnden, för att förebygga och vid behov initiera avlägsnande av olagliga boplatser. Tillsammans med övriga ansvariga myndigheter arbetar nämnden med att avlägsna illegala båttableringar.

2.1.3 Medverka till offentlig service

När takten är hög i bostadsbyggandet ska exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden tillsammans med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser arbeta för att staden tidigt i utvecklingen säkerställer goda möjligheter för offentlig service, olika boendetyper, näringsliv, föreningsliv, kultur och rekreation i hela staden. Detta ska bidra till att skapa ett levande, attraktivt och tryggt Stockholm. Stockholmare ska involveras i arbetet för att nämnden ska kunna ta hänsyn till åsikter, synpunkter och behov, särskilt när det gäller att utveckla den fysiska miljön utifrån ett medborgarperspektiv.

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att utveckla processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Syftet är att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i eller vara delaktiga i utvecklingen av staden. För att tillhandahålla en tydlig etableringsprocess för att fler företag ska välja Stockholm som etableringsort, möjliggöra för fler externa utförare i stadens verksamheter och att fler aktörer bidrar till försörjningen av samhällsfastigheter utifrån stadens behov ska exploateringsnämndens organisation, processer och arbetssätt utvecklas.

2.1.4 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar fortsätter. 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 har i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, äldrenämnden och Stockholms Stadshus AB tagit fram Riktlinjer för bostadsförsörjningen 2021-2024.

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

storlek. I alla aktuella bostadsexploateringsprojekt tillfrågas stadsdelsförvaltningen om behov föreligger.

2.1.5 Utvecklar utökad medborgardialog

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog har stor betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av utveckling och omvandling. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen och acceptansen för stadsutvecklingen.

Medborgarna ska uppleva att de involveras i utvecklingen av staden genom att bli inbjudna att delta i tidiga dialoger och samråd. Många av stadens projekt är inne i ett genomförande som påverkar människors vardag vilket gör kraven på kommunikation allt högre. Genomförandekommunikationen ska genomsyras av proaktiv, planerad kommunikation utifrån lokala behov och förutsättningar.

Med utgångspunkt från medborgarnas behov använder staden varierade mötesformer, både fysiska och digitala, för information och dialog. Medborgarpanelen och andra former av dialog bidrar till att tillvarata stockholmarnas lokalkunskap, åsikter och idéer om sitt närområde.

Möjligheter för olika former och nivåer av digital interaktion ska prövas under de kommande åren. Detta görs till exempel vid tidig dialog eller samråd genom livesändning, av informationsmöten, livechat och digitala dialogverktyg. En utökad närvaro i sociala medier i stadsdelarna ska testas och utvärderas utifrån behovet att informera och bidra i den lokala dialogen om utvecklingen i närområdet och pågående projekt. Eftersom en stor andel bostäder byggs i söderort är behovet av kommunikation särskilt stort där.

Exploateringsnämnden ska fortsätta vidareutveckla det nära samarbetet med övriga förvaltningar, stadens bostadsbolag och Region Stockholm så att kommunikationen till stockholmarna karakteriseras av ett helhetsperspektiv.

2.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

2.2.1 Bostadsåret 2020

Sedan år 2000 har drygt 100 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett genomsnitt på 4 800 bostäder per år. Under år 2020 påbörjades 3 856 bostäder i om- och nybyggnation. Förändrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder har påverkat bostadsbyggandet. Under året färdigställdes 4 835 bostäder. Stockholms stad är en stor markägare och har därigenom ett viktigt verktyg för att styra markanvändningen och bostadsbyggandet i staden. Staden kan genom beslut i exploateringsnämnden anvisa mark till olika intressenter inför planering av ny bebyggelse. För år 2020 var målet att markanvisa 10 000 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter inklusive studentbostäder. Inför beslut om markanvisningar sker ett samarbete mellan stadens förvaltningar där bedömningar om lämplighet och platsens förutsättningar analyseras. Markanvisningar ger en exklusiv rätt för byggaktörer att utveckla projekt inom ett visst område och är således en viktig förutsättning för att hålla en hög takt i bostadsproduktionen.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter påbörjades totalt 491 studentbostäder under 2020.

År 2020 markanvisades 8 441 bostäder varav 39 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 3 578 bostäder. Totalt 995 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Under perioden 2020-2029 förväntas antalet barn i förskoleåldern (1-5 år) öka med drygt 4 500 och antal skolbarn i åldern 6-15 år öka med drygt 1 500. Detta innebär ett ökat behov av förskolor och skolor. Under 2020 har exploateringsnämnden beslutat om markanvisningar för totalt åtta förskolor. Beslut har även fattats om en utökning av två befintliga förskolor i Vinsta och i Bredäng.

Beslut har fattats om markanvisning för grundskola i Mariehäll i Bromma och för en gymnasieskola i Slakthusområdet. Totalt har cirka 1 200 nya elevplatser under det gångna året gjorts möjliga genom beslut i exploateringsnämnden.

2.2.2 Planera för 140 000 nya bostäder

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

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 127 000 bostäder i pågående planering i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner som ännu inte påbörjats. De höga ambitionerna för bostadsbyggandet kräver effektiva arbetssätt i staden och att det finns en god blandning av bostadsprojekt i stadens portfölj. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande krävs ett stabilt och högt årligt tillskott av många olika bostäder, både i upplåtelseformer och storlekar. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden; från markanvisning fram till byggstart, genomförande av stadens investeringar till att projekten avslutas. Exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbetssätt och prioriteringar innebär att samtliga projekt bedrivs i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategier.

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

Nyproduktionen av bostäder är bara en liten del av ett stort existerande bostadsbestånd. Ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga beståndet har en avgörande betydelse för hur bostadsbristen kan mötas, framförallt i närtid. När befolkningen växer snabbt, urbaniseringen ökar och efterfrågan på bostäder blir allt högre, krävs det att fler bostäder byggs. Framförallt behövs bostäder av olika storlekar och upplåtelseformer som passar olika typer av hushåll. Hur ekonomiskt svagare hushålls efterfrågan på bostäder ska tillgodoses är fortsatt en stor utmaning. Dessa har ofta begränsade möjligheter att efterfråga en nyproducerad bostad.

Inom vissa delar av staden är befintlig infrastruktur i form av gator och ledningar i behov av att rustas upp i samband med bostadsproduktion. Utredningar kring kapacitet och

genomförbarhet bör inarbetas i pågående och kommande programarbeten för att tidigt identifiera eventuella begränsningar för bostadsbyggandet och öka genomförbarheten.

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

Behovet av bostäder för äldre, såväl bostadsbedömda som icke-bostadsbedömda bostäder, kommer att tillta i takt med att andelen äldre i staden ökar. Fler bostäder för äldre i nyproduktion skapar förutsättningar för flyttkedjor och ett bättre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

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

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

2.2.3 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggandet

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

Trots pågående pandemi har bostadspriserna på successionsmarknaden återhämtat sig från nedgången 2017 och är nu på rekordnivåer. I innerstaden och närförort har prisutvecklingen varit kraftig, samtidigt som den varit mindre i ytterstaden. Även för nyproduktion har prisutvecklingen varit positiv och de så kallade nyproduktionspremierna har kommit tillbaka i prissättningen. Detta har sin grund i stigande priser på successionsmarknaden och i ökande omsättning på nyproduktionen. På nyproduktionsmarknaden är dock utbudet fortfarande lägre än innan toppnoteringarna 2017 vilket sannolikt även bidrar till de stigande priserna. Liksom för successionsmarknaden ses ännu inte en lika kraftig prisuppgång för nyproduktion i ytterförorterna.

2.2.4 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 med målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Mänskliga rättigheter, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet, delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska prägla genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Exploateringsnämnden fastställde i juni 2020 en miljö- och klimathandlingsplan. Under varje prioriterat miljömål redovisas i handlingsplanen vilka globala hållbarhetsmål och nationella miljökvalitetsmål som berörs. Exploateringsnämndens miljörelaterade arbete bidrar i arbetet mot följande hållbarhetsmål i enlighet med Agenda 2030:

- Hållbara städer och samhällen
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Hälsa och välbefinnande
- Rent vatten och sanitet
- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringarna
- Hav och marina resurser

Exploateringsnämndens verksamhet bidrar också till arbetet med de nationella miljökvalitetsmålen Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö, Frisk luft, Ett rikt växt- och djurliv, Levande sjöar och vattendrag samt Giftfri miljö.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden målsvarig förvaltning i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Under 2021 ska målarbetet fördjupas. Stadsledningskontoret har tagit fram en hållbarhetsrapport som dels följer upp arbetet med de 17 målen och dels inriktningsmålen i *Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm*. Det fortsatta målarbetet kommer att kopplas till stadens hållbarhetsrapport.

Enligt Agenda 2030:s princip om att *Ingen ska lämnas utanför* 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.

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. Utvecklingsområden för att staden ska bli ledande i genomförande av målet handlar bland annat om att minska klimatpåverkan, motverka bostadsbrist, segregation, otrygghet och främja jämställdhet och social inkludering.

Arbetet med mål 11 och målets delmål ska kopplas mot stadens översiktsplan, integreras i relevanta styrdokument och pågående och kommande stadsutvecklingsprojekt. Kopplingen ska stärkas mellan Agenda 2030 och de ordinarie processer som säkerställer att arbetet sker i enlighet med översiktsplanen. Detta ska samordnas med arbetet med stadens nya miljöprogram och andra styrdokument för staden.

I enlighet med målanalysen ska staden använda 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 och bidra till att 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, barns rättigheter och

minskad ojämlikhet. Modellen är utvecklad för stadsutvecklingsprocessens alla skeden och ska tillämpas i alla nystartade projekt. Exploateringskontoret arbetar med att samla goda exempel på projektspecifika mål och lösningar som bidrar till socialt värdeskapande till exempel trygghetskapande åtgärder.

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 med jämställdhet genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. Jämställdhetsanalyser redovisas i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut. Jämställdhetsanalyserna innebär att stadens trygghetsmätning analyseras tidigt i projekten och eventuella utmaningar av otrygghet kan tas om hand i projekten genom att fokus läggs på trygghetskapande åtgärder. Exploateringskontoret ska fortsätta arbetet med att samverka med andra förvaltningar i trygghetsfrågor.

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

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Målet handlar om att genom hållbar markanvändning stoppa förlusten av den biologiska mångfalden och stärka ekosystemen. Staden har 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 ska 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 och ett utökat samarbete mellan kontoren. Det kommer att ske genom olika typer av kunskapshöjande åtgärder.

Exploateringsnämnden har stor möjlighet att arbeta för målet inom sin ordinarie verksamhet. Flera utvecklingsarbeten pågår för närvarande. Ett exempel är att utveckla ekologisk kompensation som verktyg. Kontoret avser utreda hur grönkompensation kan användas som ett av flera sätt att stärka ekologiska funktioner och samband samt utreda möjligheten att särskilja grönkompensation från nämndens övriga investeringar. Ett annat exempel är att utveckla exploateringsprojektens ekologiutredningar och visa på både möjliga anpassningar för projekten samt kompensationsåtgärder. Exploateringsnämnden kommer i sina investeringar i park- och naturmark arbeta för att stärka samt upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i enlighet med miljöprogrammet och handlingsplanen för biologisk mångfald. Exploateringskontoret ska också ta fram en processbeskrivning hur ekosystemtjänster hanteras i exploateringsprojekt idag och förslag på utveckling

2.2.5 En hållbart växande stad

Exploateringsnämndens miljö- och klimathandlingsplan för 2020-2023 beskriver hur nämnden avser bidra till att staden når målen i miljöprogrammet 2020-2023 och klimathandlingsplanen. Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens energianvändning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader.

Som en central och viktig åtgärd för att nå flera mål i stadens miljöprogram ställer exploateringsnämndens krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att följas upp i samband med överenskommelse om exploatering.

2.2.6 Energianvändningen är hållbar

Staden har sedan länge, via exploateringsnämnden, ställt krav på energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Exploateringsnämnden ställer krav på att energianvändningen inte ska överskrida 55 kWh/m² i nyproducerade byggnader. 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.

Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs till övriga projekt inom staden. Norra Djurgårdsstaden sprider även erfarenheter via nationella och internationella nätverk såsom Low Carbon Neighbourhood (C40), advisory board för hållbara stadsdelar (C40) och JPI energipositiva stadsdelar (EU).

Under 2021 påbörjar exploateringsnämnden projektet Cities4PEDs (EU) med syfte att utreda förutsättningar för energipositiva områden. Studien kommer att utgå ifrån Loudden i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsnämnden driver sedan fler år hållbarhetsportalen för Norra Djurgårdsstaden (webbaserad databas för uppföljning). Erfarenheter togs tillvara i samband med upphandling av exploateringsnämndens uppföljningsportal för övriga projekt. Norra Djurgårdsstadens projekt överförs till uppföljningsportalen under 2021. Exploateringsnämnden medverkar fortsatt tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden i projektet ”Öppet miljöberäkningsverktyg baserat på branschöverenskommelser” som syftar till att utvärdera och vidareutveckla en förenklad modell för klimatberäkningar som projektet använder som krav. Verktyget testas för klimatberäkningar för anläggningar på allmän platsmark och byggnader.

2.2.7 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt. Staden arbetar aktivt för att öka framkomligheten i staden. Stadens framkomlighetsstrategi ligger 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. Flexibla och gröna parkeringstal ska tillämpas, mobilitetstjänster ska främjas och skapande av förutsättningar för bilpooler och laddningsinfrastruktur ska uppmuntras.

För att säkerställa en god framkomlighet i stora exploateringsprojekt och i mindre exploateringsprojekt med större flöden av trafik exploateringsnämnden samverkar med trafiknämnden i övergripande planering. Detta för att förbättra cykelinfrastrukturen i staden och tidigt planera för ett ökat gående och cyklande, och 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 planerar, i samarbete med trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden, för en omvandling av Södertäljevägen närmast Liljeholmen från trafikled till urbant stråk. I enlighet med översiktsplanen utreds Örbyleden och andra tilltänkta

urbana stråk så att bostäder, arbetsplatser och verksamheter kan integreras med kapacitetsstark kollektivtrafik.

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

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår med stora utmaningar bland annat på grund av omfattande arkeologiska utgrävningar i området, svåra geotekniska förutsättningar och andra tekniska utmaningar med bland annat arbeten i direkt anslutning till tunnelbanan. Huvudbron levererades till området och togs i bruk under hösten 2020. Sprängningarna för bygget av bussterminalen i Katarinaberget påbörjades i januari 2019 och avslutas under 2021. Därefter påbörjas installationsarbetena och stomkompletteringar. Bussterminalen är beräknad att tas i drift i slutet av 2023.

2.2.8 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Miljömål för ”Hållbar mark och vattenanvändning” omfattar nämndens arbete med både markförvaltning och stadsutveckling. Exploateringsnämnden ställer krav på att stadens dagvattenstrategi ska följas i exploateringsprojekt och i samband med markanvisningar på stadens mark. Exploateringsnämnden arbetar aktivt med att i samband med exploatering förebygga översvämningar i stadsmiljön. Stadens skyfallsmodell ligger till grund för bedömningar av översvämningsrisker och exploateringsnämnden tar initiativ till klimatanpassningsåtgärder när ett sådant behov identifieras i samband med planerad exploatering.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB i planering för genomförandet av de lokala åtgärdsprogrammen för Stockholms vattenförekomster. Exploateringsnämnden har uppgiften att se till att restaurering av sjöar och vattendrag görs när så bedöms nödvändigt. Under 2019 förbättrades Brunnsvikens vattenstatus genom fällning av fosfor och 2020 genomfördes även fällning av fosfor i Djurgårdsbrunnsviken. Under 2021-2023 kommer flera liknande åtgärder för restaurering behöva genomföras, bland annat i Magelungen och Drevviken. Medel för detta kommer att sökas ur den centrala medelsreserven.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden ta fram en processbeskrivning och strategi för arbetet med ekosystemtjänster i exploateringsprocessen. I samband med markanvisning ställs också krav på att grönytefaktor används vid nybyggnad på stadens mark.

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

2.2.9 Stockholms miljö är giftfri

Exploateringsnämnden ställer krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförligt system i samband med markanvisningar på stadens mark. Även i entreprenadupphandlingar ställs krav på materialval utifrån BVB. Implementering av BVB har inneburit ett omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Proaktivt arbete för att få fler anläggningsprodukter bedömda i BVB har lett till att hundratals produkter har tillkommit.

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Detta är aktuellt för ett stort antal exploateringsprojekt. Under 2021 kommer exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, att upprätta en prioriteringslista över förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. Under 2021-2023 planerar exploateringsnämnden även att låta utföra ansvarsutredningar och ta fram eventuella kontrollprogram för nedlagda deponier där det bedöms finnas behov av detta. Exploateringsnämnden, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, ska se över arbetet med växtsanering av förorenad mark och även möjligheter för växtbaserad sanering i vatten.

2.2.10 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, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande. Exploateringsnämnden kommer att samordna genomförandefrågor avseende bygglogistik, infrasystem, infrastruktur och samplanering av schakt- och återfyllnadsmassor i exploateringsprojekten så att projekt som påverkar trafiken samplaneras för att främja framkomligheten och minska klimatutsläppen. För att minska onödiga transporter kommer särskilt hanteringen av schakt- och återfyllningsmassor inom staden uppmärksammas.

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

2.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

2.3.1 Kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Ambitionen med stadens näringslivsarbete är att Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat år 2025 och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att etablera sig i krävs att näringslivsperspektivet är en naturlig del av stadens arbete. Arbetet utgår från stadens näringslivspolicy vilken syftar till att lägga fast en gemensam riktning. Exploateringsnämnden har under de senare åren haft som mål att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region (SBR) arbeta för fler arbetsplatser. Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden men särskild vikt läggs vid Söderort, översiktsplanens fokusområden och vid de renodlade verksamhetsområdena.

Exploateringskontoret har, tillsammans med stadsbyggnadskontoret och SBR tagit fram en strategi för hur staden kan arbeta med att skapa förutsättningar för fler arbetsplatser. Strategin innebär bland annat att staden särskilt ska analysera omfattningen på potentialen för arbetsplatser och hur bäst värna näringslivets förutsättningar i utformningen av

stadsutvecklingsprojekt. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och SBR arbetar i en gemensam arbetsgrupp med syftet att säkerställa att potential för arbetsplatser beaktas i tidiga skeden och i strategiska beslut om markanvändning. Staden bygger för närvarande upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden. Syftet är att göra bättre bedömningar inför beslut om markanvändning bland annat vid markanvisningar.

Exploateringskontoret har deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla service vid etableringsförfrågningar och har vidareutvecklat arbetsprocesser för detta. Syftet har varit att skapa en mer effektiv och serviceinriktad organisation och att etablera tydliga kontaktvägar och processer för de företag som vill etablera sig i staden. Staden har, genom förvaltningsövergripande arbete, sett över och utvecklat arbetssätt och processer för att i ökad grad tillgodose stadens behov av samhällsservice med hjälp av privata aktörer på såväl kommunal som privat mark. Exploateringsnämnden har deltagit i arbetet. Stadens förvaltningar ska arbeta med utveckling av och inhyrning i privatägda samhällsfastigheter i högre grad än tidigare. Nya processer och rutiner för detta har implementerats i exploateringskontorets ordinarie arbetsprocesser. Kunskapen i etableringsfrågor och de förvaltningsövergripande nätverken har därmed stärkts. För närvarande pågår arbete med ett 20-tal projektidéer med kommersiella byggaktörer för samhällsfastigheter där kombinationer av olika affärs- och upphandlingsupplägg analyseras och testas.

Exploateringskontoret tar emot förfrågningar från olika kommersiella aktörer, även byggaktörer för samhällsfastigheter, och med bättre rutiner och service tillsammans med stadens övriga förvaltningar förbättras förutsättningarna för nya arbetsplatser. Exploateringskontoret har ofta en samordnande roll i detta arbete.

De tio renodlade verksamhetsområden som är utpekade i översiktsplanen utgör en viktig resurs och utvecklingspotential för framtidens näringsliv. Exploateringskontoret verkar för att de strategiskt viktiga verksamhetsområdena säkras för att tillhandahålla staden med de varor och tjänster som annars skulle behöva transporteras långa sträckor. För att ta tillvara den resursen behöver stadens försörjningsbehov analyseras. Exploateringskontoret deltar även i arbetet med platsutveckling av stadens renodlade verksamhetsområden och arbetar för att ge dessa långsiktiga förutsättningar för utveckling och utökning avseende antalet arbetsplatser tillsammans med berörd stadsdelsnämnd, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, SBR och övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser.

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

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

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetsprofileringsarbetet och resultat utvärderas kontinuerligt i nära samverkan med förvaltningar, bolag, byggaktörer, akademi, med mera. Erfarenheter sprids till andra projekt inom staden och bidrar till en kunskaps- och kompetenshöjning för samtliga involverade parter.

2.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på kommersiella lokaler

Sveriges ekonomi minskade med 2,8 procent 2020, vilket kan jämföras med en tillväxt på 1,2 procent år 2019 och 2,3 procent år 2018. Transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige 2020 låg i intervallet 185 – 200 miljarder kronor. Historiskt sett var 2020 det tredje starkaste transaktionsåret genom tiderna.

Antalet transaktioner var fler jämfört med år 2019, då de två största affärerna uppgick till samma belopp som de 20 största affärerna 2020. Investeringsvolymen för kontor halverades medan volymen för bostäder ökade till drygt 30 procent av den totala transaktionsvolymen.

Kontorsvakanserna ökade såväl i central business district (CBD) som i innerstaden och närförort, utom i Kista där de minskade något. Vakanserna i CBD var i slutet av 2020 4,4 procent jämfört med 2,3 procent 2019. I innerstaden var vakanserna 4,8 procent jämfört med 2,6 procent och i närförort ökade de till 6,5 procent jämfört med 4,5 procent. I Kista är vakansgraden fortfarande avsevärt högre och uppgår trots en viss minskning under året till omkring 20 procent.

Marknadshyran för kontor i CBD nådde i början på 2020 nya toppnivåer men var i bästa läge nere på nivån 7 500 kr/kvm i slutet av året. Det motsvarar hyresnivån i bästa läge för år 2018 och är väsentligt lägre än 2019. Även i övriga innerstaden och i närförort sjönk hyresnivåerna under året medan de i Kista var oförändrade. Den historiskt starka hyresutvecklingen innebär dock stigande hyresnivåer vid omförhandling av befintliga hyresavtal.

Avkastningskraven har varit relativt stabila under 2020 med cirka 3,25 procent för de bästa objekten i CBD. Även i övriga innerstaden och närförort noteras oförändrade direktavkastningskrav om 3,75 respektive 4,0 procent. För kontorsmarknaden har den negativa hyresutvecklingen, till viss del motverkad av omförhandlingar på högre nivåer samt stigande vakanser och oförändrade direktavkastningskrav, lett till sjunkande fastighetsvärden.

Planerade och pågående kontorsprojekt i Stockholms stad, Solna och Sundbyberg under 2020-2021 summerar till cirka 270 000 kvm. Kontorsmarknaden ställdes inför stora utmaningar under 2020 på grund av Covid-19-pandemin och dess effekter. Hur den långsiktiga påverkan på kontorsmarknaden blir är än så länge svårt att bedöma. Det bedöms dock som sannolikt att efterfrågan minskar och användningssätt av kontorslokaler förändras.

2.3.3 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

Under de kommande åren fortsätter det strategiska HR-arbetet med att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare.

Exploateringskontorets värdegrund ska vara vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur bidrar till verksamhetens uppdrag. En strategi och treårig plan för kompetensförsörjning tas fram för att säkerställa kontorets kort- och långsiktiga kompetensförsörjning.

Kompetensförsörjning och ledarförsörjning

Under de senaste åren har det varit en utmaning att rekrytera och behålla medarbetare i den stora konkurrens som varit inom samhällsbyggnadsbranschen. Kontorets bedömning är att det även fortsatt kommer att vara en utmaning att rekrytera, framförallt erfarna ingenjörer inom samhällsbyggnad. Kontoret bedömer att våra konkurrensfördelar som arbetsgivare sannolikt kommer att stärkas i och med försämrad konjunktur inom byggsektorn. Kontoret måste arbeta för att attrahera rätt kompetens men också säkerställa att befintliga medarbetare trivs och utvecklas.

Exploateringskontoret kommer fortsätta använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt utveckling av medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Det är viktigt att exploateringskontoret har de förutsättningar som krävs för att vara en självklar partner när det kommer till praktik, examensarbeten och studiebesök. Genom det interna ambassadörsnätverket har nya satsningar och idéer kunnat genomföras och dessa har fått mycket god respons från studenter, som varit den huvudsakliga målgruppen för aktiviteterna. Fortsatt kommunikation till studenter behövs, men också riktade kommunikationssatsningar och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb. Ett ambassadörsnätverk för mer seniora medarbetare kommer att starta under 2021.

Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Genom att fortsätta arbetet med att skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas, ökar också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke.

Kompetensutveckling är ett viktigt led i att vara en attraktiv arbetsgivare och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare på exploateringskontoret. Kontoret behöver därför fortsätta det påbörjade arbetet med att skapa fler utvecklingsvägar internt. Den största delen av kompetensutvecklingen sker inom ramen för det dagliga arbetet och tillsammans med kollegor, externa kontakter och samarbetspartners i olika projekt.

Exploateringsnämndens utökade uppdrag de senaste åren som inneburit många nya medarbetare tydliggör behovet av att arbeta effektivt genom gemensamma arbetsätt och processer, stärka kulturen och arbeta för ett gemensamt ledarskap.

Arbetsmiljö och hälsa

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö fortsätter de kommande åren. Fokus är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret kommer fortsätta satsningen på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte, följa upp sjukfrånvaron och arbeta tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan med rehabilitering för att underlätta återgång i arbetet. Kontoret erbjuder friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Kontoret kommer att fortsätta genomföra hälsofrämjande satsningar och aktivt arbeta för att förebygga stress och ohälsa.

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

Jämställdhet och mångfald

Arbete för att fortsatt klara målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att bedrivas. För närvarande uppgår andelen män bland medarbetarna till 36 procent. En blandning av kompetens, kön, kulturell bakgrund, ålder, utbildning och personliga erfarenheter främjar och utvecklar verksamheten och därför behöver en jämn fördelning avseende jämställdhet och mångfald inom kontorets olika yrkesgrupper och enheter kontinuerligt bevakas. Med utgångspunkt i kompetensbaserad rekrytering behöver kontoret arbeta för rekrytering av fler personer med till exempel utländsk bakgrund till chefspositioner. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Omställning

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

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2022 och 2023 i kommunfullmäktiges budget för 2021. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2022-2026 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

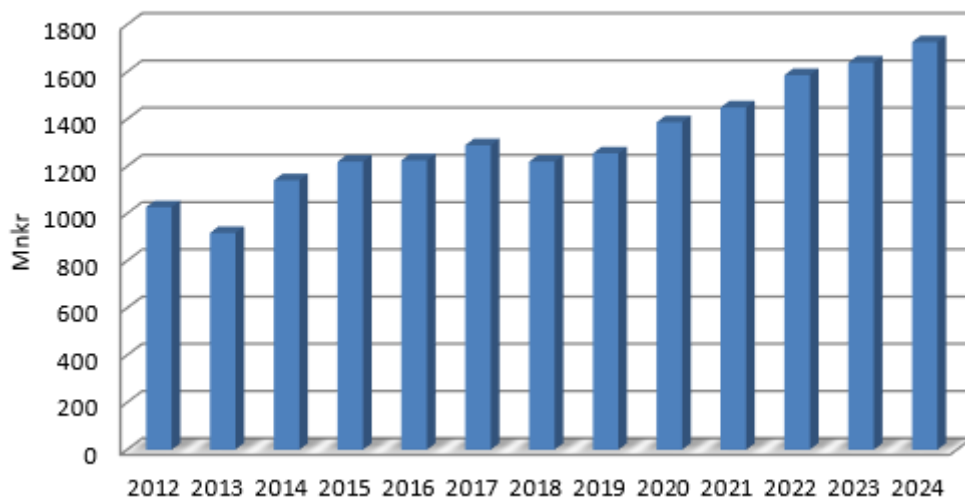
Exploateringsnämnden har hittills ingen väsentlig påverkan gällande driftverksamheten eller i framdriften av genomförandeprojekten till följd av Covid-19. Pandemins framtida påverkan på världsekonomin, kan komma att påverka nämndens drift- och investeringsverksamhet på längre sikt. Omfattningen på konjunkturedgången och påverkan på fastighetsmarknaden inom både kontor och bostäder är inte möjlig att bedöma i dagsläget vilket gör att det inte är möjligt att beräkna eventuella ekonomiska konsekvenser på längre sikt.

Från och med år 2020 tillämpar staden en ny redovisningsrekommendation vilken innebär att inkomster från gatukostnadsersättningar och andra bidrag till finansiering av investeringar från privata aktörer intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs. Detta hanteras på övergripande nivå inom stadens redovisning i avvaktan på implementering i respektive nämnd. Rekommendationen kommer att få påverkan på nämndens driftintäkter (driftbudget) och investeringsinkomster (investeringsbudget) men konsekvenserna kan i nuläget inte uppskattas fullt ut. Stadsledningskontoret kommer ta fram en tillämpningsanvisning för hur investeringsbidrag ska kalkyleras, budgeteras och bokföras framöver.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftverksamhetens utfall år 2012-2020 och prognos fram till och med 2024 framgår i nedanstående diagram.

Driftbudget netto



Det ökade överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträttsupplåtelser. Utvecklingen av kapitalkostnaderna har stor påverkan på driftkostnaderna. Sammanfattningsvis bedöms driftnettot öka under kommande år trots ökade kapitalkostnader och fastighetsskatt, se beskrivning nedan.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2021 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till 2031.

Exploateringsnämnden (mkr)	Budget 2021*	KF-plan 2022	KF-plan 2023	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Kostnader	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8	125,8
Omslutningsförändring driftprojekt, kostnad				1,0	1,0	1,0
Avskrivningar	351,0	357,9	377,6	371,9	401,1	443,2
Internräntor	922,3	923,5	927,6	919,8	924,4	930,0
Summa kostnader	1 399,1	1 407,2	1 431,0	1 418,5	1 452,3	1 500,0
Intäkter	2 849,0	2 980,0	3 068,6	3 003,9	3 090,9	3 225,3
Omslutningsförändring driftprojekt, intäkt				1,0	1,0	1,0
Summa intäkter	2 849,0	2 980,0	3 068,6	3 004,9	3 091,9	3 226,3
Driftbudget – netto	1 449,9	1 572,8	1 637,6	1 586,4	1 639,6	1 726,3

***Budget 2021 inkluderar de budgetjusteringar för kapitalkostnader som nämnden beviljades i samband med beslut om verksamhetsplanen.**

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

Förändringar prognos år 2022 jämfört med beslutad plan:

- Avskrivningarna beräknas öka med 14,0 miljoner kronor
- Internränta beräknas minska med 3,7 miljoner kronor
- Fastighetsskatten beräknas öka med 2 miljoner kronor
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras 31,4 miljoner kronor högre
- Övriga intäkter prognostiseras 7,5 miljoner kronor lägre

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Nämnden har tidigare aviserat att förvaltningsuppdragens nettoresultat försämrats de senaste åren. Prognosen har justerats avseende lägre intäkter för åren 2022-2024. Fastighetsnämnden som förvaltar kontorets byggnader har i budget 2021 fått i uppdrag att i nära samverkan med exploateringsnämnden genomföra en utredning av modell för förvaltningsuppdrag. Arbetet är påbörjat och beräknas färdigställas under år 2021.

Arrendeavtalet med Stockholms Hamnar gick ut 2020 och har förlängts i avvaktan på att nytt avtal ska tecknas. Det nya avtalet beräknas bli klart under år 2021 och kan innebära ökade intäkter utöver prognostiserade.

På grund av fler värdeöverföringar för fastigheter (tillkommande) än planerat samt försenade försäljningar kommer fastighetsskatten öka ytterligare 2 miljoner kronor år 2022 jämfört med budget år 2021.

Exploateringskontoret deltar tillsammans med trafikkontoret i infrastrukturprojekt för utbyggnaden av tunnelbanan som ingår i Stockholmsöverenskommelsen och projekt som ingår i Sverigeförhandlingen, Spårväg syd och Roslagsbanan till centralen. Kostnaden för att delta i denna typ av projekt belastar kontorets driftbudget och innebär en kostnad på cirka 2,5 miljoner kronor per år för planperioden.

Kontoret flyttar under 2021 till ombyggda lokaler i Tekniska nämndhuset och den nya hyreskostnaden är ännu inte fastställd.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Nämndens driftkostnader består framför allt av kostnader för markförvaltning och förvaltningsuppdrag. Ökade kostnader enligt ovan måste hanteras genom effektivisering av verksamhet eller budgetjustering. En eventuell neddragning inom markförvaltning skulle få stora konsekvenser för nämndens intäkter. Resurser skulle inte fullt ut finnas för att hantera reglering av avgälder och försvaret av dessa nivåer i domstol. Intäkterna skulle med stor sannolikhet påverkas negativt och minska i större omfattning än de sänkta kostnaderna. Även markförvaltningen och främst hantering av olovliga bosättningar, olovliga båtar och så kallade pirathamnar kan påverkas.

Markförvaltning

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

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

Markförvaltning (mnkr)	Budget 2021	KF-plan 2022	KF-plan 2023	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Kostnader	62,2	62,2	62,2	62,2	62,3	62,4
Avskrivningar	351,0	357,9	377,6	371,9	401,1	443,2
Internräntor	922,3	923,5	927,6	919,8	924,4	930,0
Summa kostnader	1 335,5	1 343,6	1 367,4	1 353,9	1 387,8	1 435,6
Intäkter	2 748,8	2 877,7	2 966,3	2 909,1	3 005,2	3 139,8
Driftbudget – netto	1 413,3	1 534,1	1 598,9	1 555,2	1 617,4	1 704,2

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2022 kommer att uppgå till cirka 2 909,1 miljoner kronor vilket jämfört med budget för år 2021 innebär en ökning med 160,3 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål.

Prognosen bygger på oförändrad avgäldsränta. För närvarande pågår en tvist i Göteborgs stad där tomträtthavaren har fått gehör för en ränta på 2 procent (sänkning från nuvarande 3 procent). Domen är överklagad. För att detta ska påverka stadens intäkter krävs det ett liknande utfall i en tvist rörande stadens tomträtter. Staden följer utvecklingen och har en dialog med Göteborg om den fortsatta processen.

Om räntan sänks med en procentenhet skulle det främst påverka intäkterna avseende kommersiella tomträtter, då bostadsavgälderna baseras på fastslagna nivåer av kommunfullmäktige. På kort sikt får en räntesänkning en mindre påverkan då tomträttsavtalen i de flesta fall är 10-åriga och en räntesänkning påverkar hela avtalsstocken först efter 10 år. För 2022 skulle en procent sänkning av räntan minska intäkterna för kommersiella tomträtter med cirka 40 miljoner kronor enligt en grov uppskattning och utan hänsyn till markvärdeutvecklingen.

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

En redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna under perioden 2022-2024 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna för avskrivningar 2022 prognostiseras öka jämfört med 2021 med 20,9 miljoner kronor. Internräntan bedöms minska med 2,5 miljoner kronor och fastighetsskatten ökar med 2 miljoner kronor.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med cirka 34 respektive 48 miljoner kronor för åren 2023 och 2024. Beräkningen baseras dels på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, dels på tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden samt förvärv och försäljningar av fastigheter.

Övrig verksamhet

Övrig verksamhet (mnkr)	Budget 2021	KF-plan 2022	KF-plan 2023	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024
Kostnader	63,6	63,6	63,6	63,6	63,5	63,4
Omslutningsförändring driftprojekt, kostnad				1,0	1,0	1,0
Intäkter	100,2	102,3	102,3	94,8	85,7	85,5
Omslutningsförändring driftprojekt, intäkt				1,0	1,0	1,0
Driftbudget – netto	36,6	38,7	38,7	31,2	22,2	22,1

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.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas av förändringar inom nämndens investeringsplan. Nämnden har tidigare aviserat att förvaltningsuppdragets nettoresultat försämrats de senaste åren. Prognosen har justerats avseende lägre intäkter för åren 2022-2024.

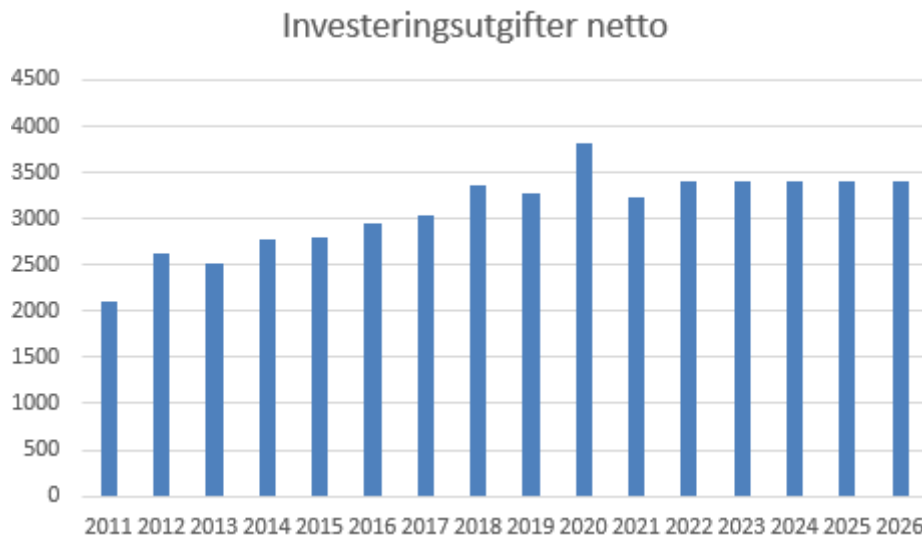
Arrendeavtalet med Stockholms Hamnar gick ut 2020 och har förlängts i avvaktan på att nytt avtal ska tecknas. Det nya avtalet beräknas bli klart under år 2021 och kan innebära ökade intäkter utöver prognostiserade.

Exploateringskontoret deltar tillsammans med trafikkontoret i infrastrukturprojekt för utbyggnaden av tunnelbanan som ingår i Stockholmsöverenskommelsen och projekt som ingår i Sverigeförhandlingen; Spårväg syd och Roslagsbanan till centralen. Kostnaden för att delta i denna typ av projekt belastar kontorets driftbudget och innebär en kostnad på cirka 2,5 miljoner kronor per år för planperioden.

3.2 Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2021 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. En försiktig bedömning för år 2022 är att utgifterna kommer öka något jämfört med prognos i samband med verksamhetsplan för år 2021 men minska jämfört med utfall 2020. Prognosen är gjord med hänsyn tagen till erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör cirka 50 miljoner kronor.

Tidigare års utfall och bedömt behov av investeringsmedel 2021 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2022-2026 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder ska byggas till 2025. I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2022-2026 och i bilaga 4 redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Stadens investeringsstrategi

Investeringsstrategin är ett viktigt styrdokument för att uppnå stadens höga ambitionsnivå för bostadsmålet. Syftet med stadens investeringsstrategi är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering för samhällsutvecklingen, stadens inriktningsmål och med hänsyn tagen till de finansiella förutsättningarna, ge vägledning för investeringsprioriteringar samt öka förmågan att prioritera investeringar utifrån ett kommunkoncernperspektiv. Även ökad samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter är ett syfte.

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.

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 då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt.

Prioritering av projekten

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 49 600 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 118 800 lägenheter.

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

I enlighet med stadsledningskontorets anvisningar har projekten kategoriserats, balanserats och rangordnats enligt givna parametrar. I de fall ytterligare prioritering krävts har projekten i första hand prioriterats utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen och därefter efter projektens nettonuvärde. Viktigt att notera är att prioriteringen utgör en teoretisk övning och en grund för prioritering av projekten. I de fall listan ska användas för en definitiv prioritering så måste varje projekt prioriteras individuellt utifrån ytterligare kriterier.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

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

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

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

Det finns en koppling mellan bostadsbyggande och konjunktur. Konjunkturutvecklingen utgör således en risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Pandemins framtida påverkan på världsekonomin, kan komma att påverka nämndens investeringsverksamhet på längre sikt. Omfattningen på konjunkturedgången och påverkan på fastighetsmarknaden inom både kontor och bostäder är inte möjlig att bedöma i dagsläget vilket gör att det inte är möjligt att beräkna eventuella ekonomiska konsekvenser på längre sikt.

Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgångar är att det är en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det indexklausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelse tillfället än vid avtalstecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomin.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. En försiktig bedömning för år 2022 är att utgifterna kommer öka något jämfört med prognos i samband med verksamhetsplan för år 2021 men minska jämfört med utfall 2020. Prognosen är förenad med viss risk i det fall projekten kommer ha högre genomförandetakt än beräknat.

I de fall nämnden skulle tvingas till neddragningar gällande investeringsutgifter handlar det framför allt om att pausa projekt i utrednings- och planeringsfas. Det innebär risk för att redan nedlagda utgifter till viss del har varit förgäves. När projekten sedan påbörjas igen så är det inte säkert att projekten kan dra nytta av tidigare nedlagt arbete.

3.2.3 Måluppfyllelse

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

- Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet
- Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö
- Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv
- Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser
- Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Förslag till investeringsbudget 2022-2026

I kommunfullmäktiges budget 2021 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2022-2026 att uppgå till 3 400 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2030 bedömer kontoret att investeringsnivån behöver uppgå till minst 3 400 miljoner kronor netto per år.

Nämndens bedömning för 2022 års prognos är utgifter om totalt 4 100 miljoner kronor och inkomster om 700 miljoner kronor, det vill säga investeringsutgifter netto summerar till 3 400 miljoner kronor och i nivå med ram.

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2022	2023	2024	2025	2026
Utgifter inom ram	3 900	3 900	3 900	3 900	3 900
Utgifter utanför ram	200	200	200	200	200
Utgifter totalt	4 100	4 100	4 100	4 100	4 100
Inkomster inom ram	500	500	500	500	500
Inkomster utanför ram	200	200	200	200	200
Inkomster totalt	700	700	700	700	700

Förslag Investeringsplan (mnkr)	2022	2023	2024	2025	2026
Investeringar netto, ram	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400
Investeringar netto, prognos	3 400	3 400	3 400	3 400	3 400
Exploateringsinkomster	200	400	400	400	400
Totalt netto	3 200	3 000	3 000	3 000	3 000

Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden och Årstafältet. Inkomsterna varierar över åren varför dessa kan komma att uppgå till högre belopp än redovisat i ovanstående tabell.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Utfallet för bokförda värden de senaste åren har legat kring cirka 8-10 procent. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2022 kan komma att uppgå till 200 miljoner kronor.

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

Analys av investeringsutgifter 2022-2026

Utgifterna har ökat de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2021 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. En försiktig bedömning för år 2022 är att utgifterna kommer öka något jämfört med prognos i samband med verksamhetsplan för år 2021 men minska jämfört med utfall 2020.

Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2022 har utgått ifrån utfall 2020, verksamhetens prognoser för 2021-2022 samt erfarenhetsmässiga förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten medför avvikelser enskilda år jämfört med plan. Förskjutningarna är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör cirka 50 miljoner kronor. Med utgångspunkt från verksamhetens prognos gör nämnden därför en förvaltningsövergripande generell justering för förskjutningar som är svåra att prognostisera i varje enskilt projekt. Andelen genomförandeutgifter utföll med 88 procent 2020 och en stor andel av projekten är även 2021-2022 i genomförandeskede vilket gör att investeringsvolymerna kommer ligga kvar på höga nivåer.

Investeringsnivåerna kommer fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2023-2026 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt. Investeringsvolymerna kan behöva justeras ytterligare under senare del av planeringsperioden.

Investeringsvolym efter 2026

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2026 att ligga på minst motsvarande nivå som för 2022-2026.

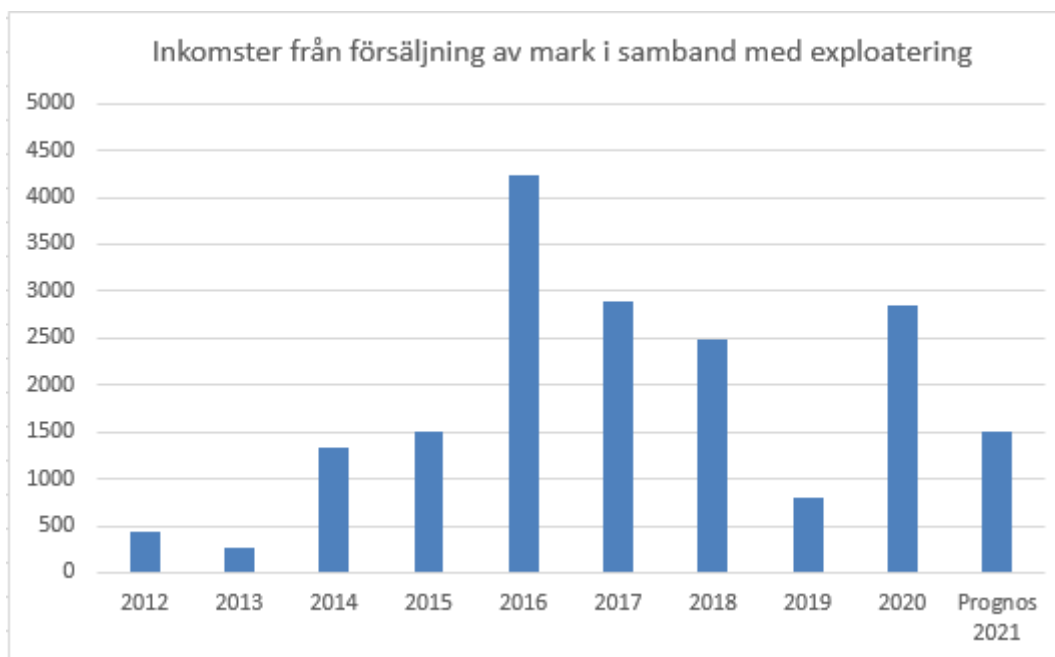
Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2026. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploateringar

År 2020 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering högre jämfört med utfall åren 2018 och 2019 (se diagram nedan). Prognosen för 2020 höjdes i slutet av året främst med anledning av att det då blev beslutat om tidigareläggande av en markförsäljning som var planerad år 2022. Kommande år beräknas försäljningarna ligga på höga nivåer. Kontorets bedömning för år 2022-2026 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 1,7 mdkr år 2022
- 4,1 mdkr år 2023
- 5,1 mdkr år 2024
- 4,9 mdkr år 2025
- 2,7 mdkr år 2026

Prognosen för försäljningar år 2022 är sänkt jämfört med föregående flerårsplan vilket beror på den tidigare lagda markförsäljningen som var planerad 2022 samt förskjutning av andra markförsäljningar till 2023. Större markförsäljningar bedöms göras inom bland annat projekten Söderstaden, Årstastråket, Årstafältet, Hagastaden och Norra Djurgårdsstaden. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsternas utfall åren 2012-2020 och prognos för år 2021.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2019 uppgick det bokförda värdet till cirka 9 procent av exploateringsinkomsterna och år 2020 till 8,2 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som reavinst/reaförlust.

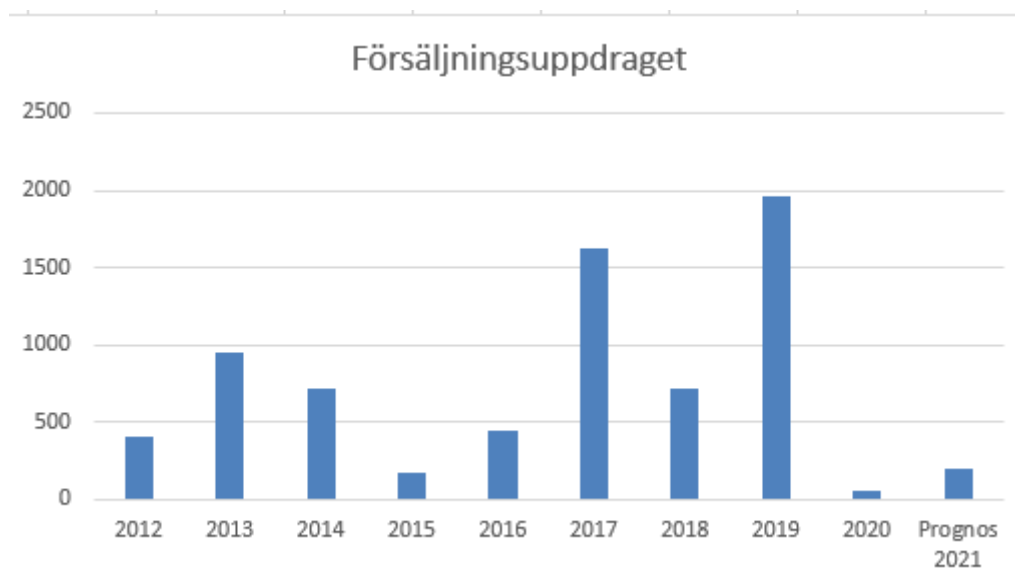
Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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

För att kunna uppskatta tillkommande drift- och underhållskostnader i ett tidigt skede av ett projekt, då underlag för mängdberäkningar inte finns, har en schablonkostnad tagits fram. Kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning med mera bedöms att öka enligt schablonen med cirka 20 miljoner kronor årligen under perioden.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2021 satt till 200 miljoner kronor årligen för åren 2022-2024. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Nu återstår knappt 200 hektar mark utanför kommungränsen det vill säga drygt 100 hektar på Ekerö och resterande i Huddinge. Försäljningstakten har gått ned både på grund av rådande marknadsläge och att de mest attraktiva fastigheterna redan är sålda.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2012-2020 och med prognos 2021. Under 2013 genomfördes större försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Under 2014 och 2016 genomfördes större friköp av tomträttsmark. En betydande försäljning av tomträtter till Botkyrka kommun genomfördes i två omgångar där den första delen såldes 2017 och den andra 2018. Under 2019 avser 1 043 miljoner kronor ett friköp av 42 flerbostadshustomträtter och försäljning av byggnader med mera om 682 miljoner inom Slakthusområdet i Söderstaden. 2020 års försäljning avser friköp av småhus om 21 miljoner kronor samt friköp av mark i Hagastaden, Bredäng och Nynäshamn.

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Annan kommunal verksamhet

4.1.1 Nuläge 31 januari 2021

Exploateringskontorets lokaler i Tekniska nämndhuset omfattar cirka 3 800 kvm, fördelade på fyra plan i en huskropp.

Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Årstafältet. Projektkontoren för Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet och Årstafältet är inrymda i egna fastigheter. De sammanlagda ytorna för projektkontoren omfattar cirka 3 900 kvm.

Exploateringskontoret bedömer att kontorets verksamheter bör definieras som administrativa, och att alla kontorets lokaler bör räknas som administrativa lokaler.

4.1.2 Lokalbehov för annan kommunal verksamhet

Stadens ledning har beslutat att de tekniska förvaltningarna ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset och kommunfullmäktige beslutade i mars 2018 om ombyggnad av Tekniska nämndhuset. Den totala investeringsutgiften, hyrestillägg under ombyggnadsperioden och framtida hyresnivåer har redovisats i ärendet. Ombyggnaden genomförs i olika etapper och beräknas vara klar år 2023. Exploateringskontoret kommer att flytta in i renoverade lokaler i maj 2021.

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

Efter ett nytt beslut hösten 2019 av projektets styrgrupp kommer Tekniska nämndhuset efter ombyggnaden ha sammanlagt 1 400 arbetsplatser i flexkontor vilket innebär ett effektivt utnyttjande av ytan. Utgångspunkten har varit cirka 70 procent skrivbordsplatser i förhållande till antalet anställda. Det utökade uppdraget för exploateringsnämnden under senare år har inneburit ökat antal anställda. Hur många kvadratmeter som ingår i exploateringskontorets förhyrning har ännu inte erhållits av fastighetskontoret.

Under Covid-19 pandemin har de flesta medarbetare arbeta hemifrån. Arbetssätten har förändrats och de flesta möten sker digitalt. Hur arbetslivet och närvaron på kontoret kommer att se ut efter Covid-19 pandemin är svårt att förutspå men det kommer troligtvis inte att bli samma som innan.

För några av de större projekten finns det projektkontor. Projektkontoret för Norra Djurgårdsstaden planeras att omlokaliseras under de närmaste åren men i övrigt finns det inga ytterligare kända förändringar.

4.2 Övrigt

4.2.1 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Årshyra för år 2021 för Tekniska nämndhuset uppgår till 11,5 miljoner kronor. Hyreskostnaden under ombyggnationen (år 2018-2023) inkluderar ett tillägg för evakueringskostnader som fördelats mellan berörda förvaltningar efter förhyrd yta. I övrigt utgår hyra enligt gällande avtal under hela ombyggnadstiden. Årshyra från och med 2024 beräknades i genomförandebeslutet att uppgå till 16,3 miljoner kronor och inkluderar bashyra, hyra för gemensamma ytor, och garageplatser. Sedan genomförandebeslutet har beslut om flexkontor fattats och ytan för kontoret minskats. Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska och valbara FM-tjänster tillkommer. Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till cirka 10 miljoner kronor per år.

4.2.2 Samverkan

Gemensamma funktioner i det renoverade tekniska nämndhuset kommer att samutnyttjas med övriga tekniska förvaltningar för att öka tillgänglighet och nyttjande. Samlokaliserade funktioner är bland annat mötesrum, matsalar och omklädningsrum.

5 Övriga redovisningar

Exploateringsnämndens digitaliseringsarbete

Arbetet med att digitalisera samhällsbyggnadsprocessen innebär en omfattande satsning och kommer att kräva avsevärda resurser för verksamheterna. 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.

Ett projekt pågår, tillsammans med trafiknämnden, för att införa en mer digitaliserad förvaltning och livscykelorienterad informationshantering. Detta uppnås genom en mer strukturerad, koordinerad och effektiviserad samverkan kring digitala informationsleveranser av teknisk dokumentation mellan exploateringsprojekt, arkiv och förvaltande verksamheter. Uppgifterna innefattar att etablera gemensamma informationsmodeller, arbetsprocesser och rutiner, klassificering av information samt att utveckla ett stödsystem med en dokumentdatabas.

För att uppnå en högre kvalitet, minskat personberoende och säkerställd hantering av projektinformation har ett arbete påbörjats för att utveckla digitala projektplatser i en gemensam IT-plattform för kontoret. Fördelar som uppnås är bland annat enhetlig struktur och hanteringskontroll med uppfyllande av informationssäkerhetskrav, minskat personberoende, ökade möjligheter att bygga in och anpassa funktionalitet som automatiseringar, integrationer och detaljerade arbetsflöden.

Det digitala utvecklingsarbetet fortsätter med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av IT-stöd för verksamheten. Covid-19 pandemin har medfört att verksamheten till stora delar bedrivits på distans under 2020-21. Det har därmed blivit tydligt att arbetet med att stärka organisationens digitala förmåga för att utveckla och förändra arbetssätt behöver främjas.

För arbetet med utveckling, forskning och innovation har en samordningsgrupp bildats för att stödja exploateringskontorets arbete med sikte på hållbar stadsutveckling. Långsiktigt mål för gruppens arbete är:

- Samordning och expertstöd av kontorets arbete med utveckling, forskning och innovation.
- Stöd för kontorets ledning vid beslut om utvecklings-, forsknings- och innovationsarbete.
- Koordinering och ökad tydlighet gentemot andra förvaltningar och externa parter.
- Stödja och arbeta för vidareutveckling, test och spridning av framgångsrika forsknings- och innovationsprojekt.

Medel för klimatinvesteringar

I budget för 2020 beviljades exploateringsnämnden 63,7 miljoner kronor. Projekten har försenats varför det nu prognostiseras en förskjutning av utgifterna och i verksamhetsberättelsen 2020 har nämnden föreslagit ombudgetering till år 2021 om totalt 36,6 miljoner kronor. Nämnden har i samband med verksamhetsplanen 2021 beviljats medel om 28,4 miljoner kronor för två projekt i Norra Djurgårdsstaden. I samband med tertialrapport 1 år 2021 planerar nämnden att ansöka om ytterligare medel om 22,5 miljoner kronor men först måste prognosen för förbrukning av redan beviljade medel göras. Projekten finns beskrivna i verksamhetsplan för 2021 respektive 2020. Se även bilaga 10 för ytterligare information.

Projekt, mnkr	Budget 2020	Föreslagen ombudgetering till 2021	Beviljad budget 2021 exkl. ombudgetering	Ev. ansökan T1 2021	Prognos 2022	Summa 2021-2022
Masshantering med sjötransport, transportband och sjölastarsystem	23,1	21,0	25,4	-	-	46,4
El-lastbil för transport av återvunnen sten från masslogistikcenter till hallbyggnad för krossning	3,3	3,0	3,0	-	-	6,0
Översvämningsanpassning Vårbergs IP	14,3	12,6	-	2,5	-	15,1
Dagvatten mellan Tensta-Rinkeby	22,0	-	-	20,0	103,0	123,0
Summa	63,7	36,6	28,4	22,5	103,0	190,5

Därutöver avser nämnden att under åren 2021-2024 ansöka om medel för vattenåtgärder för restaurering av sjöar och vattendrag till exempel Magelungen.

6 Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2022 samt 2023-2024

Bilaga 2 Specifikation förändringar i driftbudget

Bilaga 3.1 Investeringsplan-Sammanfattning

Bilaga 3.2 Investeringsplan per projekt

Bilaga 3.3 Kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 4 Prioriterings av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Taxor och avgifter

Bilaga 7 Innovationssatsningar

Bilaga 8 Fokusområden näringslivspolicy

Bilaga 9 Uppföljning Stockholm stads miljöprogram 2020-2023

Bilaga 10 Klimatinvesteringar-underlag till budget 2022

Bilaga 11 Förhandlingsprotokoll 2021-04-13