

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 0850826642

Till
Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 för Exploateringsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 och överlämnar detta till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen

Exploateringsnämnden

0850826642
08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar	3
1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	3
1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	4
1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	5
2 Nämndens verksamhetsområde	8
2.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	8
2.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	10
2.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	13
3 Sammanfattande ekonomisk analys.....	26
3.1 Drift.....	27
3.2 Investeringar.....	31
3.2.1 Prioriteringsgrunder	32
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	33
3.2.3 Måluppfyllelse	34
4 Lokalförsörjningsplan.....	38
4.1 Sammanfattning	38
4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling.....	39
4.3 Samverkan.....	39
Bilagor	39

1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar

I stadsledningskontorets anvisningar anges att samtliga nämnder ska beskriva strategiska prioriteringar som bidrar till att uppnå stadens vision på sikt och kommunfullmäktiges inriktningsmål under den kommande treårsperioden. I Direktiv till samtliga nämnder och bolagsstyrelser, i Kommunfullmäktiges budget 2024-2026, anges områden där det finns ett särskilt stort behov av utvecklade processer och samverkan mellan nämnder och bolagsstyrelser, som nämnden ska beakta.

Nära samverkan mellan stadens förvaltningar och bolag är en förutsättning för att staden ska uppfylla sina mål. Nedan följer en beskrivning av exploateringsnämndens utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar kategoriserat utifrån inriktningsmålen i kommunfullmäktiges budget för 2024.

1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

- Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med berörda aktörer för att staden ska få fler förskolor och skolor samt en utemiljö med höga värden för pedagogik, vistelse och lek. Detta omfattar bland annat att kontinuerligt följa befolkningsprognoserna och säkerställa mark tidigt i planeringsprocessen. Stadens samordnade planering ska vidareutvecklas i syfte att säkerställa att förskole- och skolbehoven möts samtidigt som stadsutvecklingsprocessen är effektiv trots begränsad marktillgång.

Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

- 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. I samband med större bostads-exploateringsprojekt ska det prövas om projekten kan innehålla en andel bostäder för dessa grupper. Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder och vid anläggandet av allmänna gator, torg och parker.

Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

- Exploateringsnämnden ska fortsätta arbeta enligt uppdrag för att säkerställa en tillgänglig och inkluderande stadsmiljö som främjar ett aktivt och självständigt liv för äldre. Staden arbetar aktivt för att möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och sammanhållen planering på områdesnivå och för staden som helhet. Planeringen ska utvecklas, så att behov av befintliga och eventuellt nya former av bostadsformer utvecklas, så att behov av befintliga och eventuellt nya former av bostadsformer tillgodoses. Inventering av befintliga och planerade seniorbostäder tillsammans med demografiska prognoser fram till 2040 ger ett utvecklat stöd till planeringen för kommande seniorbostäder. Vidare utvecklingsarbete kan behövas för att tillgodose behovet av seniorbostäder både i nyproduktion och i befintligt bestånd.

1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

- Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens klimatutsläpp, till klimatanpassning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. Exploateringsnämnden bidrar till att staden ska bli klimatpositivt bland annat genom att ställa hållbarhetskrav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan kommer att upprepas i samband med överenskommelse om exploatering. Kraven följs upp under ett antal tillfällen under hela planerings- och byggprocessen fram till två år efter färdigställd byggnad.
- Exploateringsnämnden ställer krav på effektiv energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Under 2023 antog exploateringsnämnden nya energikrav som är anpassade till Boverkets beräkningsmetodik. De nya kraven kommer implementeras i samband med att nytt miljöprogram antas.
- Nya klimatkrav inom nämndens upphandling av transporter och entreprenader har utvecklats och kommer successivt tillämpas under 2025-2027.
- Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs kontinuerligt till övriga projekt inom staden och erfarenheter sprids även via nationella och internationella nätverk och FoI-projekt.

Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

- 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 riktlinjerna för ”Grönare Stockholm”.
- Exploateringsnämnden anlägger vid behov nya parker och grönområden och arbetar med att bevara och stärka biologisk mångfald inom exploateringsprojekten. Grönnyttekompensation tillämpas vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner. Exploateringsnämnden ska fortsätta att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg, med särskilt fokus på ekologisk kompensation och stärkandet av den biologiska mångfalden, för att möjliggöra relevant ekologisk kompensation i rätt tid. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är viktiga underlag i det arbetet.
- Nämnden har i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder verka för en stärkt biologisk mångfald i hela staden med sammanhängande grönstruktur och fungerande spridningsfunktioner. Arbetet behöver fortsätta med prioriteringar tillsammans med flera tekniska förvaltningar för att möjliggöra stadsutveckling enligt kommunfullmäktiges mål samtidigt som viktiga ekologiska värden stärks.
- Nämnden kommer att arbeta med utmaningar kopplade till skyfallsåtgärder som är beroende av samverkan med de tekniska förvaltningarna och bolag. Skyfallsrelaterade risker har stor påverkan på planeringsförutsättningar i nämndens projekt.

Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

- En stadsövergripande handlingsplan för masshantering har antagits och arbetet med att genomföra planen tillsammans med övriga berörda förvaltningar och bolag, där exploateringsnämnden har fått ett koordineringsansvar, kommer att pågå fram till och med 2027.
- Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i exploateringsprojekt och stadens framkomlighetsstrategi ligger till grund för arbetets inriktning. Exploateringsnämnden planerar att utveckla arbetet med att stärka samordningen avseende logistik och teknisk infrastruktur.
- Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Kommunfullmäktige beslutade 2023 att godkänna ett reviderat genomförandebeslut. Det innebär att projektet har i uppdrag att färdigställa trafikinfrastrukturen under 2027 och projektets budgetram har ändrats för att hantera de i dag kända avvikelserna och osäkerheterna. Byggandet av gång- och cykelbron var planerat att påbörjas i juli 2023. Behov av ett omtag i arbetet medför en senareläggning av gång- och cykelbron samt att den nya regleringen av Mälaren bedöms kunna tas i bruk först i slutet på 2025. Ett aktivt arbete pågår kontinuerligt för att säkerställa att projektet fortlöper enligt reviderat genomförandebeslut.

1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

- 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 tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. Investeringsnivåerna beräknas även fortsatt ligga på höga nivåer utifrån stadens höga målsättningar för bostadsbyggandet samtidigt som marknaden haft stor påverkan på verksamheten. Samtidigt innebär tidigare fattade beslut att många stora projekt är i genomförande och i dessa projekt är det svårt att påverka investeringsutgifterna. Ett av kontorets mest prioriterade strategiska utvecklingsarbeten gäller prioritering inom och mellan investeringsprojekt med fokus på genomförande. Anpassning av investeringsverksamheten och stärkt portföljstyrning behöver samtidigt ske med hänsyn till konjunktur- och marknadsläge.
- Genom utvecklad prioriteringsförmåga och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekonomiskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar. För att utveckla prioriteringsförmågan och ekonomiska avvägningar tidigt i processerna kommer samordningen mellan exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens processer öka.
- Exploateringsnämnden kommer att initiera ett strategiskt arbete inom ramen för Ledstången för utvecklad samverkan i tidiga skeden med fokus på ekonomistyrning och framdrift.

I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

- Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt i enlighet med stadens översiktsplan och investeringsstrategi där särskild vikt läggs vid stadens fokusområden, Stockholms södra delar och vid stadens renodlade verksamhetsområden.
- Exploateringsnämnden delta i arbetet att tillsammans med berörda förvaltningar och bolag se över och revidera stadens näringslivspolicy samt ta fram en bilaga till näringslivspolicyn med en etableringsstrategi för Stockholm, en strategisk prioritering för att det i Stockholm ska vara attraktivt att starta och driva företag.

Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

- 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. Exploateringskontoret genomförde under 2023 en omorganisation inom vilket arbetet fortsätter att utvecklas.
- Under de kommande åren fortsätter 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. Ett förändringsarbete för att åstadkomma tydligare styrning, ökad effektivitet genom gemensamma arbetssätt och processer och ett gemensamt ledarskap fortsätter under kommande år.

I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

- Staden har ett ambitiöst bostadsmål om att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2035. Sedan 2010 har drygt 72 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2035 behöver ytterligare 68 000 bostäder påbörjas, vilket motsvarar 5 650 bostäder per år. För att klara bostadsmålet, men också för att klara åtaganden inom infrastrukturförhandlingarnas överenskommelser, är det prioriterat att takten i genomförandet ska öka, vilket innebär att investeringsutgifterna beräknas vara höga under överskådlig framtid.
- Exploateringsnämnden ska, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och övriga berörda aktörer, säkerställa en samlad produktionsplanering och effektiva processer för en generellt hög takt i bostadsbyggandet och tillkommande samhällsservice. Detta omfattar bland annat att starta och vidareutveckla större stadsutvecklingsprojekt för att säkerställa ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder. Inom ramen för en gemensam projektplanering ska områdesplaneringen stärkas i syfte att, utifrån relevanta underlag, säkerställa en samsyn om områdenas förutsättningar och önskade utveckling innan nya projekt initieras. I detta arbete ska modellen för ankarbyggaktörer vidareutvecklas och markanvisningar i senare skeden av detaljplanarbetet ske oftare.
- Exploateringsnämnden ska med berörda nämnder och bolag arbeta för att de allmännyttiga bostadsbolagen ges förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet

och att öka genomförandetakten av Stockholmshusen. Höjda ambitioner skapar behov av ökad samordning och nya arbetssätt där ett aktivt utvecklingsarbete pågår i samarbete med berörda nämnder och bolag. Gemensamma utmaningar innefattar bland annat projektekonomi, naturvärden, kapacitet i teknisk infrastruktur, angöring, buller eller skyfallsproblematik.

- Exploateringsnämnden har i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen utveckla modeller som möjliggör att det byggs fler hyresrätter med överkomliga hyror, även av privata hyresvärdar. Nämnden analyserar även hur avgäldstaxan påverkar förutsättningarna för uppfyllande av stadens bostadsmål i olika delar av staden. För att skapa förutsättningar i projektekonomi även i stadens prioriterade utvecklingsområden krävs strategiska prioriteringar både gällande kostnadskontroll i nämndens samtliga projekt, omfördelning mellan projekt samt att se över ekonomiska modeller för att möjliggöra ökad nyproduktion av hyresrätter. Den samlade projektportföljen behöver också innehålla en tillräcklig andel projekt med mycket god lönsamhet, t.ex. i form av infill-projekt i centrala lägen.
- Stadens investeringar inom olika områden ska prioriteras till ytterstaden och stadens fokusområden. För att möjliggöra omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt har exploateringsnämnden medgetts rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden. Satsningen uppgår till 500 miljoner kronor över mandatperioden och ska finansieras av ett antal lönsamma projekt som exploateringsnämnden har identifierat utifrån strategiska prioriteringar. Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen fortsätta utvecklingen av en modell för ekonomisk styrning av exploateringsprojekt som möjliggör kontinuerlig omfördelning av resurser mellan projekt.
- Exploateringsnämnden har en avgörande roll i arbetet med nästa stora stadsutvecklingsprojekt som är Fokus Järva och utgår från en samlad plan för nämndens insatser. Arbetet förutsätter ett nära samarbete med flera av stadens nämnder och bolag. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst och en nära samverkan med civilsamhälle och näringsliv.

Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

- Arbetet med en risk- och sårbarhetsanalys påbörjas under 2024 och kontinuitetsplanering kommer särskilt att beaktas. Eventuella åtgärder kommer därefter att tas fram och implementeras.
- Arbetet fortsätter med systematiskt arbete, rutiner och processer kring stärkt informationssäkerhet inkluderande inventering av processer rörande IT-säkerhet och dataskydd.
- Kontoret fortsätter det påbörjade arbetet enligt den säkerhetsskyddsplan som nyligen tagits fram med åtgärder bland annat inom personalsäkerhet, fysisk säkerhet och upphandlingar.
- Kontoret testar och utvärderar en modell för att motverka brottslighet på byggarbetsplatsen, i tre entreprenadprojekt. Om testen faller väl ut kommer modellen att implementeras i hela verksamheten. Riktlinjer mot otillåten påverkan har tagits fram som kommuniceras regelbundet inom kontoret.

Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

- 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.

Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

- 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. Exploateringsnämnden deltar i stadens samordnade arbete med att utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda. Exploateringsnämnden arbetar därmed för att en större andel bostäder med fler rum byggs.
- Kontinuerlig utveckling av 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.
- I enlighet med stadens kraftsamling i stadsdelen Järva kommer ett betydande fokus vara att bidra med en sammanhållen kommunikation för den utveckling som pågår i stadsdelen.

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

2.1.1 Verka för att alla barn ska ges en likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Tillgång till bra skolor med en god miljö för barnen är viktigt för stockholmarna och har betydelse för Stockholms attraktivitet som stad att bo och arbeta i. Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för att klara den framtida skolförsörjningen i Stockholm.

Exploateringsnämnden deltar i detta arbete och har en nära dialog med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB. En viktig del är att säkerställa att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen. Att nära följa prognosarbetet för skolbehoven är av hög prioritet för nämnden då detta får stor påverkan på planeringen.

Alla markanvisningar av förskole- eller skolverksamhet föregås av behovsanalyser exempelvis inom ramen för SAMS och sker i samråd med utbildningsnämnden eller berörd stadsdelsnämnd. Vid markanvisning av större områden ska behovet av mark för kostnads-effektiv skolbyggnation i egen regi särskilt beaktas. I syfte att säkerställa att skolbehoven möts samtidigt som stadsutvecklingsprocessen är effektiv ska SAMS vidareutvecklas.

Exploateringsnämnden ska särskilt beakta utemiljön i byggprocessens tidiga skeden, för att uppnå höga värden för pedagogik, vistelse och lek. Ambitionen är att prioritera fristående förskolebyggnader före inhyssning i bottenplan på bostadshus samtidigt som den begränsade tillgången till mark utgör en utmaning i stadsutvecklingen.

2.1.2 Verka för delaktighet för personer med funktionsnedsättning

Arbetet för att få fram fler bostäder för grupper som staden har ett särskilt bostadsförsörjningsansvar fortsätter. Planeringen ska utgå från de stadsövergripande planerna för vård- och omsorgsboende för äldre och boendepå plan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL samt stadens riktlinjer för bostadsförsörjning. Socialnämnden ansvarar för att beställa grupp- och servicebostäder (LSS) för att bidra till ökad takt i byggandet.

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 socialförvaltningen om vilka behov som finns.

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara en del vid byggnation av bostäder. Nybyggda fastigheter ska byggas med smarta mobilitets- och tillgänglighetslösningar redan från början. I samband med utbyggnaden av nya områden ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att utemiljön görs tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Exploateringsnämnden ser också till i överenskommelse om exploatering att byggaktören förbinder sig att inom den blivande kvartersmarken att följa samma inriktning.

2.1.3 Bidra till en äldrevänlig stad

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad. Arbetet för en äldrevänlig stad handlar om att säkerställa en tillgänglig och inkluderande stadsmiljö som främjar ett aktivt och självständigt liv.

Alla äldre har rätt till ett tryggt boende utformat efter sina behov och goda förutsättningar att leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga eller stadsdel. Staden kommer ha en allt högre andel äldre invånare och fler äldreboenden kommer att behövas. Staden ska därför arbeta aktivt för att möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och sammanhållen planering på områdesnivå och för staden som helhet. Planeringen ska utvecklas så att behov av befintliga och eventuellt nya former av biståndsbedömda och icke biståndsbedömda boendeformer tillgodoseas. Staden ska också utöka antalet och andelen seniorbostäder för befolkningen över 65 år. I planeringen ska ett ökande antal äldre med kognitiva eller fysiska funktionsnedsättningar, eller en kombination av de två, beaktas. Planeringen ska, liksom för vård- och omsorgsboenden, vara regional avseende både behov och planerad utbyggnad.

Äldre är en heterogen grupp med olika behov och förutsättningar. Variationen i framtidens boende för äldre behöver öka eftersom äldre i ännu högre grad bedöms komma att efterfråga

olika typer av boenden. Andelen äldre som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade seniorbostäder är relativt liten. Det är därför viktigt med ytterligare insatser för att öka tillgängligheten i befintligt bestånd.

Vid 2040 beräknas antalet omsorgstagare på vård- och omsorgsboende ligga mellan 8 137 till 9 652 personer jämfört med dagens antal på 5 368 personer. Med planeringsinriktningen att 60 procent av dessa platser ska tillhandahållas av staden motsvarar ökningen av behovet en utbyggnad om cirka 1 990 nya kommunala platser fram till 2040, varav 514 redan är beslutade. Det förutsätter att inga nya vård- och omsorgsboende tillkommer genom privat nyetablering utöver idag kända. Med nuvarande planering finns ett överskott på platser till 2040 i tre av stadens fyra stadsdelsregioner.

2.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

2.2.1 Ett fossilfritt och klimatanpassat Stockholm

Exploateringsnämndens arbete bidrar till minskning av stadens utsläpp, till klimatanpassning, utbyggnad av grön infrastruktur, parker och grönområden och bidrar till hållbart materialval i entreprenader. Exploateringsnämnden ställer krav i samband med markanvisningar på stadens mark som sedan upprepas i samband med överenskommelse om exploatering inom bland annat energianvändning. Kraven följs upp under planerings- och byggprocessen fram till två år efter färdigställd byggnad.

De gemensamma miljökraven på entreprenader uppdateras. Dessa utgör minimumkrav vid upphandling. För att möta stadens mål om ett klimatpositivt Stockholm år 2030 har exploateringsnämnden utvecklat skärpta klimatkrav i upphandling av transporter och entreprenader och de kommer successivt tillämpas under 2025-2027.

Under 2024 kommer exploateringsnämnden i samverkan med berörda nämnder och bolagsstyrelser fortsätta arbetet med gränsvärden för klimatbelastning. Motsvarande målsättning gäller för utbyggnaden av allmän platsmark. Under 2024 kommer exploateringsnämnden implementera en arbetsmetod för klimatanalys i projektering och utifrån uppskattningar arbeta för att minska klimatpåverkan från utbyggnaden av allmän platsmark.

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. Länsstyrelsens rekommendationer och MSB:s vägledning för skyfallskartering följs vid bedömning av översvämningrisker och nämnden tar initiativ till klimatanpassningsåtgärder när ett sådant behov identifieras i samband med planerad exploatering. Exploateringsnämnden kommer under de närmaste åren att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på att prioritera och åtgärda skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i enlighet med stadens nya handlingsplan för klimatanpassning. Skyfallsrelaterade risker har även stor påverkan på planeringsförutsättningar i nämndens projekt.

2.2.2 Tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader

Exploateringsnämnden ställer krav på effektiv energianvändning vid nyproduktion på stadens

mark. Under 2023 antog exploateringsnämnden nya energikrav som är anpassade till Boverkets beräkningsmetodik. De nya kraven kommer att implementeras i samband med att ett nytt miljöprogram antas.

Ett av de ambitiösa energi- och klimatmålen för Norra Djurgårdsstaden är att bli fossilbränslefritt år 2030. Erfarenheter från Norra Djurgårdsstaden överförs kontinuerligt till övriga projekt inom staden och erfarenheter sprids även via nationella och internationella nätverk och FoI-projekt. En del FoI-projekt har bedrivits för att bidra till ett fossilfritt Norra Djurgårdsstaden, detta omfattar både effektiva energisystem och sorterande avloppssystem. Samverkan med Stockholm Exergi pågår.

2.2.3 Biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem

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 riktlinjerna för ”Grönare Stockholm”. Utgångspunkten för stadsplanering som initieras under mandatperioden är att mycket stor försiktighet ska råda med byggnation i ESBO.

Ny bebyggelse kommer att integreras med grönska och stadsplaneringen ska sträva efter att stärka den ekologiska infrastrukturen. Exploateringsnämnden anlägger vid behov nya parker och grönområden och arbetar med att bevara och stärka biologisk mångfald inom exploateringsprojekten. Investeringarna samordnas med stadens övriga gröna investeringar. Grönytekompensation tillämpas vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner. Exploateringsnämnden ska fortsätta att utveckla och tydliggöra grönkompensation som verktyg, med särskilt fokus på ekologisk kompensation och stärkandet av den biologiska mångfalden för att möjliggöra relevant ekologisk kompensation i rätt tid. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är viktiga underlag i det arbetet. Staden, via exploateringsnämnden, ställer krav på att grönytefaktor uppnås vid nyproduktion på stadens mark.

2.2.4 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. En stadsövergripande handlingsplan för masshantering har antagits och arbetet med att genomföra planen kommer att pågå fram till och med 2027. Uppskattningsvis finns det ett behov av ytterligare medel för att täcka exploateringsnämndens arbete med handlingsplanen motsvarande 3 miljoner kronor per år, varav 1 miljon kronor utgörs av en ny operativ koordineringsfunktion.

Exploateringsnämnden kommer arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s

avfallshierarki med fokus på att förebygga och minimera avfall och att främja återvinning samt återbruk. Där det är möjligt ska avfallet återanvändas.

Norra Djurgårdsstadens bygglogistikcenter (BLC) startades 2013. Bygglogistikcentret styr och samordnar alla transporter in och ut ur byggområdet. Masslogistikcentret (MLC) etablerades 2018 där schaktmassor från stadsutvecklingsprojektet hanteras. Centret bidrar till att material kan återanvändas vilket bidrar till att ett stort antal tunga transporter på stadens vägnät kan undvikas. När tunnelbanan byggs ut i Stockholm genereras stora mängder berg och ett samarbete har inletts med Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana för hantering av dessa massor. Både BLC och MLC är viktiga innovationsplattformar som förväntas locka till sig FoI-projekt under kommande år.

2.2.5 God framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i stadens exploateringsprojekt. Nämnden ska arbeta aktivt för att öka framkomligheten utifrån framkomlighetsstrategin. Grunden i strategin är att kapacitetsstarka färdmedel ska prioriteras för att fler människor och mer gods ska kunna förflyttas effektivt genom smart trafikplanering.

När nya områden och förtätningar planeras kommer hållbart resande och hållbara transporter främjas. Nämnden kommer att samverka med trafikinämnden i den strategiska trafikplaneringen för att uppnå målet om ett minskat biltrafikarbete med 30 procent till 2030. I tidiga skeden samt i större projekt kommer nämnden samverka med Region Stockholm kring kollektivtrafikplanering. Därutöver kommer nämnden arbeta med att främja satsningar på användande av cykel.

I varje stadsutvecklingsprojekt kommer nämnden planera så att utveckling och förvaltning av marken sker så resurseffektivt som möjligt. Nämnden kommer tillämpa flexibla och gröna parkeringstal, främja mobilitetstjänster samt uppmuntra och skapa förutsättningar för bilpooler och laddinfrastruktur. Nämnden kommer genom trafikplanering till exempel arbeta med hastighets- och bullerdämpande åtgärder för att minska biltrafikens negativa påverkan.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår. Några av de centrala utmaningarna i nuläget är de geotekniska förutsättningarna i området och det begränsade utrymmet där komplexa och tekniskt komplicerade arbeten utförs i direkt anslutning till tunnelbanan. På Södermalm pågår arbeten med bland annat överdäckning av tunnelbanan för att återskapa det nya Södermalmstorg samt uppförandet av den nya publika byggnaden Mälarterrassen och det publika stråket. I bussterminalen pågår markarbeten, installationsarbeten och stomkompletteringar. Kommunfullmäktige beslutade 2023 att godkänna ett reviderat genomförandebeslut. Det innebär att projektet har i uppdrag att färdigställa trafikinfrastrukturen under 2027 och projektets budgetram har ändrats för att hantera de i dag kända avvikelserna och osäkerheterna. En förutsättning för att kunna färdigställa infrastrukturen enligt tidplan är att den tillfälliga bussterminalen kan flyttas till ett annat läge. Byggandet av gång- och cykelbron var planerat att påbörjas i juli. Behov av ett omtaget medför en senareläggning av gång- och cykelbron. Den nya regleringen av Mälaren bedöms kunna tas i bruk först i slutet på 2025.

2.2.6 Ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

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. Restaureringsåtgärder planeras för Riddarfjärden, Lilla Värtan och Edsviken åren 2025-2027. Medel för detta kommer att sökas ur den centrala medelsreserven.

Exploateringsnämnden ställer krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförligt system i samband med markanvisningar på stadens mark. Motsvarande krav ställs vid projektering av allmän plats och i entreprenadupphandlingar. Implementering av BVB har inneburit ett omfattande utvecklingsarbete då systemet inte är komplett avseende anläggningsprodukter. Arbete för att få fler anläggningsprodukter bedömda i BVB har lett till att hundratals produkter har tillkommit, men trots det finns ett fortsatt behov av att komplettera systemet och bevaka att ställda krav uppfylls.

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Under 2022 tog exploateringsnämnden, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, fram en lista över prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. Ett av dessa prioriterade områden är Riddersvik där statliga medel om 120 miljoner kronor har erhållits för sanering. Saneringsarbetet inleds under 2024 och pågår fram till och med 2027. För att möjliggöra ett fortsatt utredningsarbete av dessa övriga prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering finns ett behov av att nämndens driftbudget utökas med 2 miljoner kronor per år under 2025-2027 för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar.

2.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

De senaste tio åren har folkmängden i staden ökat med 103 500 personer. Under de närmaste tio åren förväntas en lägre folkökning, 70 000 personer. År 2025 väntas folkmängden passera en miljon. År 2032 beräknas befolkningen i Stockholms stad uppgå till 1 055 000 personer. Under prognosperioden är det framför allt födelsenettet, det vill säga antalet födda minus antalet döda, som är anledningen till befolkningsökningen. Även flyttnettet, det vill säga inflyttare minus utflyttare, väntas bidra till befolkningsökningen under hela perioden. Under 2022 hade staden en nettoutflyttning, men betydligt lägre än de två föregående åren. Det låga barnafödandet de senaste åren medför att antalet barn i åldrarna 6–9 år minskar varje år fram till 2031 för att sedan öka i slutet av prognosperioden.

Det långsiktiga målet i Stockholms stad är att skapa förutsättningar för att 140 000 bostäder byggs till år 2035. Portföljstyrning införs för att stärka prioriteringsförmågan och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt på 6 000 påbörjade bostäder per år.

Sedan 2010 har drygt 72 000 bostäder påbörjats. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2035 behöver ytterligare 68 000 bostäder påbörjas, vilket motsvarar 5 650 bostäder per år. Beredskapen med byggbar mark är god. Drygt 25 000 bostäder finns i stadens planberedskap. För att klara bostadsmålet, men också för att klara åtaganden inom infrastruktur-förhandlingarna, behöver takten i genomförandet öka.

En effektiv stadsutveckling och tillvaratagande av stadsbyggnadspotentialen ska säkerställas genom en samlad produktionsplanering och effektiva processer. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska ta fram gemensamma planeringsunderlag i syfte att möjliggöra en samlad prioritering av stadsutvecklingsprojekt kopplade till stadens övergripande mål för stadsutvecklingen, i syfte att kunna prioritera ekonomiskt lönsamma och genomförbara projekt samt projekt som av andra skäl är viktiga att genomföra i Stockholm.

Inom ramen för en gemensam projektplanering ska områdesplaneringen stärkas i syfte att, utifrån relevanta underlag, säkerställa en samsyn om områdenas förutsättningar och önskade utveckling innan nya projekt initieras. I detta arbete ska arbetet för markanvisningar i senare skeden av detaljplanearbetet utvecklas och modellen med ankarbyggaktörer vidareutvecklas.

Fokus Järva utgör stadens nästa stora stadsutvecklingsprojekt och alla nämnder och bolagsstyrelser ska ta ansvar för utvecklingen av området, vilket inkluderar bland annat stadsutveckling, trafik, utbildning och socialtjänst. Stadens investeringar inom olika områden ska prioriteras till ytterstaden och stadens fokusområden. Större utvecklingsprojekt säkerställer ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder i hela staden samtidigt som mindre och strategiska infillprojekt kompletterar utbudet.

För att nå målen krävs nära samverkan inom staden och med byggaktörer.

Stadsutvecklingen ska ske med dialog och förankring. Medborgardialoger ska vidareutvecklas och genom innovativa lösningar och arbetssätt göras mer inkluderande och tillgängliggöras för fler stockholmare. Utvecklade medborgardialoger och deltagande i stadens arbete med platssamverkan ska bidra till ökad kunskap om lokala behov och förutsättningar, och till effektivare processer.

För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas. För att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm ska exploateringsnämnden arbeta för att staden säkerställer goda möjligheter för samhällsservice, olika boendetyper, arbetsplatser, näringsliv, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i alla delar av staden.

Stockholms stads investeringsplaner för fem år framåt ligger på en fortsatt hög nivå, främst på grund av stadens ambitiösa bostadsmål om att 140 000 nya bostäder byggs till 2035 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. De höga investeringsvolymerna och deras långsiktiga konsekvenser medför att hela kommunkoncernen måste samverka med stort fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet samt prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt.

Lönsamheten i exploateringsprojekt är avgörande för finansieringen av andra icke lönsamma, men angelägna, projekt som stadsutvecklingen kräver. Lönsamheten ska öka där det är möjligt, bland annat genom att investeringsutgifterna inte överstiger vad som är rimligt i områden som redan uppbär goda stadskvaliteter. Detta säkerställer en långsiktig utbyggnadstakt, möter ökade kostnader på grund av omvärldsläget och möjliggör icke lönsamma exploateringsprojekt i stadens fokusområden.

För att kunna genomföra angelägna satsningar på väg- och spårtrafiken i Stockholm är staden medfinansiär 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 2035 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 i planeringen ska ge förutsättningar för att målen ska nås. Från 2014 till 2023 har det färdigställts 9 780 bostäder. Under 2023 färdigställdes 1 950 av dessa bostäder. Utöver det har 2 594 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet.

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 14 454 bostäder färdigställts sedan dess. Dessa förhandlingar handlade 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.

2.3.1 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 stadsutveckling och ett mer omfattande bostadsbyggande. Detta kräver omfattande strategiska prioriteringar då marknadsförutsättningarna i fokusområdena är begränsande.

I översiktsplanen finns elva strategiska samband som är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet.

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

Exploateringsnämnden har en avgörande roll i arbetet med nästa stora stadsutvecklingsprojekt som är Fokus Järva och utgår från en samlad plan för nämndens insatser. Arbetet förutsätter ett nära samarbete med flera av stadens nämnder och bolag. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst och en nära samverkan med civilsamhälle och näringsliv.

Stadsutveckling och prioriteringar av investeringar ska i större utsträckning utgå ifrån de lokala utvecklingsprogrammen och bidra till social hållbarhet.

Översiktsplan för Stockholm antogs av kommunfullmäktige i februari 2018. Enligt plan- och bygglagen ska kommunfullmäktige anta en planeringsstrategi senast 24 månader efter ett ordinarie val. I strategin ska fullmäktige ta ställning till ändrade planeringsförutsättningar av betydelse för översiktsplanens aktualitet och kommunens fortsatta arbete med översiktsplaneringen. Enligt planeringsstrategin är översiktsplanens inriktning aktuell och ger bra vägledning för efterföljande planering. Trots det är bedömningen att arbetet med en ny översiktsplan bör inledas inom en snar framtid då ett antal planeringsförutsättningar har förändrats och det är ett omfattande arbete att ta fram en ny översiktsplan.

Översiktsplanens bebyggelsepotential klargör att översiktsplanens inriktning rymmer de kvantitativa mål som finns för bostäder och arbetsplatser. Den totala bostadspotentialen bedöms uppgå till 194 000 bostäder. Det finns också potential för 157 900 arbetsplatser vilket bedöms motsvara efterfrågan på arbetsplatser fram till 2040.

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

2.3.2 Bostadsåret 2023

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. 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 år 2023 var målet att markanvisa 8 000 nya bostäder varav minst hälften hyresrätter. Under året markanvisades 5 509 bostäder varav 59 procent avsåg bostäder upplåtna med hyresrätt. I influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling anvisades 1 291 bostäder. Totalt 1 000 hyresrätter markanvisades till stadens kommunala bostadsbolag.

Sedan år 2000 har drygt 113 000 bostäder påbörjats vilket motsvarar ett genomsnitt på 4 700 bostäder per år. Under år 2023 påbörjades 2 892 bostäder i om- och nybyggnation. Under året färdigställdes 5 389 bostäder. För att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på bostäder för studenter färdigställdes totalt 1 434 studentbostäder under 2023. Totalt präglades 2023 av utmaningar kopplade till marknadsförutsättningarna, se rubrikerna 2.3.8–10 för närmare beskrivningar.

2.3.3 Planera för 140 000 nya bostäder

För att säkerställa att stadens högt ställda bostadsmål nås över tid, trots konjunktursvängningar, ska kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder säkerställa att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i sådan omfattning att bostadsmålen samlat nås över tid. Projektens genomförandekraft ska därför prioriteras i hela stadsutvecklingsprocessen. Hela Stockholm ska präglas av blandade upplåtelseformer.

Staden ska ha en byggtakt för att nå målet om 140 000 bostäder samt sina åtaganden inom Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen. I tider av osäkerhet på bostadsmarknaden är det extra viktigt att Stockholms stadsutveckling präglas av en mångfald av olika typer av projekt. Det behövs både fler stora stadsutvecklingsområden i hela staden och fler mindre förtätningsprojekt.

Fler studentbostäder och seniorbostäder ska byggas. Aktörer som bygger för stadens behov ska premieras vid markanvisningar. En god och medveten stadsutveckling bidrar till nya bostäder som är nödvändiga för stadens tillväxt, förverkligandet av nollvisionen mot hemlöshet och för omställningen till ett klimatsmart och socialt hållbart Stockholm. En hög grad av stadskvalitet ska finnas i hela staden, genom en ökad ekonomisk omfördelning mellan projekten.

Stadens bostadsportfölj innehåller cirka 124 000 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 olika upplåtelseformer och storlekar. Projekt med god genomförbarhet ska prioriteras i stadsbyggnadsprocessens samtliga skeden; från markanvisning fram till byggstart, från 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.

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

2.3.4 Exploateringsnämnden bidrar till en socialt och ekologiskt hållbar stad

Stadsplaneringen ska bidra till en socialt och ekologiskt hållbar stad, genom att alla invånare ska ha en bostad och alla områden i staden få mer blandad bebyggelse. Stockholm är en stad där människor har råd att bo.

Översiktsplan beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. Ett högt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter och alla nämnder och bolagsstyrelser ska skapa förutsättningar för stadens målsättning utifrån sina respektive uppdrag och stadens översiktsplan.

2.3.5 Exploateringsnämnden arbetar för att minst hälften av alla markanvisade bostäder är hyresrätter

Minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen utveckla modeller som möjliggör att det byggs fler hyresrätter med överkomliga hyror, även av privata hyresvärdar. Nämnden analyserar även hur avgäldstaxan påverkar förutsättningarna för uppfyllande av stadens bostadsmål i olika delar av staden.

2.3.6 Hög beredskap och informationssäkerhetsarbete

Säkerhetsläget har under de senaste åren allvarligt försämrats i Sverige och terrorhotnivån höjdes i augusti 2023. Exploateringskontoret och dess verksamhet är inte utpekad som mål, men vid publika arrangemang beaktas säkerheten särskilt.

Kontoret fortsätter det påbörjade arbetet enligt den säkerhetsskyddsplan som nyligen tagits fram med åtgärder bland annat inom personalsäkerhet, fysisk säkerhet och upphandlingar. I flera av nämndens projekt hanteras andras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet varför informationshanteringen behöver säkerställas. Detta kan komma att innebära betydande kostnader för till exempel särskilda lokaler och IT-system.

Arbetet med en risk- och sårbarhetsanalys påbörjas under 2024 och kontinuitetsplanering kommer särskilt att beaktas. Eventuella åtgärder kommer därefter att tas fram och implementeras.

Exploateringsnämnden arbetar för att stävja fusk, oegentligheter och organiserad brottslighet. I tre entreprenadprojekt testar och utvärderar kontoret modellen 'Rättvist Byggande', som motverkar brottslighet på byggarbetsplatsen. Om testen faller väl ut kommer modellen att implementeras i hela verksamheten. Riktlinjer mot otillåten påverkan har tagits fram som kommuniceras regelbundet inom kontoret.

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att applicera ett strukturerat och systematiskt arbete kring informationssäkerhetsområdet med ytterligare utvecklade processer och kompletterande rutiner.

Ett lokalt ledningssystem för informationssäkerhet (LIS) etableras under 2024 där centrala och lokala styr- och stöddokument, återkommande åtgärder, revideringar, rapporter och kontroller, uppföljningsmöjligheter, ansvariga roller, kontaktnät med mera samlas.

2.3.7 Medverka till offentlig service

För att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm i stadens alla områden ska exploateringsnämnden arbeta för att staden säkerställer goda möjligheter för samhällsservice, olika boendetyper, arbetsplatser, näringsliv, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i hela staden.

Exploateringsnämnden ska i samband med nybyggnadsprojekt inhämta information från ansvariga verksamhetsnämnder om behovet och omfattningen av lokaler för samhällsservice och säkerställa behovet, exempelvis genom förbehåll i avtal om markanvisning och eller överenskommelse eller avtal om exploatering. Rutiner och arbetssätt, i syfte att säkerställa utbyggnad av offentlig service, ska utvecklas. Arbetssättet inbegriper ett kontinuerligt utvecklingsarbete för att minska kostnaderna för planeringsprocessen.

2.3.8 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggande

Under början av 2023 nådde svensk ekonomi toppen av den rådande inflationscykeln, vilket även medförde de kraftigaste ökningarna av byggkostnaderna sedan 1970-talet. Parallellt signalerade Riksbanken att en restriktiv penningpolitik kommer föras under överskådlig tid med motivationen att de höga nivåerna av inflationen förväntas bestå över lång tid framöver.

Den ekonomiskt samlade bilden förväntades ge fallande bostadspriser, vilket särskilt fick bostadsköpare av nyproduktion att avvakta. Bostadsprisindex steg dock med drygt 1 procent för bostadsrätter medan småhus föll med cirka 2 procent för 2023. Detta skedde under en låg omsättning.

Med osåld nyproduktion, stigande byggkostnader samt ökade finansieringskostnader har byggaktörerna avvaktat ytterligare byggstartar, vilket förra året resulterade i få startbesked.

För bostadsrätter i centrala Stockholm är det aktuella snittpriset cirka 102 000 kr/kvm BOA medan snittpriserna i när- och ytterförorter är cirka 60-65 000 kr/kvm BOA respektive 34-44 000 kr/kvm BOA. Successionsmarknaden uppvisar fortsatt lång annonseringstid med låg frekvens i antal affärer, vilket inte är ovanligt i en osäker marknad. Prisfallet bedöms dock ha avtagit då Riksbanken och övriga centralbanker kommunicerat att räntehöjningarna för denna gång är över och att det kan finnas möjligheter till lättnader i penningpolitiken framåt halvårsskiftet 2024.

Byggkostnadsindex från Statistiska centralbyrån (SCB) stiger fortsatt som helhet, vilket främst beror på stigande finansieringskostnader. Materialkostnaderna i indexet är däremot stillastående till avtagande efter den tidigare kraftiga uppgången. De bedöms fortsätta vara stilla till fallande baserat på förväntad svag efterfrågan då byggstarterna har minskat drastiskt.

Bostadsbristen och efterfrågan av både hyresrätter och bostadsrätter inom Stockholmsområdet är och bedöms fortsatt vara stor. Trots svagt ökad arbetslöshet i Stockholmsregionen är ändå betalningsviljan stark, eftersom reallöner bedöms öka i takt med avtagande inflation. Det beräknade marknadsdjupet överstiger idag efterfrågan för både hyresrätter och bostadsrätter, vilket bör leda till ökade insatsnivåer under kommande år.

Sammantaget är nämndens bild i dagsläget att de förväntat stigande bostadspriserna och avtagande byggkostnader i kombination med fallande finansieringskostnader för byggaktörerna kan ge förutsättningar för ökade byggstartar under både innevarande år och under 2025.

2.3.9 Kommersiella lokaler idag och de kommande åren

Stadens näringslivsarbete ska bidra till att skapa arbetstillfällena och en hållbar, attraktiv och växande storstad där näringslivet bidrar till ökad välfärd och trygghet i stadens alla stadsdelsnämndsområden. Särskilt fokus ska finnas på stadens fyra utpekade fokusområden. Utifrån översiktsplanens inriktning värnas och utvecklas stadens renodlade verksamhetsområden med hänsyn till näringslivet samt regional och kommunal samverkan i stadsutvecklingsprocessen.

Den arbetsplatspotential som finns i Stockholms södra delar och stadens fokusområden ska tillvaratas genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt i enlighet med stadens översiktsplan och investeringsstrategi.

För att Stockholm ska vara en attraktiv stad för företag att etablera sig i krävs att näringslivsperspektivet är en naturlig del av stadens arbete och särskilt i stora stadsutvecklingsprojekt som ska ha projektspecifika mål. Stadens näringslivspolicy är vägledande i arbetet och syftar till att lägga fast en gemensam riktning. Exploateringsnämnden ska tillsammans med berörda förvaltningar och bolag se över och revidera stadens näringslivspolicy samt ta fram en tillhörande etableringsstrategi för Stockholm.

Exploateringsnämnden har, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region 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 potentialen för arbetsplatser och hur staden bäst kan värna näringslivets förutsättningar i utformningen av stadsutvecklingsprojekt. Exploateringsnämnden kommer i samarbete med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden ta fram ett mål för antalet nya arbetsplatser till år 2040, med etappmål år 2030. För att kunna göra bättre bedömningar inför beslut om markanvändning har staden byggt upp kunskap om marknadens förutsättningar och omfattning av handel och arbetsplatser i olika delar av staden.

De strategiska samarbetsformerna mellan staden och regionens lärosäten ska användas i syfte att staden på ett bättre sätt ska kunna tillgodogöra sig den högre utbildningens och forskningens resultat i stadens verksamheter och förbättra stadens kompetensförsörjning. Staden har avtal om strategiskt samarbete med samtliga större universitet och högskolor i regionen kring forskning, utbildning, utveckling och innovation som bidrar till verksamhetsutveckling och innovationsarbete.

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

En viktig del i arbetet med Fokus Järva är att utvecklingen av Kista Science City. Kista Science City ska fortsätta utvecklingen till ett modernt innovationsdistrikt med ett levande näringsliv och goda förutsättningar för teknik och innovation. Stadens arbete för att bidra till utvecklingen behöver öka genom satsningar på goda etableringsförhållanden, på levande och trygga stadsmiljöer, på Kista som testbädd för stadens eget innovationsarbete inom såväl teknik- som välfärdssektorn samt genom tillvaratagandet av potentialen för fler bostäder och

arbetsplatser. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Stockholm Business Region AB i samråd med kommunstyrelsen stärka samordning och insatser för att möjliggöra denna utveckling.

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. Ekonomin i Norra Djurgårdsstaden är samtidigt påverkat av omvärldsfaktorer och av att tidigare identifierade risker i flera fall har fallit ut vilket påverkar tid och omfattning.

2.3.10 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige har fortsatt mött utmaningar under 2023 med minskade investeringsvolym. Ökade finansieringskostnader har främst bidragit till inbromsningen som var abrupt under första kvartalet 2023. I takt med att de långa räntorna sjunkit under slutet av 2023 förväntas en stabilisering på fastighetsmarknaden framöver.

År 2023 utgör det svagaste transaktionsåret sedan 2013. Under året uppgick transaktionsvolymen till lite drygt 100 miljarder kronor, vilket motsvarar en minskning med cirka 50 procent jämfört med ett genomsnitt under de senaste fem åren. Utländska investerare stod för cirka en tredjedel av den totala transaktionsvolymen, vilket är något över femårsgenomsnittet som ligger kring nivån 25 procent.

Affärer inom bostadssegmentet följt av industri- och logistikfastigheter samt kontorsfastigheter dominerade transaktionsmarknaden. Den största andelen av volymen var lokaliserad till Stockholm, som svarar för knappt 40 procent av den totala volymen, följt av Mälardalen och Södra Sverige. Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen har ökat något under det senaste året.

Efter pandemin har efterfrågan på kontorslokaler i attraktiva lägen, av hög kvalitet och med flexibla användningsformer ökat. Detta har lett till relativt små förändringar vad gäller hyresnivåerna för kontor på Stockholmsmarknaden. Fram till slutet av 2023 har hyresnivåerna för kontor i bästa läge, Stockholm Central Business District (CBD), uppgått till cirka 8 500 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. På grund av inflationen har många hyresgäster med kommersiella hyreskontrakt sett en kraftig hyreshöjning under de senaste åren, där utgående hyra för fullt indexerade avtal ligger över en marknadsmässig hyresnivå.

Vakansgraden för kontor i bästa läge, Stockholm CBD, har ökat något under 2023. Under fjärde kvartalet 2022 var vakansgraden cirka 3,5 procent och har därefter stigit till cirka 5,5 procent under 2023. I övriga innerstaden har vakansgraderna fortsatt att stiga något och ligger idag kring 10 procent. I närförorter till Stockholm är bilden mer splittrad. I Kista ligger vakansgraden fortfarande avsevärt högre och återfinns inom intervallet 15 till 20 procent. Andrahandsuthyrningar för kontor, så kallade dolda vakanser, har också ökat under det senaste året och uppgår idag till cirka 1 procent av den totala kontorsstocken.

Under hösten 2022 började direktavkastningskraven för kontor att stiga, vilket innebär sjunkande värden/priser för kommersiella fastigheter. För kontor i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskravet till lite drygt 4,0 procent under slutet av 2023, vilket är en justering

uppåt under året med cirka 25-30 punkter. På kort sikt torde direktavkastningskraven fortsätta att öka.

Stigande räntenivåer och kostnadsökningar för drift, underhåll och investeringar i fastighetssektorn, innebär sammantaget utmaningar vad gäller förutsättningarna för kontorsbyggandet i Stockholm. Osäkerhet föreligger kring hur lågkonjunkturen kan drabba sysselsättningen och därmed sänka efterfrågan på kontorsytor. En följd blir att fler aktörer är mer försiktiga med att starta nya projekt. Som en konsekvens av detta färdigställdes endast 35 000 kvadratmeter kontor i Stockholmsområdet under 2023, att jämföra med 130 000 kvadratmeter nya kontorsytor under 2022.

2.3.11 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Strategiskt HR-arbete

Under de kommande åren fortsätter det strategiska HR-arbetet för 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 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 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. Fortsatt kommunikation till studenter behövs, men också riktade kommunikationssatsningar och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb.

Ett gott ledarskap, ett aktivt medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Genom att fortsätta arbetet med att skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas, ökar också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke. Kompetensutveckling är ett viktigt led i att vara en attraktiv arbetsgivare och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare. Förändringsarbetet som påbörjades under 2023 med att åstadkomma tydligare styrning, ökad effektivitet genom gemensamma arbetssätt och processer och ett gemensamt ledarskap kommer fortsätta kommande år.

Arbetsmiljö och hälsa

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö fortsätter. Fokus är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret fortsätter satsningen på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte, följa upp sjukfrånvaron och tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan arbeta med rehabilitering för att underlätta återgång till arbetsplatsen. Kontoret erbjuder friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Kontoret kommer fortsätta att ha en flexibel inställning till att delvis utföra sitt arbete hemifrån, en möjlighet som utgår från det stadsgemensamma ramverket. Utvecklingen av hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut kommer följas genom omvärldsbevakning och observationer så att kontoret kan anpassas på bästa sätt. De kommande åren kommer kontorets ska 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 klara målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att fortsätta. För närvarande uppgår andelen män bland medarbetarna till 38 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. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Omställning

Kontoret har nyligen genomfört en organisationsförändring och det finns inga fler planerade förändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling.

2.3.12 Ständiga förbättringar, innovation och digitalisering

Arbete bedrivs kontinuerligt med innovation, digitalisering, utveckling och förbättringar. Utveckling av huvud- och stödprocesserna säkerställer måluppfyllelsen genom tydligt beskrivna arbetssätt. Innovation och digitalisering är viktiga verktyg när effektivitet och god kvalitet ska uppnås i verksamheten. Det systematiska kvalitetsarbetet utgår från Stockholms stads kvalitetsprogram – Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering.

Exploateringskontoret har *Exploateringshandboken* som stöd i exploateringsprojekt där processer och rutiner beskrivs. *Ledstången* är ett verktyg för medarbetarna inom exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen för gemensamma rutiner genom plan- och exploateringsprocessen. *Ledstången* beskriver ansvarsfördelningen mellan nämnderna. Arbetet med såväl *Exploateringshandboken* som *Ledstången* kommer att förstärkas under kommande år, bland annat med utgångspunkt i exploateringskontorets förändrade organisation.

Exploateringsnämnden fortsätter utvecklingen av sitt uppdrag med innovation, lärande och samverkan med fokus på att ha en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer. Syftet är att bidra till hållbar stadsutveckling i samband med stadens exploateringsprojekt.

Arbetet med ökad digitaliserad utveckling fortsätter, främst med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av tillgängliga och tillämpade IT-stöd för verksamheten. Projekt och insatser genomförs i syfte att stödja verksamheten och generellt stärka den digitala förmågan.

Ett projekt pågår för att införa digitala projektplatser för exploateringsnämndens projekt i en gemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg. En första version beräknas vara klar under hösten 2024 och införandet av systemet i verksamheten påbörjas. Systemet kommer att förvaltas och vidareutvecklas under kommande år och förbättrar nämndens förutsättningar att förstärka styrning och uppföljning på projekt- och portföljnivå.

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att etablera en ny geodataplattform i staden. Under kommande år kommer den gemensamma geodataplattformen ge exploateringsnämnden möjlighet att utveckla nya funktioner som använder geografisk information för att stödja verksamheten.

Den snabba utvecklingen som sker genom digitaliseringen medför nya förutsättningar och villkor. Det skapar möjligheter samtidigt som det förändrar arbetssätt och kompetenskrav, samt ställer krav på hantering av data och organisation. Frågor som måste hanteras är till exempel att säkerställa vem som äger informationen, vem som förvaltar och tillhandahåller den och även vem som ansvarar för användandet. Utökade resurser kommer att behövas som i viss mån kan kompenseras genom effektiviseringar för att täcka de ökade kostnader som utvecklingsinsatserna innebär.

2.3.13 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 klimatsmart, fysiskt 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 och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska präglade genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

Exploateringsnämnden är tillsammans med stadsbyggnadsnämnden målsansvarig förvaltning i stadens arbete med mål 11, *Hållbara städer och samhällen*, och med mål 15, *Ekosystem och biologisk mångfald*, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Kommunfullmäktige har tagit fram en hållbarhetsrapport som dels följer upp arbetet med de 17 målen och dels inriktningsmålen i *Vision 2040*. Rapporten kommer revideras och uppdateras och målsansvariga nämnder kommer vara delaktiga i detta arbete.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Målet handlar om att skapa förutsättningar för nuvarande och kommande generationer att bo, leva i och utveckla trygga, inkluderande och hållbara samhällen. Utmaningar för staden för att nå målet handlar bland annat om bostadsbrist, segregation, otrygghet och att säkra de mänskliga rättigheterna när staden utvecklas.

Stadens utvalda indikator för mål 11 är *trångboddhet*. Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda och analysera behov och efterfrågan av bostäder i Stockholms stad fram till 2040 utifrån bland annat hushållsstorlekar, inkomster samt nuvarande och planerat bostadsbestånd. Exploateringsnämnden ska arbeta för att en större andel bostäder med fler rum byggs för att motverka trångboddheten för barnfamiljer.

Exploateringskontorets och stadsbyggnadskontorets gemensamma arbete med modell för socialt värdeskapande analys säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till minskad segregation, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, barns rättigheter och minskad ojämlikhet. Exploateringsnämnden ska kontinuerligt arbeta med uppföljning av de sociala åtgärder som byggaktörer åtar sig, för att säkerställa önskat utfall.

Nämnden arbetar systematiskt med jämställdhet genom att integrera ett jämställdhetsperspektiv vid beslutsfattande, planering och utförande av verksamheten. En översiktlig jämställdhetsbedömning redovisas i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut. Jämställdhetsbedömningen innebär bland annat 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.

FN:s konvention om barns rättigheter utgör svensk lag sedan 2020 och innebär övergripande att barns bästa beaktas vid alla beslut som rör dem. Exploateringskontoret arbetar med integrerade barnkonsekvensanalyser (IBKA) i stadsutvecklingsprojekten.

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 stadens förvaltningar.

Exploateringsnämnden har stor möjlighet att arbeta för målet inom sin ordinarie verksamhet och 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. Den ekologiska grönkompensationen är ett av de verktyg nämnden har till sitt förfogande för att bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret kommer fortsätta utveckla den ekologiska kompensationen som verktyg och säkerställa att medel för ekologisk kompensation finns.

2.3.14 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 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 fortsatt utvecklas 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 etableras utifrån behovet att informera och bidra i den lokala dialogen om utvecklingen i närområdet och pågående projekt. Exploateringsnämndens samarbete med Stockholmsrummets pop-up verksamhet i fokusområdena är ett led i en ökad lokal närvaro där en samordning sker med olika publika arrangemang i stadsdelarna.

I enlighet med stadens kraftsamling i stadsdelen Järva kommer ett betydande fokus vara att bidra med en sammanhållen kommunikation för den utveckling som pågår i stadsdelen. I samarbete med stadsbyggnadsnämnden och stadsledningskontoret har en fysisk modell av Järva tagits fram. Den kommer användas de kommande åren för att förstärka dialogen med boende och verksamma i Järva.

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

2.3.15 Medborgarbudget och medborgarinflytande

Exploateringsnämnden arbetar med medborgarinflytande i framförallt fokusområdena där en utökad medborgardialog ska ingå som en del i utvecklingen. Ett exempel på medborgarinflytande är den tillfälliga parken Rymdparken som invigdes i juni 2023. Parken är resultatet av bland annat flera dialoger. På samma sätt avser exploateringsnämnden att fortsätta arbeta när det finns lämpliga platser att utveckla tillsammans med medborgare inom ramen för stadsutvecklingsprojekten.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlagen till driftbudget är beslutad plan för 2025 och 2026 i kommunfullmäktiges budget för 2024. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2025-2029 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

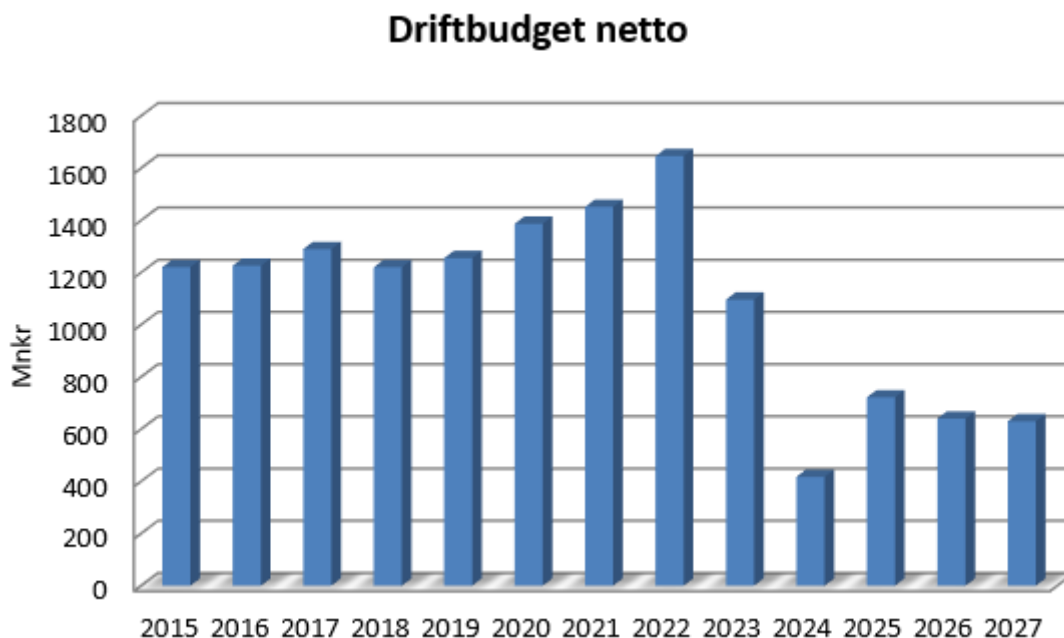
Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggningstillgångar*, varför omklassificering av vissa investeringsutgifter (ej aktiverbara utgifter) till driftkostnad har gjorts för åren 2021, 2022 och 2023 genom omföring till stadens

finansförvaltning. Från och med 2024 inkluderas ej aktiverbara utgifter i nämndens driftbudget. Bedömning av ej aktiverbara utgifter har gjorts för prognosen i flerårsplanen och redovisas separat inom både investerings- och driftverksamheten. Nämnden har 2021, 2022 och 2023 sett över anläggningar inom befintliga pågående projekt med avseende på aktiveringstidpunkt och gjorde bedömningen att vissa är att anse som tillfälliga anläggningar och vissa anläggningar inom större pågående projekt är färdigställda och bör delaktiveras även om hela projektet inte är slutfört. Dessa rättningar ökade nämndens kapitalkostnader vilket även påverkar prognoserna för 2024 och framåt. Under 2023 samt fortsatt under 2024 är det fortsatt fokus på nämndens arbete med att utveckla modellen för investeringsredovisning.

Under de senaste tio åren har antal projekt och medarbetare fördubblats men organisationen har varit i princip den samma. Under 2023 gjordes organisationsförändringar med syfte att säkerställa en organisation som på bästa sätt stöttar nämnden och medarbetarna att nå uppsatta mål och möta omvärldens nya krav. I samband med omorganisationen beslutades också om en utökning av antalet tjänster inom kontoret. De motsvarar totalt en årlig kostnadsökning om cirka 10 miljoner kronor. Framför allt handlar det om strategiska roller och ökade resurser för utveckling samt samverkan. Under 2024 kommer dessa tjänster att tillsättas.

3.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftverksamhetens nettoutfall år 2015-2023 och prognos fram till och med 2027 framgår i nedanstående diagram.



Från och med 2024 inkluderas i driftnettot driftkostnader som tidigare endast ingick i investeringsplan.

Utvecklingen av kapitalkostnaderna har stor påverkan på driftkostnaderna. Nettoresultatet från år 2023 påverkas av ökade kapitalkostnader till följd av internräntehöjning samt de rättningar av aktiveringar som gjordes i verksamhetsberättelsen 2022 och 2023. Från och med år 2024 inkluderar driftkostnaderna ej aktiverbara utgifter från investeringsverksamheten. Överskottet utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtsupplåtelse.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2024 framgår av bilaga 2. I bilaga 5 redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till år 2034.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Budget 2024	KF-plan 2025	KF-plan 2026	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027
Kostnader	-179,1	-141,8	-141,8	-248,1	-246,4	-250,9
Ej aktiverbara utgifter	-432,8	-319,7	-200,8	-232,3	-152,4	-217,4
Avskrivningar	-762,4	-815,0	-942,9	-778,7	-917,5	-944,4
Internräntor	-1 494,4	-1 362,1	-1 465,3	-1 503,3	-1 638,0	-1 651,6
Summa kostnader	-2 868,7	-2 638,6	-2 750,8	-2 762,4	-2 954,4	-3 064,3
varav "tillkommande nya driftkostnader"				98,8	-100,2	-101,6
Intäkter	3 285,6	3 413,7	3 504,9	3 484,2	3 594,3	3 694,2
Driftbudget – netto	416,9	775,1	754,1	721,9	639,9	629,9

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

Prognosavvikelse 2025 jämfört med KF-plan:

- Fastighetsskatten beräknas öka med drygt 0,5 miljoner kronor.
- Ej aktiverbara utgifter beräknas uppgå till 232 miljoner kronor.
- Avskrivningarna beräknas minska med drygt 46 miljoner kronor.
- Internräntan beräknas öka med cirka 11 miljoner kronor.
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras drygt 70 miljoner kronor högre.
- Övriga intäkter prognostiseras cirka 2 miljoner kronor högre.

De ej aktiverbara utgifterna och tillkommande nya driftkostnader förklaras nedan under avsnitten investeringar samt övrig verksamhet.

Nämnden såg 2022 över anläggningar inom befintliga pågående projekt med avseende på aktiveringstidpunkt. Bedömningen är att vissa projekt ska anses som tillfälliga anläggningar och vissa anläggningar inom större pågående projekt är att anse som färdigställda. Dessa rättningar är delvis en förklaring till ökade kapitalkostnader för 2024 och framåt jämfört med plan. Den andra förklaringen är att under prognosperioden kommer det ske en ökning i antalet projekt som aktiveras. Jämfört med prognosen för 2024 så ökar de totala kapitalkostnaderna 2025 med drygt 25 miljoner kronor. Det är avskrivningar med 16 miljoner kronor och internränta med 9 miljoner kronor. Internräntan för anläggningar för prognosperioden är 2,8 procent, vilket är oförändrat jämfört med 2024. Internräntan för markinnehav är oförändrad, det vill säga 3 procent.

Exploateringskontorets årshyra 2025 för Tekniska nämndhuset uppgår till 15,9 miljoner kronor. Det är samma hyreskostnad som för 2024. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (2 160 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor. Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 1,1 miljon kronor respektive 3,6 miljoner kronor.

Intäktsökningen beror till största del av ökade markförvaltningsintäkter. Även övriga intäkter ökar bland annat avseende markavtal med Stockholms Hamn AB och arrendeavtal för byggnader i hamnen.

Exploateringsnämnden har antagit en handlingsplan för masshantering för åren 2024-2027. Handlingsplanen är stadsövergripande och består av 23 åtgärder uppdelade inom områdena masshanteringsytor, processutveckling, teknikutveckling, miljö- och klimatpåverkan och logistik. Exploateringsnämnden är genomförandeansvarig för tio åtgärder och delansvarig för ytterligare sex. Uppskattningsvis finns det behov av ytterligare medel för att täcka exploateringsnämndens arbete med handlingsplanen motsvarande 3 miljoner kronor per år, varav 1 miljon kronor utgörs av en ny operativ koordineringsfunktion.

Exploateringsnämnden har, tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, pekat ut ett antal prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. För att möjliggöra en fortsatt utredning av dessa områden finns det ett behov av att det under 2025-2027 avsätts särskilda utredningsmedel för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Uppskattningsvis behöver nämndens driftbudget utökas med 2 miljoner kronor per år.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Nämndens driftkostnader består framför allt av kostnader för markförvaltning och förvaltningsuppdrag. 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.

Markförvaltning (mnkr)	Budget 2024	KF-plan 2025	KF-plan 2026	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027
Kostnader	-73,1	-66,6	-66,6	-68,0	-68,1	-69,4
Avskrivningar	-762,4	-815,0	-942,9	-778,7	-917,5	-944,4
Internräntor	-1 494,4	-1 362,1	-1 465,3	-1 503,3	-1 638,0	-1 651,6
Summa kostnader	-2 329,9	-2 243,7	-2 474,8	-2 350,0	-2 623,6	-2 665,4
Intäkter	3 206,1	3 308,0	3 398,1	3 403,0	3 513,1	3 613,0
Driftbudget – netto	876,2	1 064,3	923,3	1 053,0	889,5	947,6

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2025 kommer att uppgå till cirka 3 403 miljoner kronor vilket jämfört med budget för år 2024 innebär en ökning med 197 miljoner kronor. Ökningen består både av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Prognosen bygger på oförändrad avgäldsrenta.

Prognosen för tomträttsintäkter är alltid osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen och försäljning av tomträttsmark. Avgäldsreglering görs vart tionde år. Några exempel på avtal som löper ut och nytecknas under 2025 är Charkuteristen i Johanneshov och Mariedal 1 i Stadshagen. 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 2025-2027 kommer att påverkas av regleringar, nyupplåtelser och domar lämnas i bilaga 1.

Kostnaderna för avskrivningar 2025 prognostiseras öka jämfört med budget 2024 med cirka 16 miljoner kronor och förklaras av tillkommande aktiveringar och utrangeringar. Internräntan bedöms öka med knappt 9 miljoner kronor. Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka med ytterligare cirka 274 respektive 40 miljoner kronor för åren 2026 och 2027. 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 2024	KF-plan 2025	KF-plan 2026	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027
Kostnader	-106,0	-75,2	-75,2	-180,1	-178,4	-181,5
Varav "tillkommande nya driftkostnader" (se spec nedan)				-98,8	-100,2	-101,6
Ej aktiverbara investeringsutgifter	-432,8	-319,7	-200,8	-232,3	-152,4	-217,4
Summa kostnader	-538,8	-394,9	-276,0	-412,4	-330,8	-398,9
Intäkter	79,5	105,7	106,8	81,3	81,2	81,2
Driftbudget – netto	-459,3	-289,2	-169,2	-331,1	-249,6	-317,7

Specifikation av tillkommande nya driftkostnader

Tillkommande nya driftkostnader (mnkr)	2025	2026	2027
<i>OH-kostnader (lokalkostn, IT-drift, ekonomiadm, HR, kommunikation)</i>	-45,9	-45,9	-45,9
<i>Basadministration (konferenser, kurser, representation)</i>	-7,5	-7,5	-7,5
<i>Personalkostnader (centrala funktioner)</i>	-45,4	-46,8	-48,2
Summa tillkommande nya kostnader	-98,8	-100,2	-101,6

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

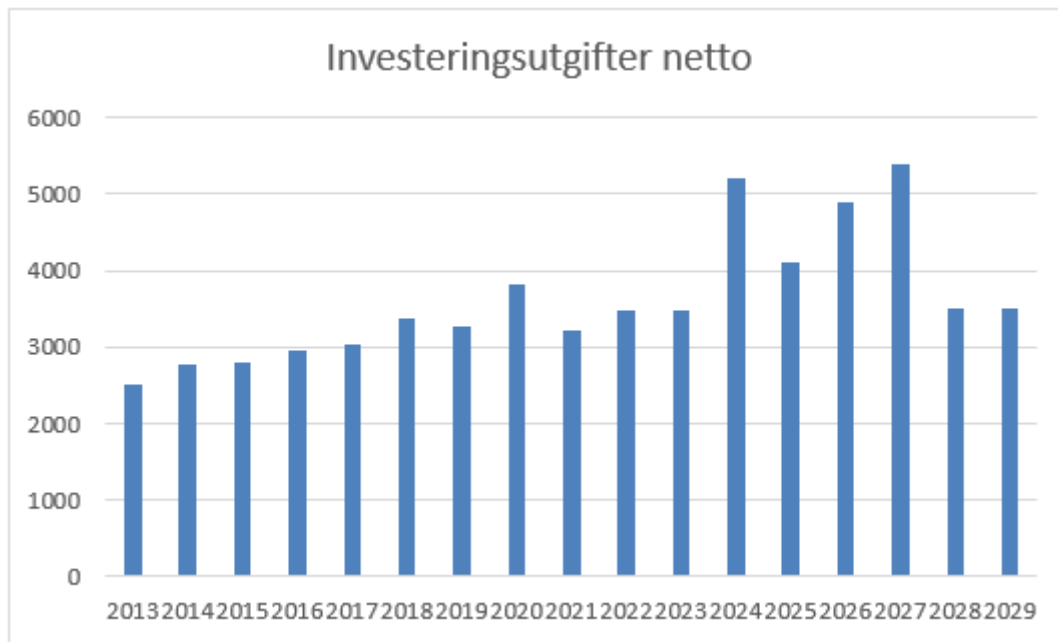
Från och med 2024 inkluderas utgifter för övergripande administration och utgifter för projekt i tidiga skeden. Här benämnt tillkommande nya driftkostnader. Det är utgifter som tidigare fördelats på projekten.

Övriga intäkter ökar bland annat avseende markavtal med Stockholms Hamn AB och arrendeavtal för byggnader i hamnen.

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 2024 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. Bedömningen för år 2025-2027 är att nettoutgifterna kommer utfalla högre än plan men i nivå med plan år 2028 och 2029. Prognosen är gjord med hänsyn tagen till erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

Tidigare års utfall och bedömt behov av investeringsmedel 2024 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2025-2029 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2035 och 70 000 bostäder ska byggas till 2025.

I bilaga 3 finns en sammanställning över samtliga projekt 2025-2029 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, 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 investeringsvolymer medför att hela kommunkoncernen behöver samverka och öka 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, "I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med" 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 49 100 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 114 400 lägenheter. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 163 500 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 beslutsläge och därefter utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen. Slutligen prioriteras projekten efter nettonuvärde och måluppfyllelse (antal planerade bostäder). Viktigt att notera är att prioriteringen utgör en teoretisk övning och en grund för prioritering av projekten. I det 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 140 000 nya bostäder till 2035 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med en stor bredd av olika bostadsprojekt med olika bostadstyper och upplåtelseformer. En buffert av projekt är nödvändig men det krävs samtidigt en starkt portföljstyrning med hänsyn till marknadsläget och växlande konjunktur.

Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter samt vissa angelägna projekt inom stadens fokusområden. 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.

Konjunkturutvecklingen utgör en betydande risk för uppfyllandet av verksamhetsmålen. Även förändringar i lagstiftningen kan påverka efterfrågan på bostäder vilket i sin tur påverkar verksamheten. Erfarenheten från tidigare konjunkturedgångar är att det sker en fördröjning innan verksamheten och ekonomin påverkas. I markanvisningsavtalen finns det index-

klausuler som innebär att om marknadspriset är lägre vid överlåtelse tillfället än vid avtals-tecknandet blir köpeskillingen lägre vilket påverkar inkomsterna och projektekonomi. I en djup marknadsnedgång som kombineras med höga byggkostnader har dock byggaktörer svårigheter att finansiera sina projekt.

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. Bedömningen för år 2025 är att nettoutgifterna kommer utfalla högre än plan.

I de fall nämnden behöver genomföra 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.

3.2.3 Måluppfyllelse

Kontoret bedömer att exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål "I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med" men nämndens projekt avser även fler mål i hög utsträckning som till exempel:

- Stockholm ska bli klimatpositivt - genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring
- Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar
- Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar
- Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd
- Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Förslag till investeringsbudget 2025-2029

I kommunfullmäktiges budget 2024 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar 2025-2029 att uppgå till 4 500 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2035 bedömer kontoret att investeringsutgifterna netto behöver uppgå till cirka 4 100 miljoner kronor netto för år 2025. För åren mellan 2025 till 2029 är bedömningen att investeringsnivån behöver uppgå till 4 900 och 5 800 miljoner kronor för 2026 och 2027 samt därefter 3 500 miljoner kronor per år.

Förslag investeringsram	VP 2024	2025	2026	2027	2028	2029
Utgifter	-7 160,2	-6 250,0	-5 900,0	-6 400,0	-4 500,0	-4 500,0
varav ej aktiverbara utgifter	-432,8	-232,3	-152,4	-217,4	-162,9	-92,1
Inkomster	1 950,0	2 150,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
varav icke offentliga bidrag	99,1	153,3	127,8	215,3	186,5	172,2
varav ej aktiverbara inkomster	308,9	50,8	14,6	19,7	7,8	10,4
Investeringsutgifter netto	-5 210,2	-4 100,0	-4 900,0	-5 400,0	-3 500,0	-3 500,0
Exploateringsinkomster	200,0	270,0	318,0	552,0	408,0	456,0
Totalt netto inkl exploateringsinkomster, prognos	-5 010,2	-3 830,0	-4 582,0	-4 848,0	-3 092,0	-3 044,0
Totalt netto, ram	-3 100,0	-3 100,0	-3 100,0	-3 100,0	-3 100,0	-3 100,0

Utgifterna har ökat de senaste åren eftersom en stor andel projekt är i genomförandeskede. Även för 2024 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2025 har utgått i från utfall 2023 och verksamhetens prognoser för 2024-2025. Utgifterna har även beräknats med hänsyn tagen till erfarenhetsmässiga förskjutningar samt med bedömd effekt av inbromsningen på bostadsmarknaden. 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 drygt 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.

Nämndens bedömning för 2025 års prognos är utgifter om totalt 6 250 miljoner kronor och inkomster om 2 150 miljoner kronor, det vill säga investeringsutgifter summerar netto till 4 100 miljoner kronor vilket är 600 miljoner kronor högre än ram. Projekt med högst utgifter är Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Hagastaden, Årstafältet, Fokus Skärholmen och Slussen. Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Nordvästra Kungsholmen, Fokus Järva/Järvalyftet och Årstafältet.

Ej aktiverbara utgifter: Avser de investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad och minskar nämndens investeringsutgifter. Utgifter för sanering, rivning, kommunikation och förvaltningsövergripande administration utgör den största delen av ej aktiverbara utgifter. Saneringsutgifter avser framför allt Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden, Kristinebergs slott och Riddersvik. Rivningsutgifterna är högst inom Årstafältet, Gasverket och Slakthusområdet.

Ej aktiverbara inkomster: Avser vidarefakturering av ovanstående ej aktiverbara utgifter.

Icke offentliga bidrag: Från och med år 2021 har staden tillämpat ny redovisningsprincip gällande intäktsredovisning av gatukostnadsersättning och andra bidrag för finansiering av investeringar från privata aktörer. Det innebär att inkomster ska intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs och kriterierna för intäkt är uppfyllda, det vill säga när investeringen är färdig att tas i drift. I det skedet, har staden fullgjort sin förpliktelse och inkomsten ska därför till fullo intäktsredovisas. Ovan framgår prognostiserade icke offentliga bidrag under

respektive år som de beräknas betalas till staden. Intäktsredovisning sker i samband med att investeringen tas i drift vilket inte behöver vara samma år som inkomsten betalas till staden.

I budgetramarna för investeringar ingår exploateringsinkomster motsvarande bokförda värden vid försäljning av mark. Utfallet för bokförda värden de senaste åren har legat kring cirka 5-10 procent. Prognosen för 2025 är att bokförda värden kommer utgöra cirka 6 procent av försäljningsvärdet för mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna för perioden 2025-2027 kan komma att uppgå till 270, 318 samt 552 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 2026-2029

Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2026-2029 har utgått från utfall 2024 och verksamhetens prognoser för 2025-2030. Investeringsnivåerna beräknas fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2026-2029 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt. Investeringsvolymerna kan behöva justeras ytterligare under senare del av planeringsperioden. En stor andel av projekten är även 2024-2025 i genomförandeskede vilket gör att investeringsvolymerna kommer ligga kvar på höga nivåer.

Investeringsvolymerna efter 2029

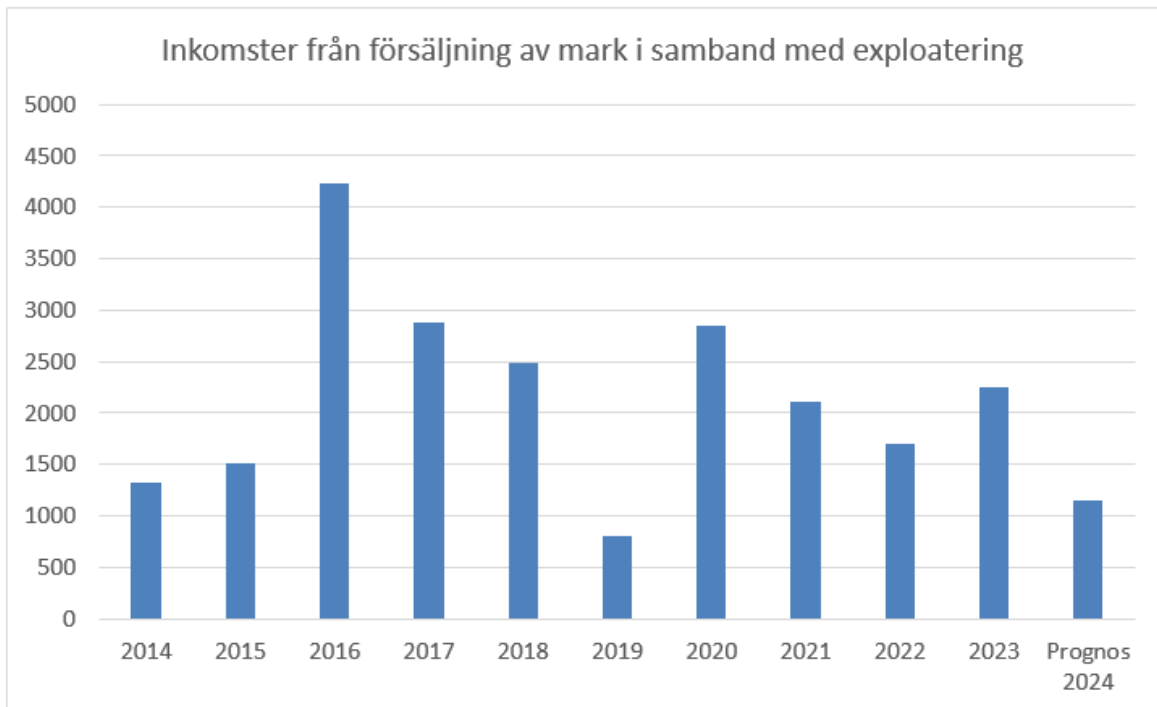
Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2029 att ligga på minst motsvarande nivå som för 2026. Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2029. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen och Årstafältet.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2023 var inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering 2 181 miljoner kronor. Prognosen för 2024 pekar på en minskning till 1 150 miljoner kronor medan flerårsprognosen visar på ökade exploateringsinkomster. Kontorets bedömning för år 2025-2029 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 4,5 mdkr år 2025
- 5,3 mdkr år 2026
- 5,3 mdkr år 2027
- 9,2 mdkr år 2028
- 6,8 mdkr år 2029

Prognosen för försäljningar år 2025 sänks med 0,5 miljarder kronor jämfört med föregående flerårsplan vilket förklaras av förskjutning av markförsäljningar. Prognosen för 2026 och 2027 har höjts med 2,0 respektive 0,7 miljarder kronor jämfört med föregående flerårsplan. Större markförsäljningar 2025-2027 bedöms göras inom bland annat projekten Norra Djurgårdsstaden, Södra Värtan, Slussen, Slakthusområdet, Årstafältet (etapp 1 och 2), Hagastaden och Kristineberg. Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsternas utfall åren 2014-2023 och prognos för år 2024.

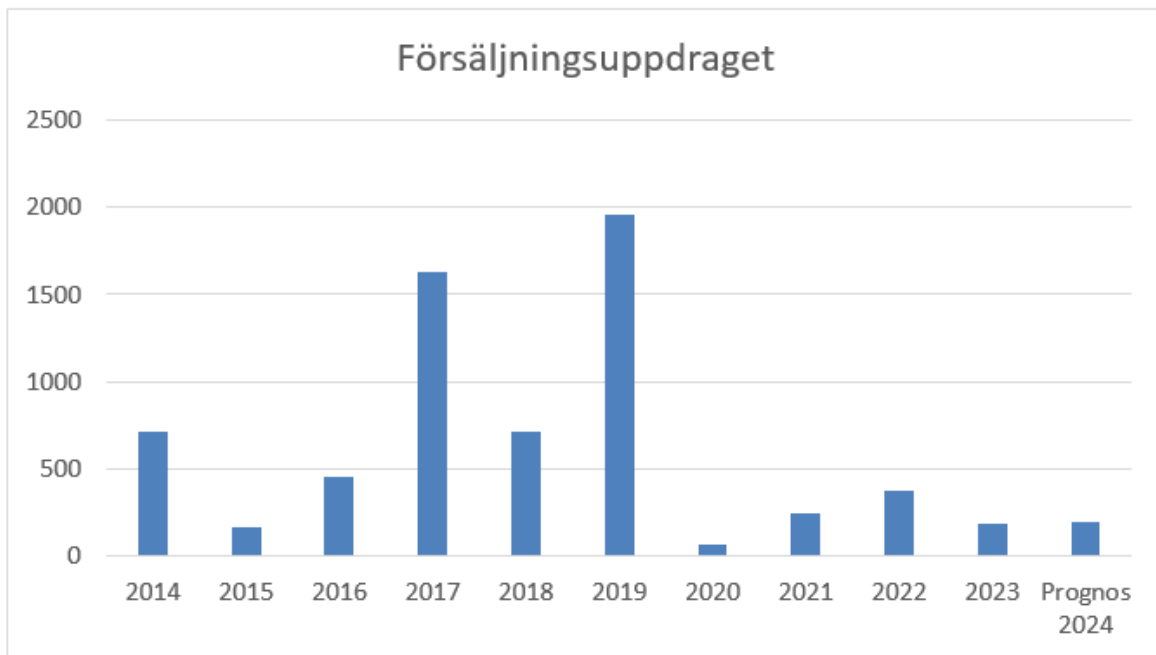
Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. År 2022 uppgick det bokförda värdet till cirka 5 procent av exploateringsinkomsterna och år 2021 drygt 9,3 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som reavinst/rea förlust.

Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

Exploateringsverksamheten medför ökade verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar främst för trafiknämnden. Det är svårt att uppskatta den tillkommande kostnaden för parkskötsel, barmarksrenhållning, vinterväghållning, drift och underhåll av gatuytor, gångbanor, trafiksignaler, belysning. Om man utgår från tidigare schablonberäkningar så ökar kostnaden för detta att öka årligen med cirka 20 miljoner kronor under prognosperioden.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2024 satt till 200 miljoner kronor årligen för perioden 2025-2027. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Angående marken utanför kommungränsen återstår knappt 75 hektar i Huddinge som till stora delar är utarrenderat till Trafikverket i och med byggandet av Förbifart Stockholm. Dessa fastigheter planeras att säljas under de kommande åren när Trafikverket inte längre har behov av ytorna. Nämnden bedömer att försäljningsbetinget kan nås enbart med friköp av tomträttsmark under förutsättning att läget på fastighetsmarknaden stabiliseras det närmaste året.



Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2014-2023 och med prognos 2024. 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. 2021 års försäljning avser markreglering om 1,2 miljoner kronor, friköp av småhus om 60,3 miljoner kronor samt friköp av mark om 181,3 miljoner kronor. År 2022 friköptes småhus om 55,9 miljoner kronor. Friköp av kommersiella fastigheter uppgick till 244,9 miljoner kronor, egendomar till 57,9 miljoner kronor och markregleringar till 12,5 miljoner kronor. Under 2023 skedde friköp av småhus för 24,1 miljoner kronor, kommersiella uppgick till 131,0 miljoner kronor, egendomar till 29,6 miljoner kronor och markregleringar till 1,9 miljoner kronor.

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Sammanfattning

Exploateringskontorets verksamhet bedrivs huvudsakligen i Tekniska nämndhuset. 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 2 400 kvm.

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

De tekniska förvaltningarna är samlokaliserade i Tekniska nämndhuset. Ett omfattande ombyggnadsarbete har genomförts i olika etapper och slutfördes 2023.

Målsättningen är att Tekniska nämndhuset 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.

Covid-19 pandemin har inneburit nya arbetssätt med bland annat hybridmöten och delvis arbete hemifrån. Kontoret som är ett flexkontor planerades för de arbetssätt som tillämpades innan pandemin vilket innebär att justeringar i arbetsmiljön har gjorts för att optimalt kunna stöda de nya arbetssätten.

4.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Exploateringskontorets årshyra 2024 för Tekniska nämndhuset uppgår till 15 902 920 miljoner kronor. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (3 396 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor.

Hyra för möbler och kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 1,1 miljon kronor respektive 3,6 miljoner kronor.

Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till cirka 9 miljoner kronor per år

4.3 Samverkan

Gemensamma funktioner i det renoverade Tekniska nämndhuset samutnyttjas med övriga tekniska förvaltningar. Gemensamma funktioner är bland annat mötesrum, matsal och omklädningsrum. FM-tjänster som städning, reception, post tillhandahålls av fastighetskontoret med hjälp av en extern leverantör.

Bilagor

Bilaga 1 Nämndens underlag till budget 2025 samt 2026-2027

Bilaga 2 Specifikation förändringar i driftbudget 2025-2027

Bilaga 3.1 Investeringsplan-Sammanfattning

Bilaga 3.2 Investeringsplan per projekt

Bilaga 3.3 Kommentarer om Stora Projekt

Bilaga 4 Prioritering av investeringsprojekt

Bilaga 5 Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv

Bilaga 6 Taxor och avgifter

Bilaga 7 Vatteninvesteringar 2025-2027

Bilaga 8 Förhandlingsprotokoll 2024-03-27