

Handläggare
Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42**Till**
Exploateringsnämnden

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för Exploateringsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 och överlämnar detta till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen

Exploateringsnämnden

08-508 266 42

leo.bogle@stockholm.se

start.stockholm

Innehållsförteckning

1	Strategisk inriktning	3
2	Lokala utvecklingsbehov	6
3	Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden	7
3.1	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH NULÄGE	7
3.1.1	Investeringsutrymme	7
3.1.2	Marknadsförutsättningar	8
3.1.3	Befolkningsutveckling	8
3.2	BOSTADSBYGGANDE OCH PLANERING	9
3.2.1	Planera för 140 000 nya bostäder	9
3.2.2	Färdigställda bostäder	10
3.2.3	Bostäder i planering	10
3.2.4	Prioritering av projekt	11
3.2.6	Översiktsplan	12
3.2.7	Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen	13
3.2.8	Fokusområden	13
3.2.9	Studentbostäder	14
3.2.10	Förskolor och grundskolor	15
3.2.11	Funktionsnedsättning	16
3.2.12	Bidra till en äldrevänlig stad	16
3.2.13	Slussen	18
3.3	ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR	19
3.3.1	Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggande	19
3.3.2	Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler	19
3.3.3	Utvecklar utökad medborgardialog	20
3.3.4	Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare	21
3.3.5	Hög beredskap och informationssäkerhetsarbete	22
3.3.6	Ständiga förbättringar, innovation och digitalisering	23
3.3.7	Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm	24
3.3.8	Tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader	25
3.3.9	Biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem	25
3.3.10	Ett klimatanpassat Stockholm	26
3.3.11	Effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt	27
3.3.11	God framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin	27
3.3.12	Ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	27
3.3.13	Stabil och hållbar ekonomi genom upphandling	28
4	Sammanfattande ekonomisk analys	30
4.1	Drift	31
4.2	Investeringar	36
4.2.1	Prioriteringsgrunder	37
4.2.2	Konsekvensanalys och risker	38
4.2.3	Måluppfyllelse	39
4.3	Verksamhetsprojekt	43
5	Lokalförsörjningsplan	44
5.1	Sammanfattning	44
5.2	Bedömd hyreskostnadsutveckling	44
5.3	Samverkan	45
6	Bilagor	45

1 Strategisk inriktning

Nämnderna ska beskriva strategiska inriktningar och prioriteringar som bidrar till att uppnå stadens vision på sikt och kommunfullmäktiges inriktningsmål under den kommande treårsperioden. Här ska även områden där det finns ett särskilt stort behov av utvecklade processer och samverkan mellan nämnder och bolag, beaktas.

Exploateringsnämnden redovisar, under de tre inriktningsmålen, identifierande strategiska prioriteringar och utvecklingsbehov under 2026-2028.

Inriktningsmål 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Under perioden 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

Förskolor och grundskolor

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskolplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. 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 exploateringsnämnden då detta får stor påverkan på planeringen. Behovsprognoser för skola och förskola har skrivits ned kraftigt. Ett antal pågående projekt har senarelagts eller helt avbrutits då tidigare bedömda behov inte längre kvarstår. Arbetet pågår inom staden med att vidareutveckla formerna för samordnad grundskoleplanering (SAMS). Detta för att effektivisera planeringen för skolor, vilket även bedöms påverka arbetet med stadsutveckling. För förskolor finns det ett behov av mer stadsövergripande vägledning och samordning kring nämndernas behovsanalyser.

Funktionsnedsättning

Planeringen utgår från den stadsövergripande boendepplanen för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. Socialnämnden har i uppdrag att ansvara för beställningar av byggnation avseende dessa bostäder. I alla aktuella exploateringsprojekt för bostäder tillfrågas socialförvaltningen om vilka behov som finns. Att staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta bostäder med särskild service tydliggörs i stadens riktlinjer för markanvisning.

Det underskott av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende som har funnits under lång tid bedöms kvarstå under de kommande åren bland annat till följd av osäkerheten på bostadsmarknaden och kommande prioriteringar bland projekt. Stadens planering visar samtidigt på svårigheten med att uppskatta kommande behov. Vid förskjutningar eller senarelagt genomförande i projekt är samverkan med övriga berörda aktörer inom staden av stor vikt.

Bidra till en äldrevänlig stad

Enligt stadens budget 2025 ska äldre- och äldreomsorgsnämnden tillsammans med berörda förvaltningar och bolag genomföra en översyn och förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering. Staden ska möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och

sammanhållen planering på områdesnivå och för staden som helhet.

Andelen äldre ökar successivt vilket bidrar till ett ökat behov av såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder. Sambanden mellan äldres hälsa, omsorgsbehov och omsorgskonsumtion är dock komplexa varför den framtida utvecklingen bedöms som osäker.

Till 2040 finns ett behov av 23 nya vård- och omsorgsboenden i kommunal regi. I sex av dessa fall pågår planarbete. I övriga 17 fall saknas en identifierad plats. Samtidigt är många särskilda boenden i behov upprustning. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboenden och i förlängningen behov av ytterligare platser. Samverkan med berörda nämnder och bolag är av stor vikt, inte minst vid kommande prioriteringar bland projekt. Ytterligare 392 platser i vård- och omsorgsboende bedöms tillkomma under perioden 2026-2028.

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende. Idag bor en stor andel äldre i otillgängliga bostäder och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Det är därför angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har behov av särskilt boende men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt.

Inriktningsmål 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Under perioden 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm

Utvecklade arbetssätt krävs för att säkerställa nämndens förutsättningar för deltagande i genomförandet av klimathandlingsplanen. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden är tillsammans ansvariga för Klimathandlingsplanens omställningsområde *Bygga, planera och utveckla staden resurseffektivt och cirkulärt*. Arbetet innebär bland annat att samordna stadens relevanta verksamheter och hålla ihop arbetet inom omställningsområdet och att sammanställa ny kunskap, kontinuerligt utvärdera det pågående arbetet, tydliggöra utvecklingsbehov och möjlig vidare utveckling.

Exploateringsnämnden, i samverkan med berörda nämnder, planerar att fortsätta arbetet med gränsvärden för klimatbelastning vid byggande på stadens mark samt utbyggnaden av allmän platsmark. Fortsatt arbete med utvärdering och utveckling av metoder för klimatanalys görs. Ytterligare insatser krävs för att säkerställa att byggaktörerna uppfyller stadens krav och bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål, exempelvis stadens energikrav vid nyproduktion på stadens mark.

I stadsplaneringen är det centralt att beakta befintliga ekologiska värden vid lokalisering av exploatering och säkerställa att utrymme ges för att upprätthålla en ekologisk infrastruktur och grönytor. Investeringar inom exploateringsprojekten i exempelvis nya parker och grönområden samordnas med stadens övriga gröna investeringar. Exploateringsnämnden behöver fortsätta att tillämpa och utveckla grönytekomensation vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner med särskilt fokus på ekologisk komensation och stärkandet av den biologiska mångfalden.

Nämnden arbetar för effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt. Det är strategiskt prioriterat att nämnden fortsätter att

utveckla arbetet enligt handlingsplan för masshantering som sträcker sig till 2027. Behovet bedöms även finnas efter planens slutår eftersom arbetet förväntas fortsätta. Det finns fortsatt en efterfrågan på ytor i strategiska lägen.

Nämnden deltar bland annat i genomförandet av fosforfällningen i Riddarfjärden, Lilla Värtan och Edsviken under 2026-2028. Nämnden ansvarar även för ytterligare åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten.

Inriktningsmål 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Under perioden 2026 - 2028 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

Nämnden prioriterar bland investeringsprojekten

Prognoser för investeringar i pågående och planerade projekt överskrider det tillgängliga utrymmet i exploateringsnämndens investeringsbudget 2025 och plan för kommande år. En överplanering i förhållande till efterfrågan och utvecklingen de senaste åren har samtidigt medfört en försämrad ekonomi i projektverksamheten, med kraftigt ökade kostnader. Särskilt påverkade blir projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svag efterfrågan.

En samlad genomlysning av stadens projektportfölj har genomförts under 2024 med fokus på genomförbarhet. Arbetet kommer att fortsätta under 2025 och kommande treårsperiod med kontinuerliga prioriteringar. Beslut om exploateringsprojekt binder investeringsmedel och åtaganden mot andra parter under lång tid, mycket längre än planeringsperioden. Under planeringsperioden behöver nämnden arbeta strategiskt för att förena uppsatta mål för bostadsbyggandet med ekonomiskt utrymme och krav på ekonomisk hushållning.

Exploateringsnämnden behöver fortsätta arbeta i dialog med byggaktörerna för att hitta kostnadseffektiva lösningar och utbyggnadsordningar i projekten, både i detaljplaneskedet och i genomförandeskedet, för att underlätta för byggstart och för att möta den konjunktur som råder i bostadsbyggandet.

Utvecklad portföljstyrning

Portföljstyrning införs för att stärka prioriteringsförmågan och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt med sikte på 6 000 påbörjade bostäder per år. Detta förutsätter ett kontinuerligt arbete med hantering av projektens tidplan, ekonomi, risker och kvalitet.

Vidare är arbetet med att ta fram relevanta portföljmål för hela projektportföljen prioriterat. Portföljmålen ska kunna brytas ned till olika delportföljmål till exempel när det gäller prioriterade geografiska områden eller prioriterade typer av projekt, exempelvis med fokus på social hållbarhet.

Flera utvecklingsarbeten pågår kopplat till portföljstyrning och kommer fortsätta under planeringsperioden. Bland annat prioriteras projektstyrning och förtydligande av chefsansvar med fokus på ekonomi och genomförande. En större uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken och implementering av ny digital projektplats är under framtagande. I detta sammanhang behöver samverkan med stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret kontinuerligt utvecklas.

2 Lokala utvecklingsbehov

Stadsdelsnämnderna ska i samarbete med berörda facknämnder och bolag analysera lokala utvecklingsbehov och ta fram gemensamma strategiska prioriteringar. Analyserna ska göras på stadsdelsnivå eller mer avgränsade geografiskt specifika platser. Facknämnder som i samverkan med stadsdelsnämnder har genomfört analyser och tagit fram gemensamma strategiska prioriteringar ska redovisa dessa prioriteringar. De redovisas utifrån vilket stadsdelsnämndsområde som berörs samt utifrån respektive tematisk område som listas nedan:

- Välbefinnande och hälsa
- Uppväxtvillkor och utbildning
- Arbete och företagande
- Boende och stadsmiljö
- Demokrati och trygghet
- Miljö och klimat

Stadsdelsförvaltningarna har ansvarat för att utforma arbetet med att genomföra analys och ta sammanställa resultat. Exploateringskontoret har i förekommande fall medverkat i respektive stadsdelsförvaltningsarbete.

Järva

Boende och stadsmiljö

- Arbета samordnande, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser.
- Förstärk kopplingar och öka tillgängligheten till park- och grönområden, samt mellan olika målområden och stadsdelar.

Skärholmen

Boende och stadsmiljö

- Arbета behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som innehåller barn och både saknar en rimlig boendesituation och har små ekonomiska möjligheter att förändra den. Använd stadens breda verktygslåda av insatser av olika förvaltningar och bolag.

Arbete och företagande

- Stödja existerande företag i samtliga stadsdelar att utvecklas och växa utifrån en kontinuerlig, lyhörd dialog.

Demokrati och trygghet

- Fortsatt utveckla och stärka kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet, genom att arbeta systematiskt och strukturerat mot brottsproblem och involvera och samordna fler aktörer i det lokala trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

Farsta

Boende och stadsmiljö

- Fortsätta arbeta med det strategiska sambandet Farsta – Fagersjö, utifrån uppdrag i

budget, och med pågående projekt Nykroppagatan och Magelungen strand som utgör en del av sambandet.

- Utveckla Farsta centrum, öka tydlighet i stadsmiljön och möjliggöra för ett ökat stadsliv över fler timmar under dygnet.
- Verkar för en bra balans mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar på bostäder inom stadsdelsområdet.

Hagsätra-Rågsved

Boende och stadsmiljö

- Ett fortsatt tätt samarbete mellan förvaltningar och bolag är viktigt för att lösa gemensamma utmaningar kring boende och stadsmiljö varför samverkansstrukturen inom Platssamverkan Rågsved behöver se över möjligheten att också inkludera Hagsätra (alla områden i platssamverkan berörs).

Skarpnäck

Boende och stadsmiljö

- Utvecklingen av Skarpnäcks Allé. Exploateringsnämndens del koncentreras framförallt till arbetet att, utifrån uppdrag i budget, utveckla Skarpnäcks torg som utgör en del i utvecklingen av Skarpnäcks Allé.

3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden

3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH NULÄGE

3.1.1 Investeringsutrymme

I stadens budget 2025 framgår att staden behöver prioritera investeringsprojekt som måste genomföras medan övriga projekt behöver avvakta. Prognoser för investeringar i pågående och planerade projekt överskrider det tillgängliga utrymmet i exploateringsnämndens investeringsbudget 2025 och planeringen för kommande år. Det finns samtidigt en överplanering i förhållande till efterfrågan, som medfört att en andel av projekten inte kommer att kunna genomföras enligt plan. Utvecklingen de senaste åren har medfört en försämrad ekonomi i projektverksamheten, med kraftigt ökade kostnader. Särskilt hårt påverkade är projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svag efterfrågan.

En samlad genomlysning av stadens projektportfölj har genomförts under 2024 med fokus på genomförbarhet. Det pågår arbete med att anpassa projektportföljens omfattning, innehåll och tidplaner efter tillgängligt investeringsutrymme och aktuell efterfrågan. Arbetet kommer att fortsätta under 2025 och kommande treårsperiod med kontinuerliga prioriteringar för att säkerställa att resurser används på bästa sätt. Omställningen har stor påverkan på projektverksamheten, och minskar behovet av möjligheten att starta nya projekt under perioden. Prioriteringar och anpassning av antalet projekt i planering görs också för att begränsa risk för förgäveskostnader. Beslut om exploateringsprojekt binder investeringsmedel och åtaganden mot andra parter under lång tid, mycket längre än planeringsperioden. Under planeringsperioden behöver nämnden därmed arbeta med att förena uppsatta mål för bostadsbyggandet med ekonomiskt utrymme och krav på ekonomisk hushållning.

3.1.2 Marknadsförutsättningar

De senaste årens stora kostnadsökningar och svaga efterfrågan gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i samma tempo som tidigare. Det demografiska bostadsbehovet bedöms vara cirka 4 500, i paritet med genomsnittet på 4 600 färdigställda bostäder per år sedan år 2000.

Marknadsdjupet, i form av hushåll som både har råd och vill efterfråga en nybyggd bostad, varierar stort mellan olika delar av staden. Efterfrågan är fortsatt god i innerstaden men väsentligt lägre i områden längre ut. En särskild utmaning är att få fram bostäder som är ekonomiskt överkomliga så att de behövda bostäderna också kan efterfrågas av de hushåll som i dag har stora problem med att etablera sig på bostadsmarknaden.

En försiktig återhämtning väntas i bostadsbyggandet fram till 2026. Återhämtningen sker från låga nivåer och det är oklart om eller när byggandet är tillbaka på tidigare höga nivåer. Återhämtningen bromsas fortsatt av höga byggkostnader och hushållens låga köpkraft. De genomförda räntesänkningarna ger bättre marknadsförutsättningar framöver, men kommande utveckling är svår att förutse, inte minst mot bakgrund av det oroliga omvärldsläget.

Beslut om markanvisning förutsätter, utöver en rimlig exploateringsekonomi, även att det byggande bolagets ekonomiska kalkyler är hållbara, positivt förhandsbesked från stadsbyggnadskontoret och en prövning mot stadens övriga mål gällande exempelvis naturvärden. Höga ambitioner och avvägningar mellan stadens mål påverkar beredningsprocessen och tiden från idé till beslut om markanvisning är idag längre än tidigare till följd av krav på ytterligare underlag.

Möjligheten att starta nyproduktion styrs i hög grad av marknadsförutsättningar. Exploateringsnämnden arbetar i dialog med byggaktörerna för att hitta kostnadseffektiva lösningar och utbyggnadsordningar i projekten, både i detaljplaneskedet och i genomförandeskedet, för att underlätta för byggstart och för att möta den lågkonjunktur som råder i bostadsbyggandet. Även när staden tar fram detaljplaner utan medverkan av byggaktörer, måste det finnas en efterfrågan för att planerna ska kunna genomföras. Under planeringsperioden behöver nämnden fortsätta utveckla processerna för att bedöma genomförbarheten i sådana planer.

3.1.3 Befolkningsutveckling

I stadens befolkningsprognos bedöms att antalet invånare i Stockholms stad ökar till ungefär 1 051 000 personer år 2032. Staden bedöms fortsätta växa, men i lägre takt än före pandemi-åren. Framförallt ökar andelen äldre. Fram till 2032 förväntas antalet invånare över 80 år öka med 45 procent jämfört med 2023, vilket är betydligt mer än ökningen av gruppen i yrkesförålder. Barnafödandet har minskat vilket medför färre förskolebarn de närmsta åren och på sikt färre skolbarn.

Av stadens elva stadsdelsområden förväntas Järvas folkmängd öka mest, med 17 200 invånare till och med 2032. I förhållande till folkmängden förväntas Skärholmen växa mest, 24 procent eller 8 900 personer. Ökningar i enskilda stadsdelar är relativt osäkra, då prognosen utgår från att alla bostäder i planering uppförs enligt tidplan, vilket är mer osäkert idag. Södermalm är det enda stadsdelsområdet där befolkningen förväntas att minska. Utflyttningen förväntas

minska, men fortfarande ligga högre än före pandemin. Invandringen förväntas också ligga på en lägre nivå än tidigare.

Arbete är det vanligaste flyttmotivet för inflyttarna följt av familjeskäl och studier. Var femte flytt ut från länet har bostadsrelaterade skäl. Hälften av dessa fall beror specifikt på bostadsekonomi. Det är högre sannolikhet att hushåll med barn flyttar ut av bostads-ekonomiska orsaker än för andra hushållstyper. En majoritet av de som flyttade in i nybyggda bostäder i Stockholm bodde redan före flytten i staden.

Antalet hushåll bedöms öka från 478 700 till 554 200 under perioden 2023–2040. Det innebär att antalet hushåll ökar med 75 500 under denna period vilket ger cirka 4 500 hushåll per år. Det demografiskt drivna bostadsbehovet är då också ungefär 4 500 bostäder per år. Detta är lägre nivåer jämfört mot tidigare bedömningar och hänger samman med att befolkningsprognoserna skrivits ner.

I Stockholms stad är det totalt fyra procent av hushållen, cirka 18 800 hushåll, som både är trångbodda och som har en ansträngd boendekonomi. Totalt är 18 procent av stadens hushåll trångbodda enligt Boverkets definition. Trångboddheten för ensamstående kvinnor med barn med låga inkomster är 57 procent, nästan lika högt som för motsvarande hushåll med män.

Boendesituationen skiljer sig även mycket åt utifrån boendeform. Genomgående har hushåll som bor i hyresrätt i flerbostadshus en sämre situation när det kommer till trångboddhet och ansträngd boendekonomi. Hushåll i äganderätt i småhus har högst andel med hemmaboende vuxna barn.

Marknadsförutsättningarna och stadens arbete med att prioritera mellan och inom projekt för bostadsutveckling bedöms på sikt kunna påverka några av de antaganden som ligger till grund för befolkningsprognosen. Framförallt kan det påverka prognosens fördelning mellan olika stadsdelar, och stadsdelarnas underlag för behov och planering för samhällsservice.

3.2 BOSTADSBYGGANDE OCH PLANERING

3.2.1 Planera för 140 000 nya bostäder

Det långsiktiga målet är att 140 000 nya bostäder ska byggas under åren 2010-2035.

Enligt budget 2025 ska staden planera för en genomsnittlig byggtakt om 6 000 nya bostäder per år.

Sedan 2010 har närmare 75 000 bostäder påbörjats, ungefär 4 900 per år. För att nå målet behöver ytterligare 65 000 bostäder påbörjas till 2035, vilket motsvarar 5 400 bostäder per år.

Staden ska ha en byggtakt för att nå bostadsmålet till 2035 och för att möta sina åtaganden inom Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen. Enligt budgetuppdrag ska minst hälften av det som byggs 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.

Under 2024 påbörjades 2 597 bostäder i om- och nybyggnation. Exploateringskontoret bedömer att cirka 3 000 bostäder påbörjas under 2025. Större projekt som fortsätter utbyggnaden av bostäder är till exempel Slakthusområdet, Persikan på Södermalm, Primus på Lilla Essingen och i Marievik, samtliga i relativt centrala och attraktiva områden.

Under perioden 2026-2028 väntas cirka 4 000 bostäder per år påbörjas. Antalet kan dock komma att påverkas av osäkerheter om kommande ekonomisk utveckling och andra förändrade förutsättningar i omvärlden.

För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt behöver arbetet med detta fortsatt prioriteras. Under planeringsperioden kommer även exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbete med socialt hållbar stadsutveckling och socialt värdeskapande analys (SVA) fortsätta att utvecklas.

I enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning ska nämnden fortsätta att arbeta än mer proaktivt med att identifiera utvecklingsmöjligheter i olika delar av Stockholm och med att åstadkomma mer transparenta markanvisningsprocesser.

3.2.2 Färdigställda bostäder

Totalt har drygt 14 000 bostäder har färdigställts under 2022-2024, varav 8 000 upplåtits med hyresrätt. Av de färdigställda bostäderna är 20 procent studentbostäder. Järva är tillsammans med Norra innerstaden och Hägersten-Älvsjö de stadsdelsområden där flest bostäder färdigställts, drygt 2 200 bostäder inom respektive område. Under 2024 färdigställdes 5 158 bostäder. Nedgången i antalet påbörjade bostäder under de senaste åren kommer att resultera i betydligt färre färdigställda bostäder under de kommande åren.

3.2.3 Bostäder i planering

I stadens planberedskap finns drygt 27 000 bostäder, vilket utgör en fördubbling på tio år. En god planberedskap är ett viktigt medel för att kunna möta en ökad efterfrågan i växlande konjunkturer. Detaljplaner behöver samtidigt utgå från aktuella förutsättningar och risk föreligger att detaljplaner blir inaktuella med tiden. Planberedskapens omfattning behöver vägas mot nedlagda utgifter och risk för förgäveskostnader.

Stadens så kallade bostadsportfölj innehåller cirka 98 000 bostäder i pågående planering. Det innebär planer med beslut om markanvisning, start-PM eller detaljplaner som fått laga kraft, men där bostäderna ännu inte har börjat byggas. De stadsdelsområden som utmärker sig i högt antal bostäder i pågående planering är Enskede-Årsta-Vantör, Bromma och Hägersten-Älvsjö. I Skärholmen finns 4 200 bostäder i färdiga detaljplaner som inte byggstartat enligt plan, på grund av svag efterfrågan och svår exploateringsekonomi. Ytterligare 25 000 bostäder finns i pågående planprogram, det vill säga steget innan en detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL) har upprättats.

Eventuella kommande förändringar av planerade och pågående projekt för bostadsutveckling bedöms påverka förutsättningarna för stadens planberedskap samt antalet bostäder i pågående planering. Detta kan även påverka andra nämnders investeringsbehov, där investeringar kan komma att skjutas framåt i tid.

3.2.4 Prioritering av projekt

Mot bakgrund av tillgängligt investeringsutrymme, uppdrag i budget om prioriteringar, en överplanering i förhållande till efterfrågan och försämrad ekonomi i exploateringsprojekten ser kontoret en betydande utmaning i projektportföljens storlek och innehåll.

Marknadsläget påskyndar och förstärker utvecklingen, men behovet av prioriteringar är även långsiktigt motiverat inte enbart utifrån rådande konjunkturedgång.

Omställningen påverkar särskilt projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svagare efterfrågan. Detta skapar särskilda utmaningar där angelägna mål om stadsutveckling, till exempel i stadens fokusområden, måste prövas noga mot den efterfrågan som finns lokalt och vilka ekonomiska risker staden tar i planering och utbyggnad. En hög andel hyresrätter är utmanande för exploateringsprojektens ekonomi, som i hög grad är beroende av inkomster från markförsäljning. Att driva detaljplaner längre utan byggaktör innebär nya arbetssätt och kan också innebära ökad risk för staden. Väl underbyggda beslutsunderlag inför kommande beslut bedöms därför vara av större betydelse.

Generellt behöver den planerade utbyggnadstakten i hela staden bättre anpassas till den mycket varierande efterfrågan som finns i olika stadsdelar. Strävan efter en jämnare utbyggnadstakt ger också mer långsiktiga planeringsförutsättningar för samhällsservice och andra delar av staden.

Kostnadsdrivande krav och åtgärder måste prövas mot ekonomisk genomförbarhet. Med en begränsad investeringsram måste också annars genomförbara projekt med höga kostnader prövas noga, där förväntad lönsamhet och risker vägs in, till exempel innerstadsprojekt i områden med god efterfrågan, men höga utgifter per ny bostad.

De stora stadsutvecklingsprojekten behöver också omfattas av prioriteringsarbetet. De står för en mycket hög andel av investeringarna, men en betydligt mindre andel av bostäderna, då utgifter per byggd lägenhet är hög i områden med helt ny infrastruktur. De stora projekten är en bärande del av genomförandet av stadens översiktsplan, men de bidrar sammantaget inte med överskott till finansiering av andra projekt. Det pågår för närvarande en förstärkt utvärdering av stora projekt, med externt stöd.

Fokus på projekt med god genomförbarhet och stadens långsiktiga ekonomi innebär att mindre prioriterade projekt med svag genomförbarhet, stora risker, dålig ekonomi eller svag efterfrågan behöver omarbetas, senareläggas eller avbrytas.

Flera utvecklingsarbeten pågår kopplat till prioriteringsarbetet. Några exempel är prioriterad projektstyrning och förtydligande av chefsansvar med fokus på ekonomi och genomförande samt gemensamma former för kvalitetssäkring och förankring för kontoret och staden. En större uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken och implementering av ny digital projektplats är under framtagande. Samverkan med stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret behöver fortsätta att vidareutvecklas.

Portföljstyrning införs för att stärka prioriteringsförmågan och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt med sikte på 6 000 påbörjade bostäder per år. En förutsättning för god portföljstyrning är att projekten arbetar med rättvisande tidplaner och kalkyler så att projekten är jämförbara i portföljen. Detta förutsätter ett kontinuerligt arbete med hantering av

projektens tidplan, ekonomi, risker och kvalitet. En slutsats är att det i nuvarande portfölj finns en tydlig överplanering i vissa områden och ett antal projekt som kan behöva senareläggas har identifierats. Det pågår dialog med berörda byggaktörer för att få branschens inspel kring de identifierade projekten.

Vidare prioriteras arbetet med att ta fram relevanta portföljmål för hela projektportföljen. Portföljmålen ska kunna brytas ned till olika delportföljmål till exempel när det gäller prioriterade geografiska områden eller prioriterade typer av projekt. Det förbättrar i sin tur nämndens möjligheter att synliggöra och lyfta fram utmaningar med mål- och intressekonflikter till exempel mellan å ena sidan angelägna projekt med hållbarhetsprofil och å andra sidan marknadsförutsättningar och ekonomiska mål för nämnden.

För att ytterligare förbättra kalkylsäkerheten har kontoret vidtagit ett antal åtgärder, men skulle även behöva säkra en egen kalkylresurs.

Vid projektens initiering och beslutstillfällen ska uppföljning och beslut ske utifrån portföljen och portföljmålen. Vid nämndens ekonomiska rapportering under året ska uppföljning kunna ske av delgeografiernas portföljer. Det kommer därigenom att bli tydligare när projekt avviker från satta mål och projektramar vilket ger förutsättningar för en sund projektportfölj.

Processerna för att initiera nya projekt kommer att vidareutvecklas under perioden bland annat genom förstärkt samverkan på områdesnivå med stadsbyggnadskontoret och med övriga delar av stadens organisation, till del inom ramen för ledstången. Genom att projekten initieras, utifrån portföljmål, kommer det tydligare gå att bedöma om projekten har genomförandeförmåga och att säkerställa att de nya projektet stärker och kompletterar stadens portfölj i enlighet med fullmäktiges mål, exempelvis om socialt hållbar stadsutveckling. Vid sidan av stadens budget och översiktsplan väntas kommande handlingsplan för bostadsförsörjning vara ett viktigt prioriteringsunderlag. Den genomförda översynen av nuvarande projektportfölj visar på vikten av att noggrant väga av vilka nya projekt som ska prioriteras.

3.2.6 Översiktsplan

Översiktsplanen talar om hur Stockholms bebyggelse och stadens övriga mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt och beskriver de strategier för stadens utveckling som gör det möjligt för Stockholm att utvecklas på ett hållbart sätt. Översiktsplanen pekar ut fyra fokusområden: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Avsikten är att riktas investeringar och planeringsresurser till dessa stadsdelar för att få igång stadsutveckling och ett mer omfattande bostadsbyggande.

Översiktsplanen beskriver en bebyggelsepotential utifrån inriktningen på fokusområden, strategiska samband, stadsutvecklingsområden och kollektivtrafik. Den mark som identifierats kan ses som möjlig att bebygga utifrån ett planeringsperspektiv, men genomförbarheten är inte studerad vad gäller ekonomi eller efterfrågan.

I budget 2025 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att i samverkan med övriga berörda, påbörja arbetet med en ny översiktsplan.

3.2.7 Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen

Genom Stockholmsförhandlingen 2013 och Sverigeförhandlingen 2017 är staden, tillsammans med några andra kommuner och regionen, medfinansiär i ett antal stora infrastrukturprojekt, bland annat utbyggnad av ny tunnelbana. I förhandlingarna har staden gjort åtaganden om att det ska färdigställas ett visst antal bostäder inom de så kallade influensområdena, en preciserad del av staden, till en viss tidpunkt.

I Stockholmsförhandlingen har staden åtagit sig att under perioden 2014 till 2035 färdigställa eller se till att det färdigställs 45 900 bostäder i tunnelbanans influensområde, i huvudsak östra delarna av söderort. Från 2014 till 2024 har det färdigställts 11 362 bostäder, varav 1 304 under 2024. Därutöver har ytterligare 1 602 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. I Stockholmsförhandlingen ingår nya tunnelbanor till Barkarby, till Arenastaden och till Nacka via Södermalm och Hammarby Sjöstad med en ny station i Slakthusområdet.

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har staden ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur, Storstad Stockholm. Avtalet innebär ett åtagande om att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035 inom den nya infrastrukturens influensområde. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder från och med maj 2017. Totalt har 16 232 bostäder färdigställts sedan dess. Utöver det har 4 546 bostäder påbörjats som ännu inte har färdigställts inom influensområdet. De objekt som ingår i förhandlingarna för Stockholms stads 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.

Under perioden 2017-2024 har det årligen färdigställts drygt 5 000 bostäder i hela staden, varav cirka 1 400 inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen och cirka 2 000 inom Sverigeförhandlingen. För att nå målen inom respektive förhandling behöver det årligen färdigställas cirka 3 200 bostäder inom Stockholmsöverenskommelsen och cirka 3 000 inom Sverigeförhandlingen. Det är utmanande att klara stadens åtaganden även i en god byggkonjunktur. I dagsläget ser kontoret stora svårigheter att kunna nå målen i utsatt tid vilket nämnden och andra berörda nämnder behöver arbeta med under planeringsperioden.

3.2.8 Fokusområden

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.

Under perioden 2022-2024 har närmare 4 000 bostäder färdigställts inom de fyra fokusområdena, 2 200 bostäder inom Järva, drygt 700 i Skärholmen, 850 i Farsta och 120 inom Fokus Hagsätra-Rågsved. Under 2024 påbörjades närmare 1 000 bostäder inom Fokus Järva.

Byggande och stadsutveckling i fokusområdena möter utmaningar även vid en god byggkonjunktur. I dagsläget är genomförbarheten i många pågående och planerade projekt begränsad av svag efterfrågan och utmanande ekonomi för stadens arbeten. Särskild vikt kommer därför att behöva läggas vid arbete i fokusområden för att se varje stadsdels behov och förutsättningar. Inriktningen är att ta vara på de möjligheter som finns, utan att orsaka förgäveskostnader.

Arbetet inom Fokus Skärholmen har resulterat i ett stort antal projekt, med några större detaljplaner som har vunnit laga kraft men ännu ej är utbyggda. I närtid planeras byggstart för några mindre, men angelägna, delar av planerade projekt. Det pågår arbete med en samlad lägesredovisning och olika scenarier för Fokus Skärholmen.

Fokus Järva

Fokus Järva är en sammanhållen satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva. Det är en av stadens stora stadsutvecklingssatsningar och del i ett långsiktigt arbete. Planeringen inriktas på att möjliggöra flera tusen nya bostäder och att utemiljöer förnyas. Samtidigt ska den kommunala servicen inom förskola, skola, fritid, idrott, kultur och omsorg utvecklas. Arbetet förutsätter dialog med boende och verksamma samt 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. Ett stort antal bostäder ligger i pågående planer, framförallt i norra Järva. Det är angeläget att arbetet sker långsiktigt med noggrann prioriteringar och etappvis stadsutveckling.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag och Stockholmshusen

Exploateringskontoret deltar aktivt i arbetet med Stockholmshusen, bland annat genom att tillsammans med stadsbyggnadskontoret ha initierat en särskild markprocess för allmännyttan och arbetar för att möjliggöra fler markanvisningar till allmännyttan. Ett gemensamt forum har tillskapats för intern samverkan för att identifiera lämpliga platser för markanvisning och start-PM på kort och lång sikt. Totalt markanvisades 1 841 bostäder till de kommunala bostadsbolagen under 2024 varav 955 bostäder i Stockholmshus. Totalt 915 hyresrätter i Stockholmshus har färdigställts, varav 479 under perioden 2022-2024.

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.

3.2.9 Studentbostäder

Under de senaste åren har kötiderna för studentbostäder minskat. För nybyggda studentbostäder är kötiden kortare än två år. Höga hyror i nyproducerade studentbostäder bidrar till hög omsättning och till fler lediga studentbostäder i mindre centrala lägen. Behov av nya projekt med studentbostäder, framförallt i ytterstaden, bedöms därför vara begränsat under de kommande åren.

Under 2024 färdigställdes 667 studentbostäder. Totalt finns för närvarande drygt 3 000 studentbostäder i pågående planering, i något skede av stadsbyggnadsprocessen.

Nya kommande bestämmelser om undantag från kraven på tillgänglighet syftar till att möjliggöra för fler studentbostäder genom sänkta byggkostnader och ökad flexibilitet. Detta kan bidra till att projekt som tidigare inte varit ekonomiskt genomförbara nu kan komma att genomföras under de kommande åren.

3.2.10 Förskolor och grundskolor

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2040. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. 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 exploateringsnämnden då detta får stor påverkan på planeringen.

Förskolor

Antalet barn i förskoleåldern, 1–5 år, förväntas minska de kommande åren som en följd av ett lägre barnafödande. Under ett par år framöver kommer det vara större barnkullar som lämnar åldersgruppen än som kommer in i gruppen. År 2028 förväntas antalet 1–5-åringar vara 3 000 färre jämfört med år 2023. I alla stadsdelsområden förutom Järva minskar antalet barn i åldern 1–5 år till 2028.

Stadsdelsnämnderna ansvarar för planeringen av förskolelokaler. Inom staden finns totalt drygt 55 000 platser inom förskola. För närvarande finns en överkapacitet av antalet förskoleplatser.

Grundskolor

Antal barn i grundskoleåldern i Stockholm förväntas minska fram till 2032. Under de kommande tio åren förväntas antalet yngre skolbarn 6–12 år minska. Antalet barn 13–15 år förväntas vara på ungefär samma nivå fram till år 2027 och därefter minska.

Utbildningsnämnden ansvarar för planeringen av kapacitet för stadens grundskolebehov och nämnden har genom detta uppdrag ett helhetsansvar för stadens grundskoleplanering. Förväntad ökning av antal elever är betydligt mindre än vad befolkningsprognosen från tidigare år har indikerat.

Behov av förskole- och skollokaler

Tidigare behovsprognoser har skrivits ned kraftigt, vilket påverkar stadens planering för nya förskolor och skolor. Inga nya grundskolor bedöms färdigställas fram till 2028. Ett antal pågående projekt för nya skolor och förskolor har senarelagts eller helt avbrutits då tidigare bedömda behov inte längre kvarstår. I tidiga skeden av planering har detta medfört omtag och merkostnader i exploateringsnämndens projekt. I senare skeden eller då projekt avbrutits helt skrivs nedlagda utgifter av som förgäveskostnader.

Arbete pågår inom staden med att vidareutveckla formerna för samordnad grundskoleplanering (SAMS). Detta för att effektivisera planeringen för skolor, vilket även bedöms påverka arbetet med stadsutveckling. För förskolor finns det ett behov av mer stadsövergripande vägledning och samordning kring nämndernas behovsanalyser.

Utvecklingen med minskande barn- och elevantal innebär att befintliga förskolor och skolor bedöms få lediga platser och lokaler. När det i anslutning till dessa byggs nya bostadsområden kan det komma att innebära att dessa nya områden inte kommer att kräva nybyggnation för att lösa skolbehovet förutsatt att befintlig kapacitet används.

3.2.11 Funktionsnedsättning

Planeringen ska utgå från den stadsövergripande boendeplanen för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL. Socialnämnden har i uppdrag att ansvara för beställningar av byggnation avseende bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende för socialpsykiatrins målgrupp. I alla aktuella exploateringsprojekt för bostäder tillfrågas socialförvaltningen om vilka behov som finns. Att staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta bostäder med särskild service tydliggörs i stadens riktlinjer för markanvisning.

I samband med större exploateringsprojekt för bostäder 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.

Det underskott av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende som har funnits under lång tid bedöms kvarstå under de kommande åren bland annat till följd av osäkerheten på bostadsmarknaden och kommande prioriteringar bland projekt. Stadens planering visar samtidigt på svårigheten med att uppskatta kommande behov. Vid förskjutningar eller senarelagd genomförande i projekt är samverkan med övriga berörda aktörer inom staden av stor vikt, något som nämnden kommer att behöva fortsätta att arbeta med under planeringsperioden.

I Stockholm stad finns det för närvarande 1 532 lägenheter i bostad med särskild service enligt LSS och SoL, vilket en ökning med 97 lägenheter under de senaste tre åren. Under perioden 2026-2028 beräknas 219 lägenheter i bostad med särskild service färdigställas.

3.2.12 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. 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 och att öka tillgängligheten i befintligt bestånd är därför prioriterat de kommande åren.

Befolkningsutveckling bland äldre invånare

Staden kommer ha en allt högre andel äldre invånare. Enligt Stockholms stads senaste befolkningsprognos är närmare 159 000 personer 65 år eller äldre. Det motsvarar en sjättedel av stadens totala befolkning. Störst betydelse för äldreomsorgen har utvecklingen i åldersgruppen över 80 år. År 2040 beräknas 70 000 personer vara över 80 år, vilket är en ökning med 30 000 personer jämfört med år 2023.

Detta bidrar till ett ökat behov av såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder. Sambanden mellan äldres hälsa, omsorgsbehov och omsorgskonsumtion är dessutom komplexa varför den framtida utvecklingen bedöms som osäker. 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 tillgodoses. Staden ska också utöka antalet och andelen seniorbostäder för befolkningen över 65 år. Enligt stadens budget 2025 ska äldrenämnden tillsammans med berörda förvaltningar och bolag genomföra en översyn och förslag på förändrad modell för stadens äldreboendeplanering vilket bedöms påverka verksamheten de kommande åren.

Vård- och omsorgsboende

I september 2023 bodde 5 526 personer på vård- och omsorgsboende. De närmaste fem åren ökar behovet med 700 personer och platser. Vid 2040 har behovet ökat med 2 400 platser. För att möta behoven planeras, enligt Äldreboendeplanen, cirka 3 000 platser fram till 2040.

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden. Redan idag finns ett underskott på platser inom vård- och omsorgsboenden som bedöms öka på sikt. Det generella målet är att äldre ska kunna bo kvar i den stadsdel där de bor eller själva önskar att bosätta sig. Mot denna bakgrund har exploateringsnämnden i samverkan med stadsbyggnadsnämnden identifierat ett antal platser för nya vård- och omsorgsboenden i Stockholms innerstad. Micasa fortsätter att utreda dessa platser i samarbete med berörda förvaltningar och bolag. Planeringsinriktningen är att övriga regioner, får täcka det beräknade underskottet i innerstaden. Det förutsätter emellertid att stadsdelsförvaltningarna får täckning för de faktiska kostnader som uppstår vid nybyggnation av vård- och omsorgsboenden, inte minst genom ökade hyreskostnader och avskrivningskostnader.

Till 2040 finns ett behov av 23 nya vård- och omsorgsboenden i kommunal regi. I sex av dessa fall pågår planarbete. I övriga 17 fall saknas en identifierad plats. Ett mer proaktivt och strukturerat arbetssätt, i likhet med den samordnade skolplaneringen i Stockholm, bedöms nödvändigt för att identifiera platser för nya boenden. Samtidigt är många särskilda boenden i behov upprustning. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboenden och i förlängningen behov av ytterligare platser. Samverkan med berörda nämnder och bolag är av stor vikt, inte minst vid kommande prioriteringar bland projekt.

Utveckling under de senaste åren

Under perioden 2022-2024 har 248 platser tillskapats i nya vård- och omsorgsboenden:

- 78 platser, ett av stiftelsen Stockholms Sjukhems nya äldreboende i Bromma
- 80 platser i Villa Bromsten, beläget nära Spånga centrum
- 90 platser i Rinkeby vård- och omsorgsboende

Exploateringsnämnden har under samma period beslutat om markanvisning för fyra nya vård- och omsorgsboenden samt 425 seniorbostäder.

Bedömning framåt

Ytterligare 392 platser i vård- och omsorgsboende bedöms tillkomma under perioden 2026-2028:

- 160 platser i Villa Primus på Lilla Essingen med planerad inflyttning 2027
- 80 platser inom fastigheten Geografiboken 1 i Abrahamsberg
- 80 platser i nytt vård- och omsorgsboende i Tensta
- 72 platser i projektet Ånn i nordvästra Årsta

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende, vilket påverkar nämndens verksamhet under planeringsperioden. Idag bor en stor andel äldre i otillgängliga bostäder och möjligheten till kvarboende påverkas av den befintliga bostadssituationen. Det är därför angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har behov av särskilt boende men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. För att alla i målgruppen ska ha en möjlighet att bo tillgängligt är det också angeläget att arbeta med tillgänglighet och rörlighet i det befintliga bostadsbeståndet.

3.2.13 Slussen

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Huvudarbetena pågår. Några av de centrala utmaningarna är de geotekniska förutsättningarna i området och det begränsade utrymmet där komplexa och tekniskt komplicerade arbeten utförs i direkt anslutning till tunnelbanan.

Det övergripande trafiksystemet är planerat att färdigställas under 2027 och de sista anläggningsdelarna och allmänna ytor på östra sidan om Katarinahissen med tillgång till nya byggnader är planerade att färdigställas under 2028-2029 i samordning med övriga byggaktörer. Entreprenad har påbörjats avseende byggandet av ovanstående anläggningar. Testnings- och besiktningsarbeten pågår.

Arbetet för att färdigställa Södermalmstorg pågår och öppningen av platsen och Mälarterrassen är planerat till den 6 juni 2025.

Arbetet i bussterminalen utförs enligt plan. Entreprenadarbeten är planerade att vara färdigställda under våren 2025 och stadens provningar av anläggningen planeras vara färdigställda under hösten 2025. Därefter påbörjas Regionens testning och implementering av deras övergripande system och verksamhetsåtgärder.

Byggandet av gång- och cykelbron försenas jämfört med tidigare tidplan efter beslut om att omarbeta bron med ny utformning. Ändringarna i projekt gång- och cykelbro medför kostnadsökningar som än så länge bedöms kunna hanteras inom ramen för projektets tilldelade reservmedel, men påverkar projektets sårbarhet för andra risker och avvikelser. Den nya regleringen av Mälaren bedöms kunna tas i bruk först i slutet på 2027 när vattenarbetena för gång- och cykelbron är färdigställda under våren 2027.

3.3 ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

3.3.1 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggande

De höga inflationsnivåerna som uppstod under pandemiåren minskade påtagligt under 2024 mot bakgrund av en stram penning- och finanspolitik. Även om Riksbanken sänkte räntan vid flera tillfällen under 2024 påverkades köpkraften negativt av sänkta reallöner. Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognossammanställning för perioden 2025-2027 bedöms den svenska konjunkturen utvecklas starkare än genomsnittet inom OECD, med en styrränta strax över inflationsmålet och växande reallöner. Även konfidensindikatorerna för bygg- och anläggningsverksamheten visar på en försiktig optimism från tidigare låga nivåer, då utvecklingen för byggkostnader har planat ut i kombination med ett ökat intresse från bostadsköparna. Det för närvarande föränderliga världsläget bedöms kunna bidra till osäkerhet.

Bostadsprisindex stärktes under 2024 för bostadsrätter i Stockholm med 5,7 procent medan småhusen ökade med 4,2 procent. Prognoserna visar på fortsatt ökad optimism av bostadspriserna i spåren av sänkta bolåneräntor men också på grund av ett lägre utbud efter att nyproduktionstakten avtagit markant de senaste åren.

För bostadsrätter i centrala Stockholm är det aktuella snittpriset ca 110 000 kr per kvm BOA medan snittpriserna i när- och ytterförorter är cirka 63-70 000 kr per kvm BOA respektive 34-46 000 kr per kvm BOA. Successionsmarknaden uppvisar en betydligt kortare annonserings-tid jämfört med förra året samt en ökad frekvens i antal affärer, vilket också stärker bilden av svagt stigande bostadspriser 2025.

Byggkostnadsindex från SCB visar på mellan en stillastående till svagt fallande prisutveckling av byggkostnader för flerbostadshus de senaste 12 månaderna, vilket i kombination med stigande bostadspriser bör förbättra marginalerna för byggaktörerna. Sammantaget är kontorets bedömning att de komponenter som ligger till grund för ökat bostadsbyggande ser betydligt bättre ut än 2024 varför ökat antal byggstarter bedöms ske mot slutet av 2025 och början av 2026.

Utifrån bedömd tillväxt väntas bostadspriserna i Stockholmsområdet öka med 5-7 procent årligen. Byggkostnaderna förväntas också stiga, men i lugnare takt (KPI+1 procent) än den historiska (KPI+2 procent), vilket ytterligare bör förstärka marginalerna hos byggaktörerna och viljan att starta bostadsprojekt.

3.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler

Efter en lång period av osäkerhet på den svenska fastighetsmarknaden innebar 2024 en vändpunkt. Lägre styrräntor har ökat aktiviteten, vilket har märkts på fallande kredit-marginaler och större obligationsvolymerna för de kommersiella fastighetsbolagen. Trots en global osäkerhet och en svag ekonomi har de förbättrade finansieringsvillkoren bidragit till gradvis ökade transaktionsvolymerna under året.

Affärer inom bostadssegmentet följt av kontor samt industri- och logistikfastigheter dominerade transaktionsmarknaden 2024. Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen har ökat under de senaste åren.

Efter pandemin har efterfrågan på kontorslokaler i attraktiva lägen, av hög kvalitet och med flexibla användningsformer varit stark. Investerare har dessutom tagit större hänsyn till risk och därmed lagt större vikt vid att analysera hyresgästerna. I Stockholm är det främst kontor i Central Business District (CBD) som förmått en mindre tillväxt i hyresnivån. För kontor i bästa läge (CBD) uppgår hyresnivån till drygt 9 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area och för kontor i City-Norrmalm uppgår motsvarande kontorshyra till drygt 7 000 kr per kvadratmeter uthyrbar area.

Vakansgraden för kontor i bästa läge, Stockholm CBD, är förhållandevis hög jämfört med historiska nivåer. Under fjärde kvartalet 2024 sjönk dock vakansgraden med cirka 100 punkter till 6,7 procent. I närförorter till Stockholm är bilden mer splittrad. I Kista ligger vakansgraden fortfarande avsevärt högre och har under året stigit till cirka 25 procent. Andrahandsuthyrningar för kontor, så kallade dolda vakanser, minskar något i CBD. Sannolikt kommer andrahandsuthyrningarna att fortsätta minska på medellång sikt.

Under 2023-2024 har direktavkastningskraven för kontor i Stockholm stabiliserats. För kontor i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskravet till cirka 4,0 procent 2024. På kort sikt torde direktavkastningskraven sjunka något. Stockholm CBD bedöms ha det lägsta direktavkastningskravet i Europa - lägre än exempelvis bästa läge i London och Köpenhamn.

Trots en vändning på transaktionsmarknaden under 2024 med ökade volymer kvarstår osäkerheten på flera fronter inför kommande år. Utmaningar vad gäller förutsättningarna för kontorsbyggandet kvarstår och aktörerna är fortsatt försiktiga med att starta nya projekt. Under 2024 färdigställdes cirka 50 000 kvadratmeter kontor i Stockholmsområdet, vilket är något högre jämfört med 2023 men betydligt lägre än de 130 000 kvadratmeter kontorsytor som färdigställdes under 2022. Prognosen för nyproduktion av kontor i Stockholm med närförorter för perioden 2025 till och med 2028 uppgår till i genomsnitt cirka 100 000 kvadratmeter per år. Möjligheterna till kontor i nyproduktion längre ut bedöms som begränsade.

3.3.3 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.

I stadens satsning på fokusområden ingår en utökad dialog med prioriterade målgrupper i stadsdelarna. Det förutsätter en kontinuerlig närvaro och samverkan med lokala aktörer, stadsdelsförvaltningarna och andra förvaltningar. Ett arbetssätt för detta har etablerats i Hagsätra-Rågsved och vidareutvecklas nu i Järva, tillsammans med Stockholmsrummets pop-up verksamhet. En viktig del av arbetet är samordning med olika publika arrangemang i stadsdelarna och närvaro i sociala medier för att förklara utvecklingen i närområdet och få förståelse för den lokala opinionen. Användandet av korta informationsfilmer i sociala medier utvecklas under kommande år för att på ett tillgängligt sätt förklara stadens utveckling och ambitioner.

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 kommunstyrelsen har en fysisk modell av Järva tagits fram. Den används 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.

Exploateringsnämnden arbetar med medborgarinflytande i framförallt fokusområdena där en utökad medborgardialog ska ingå som en del i utvecklingen. Ett led i det arbetet är att skapa engagemang och intresse för stadsutveckling hos barn och ungdomar. Exempel på det är Sommar i Järva som genomfördes första gången 2024 och som fortsätter att utvecklas kommande år. Det innebär att exploateringskontoret samverkar med stadsdelsförvaltningen och förser sommarlovsanställda med material om projekt i stadsdelen så de kan samtala med och engagera andra i aktiviteter och dialog under hela sommarlovet.

3.3.4 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

Bostadsbyggnadssektorn befinner sig i ett svårt konjunkturläge, där ökade kostnader och höga räntor har fått stora konsekvenser för bostadsbyggandet. Kontoret är inne i en fas av prioriteringsarbete vilket kommer påverka strategin för kompetensförsörjning kommande år. Personalomsättningen på kontoret har minskat och bedömningen är att både den och antalet rekryteringar kommer minska de närmaste åren.

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 med att åstadkomma tydligare styrning, ökad effektivitet genom gemensamma arbetssätt och processer och ett gemensamt ledarskap kommer fortsätta under 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 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 39 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 genomförde en organisationsförändring 2023 och det finns inga fler planerade förändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling.

3.3.5 Hög beredskap och informationssäkerhetsarbete

I ett läge med snabba förändringar, klimatutmaningar och en komplex hotbild behöver förmågan att agera förebyggande utvecklas samt arbetet med en samordnad och hög krishanteringsförmåga och stärkt civil beredskap prioriteras. Nämndens kris- respektive krigsledningsplaner ses över kontinuerligt och krislednings-övningar genomförs årligen. Arbetet med en risk- och sårbarhetsanalys fortsätter och omfattar bland annat kontinuitetsplanering och övrig beredskapsplanering. Åtgärder kommer att tas fram och implementeras. För medarbetarna prioriteras utbildnings- och informationsinsatser.

Nämnden medverkar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret, bland annat genom att delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Det säkerhetspolitiska läget i Sveriges närområde har under de senaste åren allvarligt försämrats och hotet från främmande makt har blivit mer komplext. Arbetet, i enlighet med stadens tillämpningsanvisning inom säkerhetsskydd, fortsätter 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. Detta kan innebära

betydande kostnader för till exempel särskilda lokaler och it-system, varför det är angeläget att i möjligaste mån planera exploateringsprojekten så att sådana kostnader begränsas. Kompetenshöjande aktiviteter för medarbetare inom området kommer att fortsätta genomföras.

Informationssäkerhet

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att applicera ett strukturerat och systematiskt arbete kring informationssäkerhetsområdet med ytterligare utvecklade processer och kompletterande rutiner. Utbildningsinsatser rörande informationssäkerhet och dataskydd fördjupas inom berörda delar av verksamheten.

Ett lokalt ledningssystem för informationssäkerhet etableras där centrala och lokala styr- och stöddokument, återkommande åtgärder, revideringar, rapporter och kontroller, uppföljningsmöjligheter, ansvariga roller, kontaktvägar med mera samlas.

Aktiviteter pågår med att inventera informationsbärande system utifrån krav och tolkning av NIS2-direktivet och den nya cybersäkerhetslagen som träder i kraft under 2025.

3.3.6 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 kvalitetssystem och 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 och arbetssätt. En större uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken och implementering av ny digital projektplats är planerade. Arbete pågår med att redovisa data utifrån social hållbarhet i systemet Uppföljningsportalen.

I syfte att säkerställa att nämndens investeringsredovisning följer gällande regelverk kommer all personal som är involverad i investeringsredovisningen att få adekvat utbildning. Rutiner och arbetssätt kommer under året att anpassas för att säkerställa regelefterlevnad. Arbetet med att följa upp investeringsprojektens utfall och prognoser, på olika nivåer i organisationen, kommer att intensifieras under 2025 och fortsätta de kommande åren.

Under planeringsperioden fortsätter exploateringsnämnden att arbeta med socialt värdeskapande analys, SVA, och uppföljning av social hållbarhet på kort och lång sikt. Samverkan med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling kommer fortsätta.

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 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 digital projektplats för exploateringsnämndens projekt i en gemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg. En första version kommer att vara klar under våren 2025 varefter en period med pilotprojekt tar vid. Införandet av systemet i verksamheten på bred front beräknas ske i början av år 2026. Systemet kommer att förvaltas och vidareutvecklas under kommande år och förbättrar nämndens styrning och uppföljning av projekten.

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.

Möjligheter att testa och införa olika typer av automatisering bevakas och analyseras. Användning av olika typer av AI-stöd och relevanta verktyg behöver noggrant bedömas, regleras och utvecklas.

Den utveckling som sker genom ökad digitalisering innebär nya förutsättningar. Det skapas möjligheter samtidigt som det ställer krav på förändrade arbetssätt och förstärkt kompetens. Frågor som måste hanteras är till exempel att säkerställa vem som äger informationen, vem som förvaltar och tillhandahåller den och vem som ansvarar för användandet. Utvecklingen innebär att utökade resurser kommer att behövas och i viss mån kan effektiviseringar kompensera de ökade kostnader som utvecklingsinsatserna innebär. Utvecklingen innebär också nya möjligheter och att nödvändiga förmågor tillförs verksamheten.

3.3.7 Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden är tillsammans ansvariga för omställningsområde *Bygga, planera och utveckla staden resurseffektivt och cirkulärt* i stadens Klimathandlingsplan 2030. Ansvaret innebär bland annat att samordna stadens relevanta verksamheter och hålla ihop arbetet inom omställningsområdet och att sammanställa ny kunskap, kontinuerligt utvärdera det pågående arbetet, tydliggöra utvecklingsbehov och möjlig vidare utveckling. Därutöver ingår även att, i samverkan med näringsliv, akademi, staten, regionen och civilsamhälle, utveckla ytterligare förslag på åtgärder som krävs för att nå klimatmålen. Det finns ett behov av resurser för exploateringsnämndens arbete med genomförandet av denna handlingsplan.

De gemensamma miljökraven på entreprenader uppdaterades 2024. Uppdateringen skedde inom ramen för samarbetet mellan Trafikverket, Malmö, Göteborg och Stockholms stad. Därefter har exploateringsnämnden skärpt kraven ytterligare och från och med 2025 har

konceptet fossilfri entreprenad införts i exploateringsnämndens nya upphandlingar. Det innebär att alla arbetsmaskiner och masstransporter ska drivas på fossilfria drivmedel samt att handhållna arbetsmaskiner ska drivas på el. Kraven utgör minimumkrav vid upphandling. För att uppfylla stadens klimatmål och ambitionen om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor krävställer nämnden dessutom elektrifierade arbetsmaskiner i utvalda entreprenadupphandlingar. Under åren 2026-2028 planerar nämnden utöka andelen helt emissionsfria arbetstimmar i entreprenaderna, men tillgången på elektrifierade arbetsmaskiner inom vissa segment är fortsatt begränsad och kostnaden är högre. Exploateringsprojektens utgifter ska normalt ingå i projektbudgeten, och om staden vill driva på för en ökad elektrifiering kommer ytterligare medel behövas. Elektrifiering av en entreprenad bedöms i dagsläget innebära en kostnadsökning upp till 20 procent. Under perioden behöver kontoret arbeta med kostnadseffektiva lösningar och möjligheter till extern finansiering. Den viktigaste faktorn för att minimera klimatpåverkan ligger alltså i den hänsyn som tas tidigt i utformning av projekt och i planskedet.

Under 2025 kommer exploateringsnämnden i samverkan med berörda nämnder fortsätta arbetet med gränsvärden för klimatbelastning vid byggande på stadens mark. Gränsvärden planeras införas 2026. Motsvarande målsättning gäller för utbyggnaden av allmän platsmark. Exploateringsnämnden har infört en arbetsmetod för klimatanalys i projektering. Utvärdering och utveckling av metoden föreslås inom ramen för exploateringsnämndens arbete med att genomföra stadens Klimathandlingsplan. Ytterligare arbete behöver utföras för att utreda den totala klimatpåverkan från de material och anläggningsmetoder som används i stor omfattning i exploateringsprojekten. Klimatberäkningar behöver utföras i högre utsträckning, både i planering och projektering. Förhoppningsvis leder arbetet till att klimatbesparande åtgärder även kan leda till ekonomiska besparingar.

3.3.8 Tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader

Exploateringsnämnden ställer krav på effektiv energianvändning vid nyproduktion på stadens mark. Nya energikrav som är anpassade till Boverkets beräkningsmetodik infördes i samband med att Miljöprogram 2030 antogs. Byggaktörerna redovisar efterlevnaden av kraven i systemet Uppföljningsportalen. Rapporteringen fungerar väl i tidiga skeden, men det finns fortfarande utmaningar att få in rapporteringar vid slutrapportering och två år efter att byggnaden driftsatts. Ytterligare insatser krävs därför så att nämnden kan säkerställa att byggaktörerna uppfyller stadens krav och bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges mål.

3.3.9 Biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar. I stadsplaneringen är det därför centralt att beakta befintliga ekologiska värden vid lokalisering av exploatering och säkerställa att utrymme ges för att upprätthålla en ekologisk infrastruktur och grönytor som på ett hållbart sätt kan tillgodose Stockholmarens möjligheter till rekreation. 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. Investeringarna samordnas med stadens övriga gröna investeringar. Exploateringsnämnden ska fortsätta att tillämpa grönytekomensationen vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner med särskilt fokus på ekologisk

kompensation och stärkandet av den biologiska mångfalden. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är viktiga underlag i det arbetet. Staden, via exploateringsnämnden, ställer krav på att en grönytefaktor uppnås vid nyproduktion på mark som staden upplåter.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder överlämna förslag på skötselplaner, gränsdragning och övriga underlag som krävs för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att inrätta naturreservat i Ålstensskogen/Storskogen, Majroskogen och Kyrkhamn/Riddersvik år 2025. Vad gäller Kyrkhamn/Riddersvik ska, i fråga om gränsdragning, behovet av en buffertzona tas i beaktande för att säkerställa att Lövstaverket kan etableras. Arbetet kommer att fortsätta under perioden.

Staden ska även utreda förutsättningarna med syfte att inrätta naturreservat i Fagersjöskogen. I samband med det ska staden ta ett samlat grepp på visionsarbetet Rågsveds Allé och starta ett visionsarbete om stadsutvecklingen i Fagersjö. Under år 2025 ska även arbetet med att utreda Bagarmossensskogen som naturreservat påbörjas med målet att kunna fatta nödvändiga beslut om inrättande under år 2026.

Under år 2025 planeras för fem ytterligare biotopskyddsområden som ska vara inrättade senast juni 2026. Därutöver ska exploateringsnämnden i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden inleda en utredning, parallellt med beslut om stadsutvecklingsprojektet utmed Vantörsvägen, med syftet att inrätta biotopskyddsområde av Herrängsskogen senast våren 2026.

Arbetet med naturreservat och biotopskyddsområden ska beakta genomförandet av bostadsbyggnadsmål och planerad viktig infrastruktur.

3.3.10 Ett klimatanpassat Stockholm

Exploateringsnämnden verkar för en resilient stadsutveckling som beaktar effekter av ett förändrat klimat. Nämnden ska fortsätta att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i planeringen. Skyfallsrelaterade risker har stor påverkan på planeringsförutsättningar i nämndens projekt. Stadens kommande åtgärdsplaner för skyfall ska utgöra ett underlag i planeringen. För att effektivisera stadens arbete med att åtgärda översvämningsrisker i den redan byggda miljön behövs ökad samverkan mellan berörda nämnder och bolag, men framför allt en möjlighet till finansiering av riskreducerande åtgärder. Därmed skulle ytterligare åtgärder som ger bättre helhetslösningar kunna genomföras i samband med exploatering utan att det ekonomiskt belastar exploateringsprojektet.

Arbetet med att definiera ansvar för multifunktionella anläggningar pågår och det är av stor vikt att ansvaret klargörs så att de för staden mest effektiva helhetslösningarna väljs och att det blir en framdrift i projektet.

För deltagande i åtgärdsarbetet kopplat till handlingsplan för klimatanpassning behöver resurser prioriteras.

3.3.11 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 att stärka samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrastystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

Nämnden arbetar enligt handlingsplan för masshantering som sträcker sig till 2027. Det finns ett behov av att prioritera resurser för exploateringsnämndens arbete med handlingsplanen. Behovet bedöms även finns efter planens slutår eftersom arbetet förväntas fortsätta. För att få en resurseffektivare masshantering behövs ytor för hantering. Masslogistikcentrum i Norra Djurgårdsstaden är en sådan yta, men det finns fortsatt en efterfrågan på ytor i strategiska lägen. Kostnaderna för att upprätta och driva en masshanteringsyta beror på affärsmodell och omfattning och är därmed svåra att uppskatta.

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. Nämnden arbetar för att implementera digital uppföljning av klimat- och miljödata. Initialt väntas införandet av ett system innebära kostnader, men på sikt ska effektivare uppföljning inte medföra ökade kostnader.

3.3.11 God framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

Exploateringsnämnden ansvarar för trafikplaneringen i stadens exploateringsprojekt.

Nämnden ska arbeta aktivt för att öka framkomligheten på stadens gatunät samt säkerställa att gatunätet är funktionellt, tillgängligt och trafiksäkert för alla trafikanter i enlighet med framkomlighetsstrategins ramverk.

När nya områden och förtätningar planeras ska hållbart resande och hållbara transporter främjas. I tidiga skeden samt i större projekt kommer nämnden samverka med Region Stockholm kring kollektivtrafikplanering samt arbeta med att främja satsningar på användande av gång och cykel. I varje stadsutvecklingsprojekt kommer nämnden planera så att utveckling och förvaltning av marken sker så resurseffektivt som möjligt, arbeta enligt stadens riktlinjer för att främja mobilitetstjänster samt samverka med berörda förvaltningar och bolag för ökad elektrifiering.

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

Exploateringsnämnden samverkar med Stockholm Vatten och Avfall AB och miljö- och hälsoskyddsnämnden för genomförandet av fosforfällningen i Riddarfjärden, Lilla Värtan och Edsviken åren 2026-2028. Medel för genomförande av åtgärderna har och kommer att sökas för dessa vattenförekomster. Medel för fosforfällning i Riddarfjärden har även sökts från Hav- och vattenmyndighetens LOVA-bidrag, men ansökan har avslagits. Kostnaderna för fosforfällningen i Riddarfjärden uppskattas till 18,44 miljoner kronor och fällningen planeras utföras under åren 2025-2026. Beroende på hur finansieringen av åtgärden blir kan genomförandet även sträcka sig till och med 2027. Stockholms stads del av fosforfällningen i Edsviken uppskattas till cirka 1,2 miljoner kronor. Den totala kostnaden för fosforfällningen i Lilla Värtan uppskattas till 23 miljoner kronor och fördelas proportionerligt mellan de berörda kommunerna Stockholm, Solna, Danderyd, Lidingö och Nacka.

Exploateringsnämnden ansvarar även för ytterligare åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten. Medel för genomförande av åtgärderna kommer att sökas ur den centrala medelsreserven.

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Exploateringsnämnden har tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden tagit 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. Ansökning om ytterligare medel för ett utökat område har skickats in. Saneringsarbetet planeras påbörjas under 2025 och bedöms pågå fram till och med 2029. För att möjliggöra ett fortsatt utredningsarbete av övriga prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering finns ett behov av att prioritera driftmedel under 2026-2028 för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Även ansvaret för nedlagda deponier på stadens mark bör klargöras.

Båtuppställningsplatser är också prioriterade områden för sanering och utgör en stor del av de förorenade områdena på stadens mark där exploatering inte planeras. Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och idrottsnämnden för att ta fram en långsiktig plan för hur staden kan ta sig an den förorenade marken på de båtuppställningsplatser där staden äger marken. Arbetet är viktigt för att staden ska kunna följa miljö kvalitetsnormerna för vatten och för att möjliggöra ett annat nyttjande av marken. Ansvaret för genomförandet av åtgärderna är inte beslutat och därför har kostnaderna för genomförandet av planen ännu inte uppskattats.

Utifrån miljö kvalitetsnormerna för vatten och målet i stadens miljöprogram om en giftfri miljö behöver arbetet med att åtgärda förorenad mark som inte är föremål för exploatering prioriteras. Ett förtydligande om vilken organisation i staden som ska ha huvudmannaskapet och därmed ansvaret för att söka finansiering för att åtgärda de mest förorenade ytorna i staden såväl på stadens mark som på mark som ägs av annan part skulle kunna öka åtgärdstakten. Statliga medel kommer inte att täcka alla kostnader och det kommunala åtagandet för sanering av dessa förorenade ytor kommer vara fortsatt stort.

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. Arbeta 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.

3.3.13 Stabil och hållbar ekonomi genom upphandling

Kostnaderna för konsulter och entreprenader bedöms även fortsättningsvis utgöra den väsentliga delen av nämndens utgifter. Detta trots planerad förändring och prioritering inom antalet projekt.

Entreprenader

Marknaden för byggnation av anläggningar bedöms som stark med hög efterfrågan under 2026-2028.

Det förändrade säkerhets- och omvärldsläget bedöms kunna innebära risker i nämndens upphandlade verksamhet under perioden vilket kan komma att påverka både priser och nämndens förmåga att genomföra projekt.

Kostnader för råvaror till exempel metall, betong, bitumen och energi, men även för insats varor har ökat under de senaste åren. Det bedöms även finnas en risk att utökade försvarsanslag i Sverige kan komma att påverka byggnadsmarknaden för anläggningar.

Nämndens bedöms behöva göra en ännu mer noggrann risk- och konsekvensanalys i syfte att hitta alternativa försörjningslösningar för att minimera ovanstående risker.

Nämndens entreprenadstrategi

Utöver konsekvenserna av säkerhetsläget som beskrivs ovan arbetar nämnden med att ta fram en övergripande entreprenadstrategi som syftar till att stödja effektivitet, lönsamhet och kostnadsmedvetenhet i nämndens entreprenader under perioden.

Nämnden är också drivande i ett stadsövergripande arbete med entreprenadkategorier där stadens byggande förvaltningar och bolag ska identifiera områden och aktiviteter där stadens gemensamma kraft och skalfördelar planeras nyttjas för att effektivitet och minskade utgifter ska uppnås.

Nämnden kommer under perioden att delta i ett stadsgemensamt arbete för att skapa gemensamma strategiska lager av kritiska varor.

Långsiktigt behöver nämnden även ta tillvara innovationer från marknaden. Några möjliga exempel är att nyttja prefabricerade byggelement i större omfattning (modularitet) och att bättre utnyttja it-lösningar för effektiv kommunikation med kontorets leverantörer.

Kontorets konsultstrategi

Nämnden har tagit fram en kontorsintern konsultstrategi som definierar i åtta olika områden hur nämndens ska utveckla konsultaffären både kommersiellt och utifrån effektivitet. Strategin kommer att vara tillämplig från 2025 och efter 2028.

Nämnden behöver också under perioden se över hur med olika it-stöd, till exempel BIM och AI, på längre sikt kan utveckla effektiviteten och kvaliteten i nämndens konsultleveranser.

Leverantörsuppföljning

En systematisk uppföljning av nämndens leveranser är kritisk för att fastställa och förbättra avtalad leverans men också för att motverka alla typer av brottslighet. Nämnden har tagit fram ett förslag för hur systematisk och strukturerad leverantörsuppföljning ska genomföras vilket ska kunna implementeras under 2025 och gradvis utvecklas under de närmaste åren. För att motverka brottslighet i våra entreprenader har lösningen *Rättvist byggande* implementerats.

Arbete mot oegentligheter och för sociala krav inom upphandling

Olika typer av oegentligheter i entreprenader är ett stort och växande problem. Miljöbrott och arbetsmiljöbrott är exempel som kan förekomma.

Nämnden har kontakt med miljö- och hälsoskyddsnämnden, tillsynsmyndigheter och Polisens nationella samordnare för miljöbrott i syfte att minska risken för miljöbrott. Nämnden planerar också för ett strukturerat utbyte av information med stadens byggande förvaltningar och bolag om företag som missköter sig.

Nämnden behöver utveckla krav och kontroller både på egna konsultleveranser och entreprenörens konsultleveranser för att minimera risken för brott. Erfarenheter från omvärlden visar på att konsultleveranser inte heller är helt förskonade från oegentligheter.

Kontoret tillämpar stadens sociala krav i upphandlad verksamhet. Tillämpning och uppföljning av kraven bedöms kunna vidareutvecklas. Särskilda arbetsrättsliga krav, vilket bland annat sätter minimikrav på lön, arbetstider och ledigheter tillämpas i alla nämndens entreprenader.

Nämnden har beslutat att implementera lösningen *Rättvist byggande*, vilket kontrollerar nyttjande av svart arbetskraft, att arbetsrättsliga krav efterlevs och att ingen annan brottslighet sker.

Nämnden kan vidareutveckla upphandlade leveranser för att möjliggöra för fler arbetsplatser och praktik för de som står långt utanför arbetsmarknaden. Kontoret kommer att ta fram tydligare riktlinjer för att underlätta för verksamheten att fastställa i vilka situationer det är lämpligt att ställa mer konkreta krav på våra leverantörer. Därmed bör antalet sådana arbetstillfällen och praktikplatser kunna ökas.

Stenleveranser är ett område där undermåliga arbetsförhållanden är ett stort problem i vissa produktionsländer. Staden har tydliga krav men efterlevnaden är svår att kontrollera när sten levereras inom ramen för entreprenörens åtaganden. För att skapa bättre kontroll på ursprung och att stenen är producerad på hållbart sätt, testar kontoret att handla upp stenen direkt. Om testet utfaller väl kommer denna princip tillämpas där det är möjligt.

Som en följd av den tekniska utvecklingen ser nämnden att allt fler delar av konsultleveranser sker av konsulter i lågkostnadsländer. Dessa konsulters andel bedöms också öka de närmaste åren. Nämnden behöver ställa krav på och kontrollera att dessa konsulters arbetsförhållanden är tillfredsställande. Nämnden avser att se över detta med en ambition att gradvis kunna tillämpa dessa krav under de närmaste åren.

4 Sammanfattande ekonomisk analys

Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlag till driftbudget är beslutad plan för 2026 och 2027 i kommunfullmäktiges budget för 2025. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2026-2030 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. Nämnden har sedan dess utrett och implementerat en uppdaterad modell av investeringsredovisningen i enlighet med rekommendationen. Arbetet under 2024 bestod framförallt av en genomlysning av projektportföljen i syfte att säkerställa att aktiveringar av anläggningar sker i tid, säkerställa att balansräkningen innehåller aktiva och pågående projekt

samt att säkerställa en korrekt redovisning i enlighet med rekommendationen.

I samband med anpassning till gällande regelverk har kontoret inför 2026 bedömt att en viss justering av driftbudgeten är nödvändig med hänsyn till regelverket. Det gäller framförallt administrativ personal, inom kommunikation och upphandling samt resurser som deltar i arbetet med de budgetuppdrag som nämnden blir tilldelade i samband med Verksamhetsplan för nästkommande år. Dessa delar är inte direkt hänförliga till investeringsverksamheten och bör därför finansieras av driftmedel.

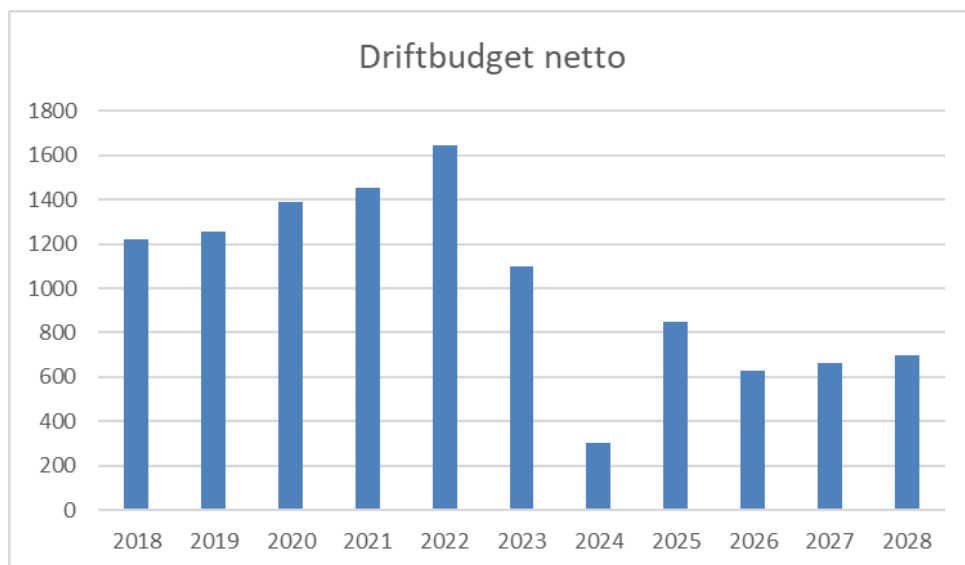
Kontorets förslag till driftbudget, netto, 2026 innebär en avvikelse gentemot KF-plan 2026 på 126,9 miljoner kronor. Investeringsbudgeten, netto inklusive exploateringsinkomster, innebär en avvikelse gentemot plan på 625 miljoner kronor.

4.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Utvecklingen av driftverksamhetens nettoutfall år 2016-2024 och prognos fram till och med 2028 framgår i nedanstående diagram.

Prognosavvikelse 2026 jämfört med KF-plan 2026 består till största delen av:

- Ökade kostnader för fastighetsskatt på drygt 10,5 miljoner kronor.
- Kostnader för driftprojekt avseende naturreservat och skapandet av biotopskyddsområden beräknas uppgå till 74,2 miljoner kronor
- Avskrivningarna beräknas öka med drygt 64,8 miljoner kronor.
- Internräntan beräknas öka med cirka 59,1 miljoner kronor.
- Kostnader hänförliga till nytt miljöprogram samt ny klimathandlingsplan beräknas uppgå till 4,4 miljoner kronor.
- Markförvaltningsintäkter prognostiseras öka med 74,1 miljoner kronor jämfört med plan.
- Övriga intäkter prognostiseras cirka 45,1 miljoner kronor högre. Ökningen är framförallt hänförlig till bidrag från länsstyrelsen gällande sanering i Riddersvik.



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

Nämndens driftkostnader består till ca 95 procent av internräntor och avskrivningar, d.v.s. kapitalkostnader. På så sätt har utvecklingen av kapitalkostnaderna stor påverkan på driftkostnaderna. I takt med att de stora investeringsprojekten färdigställs ökar nämndens kostnader avseende avskrivningar och ränta. Nämndens övriga driftkostnader är till stor del bundna genom avtal eller kopplade till intäkter i samma storleksordning.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1. Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2025 framgår av bilaga 1a. I bilaga 1d redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till år 2035.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF Plan 2026	KF plan 2027	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028
Kostnader	258,1	245,1	380,3	381,3	364,1
Avskrivningar	928,7	955,6	993,5	1 040,2	1 118,1
Internräntor	1 649,8	1 663,2	1 708,9	1 748,9	1 814,3
Summa kostnader	2 836,6	2 863,9	3 082,7	3 170,4	3 296,5
Intäkter	3 592,5	3 692,4	3 711,7	3 835,2	3 991,7
Driftbudget – netto	755,9	828,5	629,0	664,8	695,2

Kostnaderna för 2026 beräknas uppgå till 380,3 miljoner kronor. Detta innebär en avvikelse mot KF-plan 2026 med 122,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på de driftprojekt som numera ingår i driftverksamheten såsom saneringen av naturreservatet Riddersvik och skapandet av biotopskyddsområden, kostnader som i enlighet med gällande regelverk bör finansieras via driftverksamheten, kostnader med anledning av nytt miljöprogram samt ny klimathandlings-plan samt övriga kostnadsökningar. Kapitalkostnaderna, d.v.s. avskrivningar och ränta beräknas uppgå till 993,5 miljoner kronor respektive 1 708,9 miljoner kronor. Det är en ökning med 64,8 miljoner kronor respektive 59,1 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2026. Ökningen beror framförallt på ökad aktiveringsgrad under 2024.

Intäkterna för 2026 beräknas uppgå till 3 711,7 miljoner kronor. Detta innebär en positiv avvikelse gentemot KF-plan 2026 med 119,2 miljoner kronor. Ökningen beror till största del på ökade markförvaltningsintäkter.

Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader

Nämndens förslag till ökade driftkostnader består framförallt av kostnader hänförliga till marksanering av naturreservat som numera är att betrakta som drift. Om nämnden inte erhåller budget för dessa projekt kan åtgärderna inte genomföras.

En del av kostnadsökningen är knuten till anpassning till gällande regelverk vad gäller drift och investering. Nämnden har under de senaste åren arbetat med att säkerställa att kostnader som inte är hänförliga till investeringsverksamheten skall belasta driftverksamheten. För 2026 har en ytterligare förflyttning gjorts för att säkerställa regelefterlevnad. Om denna förflyttning

inte kan genomföras så riskerar nämnden att inte fullt ut följa regelverket.

Övriga kostnadsökningar är i stort sett hänförliga till 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.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i markförvaltning, övrig verksamhet samt driftprojekt.

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. Antalet arrenden uppgår till cirka 800 stycken. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF Plan 2026	KF plan 2027	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028
Kostnader	68,0	69,4	88,6	85,6	80,5
Avskrivningar	928,7	955,6	993,5	1 040,2	1 118,1
Internräntor	1 649,8	1 663,2	1 708,9	1 748,9	1 814,3
Summa kostnader	2 646,5	2 688,2	2 791,0	2 874,7	3 012,9
Intäkter	3 569,3	3 671,0	3 643,4	3 783,4	3 943,4
Driftbudget – netto	922,8	982,8	852,4	908,7	930,5

Kostnader inom Markförvaltning avser bland annat fastighetsskatt, personalkostnader, återbetalningar vid domstolsutslag, markförvaltningskostnader, avhysningar och omhändertagande av båtvrak, inskrivningsavgifter, rättegångskostnader i samband med tomträttsmål med mera.

Kostnaderna för 2026 beräknas uppgå till 88,6 vilket är en ökning jämfört med KF-plan 2026 med 20,6 miljoner kronor. Ökningen beror framförallt på ökade kostnader avseende fastighetsskatt om 10,5 miljoner kronor med anledning av omtaxering av Kristinebergs slott. Kostnaderna inom markförvaltningen ökar även till följd av ökat underhållsbehov samt ökat antal avgäldsmål om cirka 10 miljoner kronor.

Inom Markförvaltning redovisas även kapitalkostnader, det vill säga avskrivningar och internränta. Kostnaderna för avskrivningar beräknas uppgå till 993,5 miljoner kronor och räntekostnaderna till 1 708,9 miljoner kronor. Det är en avvikelse jämfört med KF-plan på 64,8 miljoner kronor respektive 59,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på att nämnden under de senaste åren har aktiverat tillgångar i högre grad än tidigare. Detta beror

dels på färdigställande av anläggningar men även en genomlysning i syfte att säkerställa regelefterlevnad och därmed identifiera anläggningar där det kan vara aktuellt med delaktiveringar. Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas sedan öka med ytterligare cirka 46,7 respektive 40,0 miljoner kronor för 2027. För 2028 beräknas ökningen uppgå till 77,9 miljoner kronor respektive 65,4 miljoner kronor. 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.

Kontoret bedömer att intäkterna från markförvaltningen 2026 kommer att uppgå till 3 643,4 miljoner kronor vilket jämfört med KF-plan 2026 innebär en ökning med 74,1 miljoner kronor. Ökningen består av nyupplåtelser, regleringar och av förväntade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål. Prognosen bygger på oförändrad avgäldsränta.

Prognosen för tomträttsintäkter är alltid osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen och försäljning av tomträttsmark. Avgäldsreglering görs vart tionde år. Småhus och flerbostadshus regleras enligt fastställda nivåer medan kommersiella tomträtter kan avgöras i domstol.

Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas under respektive år eller träffa en förlikning går inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan också föranleda ökade kostnader för återbetalning av avgälder.

Under 2026 beräknas ett antal stora avgäldsmål att avgöras däribland Beridarebanan 13, Orgelpipan 7, Spektern 13 m.fl. Tvister pågår i andra kommuner där tomträttshavaren har fått gehör för en lägre ränta på 2-2,5 procent av marktaxeringsvärdet (sänkning från nuvarande 3 procent).

För att detta ska påverka stadens intäkter krävs det ett liknande utfall i en tvist rörande stadens kommersiella tomträtter. Kontoret följer utvecklingen noggrant. Under våren 2025 är ett par mål, där räntan kommer att prövas, utsatta till huvudförhandling. Om räntan skulle sänkas skulle det påverka intäkterna för de kommersiella tomträtterna negativt. Full effekt av detta skulle nås efter 10 år.

Under åren 2026-2028 beräknas arrendeintäkten ligga kvar i ungefär samma nivå. Intäkten för Bromma flygplats prognostiseras att bli låg då osäkerhet kring antalet flyg som kommer att trafikera flygplatsen är osäker.

En redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna kommer att utvecklas under perioden 2026-2028 lämnas i bilaga 1.

Övrig verksamhet

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, OH-kostnader, personalkostnader på stöдавdelningar, kontorsgemensamma kostnader, IT-system, 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 2025 ingår även driftprojekt som enligt gällande regelverk är att betrakta som drift. Detta handlar framförallt om åtgärder i naturreservat och skapandet av biotopskyddsområden.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF Plan 2026	KF plan 2027	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028
Kostnader	190,1	175,7	291,7	295,7	283,6
Varav Driftprojekt			74,2	91,4	79,4
Summa kostnader	190,1	175,7	291,7	295,7	283,6
Intäkter	23,2	21,4	68,3	51,8	48,3
Varav Driftprojekt			37,6	29,1	25,6
Driftbudget – netto	-166,9	-154,3	-223,4	-243,9	-235,3

Kontoret bedömer att kostnaderna för 2026 kommer att uppgå till 291,7 miljoner kronor vilket är en ökning med 101,6 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2026. Ökningen beror framförallt på de driftprojekt som numera ingår i driftverksamheten på 74,2 miljoner kronor, dessa specificeras nedan. 13 miljoner kronor avser bland annat administrativa kostnader avseende kommunikation och upphandling som inte är direkt hänförliga till projektverksamheten. Dessa kostnader ska enligt regelverket finansieras via driftmedel. Vidare finns behov av att förstärka ekonomienheten i syfte att kunna säkerställa regelefterlevnad samt öka den ekonomiska uppföljningen framförallt inom investeringsverksamheten. Det stora antalet projekt tillsammans med en begränsad budget för kommande år kräver en mer utvecklad ekonomisk modell för arbete med uppföljning och prognos. Vidare behöver kontoret tillskott på ytterligare 8 miljoner kronor i syfte att kunna arbeta med de budgetuppdrag som tilldelas nämnden i samband med Verksamhetsplanen för kommande år. Dessa uppdrag innebär oftast utredningsuppdrag som inte är direkt hänförliga till specifika investeringsprojekt och således måste dessa kostnader belasta driftverksamheten. Kontoret bedömer att det nya miljöprogrammet och den nya klimathandlingsplanen medför en ökad kostnad på ca 4,4 miljoner kronor. Övrig kostnadsökning på 2,0 miljoner kronor är bland annat hänförlig till de förvaltningsuppdrag som nämnden köper av fastighetskontoret.

Kontoret bedömer att intäkterna kommer att uppgå till 68,3 miljoner kronor, vilket är en ökning med 45,1 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2026. Avvikelsen beror framförallt på intäkter från driftprojekten på cirka 37,6 miljoner kronor samt viten på cirka 8 miljoner kronor.

Driftprojekt

Nämnden genomför ett antal driftprojekt i framförallt naturreservaten. Det handlar framförallt om sanering. Under perioden handlar detta framförallt om sanering i Riddersviks naturreservat och Rågsveds naturreservat. Utöver detta har nämnden i uppdrag att tillskapa biotopområden. I tabellen nedan redovisas de projekt som bedöms som aktuella under perioden 2026-2028.

Driftprojekt 2026-2028	2026		2027		2028	
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad
Ålstenskogens naturreservat		2,6				
Biotopskyddsområde Nockebyhov		0,3				
Riddersvik Marksanering	-37,6	51,7	-29,1	57,7	-25,4	38,7
Stockholmshusen		0,3				
Biotopskyddsområde Vinterviken		0,1		0,1		0,1
Rågsveds naturreservat		17,5		32,1	-0,2	38,9
Naturreservat Majroskogen		0,1		0,2		
Skönstaviks Biotopskyddsområde		0,4		0,1		0,1
Naturreservat/biotoper (ej startade)		0,7		0,7		0,7
Bad- och poolanläggning längs Söder Mälarstrand		0,5		0,5		0,9
Summa	-37,6	74,2	-29,1	91,4	-25,6	79,4

Förgäveskostnader

I enlighet med gällande regelverk ska nämnden säkerställa att de projekt som ingår i investeringsportföljen är aktiva. Under 2024 identifierades ett antal projekt där nämnden valt att inte gå vidare till genomförande. Dessa projektutgifter klassificeras då som förgäveskostnader och belastar driftverksamheten. Under 2024 uppgick denna kostnad till 200 miljoner kronor och avsåg innevarande år samt även tidigare års projekt. I en verksamhet som driver så många projekt som nämnden gör är det naturligt att vissa projekt inte går vidare till genomförande och således belastar driftverksamheten. För att säkerställa regelefterlevnad behöver nämnden mer aktivt säkerställa att sådana projekt identifieras och bokförs korrekt. Det är dock svårt att prognostisera hur stora dessa kommande förgäveskostnader kommer att bli. Kontoret bedömer att behovet kan komma att uppgå till cirka 100 miljoner kronor per år under ett par år framöver. Dessa medel är inte inräknade i det underlag som kontoret redovisar gällande driftbudgeten för 2026.

Detaljplanarbete utan byggaktör

De nya riktlinjerna för markanvisning innebär bland annat att kontoret i större utsträckning än tidigare kommer att lägga arbete i tidiga skeden när det inte ännu finns någon byggaktör. Detta innebär, till skillnad från tidigare, att kontoret inte kan fakturera en byggaktör. Kostnaderna för att i dessa tidiga skeden arbeta fram aktuella områden för markanvisning kommer således att belasta driftverksamheten fullt ut. Det är svårt att uppskatta hur stor denna kostnad kommer att bli men kontoret bedömer att det kan handla om cirka 20 miljoner kronor beroende på omfattning. Detta är kostnader som kontoret i ett senare skede d.v.s. om ett antal år kan fakturera byggaktören. Dessa medel är inte inräknade i det underlag som kontoret redovisar gällande driftbudgeten för 2026.

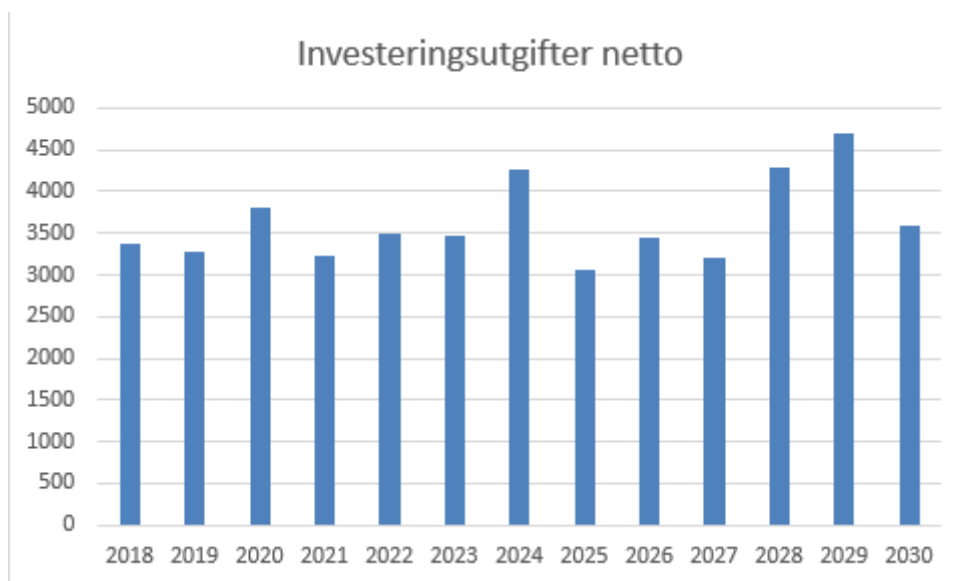
4.2 Investeringar

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. Med anledning av att nämndens investeringsram enligt investeringsplanen ligger på en lägre nivå än tidigare, har nämnden under 2024

påbörjat ett prioriteringsarbete. Ett löpande arbete sker gällande vilka projekt som går att avbryta eller pausa. Men med hänsyn till den stora mängden projekt som redan är i genomförandefas, och de kostnader som kan uppstå vid brutna avtal, behöver anpassningen till de nya budgetramarna en längre tidshorisont.

Bedömningen för år 2026-2028 är att nettoutgifterna kommer vara högre än i KF-plan för perioden. Dock är nivåerna lägre än tidigare bedömningar för åren 2026 och 2027 som ett resultat av prioriteringsarbetet och besparingsåtgärder i projekten.

Tidigare års utfall, bedömt behov av investeringsmedel 2026 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2026-2030 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2035 och exploateringsnämnden ska planera för en hög bostadsproduktion trots konjunktursvängningar. I bilaga 1ba finns en sammanställning över samtliga projekt 2026-2030 och i bilaga 1c redovisas prioriteringar av nämndens projekt.

4.2.1 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 investeringsvolym för 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 eller med svåra markförhållanden.

Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt. Framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser innebär dock att finansiering krävs eftersom kassaflödet från tomträttsavgälderna beräknas över en lång tidsperiod.

Prioritering av projekten

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 41 600 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 96 000 lägenheter. Totalt omfattar budgetunderlaget projekt med cirka 137 000 lägenheter.

I bilaga 1c 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.

4.2.2 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, svåra markförhållanden samt vissa angelägna projekt inom stadens fokusområden. Mindre projekt har oftast god projektekonomi, låga driftkostnadskonsekvenser, låg andel av budgetutrymmet 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 projektekonomin. 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 2026 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.

4.2.3 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 2026-2030

I kommunfullmäktiges budget 2025 planeras nettoutgifterna exklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar uppgå 2026 till 2 815 miljoner kronor, 2027 till 2 525 miljoner kronor samt 2029-2030 till 2 015 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 3 600 miljoner kronor för år 2026-2027. För år 2028-2029 är bedömningen att investeringsnivån bör uppgå till 4 700 miljoner kronor och därefter 5 100 miljoner kronor. För år 2030 är bedömningen att nivån bör uppgå till 4 000 miljoner kronor.

Utgifterna har ökat de senaste åren eftersom en stor andel projekt är i genomförandeskede.

Förslag investeringsram:	VP 2025	2026	2027	2028	2029	2030
Utgifter	-5 504,8	-4 600,0	-4 600,0	-5 700,0	-6 100,0	-5 000,0
varav ej aktiverbara utgifter	-318,0	-189,2	-152,4	-392,8	-162,9	-92,1
Inkomster	2 150,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0	1 000,0
varav icke offentliga bidrag	225,1	119,3	299,9	276,2	545,2	210,4
varav ej aktiverbara inkomster	33,1	11,5	14,7	9,8	10,7	8,1
Investeringsutgifter netto	-3 354,8	-3 600,0	-3 600,0	-4 700,0	-5 100,0	-4 000,0
Exploateringsinkomster	300,0	160,0	400,0	400,0	400,0	400,0
Totalt netto inki exploateringsinkomster, prognos	-3 054,8	-3 440,0	-3 200,0	-4 300,0	-4 700,0	-3 600,0
Totalt netto, ram	-3 015,0	-2 815,0	-2 515,0	-2 015,0	-2 015,0	-2 015,0

För 2026 bedöms utgifterna fortsatt ligga på en hög nivå. Analysen för prognostiserade investeringsutgifter år 2026 har utgått i från verksamhetens prognoser för perioden 2026-2028. Nivån på utgifterna har justerats med hänsyn tagen till de projekt som, i det under 2024 påbörjade prioriteringsarbetet, föreslås pausas. En förvaltningsövergripande justering har även gjorts utifrån en erfarenhetsmässiga bedömning av förskjutningar av projekt som är svåra att prognostisera för varje enskilt projekt. Trots vidtagna åtgärder i kontorets prioriteringsarbete är det svårt att få effekt på kort tid. De åtgärder som vidtas ger vanligtvis större resultat efter ett par år. I och med att ett stort antal av kontorets projekt är i genomförandefas är det svårt att med enkla medel anpassa utgifterna i detta skede. En lägre genomförandetakt innebär också att intäkter från markförsäljningar över tid blir lägre samt att färre bostäder blir byggda.

Nämndens bedömning av utgifterna för 2026 uppgår till 4 600 miljoner kronor och inkomsterna till 1 000 miljoner kronor. Investeringsnetto, inklusive exploateringsinkomster, uppgår till 3 440 miljoner kronor vilket är 625 miljoner kronor högre än KF-plan för 2026. Den främsta anledningen till avvikelserna är att projekt som är i genomförande står för ca 87 procent av de totala investeringsutgifterna och därmed svåra att prioritera ned eftersom det skulle innebära att nämnden bland annat behöver ersätta redan upphandlade entreprenörer för utebliven vinst.

Projekt med högst utgifter är Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Hagastaden, Årstafältet och Slussen. Huvuddelen av de redovisade inkomsterna avser inkomster från Slussen, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden och Årstafältet.

Ej aktiverbara utgifter: Avser de investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad såsom sanering, rivning och kommunikation. I samband med Tertialrapport 2 och Verksamhetsberättelsen sker en budgetjustering mellan investeringsbudgeten och driftbudgeten i enlighet med det aktuella utfallet.

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

Icke offentliga bidrag: 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 2026 är att bokförda värden kommer utgöra cirka 10 procent av försäljningsvärdet för mark. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna för perioden 2026-2028 kan komma att uppgå till 160 miljoner kronor för 2026 och därefter 400 miljoner kronor per år.

Huvuddelen av prognostiserad investeringsvolym består av så kallade *stora projekt*, större än 50 miljoner kronor. Samtliga projekt som ingår i investeringsplanen framgår i bilaga 1bb. Projekt överstigande 50 miljoner kronor kommenteras i bilaga 1bc.

Analys av investeringsutgifter 2026-2029

Analysen av prognostiserade investeringsutgifter år 2026-2029 har utgått från utfall 2024 och verksamhetens prognoser för 2025-2030. Med anledning av det ekonomiska läget och det faktum att nämndens investeringsram framöver ligger på betydligt lägre nivåer påbörjades 2024 ett prioriteringsarbete. Detta arbete har resulterat i att ett antal projekt har pausats samt att ett flertal projekt flyttats fram i tiden för att bättre möta marknaden. Det är dock svårt att vidta åtgärder som ger snabb effekt. Effekterna av att pausa och/eller stoppa projekt innebär inte enbart att investeringsutgifterna minskar utan kan även leda till att framtida försäljningsinkomster riskerar att minska. Det är en svår balansgång att hitta rätt nivå i ett prioriteringsarbete för att undvika oönskade effekter. Investeringsnivåerna beräknas fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2026-2029 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt.

Investeringsvolym efter 2029

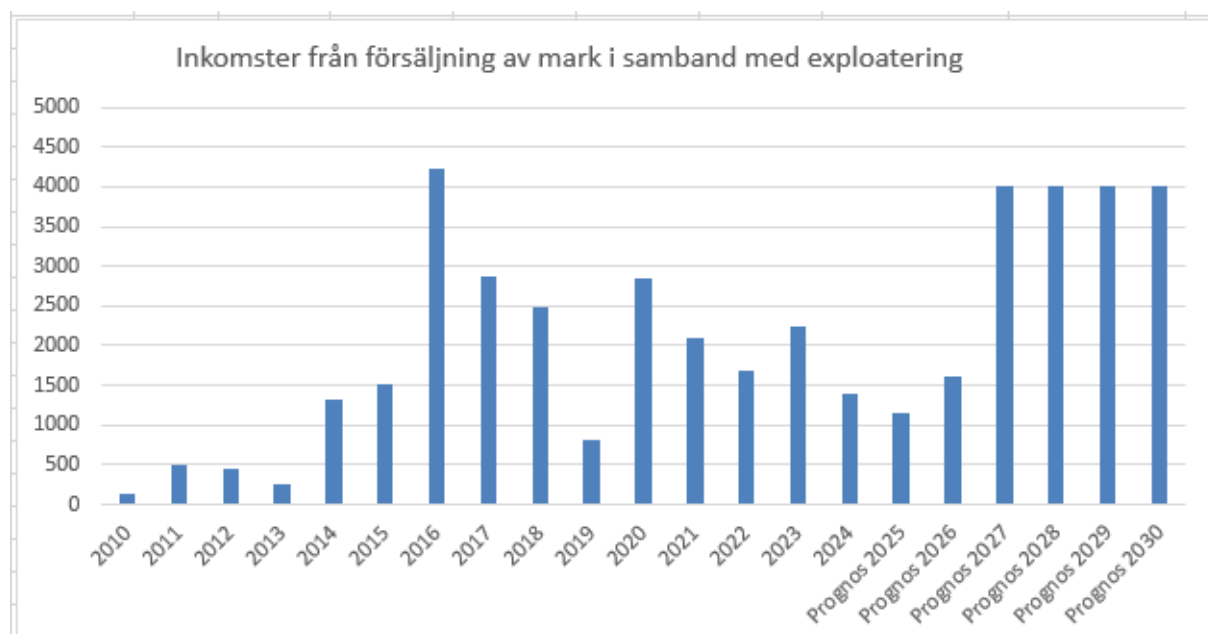
Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2029 att ligga på en hög nivå. Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2029. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, och Söderstaden.

Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2024 var inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering 1 839 miljoner kronor. Prognosen för 2025 pekar på en minskning till 1 150 miljoner kronor medan flerårsprognosen visar på något ökade exploateringsinkomster. Kontorets bedömning för år 2026-2030 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 1,6 mdkr år 2026
- 4,0 mdkr år 2027
- 4,0 mdkr år 2028
- 4,0 mdkr år 2029
- 4,0 mdkr år 2030

Större markförsäljningar 2026-2028 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 2010-2024 och prognos för år 2025-2030.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Det varierar på så sätt även stort mellan åren. År 2024 uppgick det genomsnittliga bokförda värdet till 10,3 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som reavinst/reaförlust.

Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

Exploateringsverksamheten medför ökade verksamhetskostnader för staden. Kostnaderna för drift och underhåll ökar främst för trafikenämnden. 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 årligen med cirka 20 miljoner kronor under prognosperioden.

Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2025 satt till 200 miljoner kronor årligen för perioden 2026-2028. 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. Kontoret 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 2019-2024 och med prognos 2028. Under 2019 avsåg 1 043 miljoner kronor ett friköp av 42 flerbostadshustomrätter och försäljning av byggnader med mera om 682 miljoner inom Slakthusområdet i Söderstaden. 2021 års försäljning avsåg 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/flerbostadshus 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 fastigheter/flerbostadshus uppgick till 131,0 miljoner kronor, egendomar till 29,6 miljoner kronor och markregleringar till 1,9 miljoner kronor. Under 2024 friköptes småhustomrätter för 37 miljoner kronor och flerbostadshus för 82,3 miljoner kronor. Egendomar och övrig markförsäljning inbringade 34,2 miljoner kronor, där Ingenjörsvillan 2 stod för 20,6 miljoner kronor.

Under 2024 såldes även ett antal tekniska anläggningar inom Hagastaden och Slakthusområdet till en summa av 437,7 miljoner kronor.

4.3 Verksamhetsprojekt

Nämnden genomför ett antal driftprojekt i framförallt naturreservaten. Det handlar framförallt om sanering. Under perioden handlar detta framförallt om sanering i Riddersviks naturreservat och Rågsveds naturreservat. Utöver detta har nämnden i uppdrag att tillskapa biotopområden. I tabellen nedan redovisas de projekt som bedöms som aktuella under perioden 2026-2028.

Driftprojekt 2026-2028	2026		2027		2028	
	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad	Intäkt	Kostnad
Ålstenskogens naturreservat		2,6				
Biotopskyddsområde Nockebyhov		0,3				
Riddersvik Marksanering	-37,6	51,7	-29,1	57,7	-25,4	38,7
Stockholmshusen		0,3				
Biotopskyddsområde Vinterviken		0,1		0,1		0,1
Rågsveds naturreservat		17,5		32,1	-0,2	38,9
Naturreservat Majroskogen		0,1		0,2		
Skönstaviks Biotopskyddsområde		0,4		0,1		0,1
Naturreservat/biotoper (ej startade)		0,7		0,7		0,7
Bad- och poolanläggning längs Söder Mälarstrand		0,5		0,5		0,9
Summa	-37,6	74,2	-29,1	91,4	-25,6	79,4

5 Lokalförsörjningsplan

5.1 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. 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.

5.2 Bedömd hyreskostnadsutveckling

Exploateringskontorets årshyra 2025 för Tekniska nämndhuset uppgår till 17,5 miljoner kronor. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (4 275 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor.

Kostnader för obligatoriska FM-tjänster tillkommer om 3,6 miljoner kronor.

Projektkontorens externa hyreskostnader uppgår till 9,7 miljoner kronor per år.

5.3 Samverkan

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

6 Bilagor

- 1 Nämndens underlag till budget 2026 samt 2027-2028
- 1a Nämndens underlag för budget 2026 samt 2027-2028
- 1aa Specifikation förändringar i driftbudget 2026-2028
- 1ba Investeringsplan-Sammanfattning
- 1bb Investeringsplan per projekt
- 1bc Kommentarer om Stora Projekt
- 1c Prioritering av investeringsprojekt
- 1d Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- 1e Taxor och avgifter
- 1f Klimatinvesteringar
- 1g Klimatanpassningar
- 1h Verksamhetsprojekt
- 1i Förhandlingsprotokoll 2024-03-28