

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

Verksamhetsplan 2026 för Exploateringsnämnden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsplan 2026 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för lokalt åtgärdsprogram för vattenförekomster om 3,7 miljoner kronor (drift).
3. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel, 6,0 miljoner kronor, i syfte att fortsätta anpassa redovisningen till gällande regelverk, RKR:s regler gällande redovisning av anläggningstillgångar.
4. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för särskilda klimatinvesteringar om 30,8 miljoner kronor (investering).
5. Exploateringsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om medel för särskilda trygghetsinvesteringar om 7,9 miljoner kronor (investering).
6. Exploateringsnämnden godkänner föreslagen rutin för budgetuppföljning 2026.
7. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringsnämnden

08-508 266 42

leo.bogle@stockholm.se

start.stockholm

Innehållsförteckning

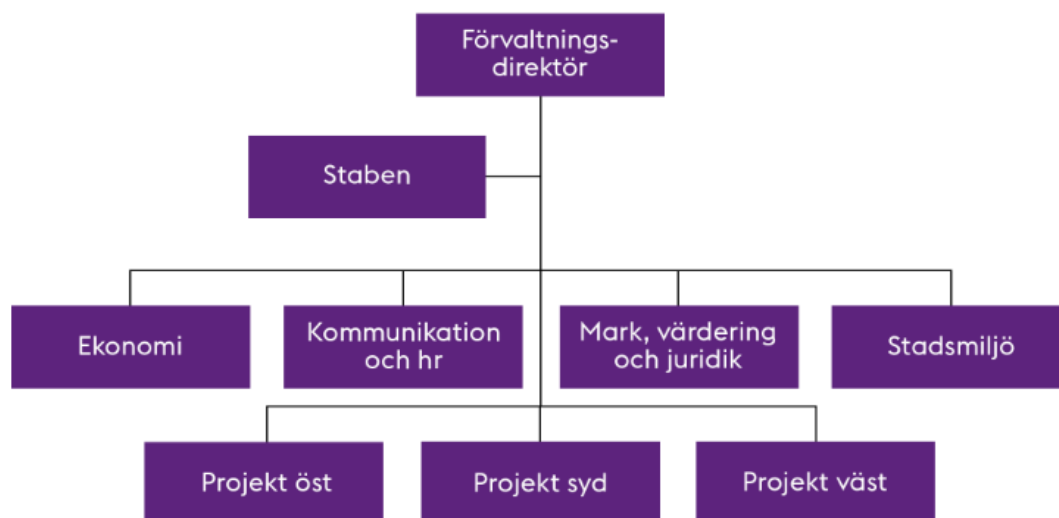
Inledning	3
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.....	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.....	11
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	17
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	24
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	33
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	43
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	46
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.....	50
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	53
Redovisning av ekonomi	58
Nämndens ekonomiska förutsättningar.....	58
Investeringar	64
Försäljningar av anläggningstillgångar	68
Verksamhetsprojekt (driftprojekt).....	68
Budgetjusteringar.....	68
Systematiskt kvalitetsarbete	69
Övrigt	72
Bilagor	75

Inledning

Exploateringsnämndens uppdrag och huvudsakliga ansvar omfattar:

- markförvaltning och exploatering av mark inom stadens gräns, både avseende projekt på stadens mark liksom utgöra projektägande nämnd vid privatmarksprojekt
- mark som staden äger utanför stadens gräns som ska exploateras eller avyttras
- frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter
- genomförande av detaljplaner för gator, vägar, torg, parker och andra allmänna platser på stadens mark och på annan mark som nämnden förvaltar
- arbete som bidrar till en socialt och ekologiskt hållbar stad
- myndighetsutövning i hamnfrågor

Under exploateringsnämnden arbetar exploateringskontoret. Kontoret leds av förvaltningschef och har åtta avdelningar.



Utifrån stadens tre inriktningsmål ska nämndens arbete under 2026 övergripande omfatta följande:

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

Exploateringsnämnden bidrar till målet inom flera områden. Ett exempel är att arbeta för att stärka social sammanhållning och bryta geografisk segregation genom stadsutveckling, bland annat inom översiktsplanens fokusområden och strategiska samband. En del i detta är att arbeta för att barns rättigheter, i enlighet med barnkonventionen, utreds, beaktas och att möjlighet till inflytande och delaktighet ges i stadens utveckling. Nämnden arbetar med åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda, och beslutar om investeringar för fler hyresrätter med flera rum som barnfamiljer har råd att efterfråga. Uppföljningen av socialt värdeskapande analys (SVA) ska vidareutvecklas under året.

Nämnden beslutar om investeringar för skolor, utifrån stadens samordnade planering, och för förskolor. Därutöver arbetar nämnden för att integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri samt för att staden i ett tidigt skede planerar för senior- och äldreboende. Nämnden bidrar även till utbyggnad av idrottsanläggningar, både tillfälliga och permanenta, samt annan samhällsservice i staden.

Nämnden arbetar för att säkerställa att utemiljöer som tillkommer genom stadsutvecklingen görs tillgängliga för äldre och personer med funktionsnedsättning samt uppfyller riktlinjer för barn inom förskola och skola.

Nämnden deltar i stadens arbete för att levandegöra stadens kajer och vattennära platser, till exempel genom museer, restauranger och uteserveringar, evenemang och bostäder

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

Exploateringsnämnden bidrar till målet genom att verka för ett fossilfritt och klimatanpassat Stockholm och delta i implementeringen av miljöprogram och klimathandlingsplan. Nämnden är, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, samordningsansvarig för stadens omställning till ett Stockholm som planeras, byggs och utvecklas cirkulärt och hållbart.

Nämnden arbetar för att säkerställa att exploateringsprojekten bidrar till ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning. Detta görs bland annat genom att krav ställs på effektiv energianvändning, minskade utsläpp under byggprocessen, cykel- och bilparkering, tillämpning av grönytefaktor och åtgärdsnivå för hantering av dagvatten, samt miljöbedömning av material och hållbarhetskrav vid projekt på stadens mark. Arbeta bedrivs för teknikutveckling, skärpta klimatkrav i upphandlingar, digitalisering och ökad samverkan med näringslivet. Arbetssätt vidareutvecklas för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojektens klimatkonsekvenser. Nämnden ska också arbeta för att staden ska ligga i framkant av införandet av utökade klimatdeklarationer och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan. Nämnden ska arbeta för mer cirkulär masshantering och vidareutveckla resurseffektivitet och cirkularitet i byggprocesserna.

Nämnden utvecklar även stadens hållbarhetsprofilområden där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt och nya former av samverkan provas.

Nämnden värnar och utvecklar funktioner och samband för biologisk mångfald, anlägger och utvecklar nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten samt arbetar för inrättande av naturreservat och biotopskyddsområden. Som en del av detta arbetar nämnden med ekologisk kompensation inom ramen för grönytekompensation vid ianspråktagande av grönyta. Nämnden ska genomföra en utvärdering av hur arbetet med ekologisk kompensation i samband med byggnation fungerar. Nämnden ställer krav på att dagvatten fördröjs och renas och genomför åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster. Arbeta bedrivs med sanering av vissa förorenade områden som inte är föremål för exploatering.

Nämnden genomför ombyggnaden av Slussen. Under 2026 genomförs betong-, stål- och installationsarbeten samt åtgärdsarbeten på erosionsskydd i avbörningskanalerna. Arbetet fortsätter med den nya gång- och cykelbron. I bussterminalen pågår avslutande installations-

arbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm.

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

Exploateringsnämnden bidrar till målet genom att arbeta för att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2035. Under 2026 ska antalet markanvisade bostäder uppgå till 3 000 bostäder, varav 1 500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag. Av dessa ska minst hälften vara Stockholmshus. Nämnden ska, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, ta fram en plan för förtätning genom stadsradhus och under året fatta beslut om att markanvisa stadsradhus i minst två områden.

Utifrån försämrade marknadsförutsättningar har ett arbete genomförts de senaste åren i syfte att bidra till långsiktigt hållbara investeringsnivåer och möjliggöra en aktiv prioritering mellan projekt utifrån stadens mål. Framtagandet av portföljmål fortsätter under året.

Nämnden bidrar till avvecklingen av Bromma flygplats i syfte att omvandla området till Bromma Parkstad utifrån idén om 15-minutersstaden. Nämnden ska öka investeringar i miljö, kunskap, idrott, kultur, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm. Nämnden arbetar, med berörda nämnder, med att utveckla Järva, bland annat utifrån ett prioriteringsarbete som syftar till att stärka möjligheterna för genomförbara projekt. Områdesanalyser av utvecklingspotential ska tas fram. Nämnden ska, i samarbete med berörda aktörer, arbeta för att utveckla Kista.

Nämnden ansvarar för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och arbeta för att få en god avkastning på markinnehavet. Ett fortsatt utvecklingsarbete ska bedrivas för kontinuerlig överföring av medel för lönsamma till mindre lönsamma projekt.

Nämnden bedriver ett systematiskt informationssäkerhetsarbete och deltar i stadens arbete inom bland annat totalförsvaret, kontinuitetshantering och övrig beredskapsplanering, krisledningsövning, utbildning samt säkerställande av information och infrastruktur. Verksamheterna ska utvecklas genom utvecklade former för upphandlingar. Användandet av lösningen Rättvist byggande i kontorets entreprenader ska fortsätta utvecklas för att motverka oegentligheter.

Nämnden arbetar med en bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog. En satsning på samordnad kommunikation om stadsutveckling i fokusområdena har gjorts under året, inte minst med lokal närvaro i Järva.

Ekonomi

I kommunfullmäktiges budget för 2026 avseende driftverksamheten minskar nämndens budgeterade överskott med 274,4 miljoner kronor jämfört med 2025. Minskningen är framförallt hänförlig till ökade kapitalkostnader samt kostnader som enligt gällande regelverk är driftkostnader men som tidigare klassificerats som investeringsutgifter.

I budget avseende investeringsverksamheten ökar nämndens investeringsbudget netto med 435 miljoner kronor jämfört med 2025.

Kommunfullmäktige betonar vikten av att nämnden ska ha ett ökat fokus på portföljstyrning, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och effektivitet samtidigt som prioriterade investeringar genomförs.

Under 2026 är andelen projekt (investeringsutgifter) som befinner sig i genomförandefas 76 procent vilket gör det svårt att med enkla medel prioritera och avbryta projekt utan att det får andra oönskade effekter så som krav på ersättningar för förändrade eller avbrutna entreprenadavtal eller kostnader för förgävesprojektering.

Arbetet med att tydliggöra nämndens ekonomiska förutsättningar kommer fortsatt att vara i fokus. Under 2026 fortsätter arbetet med portföljstyrning och utveckling av detta arbete. I syfte att underlätta förståelsen för de projekt som kontoret bedriver ska bland annat ekonomistyrningen fortsatt förstärkas, detta genom att kontoret inför tydliga investeringsramar på avdelnings- och enhetsnivå.

KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att arbeta för och delta i stadens arbete inom flera områden. Dessa omfattar att:

- stärka social sammanhållning och bryta geografisk segregation genom stadsutveckling, bland annat inom översiktsplanens fokusområden och strategiska samband
- säkerställa att stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning följs
- stärka barns rättigheter och genom att implementera barnkonventionen inom exploateringsprocessen
- arbeta för samordnad planering för fler skolor och förskolor, vilket bland annat omfattar mark för skol- och förskoleplatser samt utemiljö
- integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri samt säkerställa att staden på ett tidigt stadium planerar för senior- och äldreboenden
- levandegöra stadens kajer och vattennära platser, till exempel genom museer, restauranger och uteserveringar, evenemang och bostäder
- bidra till utbyggnad av idrottsanläggningar och annan samhällsservice i hela staden

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

Barnrättsperspektivet ska vara en utgångspunkt för alla verksamheter. Exploateringsnämnden arbetar för att stärka barns rättigheter i staden, bland annat genom att integrera barnrättsperspektivet i exploateringsprocessen. Detta kan omfatta riktade dialoger och beaktande av barnrättsperspektivet vid utformning av den allmänna platsen.

Samtliga nämnder och bolag ska delta i samverkan för att stärka barns möjligheter till lika livschanser. Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur omkring sig och ha tillgång till en hälsosam miljö. För nämnden är det därför prioriterat att verka för hyresrätter med fler rum i

hela staden som barnfamiljer har råd att efterfråga. Problem med trångboddhet för barnfamiljer är betydligt större i Stockholms stad än i övriga Sverige och är högst i Järva och Skärholmen.

Nämndmål: 1.1.1 Exploateringsnämnden bidrar till en barnvänlig stad

Förväntat resultat

- Barns rättigheter, i enlighet med barnkonventionen, utreds, beaktas och barn ska ha möjlighet till inflytande och delaktighet i stadens utveckling.
- Åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda har vidtagits

Kommentar

Alla barn ska få sina rättigheter tillgodosedda i enlighet med barnkonventionen och ska ges förutsättningar att förverkliga sig själva oavsett ålder, kön, individuella förutsättningar, eller socioekonomisk, etnisk och kulturell bakgrund. Barnets bästa ska utredas och beaktas då staden växer och barn ska ha möjlighet till inflytande över och vara delaktiga i stadens utveckling.

För att stadsutvecklingsprojekt ska bidra till att uppfylla barnkonventionen och de globala målen i Agenda 2030 arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret med att barnrättsperspektivet integreras i stadsutvecklingsprocessen. Detta sker inom ramen för socialt värdeskapande analys (SVA) och syftar till att särskilt belysa projektens påverkan på barn.

Exploateringskontoret ska under året arbeta med åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda. Erfarenheter från Fokus Skärholmen är viktiga i detta arbete. För 2026 gäller målet om att 20 procent av de påbörjade bostäderna ska ha minst fyra rum.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som för närvarande sträcker sig till 2045. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaningar och inriktning för att klara skolförsörjningen i Stockholm.

Staden ska som regel inte erbjuda markanvisningar eller byggrätter till externa aktörer för uppförande och förvaltning av förskole- eller skolverksamhet, utan enbart om behov uppstår som inte staden själv kan möta.

Skolans och förskolans utemiljö ska ses som en del av det pedagogiska rummet. Nämnden ska arbeta med utemiljön i byggprocessens tidiga skeden för att uppnå höga värden för pedagogik, vistelse och lek.

Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med samordnad planering för fler skolor och förskolor. Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdels-

nämnd och SISAB säkerställs att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt så att lokaler finns tillgängliga när bostäderna är färdigställda.

Nämndmål: 1.2.1 Exploateringsnämnden medverkar till utbyggnad av förskolor och skolor med goda utemiljöer

Förväntat resultat

- Markanvisningar samt överenskommelser om exploatering görs för förskolor och skolor efter behov.
- Nya förskolors och skolors utemiljöer fortsätter utvecklas, utifrån bland annat stadens lekvärdesriktlinjer.

Kommentar

Exploateringsnämnden beslutar vid behov om markanvisningar för förskolor och skolor. Skolor ska lokaliseras för att bli viktiga målpunkter och främja social hållbarhet. Alla markanvisningar av förskole- eller skolverksamhet ska föregås av behovsanalys exempelvis inom ramen för Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS) och ske i samråd med utbildningsnämnden eller berörd stadsdelsnämnd. Exploateringsnämnden ska bidra till att tidigt säkerställa att tillkommande skolor optimeras ur såväl ett ekonomiskt som tidsmässigt perspektiv. Vid markanvisning av större områden ska behovet av mark för kostnadseffektiv skolbyggnation i egen regi särskilt beaktas.

Förskolornas och skolornas utemiljöer ska utvecklas utifrån stadens styrdokument, så som stadens lekvärdesriktlinjer. Nämnden ska i samråd med andra berörda nämnder och bolag utveckla arbetssätt för att i tidiga skeden främja god utomhusmiljö, kvalitet och tillräckliga yttorlekar vid förskolor och skolor, för att uppnå höga värden för pedagogik, vistelse och lek samt grönska i utemiljön. Vid nyproduktion ska friliggande förskolebyggnader prioriteras före placering i bottenplan på flerbostadshus utifrån stadens lekvärdesriktlinjer. Om friytan riskerar att bli låg ska nämnden i samråd med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden och SISAB särskilt analysera effektiva åtgärder för att uppnå god utemiljö.

Styrgrupp och arbetsgrupp för SAMS bevakar, följer upp och svarar i övrigt för den övergripande samordningen. Den planeringsinriktning som läggs fast i stadens lokalresursplan ska säkerställas genom förstärkt samverkan med berörd stadsdelsnämnd och utbildningsnämnden. Antal barn i grundskoleåldern i Stockholm förväntas minska fram till 2033. I och med den nuvarande utvecklingen med sjunkande barn- och elevantal finns det behov av att vidareutveckla processerna inom SAMS.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

För att säkerställa att staden tar sitt bostadsförsörjningsansvar ska nämnden planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för och utgör en viktig grund i nämndens portföljstyrningsarbete. Arbetet utgår bland annat från stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024–2029 och stadens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Exploateringsnämnden ska arbeta för att staden tillgodoser behoven i boendeplanen för bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL och för att tidigt i plan- och exploateringsprocessen säkerställa goda möjligheter för olika boendetyper i hela staden.

Nämnden arbetar för att säkerställa tillgänglig utemiljö för människor med funktionsnedsättning vid planering och upphandling av anläggande av allmänna gator, torg och parker.

Nämndmål: 1.3.1 Exploateringsnämnden medverkar till ökad tillgänglighet i utbyggnaden av nya bostadsområden

Förväntat resultat

- Markanvisningar samt överenskommelser om exploatering görs för fler grupp- och servicebostäder.
- Utemiljö görs tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

Kommentar

För att säkerställa stadens bostadsförsörjningsansvar ska exploateringsnämnden planera bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Bostadsförsörjningsansvaret ska utgöra en viktig grund i nämndens portföljstyrningsarbete.

I enlighet med stadens Riktlinjer för markanvisning och exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal kan staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta specialbostäder. Exploateringsnämnden arbetar för att tidigt i plan- och exploateringsprocessen integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt i hela staden, främst avseende funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Stadens projekt ska där det är möjligt innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning på boenden inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri inklusive LSS-bostäder för barn. Fler LSS-bostäder och gruppboendebostäder behöver skapas, både i befintliga fastigheter och i nyproduktion.

Socialnämnden ansvarar för att beställa bostäder med särskild service inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri. Förfrågningar om behov av bostäder med särskild service LSS skickas till socialförvaltningen från exploateringskontoret i samband med att beslut om markanvisning ska fattas. Socialförvaltningen utreder och fattar beslut, med utgångspunkt från boendeplanen, om behov av bostäder med särskild service finns.

I Boendeplan 2025–2035 bedöms det underskott av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende som har funnits under lång tid kvarstå under de kommande åren.

Det rådande marknadsläget skapar osäkerhet i genomförandet av planerade projekt. Samtidigt påverkar exploateringskontorets pågående arbete med prioritering av exploateringsprojekten stadens planerade utökning av bostäder med särskild service. För att hantera detta pågår en dialog med socialförvaltningen i syfte att konkretisera hur marknadsläget påverkar planeringen.

Tillgänglighetsaspekter ska alltid vara med vid planering och uppförande av nya bostäder. I samband med nya bostadsprojekt ansvarar exploateringsnämnden för anläggandet av allmänna gator, torg och parker. Vid planering och upphandling av dessa arbeten säkerställer nämnden att utemiljön görs tillgänglig för människor med funktionsnedsättning. Exploateringsnämnden ser också till att byggaktören förbinder sig att inom blivande kvartersmark göra den tillgänglig. I färdigställda projekt görs årliga stickprov av uppfyllelsen av stadens krav på tillgänglighet i utemiljön.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

Stockholm ska vara en åldersvänlig stad. Tillgängliga bostäder och en välplanerad stadsmiljö med hög kvalitet stärker äldres rörelsefrihet, säkerhet, gemenskap och trygghet. Genom klimatanpassning, universell utformning, kunskapshöjande insatser och samverkan utvecklas boendeanternativ och offentliga platser som stödjer ett aktivt och inkluderande liv.

Utbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboenden för äldre utgår från stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB). SÄB ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Exploateringsnämnden ska aktivt delta i SÄB i syfte att tillgodose ändamålsenliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden.

Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med berörda nämnder och bolag, att staden på ett tidigt stadium planerar för senior- och äldreboenden och samhällsservice i hela staden. Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB verka för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses.

Nämndmål: 1.4.1 Exploateringsnämnden bidrar till en äldrevänlig stad

Förväntat resultat

- Markanvisningar samt överenskommelser om exploatering görs för fler bostäder för äldre.
- Ny stadsmiljö görs tillgänglig för äldre.

Kommentar

Stockholm står inför en demografisk förändring där andelen äldre växer, vilket medför nya krav på bostadsplanering och stadsmiljö. Exploateringsnämnden har en central roll för att säkerställa att behoven av såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder kan mötas.

Utbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboenden för äldre utgår från stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB). SÄB ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Exploateringsnämnden ska aktivt delta i SÄB i

syfte att tillgodose ändamålsenliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. I Stockholms stad gäller den så kallade 60/40-principen som gör gällande att över tid ska 60 procent av platserna på vård- och omsorgsboenden tillhandahållas i kommunalt ägda fastigheter och resterande av privata fastighetsägare. I linje med detta ska stadens bolag prioriteras framför externa aktörer vid markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. Markanvisningarna ska också beakta den yta och utformning som krävs för att möjliggöra en kostnadseffektiv byggnation och hållbar driftsekonomi för stadens stadsdelsnämnder. SÄB utvecklas, så att behov av befintliga och eventuellt nya former av bostadsbedömda och icke bostadsbedömda boendeformer tillgodoses. Många befintliga boenden är i behov upprustning. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboenden.

De senaste prognoserna visar på en ännu större ökning av behovet vård- och omsorgsboenden än vad som tidigare prognosticerats och arbetet med att identifiera nya platser eller förändringar inom pågående stadsutvecklingsprojekt behöver därför intensifieras. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden. Exploateringsnämnden verkar för att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) identifierat platser för nya vård- och omsorgsboenden inom de centrala delarna av Stockholm.

Nämnden ska genom markanvisningar verka för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorbostad ska kunna tillgodoses. Nya markanvisningar för seniorbostäder bör lokaliseras till trygga platser i nära anslutning till service och kommunikationer samt i områden som har en hög andel otillgängliga bostäder eller där det saknas seniorbostäder. Det behöver också bli enklare att genomföra tillgänglighetsåtgärder i det befintliga bostadsbeståndet.

Utvecklingen går mot ett ökat kvarboende, men en stor andel äldre bor 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. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder. Det är fortsatt önskvärt att utbyggnaden av seniorbostäder kan följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelsområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

För att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm ska nämnden arbeta för att staden ska säkerställa goda möjligheter för samhällsservice, föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i alla delar av staden. Kulturperspektiven ska vara en integrerad del i stadsutvecklingen, där kulturlivet görs mer tillgängligt i det offentliga rummet.

Innan ianspråktagande av idrottsmark eller idrottsanläggning för exploatering ska nämnden samverka med fastighetsnämnden och idrottsnämnden för att identifiera behov av annan plats och kostnader för kompenserande åtgärder.

Nämnden ska delta i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser. Stadens kajer ska enligt stadens kajstrategi göras mer tillgängliga för stockholmarna och besökare.

Exploateringsnämnden ska också delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i Stadsgården/Masthamnen med fokus på sjöfart och förstärkta stråk. Området kring västra Stadsgårdskajen ska hållas tillgänglig för kultur och nöjesliv.

Nämnden ska även delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i södra Norra Djurgårdsstaden med fokus på stadsutveckling och modern, stadsnära sjöfart och kollektivtrafik på vatten. Exploateringsnämnden ska under första halvåret 2026 genom intentionsavtal med Stockholms Hamn AB dels säkerställa förutsättningarna för framtida stadsutveckling och dels klargöra formerna för elanslutning och marköverföring av marken på Frihamnspiren.

Med fler badplatser kan de som vill njuta av vattnet på ett tryggt och säkert sätt. I nya utvecklingsområden med närhet till vatten ska det planeras för badplatser.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB förbättra stadens "en väg in" för bastuförfrågningar, besluta om stadsövergripande riktlinjer samt förutreda och peka ut lämpliga platser för bastu. I det senare ska nämnden särskilt samråda med stadsbyggnadsnämnden och stadsdelsnämnderna	2026-01-01	2026-04-30

Nämndmål: 1.5.1 Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att skapa goda förutsättningar för kultur, evenemang och idrott i Stockholm

Förväntat resultat

- Stadens kajer och vattennära platser levandegörs genom fler bostäder och andra verksamheter.
- Nya ytor och anläggningar för idrott tillkommer genom både tillfälliga och permanenta åtgärder.
- Arbeta har gjorts för byggstart av ett koloniområde på Högdalstopparna senast år 2027.
- Arbetet har fortsatt med att etablera en permanent kulturpark i Snösätra.

Kommentar

För att skapa ett attraktivt och tryggt Stockholm ska exploateringsnämnden arbeta för goda möjligheter för föreningsliv, idrott, kultur och rekreation i alla delar av staden. Nämnden ska på ett tidigt stadium planera och driftoptimera för samhällsservice, idrott, kultur, föreningsliv, näringsliv och grön infrastruktur i hela staden i nära samverkan med övriga berörda nämnder och bolag. Kulturperspektiven ska vara en integrerad del i stadsutvecklingen, där kulturlivet görs mer tillgängligt i det offentliga rummet.

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser. I nya vattennära utvecklingsområden planeras det för badplatser.

Nämnden bidrar även i arbetet med Stockholms stads kajstrategi. Strategin har bland annat inriktningen att öka möjligheterna till folkliv utmed kajerna och skapa förutsättningar att utveckla stadens kajer till mer levande mötesplatser, tillgängliga för folkliv, evenemang, restauranger, caféer och kultur. Syftet är också att samtidigt skapa fortsatt goda

förutsättningar för sjöfartens behov. Genomförandet samordnas mellan förvaltningarna och bolagen och exploateringskontoret ingår i styrgruppen för stadens kajstrategi. Nämnden ska underlätta för etablering av bastuanläggningar, i samverkan med trafiknämnden. Kajerna vid Hammarby Sjöstad och Saltsjökvärn ska på sikt byggas ihop till ett sammanhängande stråk samt kompletteras med kopplingar till Danviksbron

Arbetet med att uppföra tillfälliga idrottsytor ska fortsätta tillsammans med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. De pilotprojekt som utretts i Järva och Söderstaden ska realiseras. Under året ska en basketplan invigas i Kista. En entreprenad för en tillfällig fotbollsplan inom Söderstaden ska också färdigställas.

I Stockholms stads program för barns rätt till kultur, berörs nämnden fräst av mål 3 *Alla barn och ungdomar har möjlighet till kulturupplevelser och eget skapande i sin stadsmiljö*.

Nämnden kommer att, bland annat med hjälp av verktyget socialt värdeskapande analys, verka för att det i exploateringsprojekten skapas offentliga platser i tillräcklig omfattning och med lämplig utformning för att erbjuda barn och ungdomar plats för lek, möten, eget skapande och kulturutövande.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden ska delta i planeringen av hamnverksamhet och stadsutveckling i södra Norra Djurgårdsstaden och arbetet med marköverföring och elanslutning. Nämnden ska sluta intentionsavtal med Stockholms Hamnar i enlighet med uppdragen.	2026-01-01	2026-06-30
Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och i nära samverkan med berörda stadsdelsnämnder arbeta för en byggstart av ett koloniområde på Högdalstopparna senast år 2027, med målsättning att färdigställa området till år 2028.	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska tillsammans med berörda nämnder fortsätta arbetet med att etablera en permanent kulturpark i Snösätra.	2026-01-01	2026-12-31

KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att arbeta för och delta i stadens arbete inom flera områden. Dessa omfattar att:

- verka för ett fossilfritt och klimatanpassat Stockholm bland annat genom teknikutveckling, skärpta klimatkrav i upphandlingar, digitalisering och ökad samverkan med näringslivet. Nämnden utvecklar stadens hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt och nya former av samverkan prövas
- säkerställa att exploateringsprojekten är klimatanpassade
- delta i implementeringen av miljöprogram och klimathandlingsplan
- verka för att utsläppen från byggmaterial samt utsläppen som sker under byggprocessen ska minska
- värna och utveckla funktioner och samband för biologisk mångfald samt anlägga och utveckla nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten
- arbeta med ekologisk kompensation inom ramen för grönytekompensation vid ianspråktagande av grönyta

- ansvara för ombyggnaden av Slussen
- ställa krav på effektiv energianvändning, cykel- och bilparkering, tillämpning av grönytefaktor och åtgärdsnivån för hantering av dagvatten, samt miljöbedömning av material och hållbarhetskrav på trä- och stenmaterial vid markanvisning vid byggande på stadens mark.
- genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster
- fortsätta med sanering av vissa förorenade områden som inte är föremål för exploatering

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Exploateringsnämnden bidrar till att målet nås genom att arbeta för ett fossilfritt Stockholm, bland annat genom teknikutveckling, skärpta klimatkrav i upphandlingar, digitalisering och ökad samverkan med näringslivet. Nämnden utvecklar även stadens hållbarhetsprofilområde där ny teknik, innovativa arbetssätt och nya former av samverkan prövas. Staden ska genomföra klimatomställning genom att minska utsläppen av växthusgaser i stadens exploateringsprojekt. Stockholm ska leda en rättvis klimatomställning. Nämnden kommer att delta i arbetet med genomförandet av stadens miljöprogram och klimathandlings-plan. Nämnden verkar för en fossilfri organisation år 2030 genom att vidareutveckla arbetssätt för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatpåverkan. Vid markanvisning ställer exploateringsnämnden krav på att byggnader som uppförs ska vara energieffektiva.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	40 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Elproduktion baserad på solenergi	0,3 GWh	10,7 GWh	År
 Köpt energi i stadens organisation	4 GWh	1 675 GWh	År
 Mängd byggavfall vid nyproduktion	20 kg per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	År
Kommentar Avser Norra Djurgårdsstaden			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2.1.1 Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm

Förväntat resultat

- Nämnden har arbetat för minska utsläppen från bygg- och anläggningssektorn och för att göra den klimatneutral genom att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatpåverkan.
- Nämnden har arbetat för stadens omställning till ett Stockholm som planeras, byggs och utvecklas cirkulärt och hållbart.
- Nämnden har gjort fler markanvisningar till byggprojekt med låg klimatpåverkan i syfte att medverka till teknikutveckling och innovation inom byggsektorn.
- Nämnden har arbetat för att utsläppen från byggmaterial samt utsläppen som sker under byggprocessen ska minska

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck
- Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm

Staden har som mål att 140 000 bostäder med tillhörande samhällsservice ska byggas fram till år 2035. Utsläppen från bygg- och anläggningssektorn är betydande och behöver minska till år 2030 för att Stockholms klimatmål ska uppfyllas. På sikt ska bygg- och anläggningssektorn bli klimatneutral.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska tillsammans samordna stadens omställning till ett Stockholm som planeras, byggs och utvecklas cirkulärt och hållbart. Exploateringsnämnden ska verka för ett klimatpositivt Stockholm och bidra till att klimatpåverkan från konsumtionen halveras.

Nämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden ligga i framkant av införandet av utökade klimatdeklarationer och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan. Nämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utreda hur staden kan införa högre krav på gränsvärden för klimatbelastning från nyproduktion och staden ska föregå nationella krav. Nämnden ska göra fler markanvisningar till byggprojekt med låg klimatpåverkan i syfte att medverka till teknikutveckling och innovation inom byggsektorn. Nämnden ska arbeta med att minska klimatpåverkan genom att ställa klimatkrav i markanvisningar.

Exploateringsnämnden ska verka för en fossilfri organisation år 2030 genom att vidareutveckla arbetssätt för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatpåverkan. Metoder för klimatanalys och klimatberäkningar ska prövas och utvärderas så att målet om en klimatneutral byggsektor uppfylls. Nämnden ska intensifiera arbetet med materialsubstitution i syfte att minska klimatpåverkan.

Nämnden arbetar med att successivt fasa ut fossila bränslen. Konceptet fossilfria byggarbetsplatser ska fortsätta tillämpas. Vid upphandling av entreprenader ska alla arbetsmaskiner och tunga transporter till och från arbetsområdet använda fossilfria drivmedel. Inför varje

upphandling ska möjligheten att skärpa miljökraven övervägas. Utgångspunkten är att alla handhållna verktyg och maskiner ska vara eldrivna. I nya upphandlingar provas möjligheten till eldrivna entreprenadverktyg och maskiner.

Nämnden utvecklar stadens hållbarhetsprofilområde Norra Djurgårdsstaden som ska vara fossilfritt 2030. Nya krav, metoder och verktyg inom hållbarhet testas och utvärderas för att kunna skalas upp till övriga projekt. Bygglogistik och masslogistik hanteras lokalt för att minska klimatpåverkan. Skärpta materialkrav för till exempel betong har tagits fram och utvärderas för närvarande. Norra Djurgårdsstaden har tre HVO100 stationer. Norra Djurgårdsstaden har investerat i två el-lastbilar.

Nämnden genomför klimatanalyser på detaljplanenivå inom Norra Djurgårdsstaden för att tidigt identifiera klimatdrivande aspekter. Detta möjliggör optimering av konstruktioner, minskad klimatpåverkan och lägre kostnader redan i planeringsskedet. Anvisningar för klimatberäkningar på allmän platsmark och skärpta materialkrav för betong, stål och asfalt har tagits fram.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska arbeta med införandet av utökade klimatdeklarationer och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan och besluta om fler markanvisningar till byggprojekt med låg klimatpåverkan.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2.1.2 Exploateringsnämnden ställer tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader

Förväntat resultat

- Nämnden har vid markanvisning ställt krav på att byggnader som uppförs ska vara energieffektiva

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck

Vid markanvisning ställer exploateringsnämnden krav på att byggnader som uppförs ska vara energieffektiva, men för att nå stadens miljömål behöver utsläppen från byggmaterial samt utsläppen som sker under byggprocessen minska.

Kravet om energieffektiva byggnader är ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och följs upp i samband med överenskommelse om exploatering. Uppföljning av efterlevnad av krav sker i verktyget Uppföljningsportalen.

I Norra Djurgårdsstadens markanvisningar ställs krav på lokal produktion av förnybar energi på samtliga byggnader. Gränsvärden för minskad klimatpåverkan för byggnader har tagits fram. Krav för energiprestanda har också utarbetats och ställs nu i samband med markanvisning inom Norra Djurgårdsstaden. Energikraven omfattar även krav på lokal produktion av förnybar energi på samtliga byggnader. Arbete bedrivs även för att öka den lokala elproduktionen med till exempel solenergianläggningar som norm vid nybyggnation.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att nämnden verkar för biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem. Detta görs bland annat genom att stärka och upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald och, vid behov, anläggande av nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten. Grönyte-kompensation tillämpas vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska respektive rekreativa värden.

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med skydd av natur genom naturreservat och biotopskyddsområden. Flera områden är aktuella under 2026. Nämnden ska delta i stadens arbete med att ta fram en policy för skydd av naturområden samt utreda en modell för att stärka de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet.

Nämnden ska i samverkan med berörda nämnder verka för en stärkt biologisk mångfald i hela staden med sammanhängande grönstruktur och fungerande spridningsfunktioner.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel enskilda exploateringsprojekt som tar ekologiska värden och funktioner i anspråk där ekologiska kompensationsåtgärder genomförs	100 %	100 %	År
 Andel inköpta ekologiska livsmedel i kronor	70 %	70 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden genomföra en utvärdering av hur arbetet med ekologisk kompensation i samband med byggnation fungerar	2026-01-01	2026-12-31
 Järva stadsdelsnämnd ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden tydliggöra långsiktiga förutsättningar för koloniområden i stadsdelsnämndsområdet	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, utifrån policyn för skydd av natur, utreda vilka områden i staden som bör bli föremål för fördjupade studier om de är lämpliga som naturreservat eller biotopskyddsområden	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden samt i samråd med exploateringsnämnden, kyrkogårdsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda förutsättningar för att starta upp en plantskola i egen regi	2026-01-01	2026-06-30
 Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samarbete med exploateringsnämnden och trafiknämnden och i samråd med kommunstyrelsen utreda ansvarsgränser gällande investeringsåtgärder och driftsfrågor i Ballstaån	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2.2.1 Exploateringsnämnden verkar för biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem

Förväntat resultat

- Nämnden har utvecklat parker och grönområden inom ramen för exploateringsprojekten samt deltagit i implementering av policyn för skydd av natur
- Nämnden har utfört ekologisk kompensation och, i samarbete med kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden utvärderat arbetet.
- Nämnden har stärkt kunskapen om kolförråd och kolinlagring och metoder för att hantera denna information har utvecklats.

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett Stockholm med livskraftiga ekosystem
- Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenytor vilket gör det angeläget att peka ut strategiskt viktiga naturområden och att hantera bebyggelse vid och på vatten varsamt. Som ett led i stadsutvecklingen anlägger och utvecklar exploateringsnämnden vid behov nya parker och grönområden inom exploateringsprojekten.

Nämnden utför ekologisk kompensation inom exploateringsprojekt som en del av grönyte-kompensation vid ianspråktagande av grönyta. Om yta med ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering på stadens mark ska projektet enligt ordinarie rutiner alltid utföra kompensation. Valet av kompensationsåtgärd sker mot bakgrund av vilka värden och funktioner som går förlorade och förhållandena i det aktuella området. Ianspråktagande av ytor med ekologiska värden ska kompenseras i närområdet med ekologiska värden och funktioner av minst motsvarande nivå. Ekologisk kompensation sker både inom enskilda projekt samt till viss del så att de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i projekten och i staden som helhet blir starkare än före exploatering. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är ett viktigt underlag i detta arbete. Nämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden genomföra en utvärdering av hur arbetet med ekologisk kompensation i samband med byggnation fungerar.

Det verktyg som tagits fram för att göra scenarioanalyser av påverkan på funktionen hos stadens blågröna infrastruktur och habitatnätverk ska användas i tidiga skeden. Vidare ska nämnden delta i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en policy för skydd av naturområden samt arbete med att utreda en modell för att stärka de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet och även bistå i stadsbyggnadsnämndens arbete med att årligen mäta den totala grönytan i staden. Utgångspunkten för stadsplaneringen är att mycket stor försiktighet ska råda med byggnation i ESBO. Om byggnation ändå planeras i ESBO ska naturvärdesinventering alltid göras i tidiga skeden, exempelvis i samband med markanvisning.

Nämnden ska bevara stadens befintliga kolsänkor och kolförråd. Information om kolsänkor och kolförråd ska hanteras i plan- och exploateringsprocessens tidiga skeden där det bedöms som relevant.

Nämnden ska också tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden vara drivande i arbetet med Agenda 2030:s mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder ta fram och 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, med beaktande av buffertzonen för kommande kraftvärmeverk, senast juni år 2026. Arbetet ska även bedrivas för att inrätta ett naturreservat i Bagarmossensskogen med ambitionen att genomföra ett samråd första tertiet 2026 och i Fagersjöskogen. Fördjupade naturvärdesinventeringar ska genomföras av relevanta delar av Fagersjöskogen, Hökarängstoppen, Fagersjötoppen, Högdalstoppen och Högdalstriangeln. I samband med detta ska visionsarbetet kring Rågsveds Allé och i Fagersjö fortsätta. Ett förslag till naturreservat i Kyrkhamn och delar av Riddersvik behandlas på samråd under hösten 2025.

Under år 2024 arbetade staden med inrättandet av fem nya biotopskyddsområden. Under år 2025 planeras för ytterligare fem biotopskyddsområden. Utgångspunkten för dessa är områden med störst behov av skydd. De nya biotopskyddsområdena ska vara inrättade senast juni 2026. Arbetet med naturreservat och biotopskyddsområden ska beakta genomförandet av bostadsmål och planerad viktig infrastruktur.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska delta i utvecklingen av processer för skydd av natur i enlighet med kommande policy.	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska stärka kunskapen om kolförråd och kolinlagring. Metoder för att hantera denna information ska utvecklas och användas inom relevanta plan- och exploateringsprocesser.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2.2.2 Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för ett klimatanpassat Stockholm

Förväntat resultat

- Nämnden har fortsatt arbetat för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i planeringen.

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett klimatanpassat Stockholm
- Ett Stockholm med livskraftiga ekosystem

Exploateringsnämnden ska främja en klimatsmart, resilient och resurseffektiv stadsutveckling samt öka kunskapen om och beakta effekter av ett förändrat klimat i planeringen. Nämnden ska fortsätta att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i planeringen. Under planeringen ska nämnden undersöka möjligheterna till kostnadseffektiva åtgärder för att förebygga översvänningsrisker utanför detaljplaneområdet och som kommer både tillkommande och befintlig bebyggelse till del. Stadens kommande åtgärdsplaner för skyfall ska utgöra ett strategiskt underlag i detta arbete.

Vid utformandet av skyfallsanläggningar under mark ska nämnden samverka med trafiknämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB med hänsyn till anläggningarnas drift och funktion.

Vid nybyggnation ska våtmarker bevaras eller kompenseras och möjligheten att återställa eller skapa våtmarker särskilt beaktas. Nämnden samverkar genom att vara representerad i stadens klimatanpassningsgrupp.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att möjliggöra effektiv och hållbar bygglogistik, hantera byggavfall, masshantering och planera för en framkomlighet i exploateringsprojekt. Nämnden genomför huvudarbetena för Slussen.

Nämnden ska arbeta mot målen om minskad andel fossilbaserade transporter till förmån för hållbart resande och miljöeffektiva transporter. Nämnden ska också arbeta, tillsammans med andra aktörer och i den egna verksamheten, för att stärka framkomligheten i Stockholm i enlighet med framkomlighetsstrategin. Staden ska tillämpa flexibla och gröna parkeringstal samt främja mobilitetstjänster. Nämnden ska, inom ramen för exploateringsprojekten, arbeta för att genom trafikplanering till exempel arbeta med hastighets- och bullerdämpande åtgärder för att minska biltrafikens negativa påverkan och öka trafiksäkerheten. Staden ska byggas på ett sätt som möjliggör kortare och färre resor. När nya områden och förtätningar planeras ska hållbart resande och hållbara transporter främjas. Detta görs genom att prioritera kapacitetsstarka trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik. Nämnden ska verka för att genomföra Sverigeförhandlingens projekt Spårväg syd, tunnelbanan Fridhemsplan-Älvsjö samt Roslagsbanans förlängning till city, samt för en vidare dragning av Spårväg city till Ropsten. Nämnden ska tillsammans med trafiknämnden och kommunstyrelsen verka för att stärka kollektivtrafikförsörjningen i Norra Djurgårdsstaden genom Spårväg City.

Nämnden ska arbeta strategiskt och övergripande med masshantering och ledningsplanering. Samordningen avseende logistik, framkomlighet, infrastystem och försörjningsinfrastruktur i alla skeden av planering och genomförande ska säkerställas, liksom att planeringen tar hänsyn till behov av kommunaltekniska ytor. Trafikstörande schakt- och anläggningsarbeten ska koordineras och kommuniceras så att störningarna minimeras. Exploateringsnämnden kommer att arbeta enligt handlingsplanen för masshantering i Stockholms stad 2024–2027. Tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Stockholm Business Region AB och kommuner i regionen ska nämnden också ta fram trygga, smarta och effektiva ställplatser för godstrafik på väg. Avfallsinsamlingen i staden förbättras och effektiviseras genom att installera sopsugar i nya bostadsområden, en möjlighet som prövas i varje nytt projekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Arbetet har påbörjats med uppförande av den nya gång- och cykelbron. Bussterminalen färdigställs inför att den ska tas i drift. Kommunfullmäktige beslutade 2023 att godkänna ett reviderat genomförandebeslut. Det innebär att projektet har i uppdrag att färdigställa trafikinfrastrukturen under 2027 och projektets budgetram har ändrats

för att hantera de i dag kända avvikelserna och osäkerheterna.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafiknämnden, Norra innerstadens stadsdelsnämnd och Stockholms Hamn AB utveckla gångstråket mellan Gärdets tunnelbanestation och Värtahamnen	2026-01-01	2026-12-31
 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med exploateringsnämnden, och i samråd med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden, utveckla arbetet med stadsdelsvisa mobilitetshus och optimering av befintlig parkering som möjliggör friköp av parkeringsplatser	2026-01-01	2026-12-31
 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samråd med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och andra berörda fortsatt verka för att cykelparkeringsgarage anordnas vid eller i närheten av Stockholms Centralstation	2026-01-01	2026-12-31
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden utreda en dubbelriktad cykellösning mellan Nybroplan och Götgatan. Insatser från utredningen, på hela eller delar av sträckan och med hänsyn tagen till övriga pågående stadsutvecklingsprojekt, som går att med enkla åtgärder genomföra ska påbörjas	2026-01-01	2026-08-31

Nämndmål: 2.3.1 Exploateringsnämnden möjliggör effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt

Förväntat resultat

- Nämnden har arbetat för att säkerställa en mer cirkulär, resurseffektiv och miljömässigt hållbar hantering av de jord- och bergmassor som genereras i exploateringsprojekt.
- Nämnden har arbetat för en ökad resurseffektivitet och cirkularitet i byggprocesserna, bland annat genom att se över hur rivningar kan undvikas.

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett resurseffektivt och cirkulärt Stockholm
- Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck

Exploateringsnämnden ska arbeta enligt Stockholms stads handlingsplan för masshantering i syfte att säkerställa en mer cirkulär, resurseffektiv och miljömässigt hållbar hantering av de jord- och bergmassor som genereras i exploateringsprojekt. Nämnden deltar i genomförandet av den regionala strategin för hantering av massor i Stockholms län och leder stadens samverkansgrupp för masshantering. Masslogistikcentrum i Norra Djurgårdsstaden utgör stadens funktion för koordinering och samordning av masshantering. Nämnden verkar för att återanvända förorenad jord och andra massor som inte bedöms vara förknippad med risk för människors hälsa och miljö genom tillämpning av storstadsspecifika riktvärden för förorenad jord i Stockholm och genom att hänvisa till dessa riktvärden i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering med byggaktörer.

I samarbete med byggaktörer ska nämnden stärka arbetet för en ökad resurseffektivitet och cirkularitet i byggprocesserna. Nämnden ska även arbeta strategiskt och övergripande med ledningsplanering där en förstärkt samordning med Stockholm Exergi, Stockholm Vatten och

Avfall AB samt Ellevio i tidiga skeden är av stor vikt.

Bygglogistik och masslogistik hanteras lokalt i Norra Djurgårdsstaden. Nämnden ställer krav på att samtliga byggaktörer och entreprenader ska ansluta sig i syfte att effektivisera materiallogistiken.

Masshantering sker lokalt via masslogistikcentret (MLC) och omfattar både förorenade schaktmassor och entreprenadberg. Hagastaden och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) är anslutna. Under 2025 har MLC öppnat för alla stadens projekt. Ett samarbetsavtal för mottagning av entreprenadberg har tecknats med FUT för gula linjen. Återbruk av massor och samordnad avfallshantering bidrar till minskade utsläpp och förbättrad framkomlighet. Tjänsterna utvecklas kontinuerligt och utvärdering pågår för att fler projekt ska kunna anslutas.

Nämnden fortsätter arbetet med Norra Djurgårdsstadens lokala marksanering (in-situ) för att minska transporterna.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska i samarbete med byggaktörer stärka arbetet med resurseffektivitet och cirkularitet i byggprocesser. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska även utreda hur rivningar kan undvikas och byggaktörer istället kan anpassa befintliga byggnader.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2.3.2 Exploateringsnämnden planerar för god framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin

Förväntat resultat

- Nämnden har verkat för att staden byggs på ett sätt som möjliggör kortare och färre resor samt fortsatt arbeta med att minska behovet av parkeringsplatser vid nyproduktion.
- Nämnden har arbetat med ombyggnaden av Slussen bland annat genom åtgärdsarbeten på erosionsskydd i avbörningskanalerna, påbörjat uppförande av ny gång- och cykelbro samt förberett öppnande av den nya Bussterminalen.

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett Stockholm utan globalt klimatavtryck
- Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö

Exploateringsnämnden ska verka för att staden byggs på ett sätt som möjliggör kortare och färre resor. När nya områden och förtätningar planeras ska hållbart resande och hållbara transporter främjas. Nämnden ska prioritera kapacitetsstarka trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik och därmed minska klimatpåverkan, göra gaturummet mer inbjudande och öka jämlikheten i transportsystemet.

Nämnden ska fortsatt arbeta med att minska behovet av parkeringsplatser vid nyproduktion, särskilt i samband med förtätning och ska tillämpa nya riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal för att göra det attraktivt för byggaktörer att prioritera hållbara mobilitets-tjänster vid nybyggnation. Exploateringsnämnden ska tillsammans med berörda nämnder

identifiera platser för stadsdels-visa mobilitetshus med bilpooler, cykelparkeringar och andra delningstjänster. Möjligheten till parkeringsköp ska utökas för att ge byggaktörer ökad flexibilitet och sänkta kostnader. Befintlig parkering ska optimeras för mobilitetstjänster. Extern finansiering, exempelvis EU-medel, ska sökas som del i genomförandet.

Nämnden ska medverka i stadens arbete med att minska utsläppen från trafiken genom att möjliggöra elektrifiering och utbyggd laddinfrastruktur.

Nämnden ska undvika att planera nya projekt som kräver större fysiska förändringar i infrastruktur som inte ägs av staden och innebär beroenden av extern part.

Nämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder verka för att öka kollektivtrafikens attraktivitet baserat på befintlig infrastruktur för tvärgående stombusstrafik i söder- och västerort, samt arbeta för att viktiga bytespunkter förbättras och utvecklas, och i första hand prioritera bytespunkterna Gullmarsplan och Årstaberg. Nämnden ska tillsammans med trafiknämnden och övriga berörda nämnder samarbeta med Region Stockholm för att utveckla möjligheter för fritidsresor med kollektivtrafiken.

Exploateringsnämnden arbetar för en optimerad byggtrafik och godstrafik genom att utveckla bygglogistiken och genom att ställa krav på arbetsmaskiner och samlastning.

Bygglogistikcentret i Norra Djurgårdsstaden bidrar till minskade transportbehov och ökad framkomlighet genom samordning av alla transporter till och från byggområdet och koordinering av avfallshanteringen från byggområdet. Även den ökade återanvändningen av massor vid masslogistikcenter bidrar till bättre framkomlighet genom minskade externa transporter och därmed minskade utsläpp av kvävedioxid och partiklar.

Slussen

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen. I projektets uppdrag ingår att skapa en förbättrad knutpunkt för kollektivtrafiken, bidra till ökad kapacitet och säkrare stråk för gång- och cykel. Trygghet och säkerhet är ett viktigt fokus för hela området.

Några av de centrala utmaningarna i projektet är de geotekniska förutsättningarna i området och det begränsade utrymmet där komplexa och tekniskt komplicerade arbeten utförs i direkt anslutning till tunnelbanan, trafik, känsliga fastigheter samt verksamheter. De arkeologiska utgrävningarna, som tidigare i genomförandeskedet påverkat framdriften, har i huvudsak färdigställts och merparten av planerade schakt- och grundläggningsarbeten är utförda. Under 2026 pågår huvudsakligen betong-, stål- och installationsarbeten.

I vattenområdet har en anläggning som inkluderar två avbördningskanaler, en slusskanal och en fiskvandringssväg uppförts. De båda avbördningskanalerna är färdigställda med tillhörande teknisk utrustning för drift. Den tillfälliga avbördningskanalen av Mälaren sker för närvarande i den färdiga anläggningen till dess full kapacitet kan tas i bruk. Den nya regleringen av Mälaren bedöms kunna tas i bruk under 2026 när åtgärderna på erosionsskydden är utförda.

I vattenområdet uppförs en gång- och cykelbro mellan Södermalm och Gamla stan som en del av en ny cykelinfrastruktur. Under 2026 påbörjas arbetet med överbyggnaden. Den nya bron bedöms tas i bruk under våren 2027.

Arbete pågår även med överdäckning av Stadsgårdsleden öster om Katarinahissen samt

tillhörande arbeten för att bland annat möjliggöra byggnation av Saltsjöbanans slutstation och Nobel Center. På överdäckningen kommer Katarinaparken att anläggas samt kvarstående del av cykelinfrastrukturen för området.

Södermalmstorg och stadens arbete med den nya publika byggnaden Mälarterrassen är färdigställt och stråket har öppnats. Under 2026 presenteras förslag till Nobel Center. Ett arbete ska också påbörjas med utformningen av flera fastigheter i området.

I bussterminalen pågår avslutande installationsarbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm. Stadens och Trafikförvaltningens gemensamma bedömning är att bussterminalens öppnar under andra halvåret 2026.

Kommunfullmäktige beslutade 2023 att godkänna ett reviderat genomförandebeslut. Det innebär att projektet har i uppdrag att färdigställa trafikinfrastrukturen under 2027 och projektets budgetram har justerats.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Exploateringsnämndens arbete bidrar till ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer. Detta görs bland annat genom att nämnden ställer krav på att dagvatten renas, fördröjs och att åtgärdsnivå ska följas i stadens exploateringsprojekt. I projekten ställs miljökrav på material utifrån Byggvarubedömningens kriterier. Motsvarande krav på rening av dagvatten och krav på materialval ställs vid markanvisning och upprepas i samband med överenskommelse om exploatering. Miljötekniska undersökningar utförs inför exploatering på stadens mark och vid behov vidtas åtgärder för efterbehandling under genomförandet. Vid nybyggnation beaktas möjligheten att återställa eller skapa våtmarker.

Exploateringsnämnden ska fortsätta arbetet med att genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och i samråd med kommunstyrelsen utvärdera handlingsplan för god vattenstatus och dagvattenstrategin	2026-01-01	2026-06-30

Nämndmål: 2.4.1 Exploateringsnämnden medverkar till ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

Förväntat resultat

- Nämnden har arbetat för förbättrad vattenkvalitet och genomfört åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster.

- Nämnden har arbetat för sanering av förorenade områden och samordnat det strategiska arbetet i samverkan med berörda, sökt externa medel och fortsatt saneringsarbeten för aktuella områden.

Kommentar

Detta nämndmål berör följande mål i stadens Miljöprogram:

- Ett Stockholm med livskraftiga ekosystem
- Ett giftfritt Stockholm.

Förbättrad vattenkvalitet

Exploateringsnämnden ställer krav på att dagvatten fördröjs och renas i stadens exploateringsprojekt i enlighet med stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Vid planering ska naturbaserade och multifunktionella lösningar för dagvatten som gynnar den biologiska mångfalden och rekreativa värden prioriteras. Möjligheten att återställa eller skapa våtmarker ska också beaktas.

I samband med markanvisning på stadens mark ställs också krav på tillämpning av åtgärdsnivån vid planering av kvartersmark. Kraven ingår som villkor vid markanvisning och upprepas i samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden ska fortsätta arbetet med att genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster. Nämnden ska fortsätta att i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB genomföra fällning av fosfor för förbättrad vattenstatus.

Sanering av förorenade områden

I samband med exploatering utför nämnden miljötekniska undersökningar. När det finns ett åtgärdsbehov vidtas åtgärder för efterbehandling under entreprenadskedet. Stadsbyggandet bidrar på så sätt till målet om ett giftfritt Stockholm.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden samordna det strategiska arbetet med förorenade områden. Nämnden innehar huvudmannaskapet för att söka externa medel för åtgärder. Samverkan ska ske med berörda nämnder och hänsyn tas till lokala behov. Saneringen av delar av Riddersvik ska fortsätta och statligt stöd ska sökas för genomförandet. Snösätra industriområde och Söderskjutbanan i Rågsveds naturreservat är också exempel på förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men där förberedelser inför sanering ska fortsätta. En plan för hantering av förorenad mark för båtuppställning ska tas fram och genomförandet av planen ska påbörjas.

Krav på miljöbedömda produkter

Med stöd av stadens kemikalieplan har metoder och rutiner implementerats för kravställande på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB). Kraven tillämpas i alla anläggningsentreprenader. Nämnden samverkar genom att vara en aktiv medlem i BVB. Krav på materialval utifrån BVB eller därmed jämförligt system är också ett av flera miljökrav som exploateringsnämnden ställer i samband med markanvisningar på stadens mark för nybyggnad och upprepas i samband med överenskommelse om exploatering. Byggaktörernas efterlevnad av kraven följs upp i Uppföljningsportalen. Exploateringsnämnden vidareutvecklar kontinuerligt verktyget för att systematiskt följa upp dessa krav.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska inrätta en stödfunktion för förorenad mark och sediment som stöttar stadsdelsnämnder, facknämnder och bolag i hur de ska gå tillväga när de stöter på förorenad mark, såväl stadens mark som mark som ägs av annan part.	2026-01-01	2026-12-31

KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att arbeta för och delta i stadens arbete inom flera områden. Dessa omfattar att:

- arbeta för att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2035. Åtaganden staden gjort inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet.
- sträva efter att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen och använda stadsutveckling som verktyg för att nå social sammanhållning och bidra till utvecklingen av översiktsplanens fokusområden och strategiska samband
- öka investeringar i miljö, kunskap, idrott, kultur, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm
- arbeta med fördjupad samverkan och förstärkt uppföljning samt rikta planeringsresurser för att bidra till stadens arbete med Fokus Järva
- bidra till avvecklingen av Bromma flygplats i syfte att omvandla området till Bromma Parkstad utifrån idén om 15-minutersstaden
- arbeta för att öka antalet arbetsplatser inte minst i ytterstaden och Fokus Järva
- ansvara för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och arbeta för att få en god avkastning på markinnehavet
- fortsätta arbetet med en långsiktig modell för kontinuerlig överföring av medel för lönsamma till mindre lönsamma projekt samtidigt som nämnden klarar sin budget som helhet
- bedriva ett systematiskt informationssäkerhetsarbete
- delta i stadens arbete inom bland annat totalförsvaret, kontinuitetshantering och övrig beredskapsplanering, krisledningsövning, utbildning och säkerställa information och infrastruktur
- utveckla verksamheterna genom upphandlingar
- arbeta med en bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom effektiv markförvaltning som bidrar till stadens ekonomi och genom att nämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten. Detta görs bland annat genom att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt och arbetar med att få en god avkastning på markinnehavet.

Nämnden ska säkerställa utrymmet för angelägna investeringar inom hela staden genom goda krav på lönsamhet, försäljningsinkomster och en utvecklad ekonomistyrning i projekten. Genom utvecklad prioriteringsförmåga, portföljstyrning och genom att utgå ifrån ett hållbart investerings och driftsekonomiskt perspektiv ska nämnden möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar. För att möjliggöra prioriteringsförmåga och ekonomiska avvägningar tidigt i processerna ska samordningen mellan exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens processer öka. Arbetet fortsätter för att öka den externa finansieringen.

Nämnden arbetar ständigt med att förbättra prognossäkerheten både gällande drift och investering. I samband med bokslut och prognostisering analyseras avvikelser och vid behov vidtas åtgärder för att hålla givna budgetramar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	60 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Exploateringsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Exploateringsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden och trafیکنämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen ta fram ett investeringsprogram för omfördelning av investeringsmedel	2026-01-01	2026-12-31
 Exploateringsnämnden ska redovisa hur besparingar genom förbättrad portföljstyrning ska uppnås	2026-01-01	2026-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden i samråd med berörda nämnder fortsatt utreda fastighetsågaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samråd med exploateringsnämnden och trafیکنämnden utreda om det är lämpligt att trafیکنämnden ansvarar för att arrendera alla kommunaltekniska ytor av exploateringsnämnden	2026-01-01	2026-06-30
 Trafیکنämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB utreda ansvar, utveckling och kostnader för stadens innerstadskajer med hänsyn till trafiksäkerhet, farleder och framtida kollektivtrafikpunkter på sjö. I arbetet ska förutsättningar så väl förvaltningsmässiga som ekonomiska för flytt av förvaltning av innerstadskajer från Stockholms Hamn AB till trafیکنämnden presenteras	2026-01-01	2026-08-31
 Trafیکنämnden ska i samråd med exploateringsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB identifiera behov av drift- och investeringsmedel kopplat till nämndens ansvar för stadens skyfallsanläggningar under mark (skyfallsmagasin)	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.1.1 Exploateringsnämnden bidrar till stadens ekonomi genom en effektiv markförvaltning

Förväntat resultat

- Nämnden har genomfört försäljning av tomträttsmark för cirka 200 miljoner kronor.
- Nämnden har genomfört markförsäljningar i samband med exploateringar för cirka 1 150 miljoner kronor.

Kommentar

Stockholms stora markinnehav är ett strategiskt verktyg för att skapa en stad för alla. Marken är också en av stockholmarnas viktigaste tillgångar och måste därför förvaltas på ett ekonomiskt hållbart sätt. Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden säkerställer goda intäkter från de markvärden som skapas genom planläggning för områden där omvandlingspotentialen är stor.

För exploateringsnämnden införs ett beting om förbättrad lönsamhet i nämndens exploateringsprojekt om 50, 75, 100, 100 respektive 100 miljoner kronor per år för perioden 2026–2030. Syftet är att genom ökad portföljstyrning och kostnadskontroll stärka lönsamheten och frigöra resurser för investeringar i stadens särskilt prioriterade ytterstadsområden. För 2026 utökas central medelsreserv 4 med motsvarande summa som exploateringsnämndens beting. Den utökade investeringsramen ska gå till åtgärder i närtid i stadens särskilt prioriterade ytterstadsområden som syftar till att förbättra stadsmiljön och möjliggöra framtida stadsutveckling.

Nämnden bedömer att försäljning av tomträttsmark och mark i andra kommuner kommer att uppgå till cirka 200 miljoner kronor för 2026, vilket är samma nivå som 2025. Med hänsyn till bland annat det rådande marknadsläget finns vissa osäkerheter i dessa siffror. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploateringar. Nämnden beräknar att markförsäljningar i samband med exploateringar för år 2026 kommer uppgå till cirka 1 150 miljoner kronor.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Arbetet med revidering av stadens tomträttsavgälder ska fortsätta i syfte att främja en god långsiktig ekonomisk förvaltning och öka måluppfyllelsen bland annat avseende stadens bostadsmål i olika delar av staden.	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämnden ska utveckla arbetet med platsutveckling i projekt på Årstafältet	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska i samarbete med trafikinämnden arbeta med Kista som ett särskilt prioriterat område för platsutveckling för ökade markvärden.	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska i sin roll som projektägande förvaltning säkerställa stadens samlade behov i privatmarksprojekt samt vid behov initiera strategiska markförvärv. Nämnden ska bland annat utveckla och tillämpa driftnyckeltal i planeringsprocessen.	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska öka lönsamheten där det är möjligt, bland annat genom att investeringsutgifterna inte överstiger vad som är rimligt i områden som redan uppbär goda stadskvaliteter, exempelvis genom att utveckla nyckeltal och styrtal för investeringar i allmän plats.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.1.2 Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

Förväntat resultat

- Nämndens har utvecklat arbetssätt inom ekonomistyrning i syfte att bidra till prövning av utgifter i lönsamma projekt som i sin tur kan möjliggöra prioriteringar i andra projekt.
- Nämnden har, i nära samverkan med kommunstyrelsen, fortsatt arbetet med omfördelning av resurser mellan projekt.

Kommentar

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Utgiftssidan prövas noggrant, särskilt i de lönsamma projekten, vilket kan ge utrymme för prioriteringar i andra projekt, bland annat genom att investeringsutgifterna inte överstiger vad som är rimligt i områden som redan uppbär goda stadskvaliteter. Nämndens arbete med ekonomistyrning prioriteras med fokus på stärkt kompetens och utvecklade arbetssätt.

För att möjliggöra omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt medges nämnden rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden. Satsningen uppgår till 500 miljoner kronor över mandatperioden och ska finansieras av ett antal lönsamma projekt som exploateringsnämnden har identifierat utifrån en samlad bedömning. Nämnden ska i nära samverkan med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med omfördelning av resurser mellan projekt så att hela staden kan utvecklas.

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

Bostadsmarknaden är fortsatt avvaktande även om det kommer signaler om bättre reallöner, lägre finansieringskostnader och ökad optimism om stigande bostadspriser på successionsmarknaden. Byggstarterna av bostadsrättsprojekt bedöms dock vara fortsatt låga då prisnivåerna ännu inte kan kompensera för de ökade produktionskostnaderna som byggaktörerna har mött de senaste åren. Samtidigt ser marknaden för hyresrätter fortsatt stabil ut då de kraftiga hyreshöjningarna och lägre finansieringskostnaderna till stor del kompenserat för de ökade produktionskostnaderna.

Den ekonomiska hållbarheten i projekten är till stor del beroende av övriga marknadsförutsättningar. Fastighetsmarknaden i Sverige har haft stora utmaningar under åren 2023–2025 med minskade investeringsvolymerna. Boverket bedömer att bostadsbyggandet i Sverige är nere på 2011 års nivå. Även nyproduktionen av kommersiella lokaler har minskat under de senaste åren. Höjda räntor, ökade byggkostnader och en avvaktande efterfrågan av kommersiella lokaler påverkar den kommersiella fastighetsmarknaden negativt.

Transaktionsvolymerna minskade kraftigt under 2023. Därefter har transaktionsmarknaden återhämtat sig något, men volymerna ligger fortsatt på låga nivåer sett till ett genomsnitt

under de senaste fem åren. Under 2024 uppgick den totala transaktionsvolymen till 152 miljarder kronor. Under första halvåret 2025 noterades en transaktionsvolym på 80 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 25 procent jämfört med motsvarande period 2024.

Kontorshyresmarknaden i Stockholm har varit relativt stabil fram till andra kvartalet 2025. Hyresnivåerna för moderna kontor i centrala Stockholm är i stort sett oförändrade även om vakansgraderna har fortsatt att öka under 2024 och första halvåret 2025. I Stockholms central business district (CBD) har även noterats en mindre hyrestillväxt under en period av makroekonomisk osäkerhet och ökande vakanser. För delmarknader i Stockholms ytterområden minskar dock nyuthyrningen av kontor och vakansgraderna ökar. På vissa delmarknader utanför tullarna och i närförorter kan även noteras en nedjustering av den marknadsmässiga hyresnivån. Kontorshyresgäster efterfrågar främst centralt belägna, hållbara och yteffektiva kontor i närheten av goda kommunikationsmöjligheter. Ändrade arbetssätt och ökat distansarbete ökar fokus på attraktiva lägen. Detta bedöms fortgå åtminstone så länge som nuvarande osäkerheter kvarstår i svensk ekonomi. Ränteläget och arbetsmarknaden är några av de viktigaste faktorerna som påverkar byggande av både arbetsplatser och bostäder.

Under de senaste åren har nämnden arbetat med att genomlysra projekt och ser en utmaning i projektportföljens storlek. Svårigheterna består både i dålig lönsamhet i pågående projekt och i att efterfrågan inte motsvarar portföljens omfattning och innehåll.

Den samlade investeringsvolymen i planerade projekt är fortsatt större än tillgänglig investeringsbudget, och större än förväntad efterfrågan på bostäder under överskådlig tid. Exploateringsprojektens ekonomi har försämrats med ökade kostnader och minskade intäkter. Arbetet med att långsiktigt anpassa projektvolymen och projekten efter tillgängliga resurser och möjlig byggtakt kommer att fortsätta under 2026. Särskilda utmaningar finns i obalansen mellan pågående planering i områden med svag efterfrågan samt i att de stora projekten står för ca 70 procent av investeringarna men ca 10 procent av bostadsbyggandet.

Under året ska nämnden fortsätta att utveckla sitt arbete för att söka extern finansiering. Exempel på ansökningar som gjorts och som påverkar nämndens arbete under 2026 är ansökan från MSB om drygt 4 miljoner kronor för skyfallslösningen i detaljplanen Östra Hagastaden, Projekt Persikan med 6 miljoner kronor från Energimyndigheten och Årstafältet med digitala tvillinger samt systemförändring för industrins elektrifiering.

Planerade ansökningar inkluderar till exempel ett EU-finansierat PCP-projekt (Pre-Commercial Procurement) för att utveckla digitala lösningar att spåra bl.a. material, utsläpp och miljökrav i bygg- och anläggningsprojekt. Se mer i bilaga 1h.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförandebeslut	+/-5 %		År
Nämndens prognossäkerhet T2, investeringar	+/-5 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden ska se över kalkylmodellen för att bidra till mer rättvisande och hållbara driftskostnader för staden.	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämnden ska, som en del i arbetet med investeringsprogrammet för prioriterade områden i ytterstaden, på portföljnivå särskilt fokusera på projekt med höga markvärden och öka lönsamheten i dessa	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden ta fram metoder och modeller som minskar stadens risk för framtida förgäveskostnader och säkerställer att nedlagda detaljplanekostnader tas ut av den framtida byggaktören.	2026-01-01	2026-12-31
Nämndens arbete med ekonomistyrning ska fortsatt prioriteras med fokus på stärkt kompetens och utvecklade arbetssätt utifrån ett kommunkoncernperspektiv. Nämnden ska säkerställa att risker och utmaningar identifieras i tidiga skeden.	2026-01-01	2026-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att medverka vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö. Inom exploateringsprojekten arbetar nämnden för att öka antalet arbetsplatser.

Antalet arbetsplatser ska öka framförallt i ytterstaden, stadens fokusområden och inte minst inom Fokus Järva. Den arbetsplatspotential som finns i Stockholms södra delar och stadens fokusområden ska tillvaratas genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt i enlighet med stadens översiktsplan och investeringsstrategi.

Kista Science City, som är en viktig del i arbetet med Fokus Järva, ska fortsätta utvecklingen till ett modernt innovationsdistrikt med goda förutsättningar för teknik och innovation. Nämnden ska samverka med berörda nämnder och bolagsstyrelser i utvecklingen av Kista Science City och vidta särskilda insatser för att främja tillväxt och utveckling på kort och lång sikt. Stadens arbete ska skapa en levande och trygg stadsmiljö. Nämnden ska även tillvarata potentialen för fler bostäder, arbetsplatser och andra angelägna etableringar inom området. Exploateringsnämnden deltar även i den särskilda samordningen av insatser i Kista på kort och lång sikt under ledning av kommunstyrelsen, bland annat när det gäller prioriterade åtgärder i den befintliga stadsmiljön samt strategiskt viktiga nyetableringar.

Alla stadens nämnder och bolag ska skapa goda förutsättningar för företag att starta, verka och växa i hela Stockholm. Det ska vara enkelt att komma i kontakt med staden och ärenden ska hanteras effektivt, rättssäkert och serviceinriktat. För att möjliggöra för fler företag att etablera sig i Stockholm behövs en omfattande expansion av antalet arbetsplatser. Näringslivsutveckling och arbetsplatser ska ha en central plats i planeringen.

Stockholm är ett betydande säte för akademisk forskning och dessutom Sveriges största studentstad. En strategi för Stockholm som universitetsstad ska tas fram för att stärka samverkan mellan staden, lärosätena och näringslivet samt stärka stadens position som universitetsstad.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden	1 000	Tas fram av nämnd	År
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	8	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3	Tas fram av nämnd	Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB ta fram en analys och åtgärdsförslag gällande kontorsmarknaden i Stockholm	2026-01-01	2026-12-31
 Stockholm Business Region AB ska i samråd med exploateringsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden utreda hur besöksnäringen och destinationsutvecklingen i Kista kan stärkas	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.2.1 Exploateringsnämnden medverkar vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö

Förväntat resultat

- Nämnden har arbetat för fler arbetsplatser, framförallt inom stadens fokusområden och stadens södra delar.
- Nämnden har, i samarbete med berörda aktörer, arbetat för att utveckla Kista och tagit fram en plan för Kistas framtida utveckling. Ett antal tillfälliga åtgärder och insatser för kommunikation har genomförts i samarbete med fastighetsägarna i Kista.

Kommentar

Arbetet med att tillvarata potentialen för arbetsplatser pågår i hela staden men särskild vikt läggs i Stockholms södra delar och översiktsplanens fokusområden. Potentialen tillvaratas genom en stadsövergripande styrning och uppföljning av större projekt där nämnden ska ha ett näringslivsperspektiv. I dessa projekt ska nämnden fastställa projektspecifika mål och genomföra analyser om konsekvenser för näringslivet som del av tjänsteutlåtanden.

Utvecklingen av Kista Science City till ett modernt innovationsdistrikt med goda förutsättningar för teknik och innovation fortsätter som del i arbetet med Fokus Järva. Nämnden ska verka för att Kista fungerar som testbädd för stadens eget innovationsarbete inom såväl teknik som välfärdssektorn. Nämnden ska även tillvarata potentialen för fler arbetsplatser i området. Vidare har medverkar nämnden i ett antal samverkansforum med fastighetsägarna i Kista som har etablerats för att möta initiativet Kista Limitless. Ett annat exempel på samverkan för företagsetableringar och en mer funktionsblandad miljö i Järva är utvecklingen av en välförankrad verksamhet i Tensta gymnasium. En stadsövergripande

styrgrupp och en särskild projektchef på stadsledningskontoret arbetar för att ytterligare utveckla dialogen med berörda intressenter i området och stärka samordningen inom staden. Exploateringsnämnden genomför med externt konsultstöd en fördjupad utredning av olika strategier för att över tid stärka markvärden och bidra till fortsatt utveckling. Nämnden prioriterar strategiskt viktiga nyetableringar och åtgärder i den befintliga stadsmiljön.

Arbete planeras och medel har beviljats för att utveckla Kistas attraktivitet genom bland annat tillfälliga åtgärder. Arbetet görs i samarbete med fastighetsägarna i Kista. En medborgaranalys genomfördes under 2025. Resultat planeras bidra till platsens utveckling.

I Akalla företagsområde har markanvisningar getts för utveckling av industri, kontor, verksamheter och detaljhandel i kvarteret Vanda. Även utvecklingen av datahallar i Akalla företagsområde ger mer verksamhet och arbetsplatser.

Programarbete pågår inom stadsutvecklingsprojektet Älvsjö-Örby bland annat för att säkerställa att den långsiktiga potentialen för en högre andel arbetsplatser i Söderort och stärka förutsättningarna för företagande. Planprogrammet för Älvsjödalen förväntas godkännas 2026. I Söderstaden planeras för en hög andel arbetsplatser.

Exploateringsnämnden styr och samordnar arbetet med platsutveckling av stadens renodlade verksamhetsområden, i samråd med kommunstyrelsen samt berörda nämnder och bolag. Nämnden arbetar även för att verksamhetsområden utvecklas med kontor och arbetsplatser.

I och omkring Hagastaden finns en stor koncentration av forskning och företagande inom life science, ett samlingsbegrepp för vetenskaper som syftar till att förbättra liv och hälsa. Ambitionen är att Hagastaden ska bli ett av världens främsta områden för life science. I Norra Djurgårdsstaden bedrivs forsknings- och utvecklingsprojekt, ofta i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, EU, Energimyndigheten med flera. Fokus ligger på att etablera en struktur för framtida samarbeten mellan akademi, privata och offentliga aktörer.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror är en av stadens viktigaste prioriteringar. Exploateringsnämnden ska vara drivande för en hög bostadsbyggnadstakt på både kort och lång sikt. Målet är att 140 000 bostäder byggs mellan år 2010 och 2035 med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Minst hälften av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter. En effektiv stadsutveckling och tillvaratagande av stadsbyggnadspotentialen ska säkerställas genom en samlad produktionsplanering, portföljstyrning och effektiva processer. För att möjliggöra ekonomiska avvägningar tidigt i processerna ska samordningen mellan exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens processer öka. Nämnden ska tillsammans med stadens bostadsbolag arbeta för att bolagens projektportföljer ska vara minst tio gånger den planerade årliga produktionen. Produktionen av Stockholmshus bör utgöra minst hälften av allmännyttans samlade produktion fram till 2030.



Nämnden ansvarar för genomförandet av Slussen-projektet som är ett av stadens mest omfattande och komplexa investeringsprojekt. En fortsatt stark projektstyrning, samordning och samverkan med stadens berörda nämnder och trafikförvaltningen i Region Stockholm är av stor vikt för framdriften och projektekonomin.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Andel markanvisade bostäder efter plansamråd	10 %	Tas fram av nämnd	År
Andel påbörjade bostäder med minst fyra rum och kök	20	Tas fram av nämnd	År
Antal bostäder i genomförandebeslut	4 000	4 000	År
Antal bostäder i inriktningsbeslut	3 000	Tas fram av nämnd	Tertial
Antal hyresrätter i inriktningsbeslut	1 800	Tas fram av nämnd	Tertial
Antal markanvisade bostäder	3 000	3 000	Tertial
Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	500	Tas fram av nämnd	Tertial
Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader (allmännytta)	750	Tas fram av nämnd	Tertial
Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader (privat)	100	Tas fram av nämnd	Tertial
Antal markanvisade bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag	1 500	1 500	Tertial
Antal påbörjade bostäder	4 000	4 000	Tertial
Antal seniorbostäder i hyresrätt i inriktningsbeslut	100	100	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden ska färdigställa uppdraget med att ta fram riktlinjer för exploateringsavtal	2026-01-01	2026-08-31
Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden ta fram en plan för förtätning genom stadsradhus och under året fatta beslut om att markanvisa stadsradhus i minst två områden, företrädesvis i fokusområdena, där minst hälften ska baseras på koncept för överkomliga hyror	2026-01-01	2026-12-31
Kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med exploateringsnämnden, äldrenämnden och Micasa Fastigheter AB se över och inarbeta strategier samt behovs- och efterfrågebedömningar för seniorbostäder i syfte att utöka antalet och andelen seniorbostäder för personer över 65 år. Som en del i detta ska ansvarsfördelning och behov av samordning avseende seniorbostäder utredas	2026-01-01	2026-06-30

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, Stockholm Business Region AB samt Stockholms Stadshus AB ta fram en plan för Kistas framtida utveckling i samråd med Kista Science City AB och andra externa aktörer	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholms Stadshus AB och Stockholm Globe Arena fastigheter AB se över utvecklingsmöjligheter för Globenområdet norra delar, med fokus på stadsutveckling samt framtida lösningar för evenemang och idrott	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, utbildningsnämnden, Södermalms stadsdelsnämnd, SISAB och andra berörda nämnder och bolag i staden ta ett helhetsgrepp om utvecklingen av platsen kring Åsö gymnasium	2026-01-01	2026-12-31
 Stadsbyggnadsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder utforma koncepthus för stadsradhus, baserat på koncept för överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.3.1 Exploateringsnämnden arbetar aktivt för långsiktigt hållbar stadsutveckling på Järva utifrån lokala behov

Förväntat resultat

- Exploateringsnämnden har ett väl fungerande samarbete med berörda nämnder med att utveckla Järva, bland annat utifrån ett prioriteringsarbete som syftar till att stärka möjligheterna för genomförbara projekt
- Områdesanalyser av utvecklingspotential har tagits fram för hela Järva
- Genomförandebeslut har fattats för temalekpark i Södra Järva

Kommentar

I Fokus Järva genomförs en samlad satsning för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och inriktningen i stadens budget. Exploateringsnämnden arbetar organiserat, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Järva stadsdelsnämnd, med att utveckla Järva som ett prioriterat område där sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter väger tungt i stadsutvecklingsprocessen. Det finns cirka 15 000 bostäder i planering och genomförande i Järva. Konjunkturen innebär alltså svårigheter att driva och få avsättning för nyproducerade bostäder i alla pågående projekt. Nämnden har därför bedrivit ett prioriteringsarbete som siktar på att stärka möjligheterna för genomförbara projekt. Ett arbete pågår med att ta fram områdesanalyser för hela Järva, som grund för fortsatt utveckling och samverkan. Arbetet fortsätter under 2026.

Nämnden fortsätter planeringen för den omfattande stadsutvecklingen i norra Järva. Utbyggnaden av Kista äng pågår och det har skett inflyttning i flera av projekten. I Akalla har nämnden bland annat fattat beslut om utveckling för att möjliggöra arbetsplatser.

Arbetet med Södra Järva ska stödja en positiv utveckling i Rinkeby, gärna med värdeskapande infill-projekt. På sikt ska Hjulsta utvecklas med kopplingar till närliggande

stadsdelar. En strukturstudie har tagits fram i samarbete med en byggaktör för Rinkeby och Rinkebydalen i södra Järva som ligger till grund för det fortsatta arbetet med stadsutveckling. Utifrån studien har nämnden fastställt inriktningsbeslut för värdeskapande stadsutveckling med temalekpark och radhus.

För att möjliggöra omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt har nämnden medgett rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i Fokus Järva och i övriga fokusområden. Nämnden arbetar för att de 500 miljoner kronor som avsatts ska ge störst effekt. Planeringen syftar till att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad med levande och trygga stadsmiljöer. Dessa åtgärder kan inte finansieras via intäkter i fokusområdenas projekt. Inriktningsbeslutet om en temalekpark i Södra Järva är ett exempel på en satsning som syftar till att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad med levande och trygga stadsmiljöer och som inte kan finansieras via intäkter inom projektet. Genomförandebeslut är planerat under 2026 och medborgardialog har genomförts angående utformningen av temalekparken.

En viktig del i arbetet med Fokus Järva är utvecklingen av Kista Science City till ett modernt innovationsdistrikt. Stadens satsningar ska bidra till att skapa en levande och trygg stadsmiljö och nämnden ska tillvarata arbetar, i samverkan med näringsliv och övriga aktörer, för att utveckla potentialen för fler bostäder och arbetsplatser inom området. Nämnden ska arbeta även tillskapa målpunkter i form av till exempel idrott och kultur som bidrar till liv och rörelse under en större del av dygnet.

De höga naturvärdena i Järva utgör en stor attraktionskraft. Stadsutvecklingen innefattar planering av grönska och bidrar till ökad livskvalitet, med stärkt ekologisk infrastruktur och resiliens mot värmeböljor och översvämningar. Natur- och grönområden i Järva ska tillgängliggöras för fler.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden ska tillsammans med berörda nämnder och bolag göra ett omtag göras av stadsutvecklingen i Husby och Tensta centrum	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämndens satsning på en socialt hållbar stadsutveckling mellan Rinkeby och Bromsten ska prioriteras	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.3.2 Exploateringsnämnden bidrar till en socialt hållbar stad och arbetar för att minst hälften av alla markanvisade bostäder är hyresrätter

Förväntat resultat

- Nämnden har beslutat om markanvisning, inriktningsbeslut samt överenskommelse om exploatering för hyresrätter och med överkomliga hyror.
- Nämnden har arbetat i nära samverkan med övriga nämnder och bolag för att möjliggöra fler markanvisningar till allmännyttan, varav minst hälften är Stockholmshus.
- Nämnden har arbetat för och fattat beslut för fler hyresrätter med flera rum som barnfamiljer har råd att efterfråga.



Kommentar

Minst hälften av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter. Takten i byggandet av framför allt allmännyttiga, men även privata hyresrätter ska vara hög. Fler hyresrätter med överkomliga hyror ska byggas i hela staden, av både allmännyttan och privata hyresvärdar. Fler flerbostadshus ska byggas i områden som domineras av villor och fler hyresrätter byggs i områden som domineras av bostadsrätter och ägt boende.

Arbetet med Stockholmshus skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. Den långsiktiga målsättningen är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer än hyresrätter. Nämnden arbetar utifrån att de allmännyttiga bostadsbolagen ska ges förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet och att öka genomförandetakten för Stockholmshusen. En särskild markprocess har initierats för att uppnå goda resultat, även om det alltjämt är utmanande att åstadkomma projekt som är ekonomiskt hållbara för såväl staden som bostadsbolagen.

Exploateringsnämnden arbetar med höga ambitioner och i nära samverkan med övriga nämnder och bolag för att möjliggöra fler markanvisningar till allmännyttan. Ambitionen är att gemensamma utmaningar i form av exempelvis projektekonomi, volymer, kapacitet i teknisk infrastruktur samt skyfallsproblematik ska hanteras genom prioritering av projekt samt effektiva processer. Riktlinjerna för markanvisning och riktlinjerna för exploateringsavtal säkerställer översiktsplanens styrkraft och premierar projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet, på lång och kort sikt. Kontoret planerar fortsätta att kommunicera riktlinjerna med branschen och utvecklar löpande beslutsunderlagen som redovisas till nämnden.

Stadens riktlinjer för bostadsförsörjningen avses även få ett tydligt genomslag i markpolitiken. Staden strävar efter att samarbeta med aktörer som agerar långsiktigt i Stockholm och som vill vara med och utveckla staden över tid.

Stadsutvecklingen ska vara socialt värdeskapande och utgå från befintliga kvaliteter och sträva efter att tillföra nya. Arbetssättet med socialt värdeskapande analyser (SVA) tillämpas i alla projekt och i alla skeden av stadsbyggnadsprocessen. Trångboddhet ska motverkas och staden ska planera för att minska risken att det blir brist på större bostäder för resurssvaga grupper. Hyresrätter med flera rum som barnfamiljer har råd att efterfråga är därför prioriterat. För att minska trångboddheten ska nämnden verka för att fler bostäder med många rum byggs och tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utarbeta krav på andel bostäder med minst fyra rum och kök som huvudregel i samtliga bostadsprojekt och på bästa sätt reglera detta. Nämnderna ska också utreda krav på viss andel bostäder med överkomliga hyror i alla hyresrättsprojekt på kommunal och privat mark och på bästa sätt reglera detta.

Nämndmål: 3.3.3 Exploateringsnämnden utvecklar hållbara och attraktiva stadsmiljöer

Förväntat resultat

- Utifrån stadens bostadsmål har nämnden beslutat om markanvisning, inriktningsbeslut samt överenskommelse om exploatering för bostäder med blandade boendetyper, upplåtelseformer och storlekar i alla delar av staden
- Nämnden har beslutat om att markanvisa stadsradhus i minst två områden
- Portföljstyrning har utvecklats, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, för styrning och uppföljning av projektens framdrift med fokus på stärkt genomförbarhet i hela stadsutvecklingsprocessen. Portföljmål har tagits fram.

Kommentar

Planera för 140 000 nya bostäder

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar människors frihet och Stockholms tillväxt. Ett bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med överkomliga hyror är en av stadens viktigaste prioriteringar. Exploateringsnämnden ska vara drivande för en bostadsbyggnadstakt som möter behoven på både kort och lång sikt.

Stadens mål är att 140 000 nya bostäder byggs mellan år 2010 och år 2035, i genomsnitt 6 000 bostäder per år, med en blandning av upplåtelseformer, boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden. Minst hälften av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter. Bostadsbyggandet ska ske med hänsyn till stadens höga natur- och kulturvärden.

En effektiv stadsutveckling och tillvaratagande av stadsbyggnadspotentialen ska säkerställas genom en samlad produktionsplanering och effektiva processer. Genom stärkt portföljstyrning, gemensamma planeringsunderlag och prioriteringar, och utvecklad samverkan ska projekten drivas framåt med fokus på effektivitet, lönsamhet och måluppfyllelse. Aktörsanalyser ska genomföras för att säkerställa framdrift i prioriterade projekt. I det rådande marknadsläget ska planeringen anpassas med fokus på påbörjade bostäder snarare än tidiga markanvisningar. Portföljstyrningen ska även bidra till att möjliggöra investeringar i mindre lönsamma, men angelägna projekt. För att möjliggöra ekonomiska avvägningar tidigt i processerna ska samordningen mellan exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens processer öka. Exploateringsnämnden ska, som projektägande nämnd, ta ett utökat ansvar för samverkan med privata markägare för att säkerställa stadens samlade behov i större projekt inom privat mark samt vid behov initiera strategiska markförvärv. Nämnden ska också undersöka möjligheter att fastighets- och platsutveckla områden för att bygga markvärden över tid.

Nämnden ska möjliggöra att marknadens aktörer ges långsiktiga förutsättningar att bidra till utvecklingen och säkerställa fortsatt hög genomförandekraft i pågående projekt för stadsutveckling. En större variation i bostadsutbudet med fler bostäder med många rum är prioriterat. Särskilt fokus ska läggas på att identifiera projekt som kan komma igång i närtid och bidra till områdets förutsättningar och behov på längre sikt, exempelvis genom radhusprojekt som närboende har råd att efterfråga. Exploateringsnämnden ska i samarbete

med stadsbyggnadsnämnden leda arbetet med att ta fram en plan för förtätning genom stadsradhus. Inom ramen för detta arbete ska ett konceptradhus som lämpar sig för kompletteringsbebyggelse i staden tas fram, med rimlig prissättning och överkomliga hyror.

Fokusområden i stadens översiktsplan

Fokus Järva

I Fokus Järva genomförs en samlad satsning för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och inriktningen i stadens budget. Arbetet inom ramen för Fokus Järva beskrivs närmare under exploateringsnämndens mål 3.3.1 *Exploateringsnämnden arbetar aktivt för långsiktigt hållbar stadsutveckling på Järva utifrån lokala behov samt under Övrigt.*

Fokus Skärholmen

Inom fokusområdet Skärholmen pågår stadsutveckling med inriktningsbeslut om totalt cirka 9 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter. Under året fortsätter arbete med att prioritera projekt med, i nu rådande marknadsläge, förutsättningar för genomförande. Arbetet beskrivs närmare under *Övrigt*.

Fokus Hagsätra-Rågsved

I det utmanande marknadsläget och ekonomiska förutsättningar pågår arbete för stadsutvecklingen inom Fokus Hagsätra Rågsved omfattande 3 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter. Arbetet beskrivs närmare under *Övrigt*.

Fokus Farsta

Inriktningen för fokusområdet Farsta har, tillsammans med stadsdelsnämnden, utvecklats inom arbetet med lokal områdesutveckling till att fokusera på några specifika områden med Farsta centrum och Fagersjö som utgångspunkt. Arbetet beskrivs närmare under *Övrigt*.

Pågående planering för bostadsbyggandet

Verksamhetsplanen för 2026 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande knappt 90 000 lägenheter och projekt omfattande cirka 35 000 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 125 000 lägenheter. Arbetet med att långsiktigt anpassa projektvolymen och projektens innehåll och omfattning efter tillgängliga resurser, uppställda mål och möjlig byggtakt kommer att fortsätta under 2026. Stadens bostadsmål är ambitiöst och högt prioriterat. Därutöver satsar staden på investeringar i miljö, kunskap, idrott, kultur, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm genom en rättvis klimatomställning med målsättning att vara klimatpositivt till år 2030. De åtaganden som staden har gjort inom ramen för 2013 års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har prioritet. Nämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder säkerställa genomförandet av bostadsbyggandet inom tunnelbanornas influensområden i takt med planering och genomförandet av den överenskomna infrastrukturutbyggnaden.

Stadsplaneringen ska i ökande grad utgå från principen om områdesplanering, exempelvis med hjälp av ankarbyggaktörer, och genom att i fler fall driva detaljplaner i tidiga skeden utan markanvisade byggaktörer för att öka kvaliteten, social hållbarhet och invånarnas möjlighet till inflytande över stadsutvecklingen. Exploateringsintäkter ska kunna tas från lönsamma

projekt för att möjliggöra angelägna icke lönsamma exploateringsprojekt i prioriterade ytterstadsområden. Större utvecklingsprojekt ska säkerställa ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder i hela staden samtidigt som mindre och strategiska infillprojekt kompletterar utbudet.

Nämnden ska bidra till avvecklingen av Bromma flygplats i syfte att omvandla området till en tät blandstad med en tydlig vision för den framtida stadsutvecklingen genom Bromma Parkstad och konceptet om 15-minutersstaden. Nämnden ska även planera för tillfälliga etableringar och platsaktivering av området som är möjliga att genomföra när flygplatsen avvecklas.

Ett samlat grepp ska tas för att stärka den strategiska kopplingen mellan Solberga, Telefonplan och Älvsjö. Inom området för Årsta partihallar ska förutsättningarna för stadsutveckling med blandad bebyggelse prövas. Exploateringsnämnden ska i samarbete med berörda nämnder fortsätta utvecklingsarbetet för Skarpnäcks torg. Utvecklingen av en ekostadsdel i Skarpa by ska fortsätta.

Förutsättningar för bostadsbyggandet

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden präglas fortfarande av stor osäkerhet och tillväxten bedöms vara fortsatt låg under de närmaste åren. Konjunkturer i Sverige är svaga, men väntas stärkas mot slutet av året i takt med en gradvis ökning av tillväxten i den inhemska efterfrågan.

I takt med stigande efterfrågan i svensk ekonomi ökar också efterfrågan på arbetskraft vilket leder till att arbetsmarknaden stärks. I början av 2026 väntas arbetsmarknaden börja återhämta sig efter att ha utvecklats svagt under föregående år. Stigande köpkraft hos hushållen innebär starkare konsumtionstillväxt.

Hushållens förtroende för den ekonomiska utvecklingen avspeglas också i utvecklingen på bostadsmarknaden. Efter en viss uppgång under 2024 har bostadspriserna åter utvecklats svagt. Utbudet av bostäder har ökat och försäljningstiderna har blivit längre.

Nästa år kommer återhämtningen få stöd av en mer expansiv finanspolitik, bland annat genom de åtgärder som riktats till hushållen. Bostadsinvesteringarna väntas öka, men fortsatt vara begränsade kommande år delvis till följd av den demografiska utvecklingen. Det finns stora skillnader inom staden, där efterfrågan framförallt återhämtar sig i innerstaden och mer centrala lägen.

Bostäder i markanvisningar och inriktningsbeslut

Stockholms markinnehav ger möjligheter att utveckla Stockholm i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer. Genom en aktiv markpolitik skapas goda förutsättningar för att möta behovet av bostäder, arbetsplatser och etableringar för andra prioriterade samhällsfunktioner. Stockholms stads riktlinjer för markanvisning ska bidra till en hög produktionstakt i byggandet och att möta ekologiska utmaningar. En årlig uppföljning av riktlinjernas tillämpning ska genomföras i syfte att säkerställa riktlinjernas implementering. Detta görs i samband med nämndens verksamhetsberättelse.

Transparensen i processen ska vara hög genom att markanvisningar i högre grad prövas i jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Direktanvisning ska i huvudsak

tillämpas i projekt på eller nära egen fastighet eller för att uppfylla särskilda kommunala eller strategiska behov. Anbud på pris används i begränsad utsträckning när prisbilden är osäker eller vid markanvisningar på färdiga byggrätter alternativt i sena skeden i planprocessen där förutsättningar och krav är givna. Arbetet med att utveckla metoderna för markanvisning är ett ständigt pågående arbete.

Nämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utveckla det strategiska arbetet för ett långsiktigt hållbart och resurseffektivt marknyttjande genom att göra en fördjupad kartläggning av bebyggelsepotential. Potentialen till byggnation i anslutning till småhusområden ska särskilt analyseras. Viktiga rekreativa och gröna värden ska inte minska i socioekonomiskt svaga områden i större utsträckning än andra.

Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Antal bostäder i beslut om markanvisning ska enligt mål för 2026 uppgå till 3 000 bostäder, varav 1 500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag.

I enlighet med stadens riktlinjer ska markanvisningar i ökad utsträckning ske i senare skeden i planprocessen, då fler förutsättningar är klarlagda, när det gäller såväl genomförbarhet och ekonomi, som hur det aktuella projektet i övrigt kan bidra till stadens mål. Arbetet med ankarbyggaktörer ska utvecklas och arbetet med att utveckla processen för att detaljplanlägga innan markanvisning ska fortsätta. För att möjliggöra att detaljplanearbete i ett inledningsskede drivs utan byggaktör finns ej aktiverbara utgifter för detaljplanearbete inkluderat i nämndens investeringsplan. Nämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden ta fram metoder och modeller som minskar stadens risk för framtida förgäveskostnader och säkerställer att nedlagda detaljplanekostnader tas ut av den framtida byggaktören. Minst tre pilotprojekt utan byggaktör och av olika karaktär tas fram under året i samråd med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden. De reserverade medlen i CM 5 kan ge ökade möjligheter att finansiera vissa kostnader i planprocessen.

För att säkerställa att prioriteringar och insatser styrs dit behoven är som störst ska processerna för att initiera nya projekt vidareutvecklas. Det sker bland annat genom förstärkt samverkan på områdesnivå med övriga delar av stadens organisation för att säkerställa att projekten kompletterar stadens portfölj utifrån stadens mål, översiktsplan, lokala behov och efterfrågan och stadens handlingsplan för bostadsförsörjning.

Nämnden ska verka för nya affärsmodeller samt olika bostads- och boendeformer i samband med markanvisning, t.ex. kooperativa hyresrätter, hyrköp, byggemenskaper och kollektivhus. Generellt ska en bredd av aktörer, stora och små, eftersträvas. Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden ta fram riktlinjer för demokrativillkor för markanvisningar. För att stimulera stadsutveckling i områden med låga markvärden ska nämnden ta fram och pröva modeller för paketering av markanvisningar, där flera markanvisningar inom olika geografier beslutas samordnat. Nämnden ska fortsätta utveckla beslutsunderlagen i syfte att öka transparensen och förbättra styrningen och uppföljningen av främst social och ekologisk hållbarhet.

Stadsutveckling och prioritering av investeringar ska även utgå från lokala utvecklingsbehov och bidra till social hållbarhet genom att exempelvis exploateringsnämnden medges rätt att

besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden som finansieras genom överskott i lönsamma projekt.

Ökat fokus på byggstarter

Marknadsläget och de senaste årens kostnadsökningar inom branschen påverkar i hög grad alltjämt projektens framdrift. Det gör det också svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt då den tillgängliga marken är kostsam att bebygga. Beslut om markanvisning och inriktningsbeslut förutsätter, utöver en rimlig exploateringsekonomi, även att byggaktörernas ekonomiska kalkyler är hållbara, positivt förhandsbesked från stadsbyggnadskontoret och en prövning mot stadens övriga mål gällande exempelvis naturvärden. De genomförda analyserna av den befintliga projektportföljen ger samtidigt förbättrade förutsättningar att initiera nya projekt i nivå med kommunfullmäktiges mål om antal bostäder i nya projekt. Samtidigt som projekt med begränsade möjligheter att genomföras under rådande marknadsförutsättningar behöver pausas eller avslutas, behöver nya genomförbara och efterfrågade projekt tillkomma.

Ett flertal, projektspecifika, åtgärder vidtas kontinuerligt för att upprätthålla bostadsbyggandet. Ett exempel är att exploateringsnämnden under vissa förutsättningar godkännt byggnation av hyresrätter istället för bostadsrätter i områden där efterfrågan på bostadsrätter viker. Ett annat exempel som vidtagits i enskilda projekt är att erbjuda successiva tillträden, där stadens genomförandeplanering medgett. Det innebär att byggaktören erbjuds att tillträda markområdet i flera etapper allteftersom byggstart sker inom kvarteret, vilket underlättar finansiellt för aktören. Aktiva dialoger har också förts med byggaktörer om deras samlade portfölj inom ramen för portföljstyrningsarbetet.

Fokus för arbetet med portföljstyrning är stärkt genomförbarhet och arbetet bedrivs i samverkan inom staden och i dialog med branschen. Projektens genomförandekraft ska prioriteras i hela stadsutvecklingsprocessen och exploateringsprojektens målformuleringar ska ses över med fokus på genomförandekraft, exempelvis genom lönsamma infill-projekt.

Nämnden ska, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, analysera utformningen av detaljplanerna i stora utvecklingsprojekt för att identifiera vad som leder till effektiv hantering och säkerställer framdrift av projekten. Exploateringsnämnden ska inom ramen för prioriteringsarbete säkerställa aktörers möjlighet till framdrift i projekt som staden identifierat som genomförbara och prioriterade. Nya och befintliga projekt i plan- och exploateringsprocessen prioriteras utifrån behov och efterfrågan på den lokala bostadsmarknaden.

Portföljstyrning med mål och indikatorer

Exploateringsnämnden vidareutvecklar, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, styrning och uppföljning av projektens framdrift. Ett arbete har genomförts de senaste åren i syfte att bidra till långsiktigt hållbara investeringsnivåer och möjliggöra en aktiv prioritering mellan projekt utifrån stadens mål. Detta arbete kommer framöver att utgöra en naturlig del av stadens portföljstyrning i nära dialog med kommunstyrelsen avseende de finansiella förutsättningarna.

Det är särskilt angeläget att följa upp nämndens genomförandeprojekt med budget över en miljard, utifrån den översyn som har utförts av extern konsult.

Arbetet med att ta fram portföljmål för att nå en balanserad projektportfölj fortsätter. Portföljmålen ska vara mätbara och kunna brytas ned i geografiska områden och kunna kopplas till KF- och nämndindikatorer. Vid projektens initiering och beslutstillfällen ska uppföljning och beslut kunna fattas utifrån portföljens status och portföljmålen. Det kommer därigenom att bli tydligare när projekt avviker från satta mål och projektramar och om det finns anledning att pröva projektens mål och inriktning. Portföljmålen kommer i hög grad belysa projektportföljens ekonomiska lönsamhet och kostnadseffektivitet, balanseringen av de ingående projektens genomförandeförmåga och effektivitet samt koppling till kommunfullmäktiges styrdokument och uppsatta mål. Vidare fortsätter arbetet med att vidareutveckla 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 har genomförts och en ny digital projektplats är under framtagande. En central del i detta arbete handlar om förbättrade kalkyler och tydligare grindar för projekten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Exploateringsnämnden ska initiera minst tre pilotprojekt utan byggaktör och av olika karaktär under året, i samråd med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämnden ska utveckla processer för ett effektivt genomförande av stadens kommande handlingsplan för bostadsförsörjning	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämnden ska, tillsammans med berörda nämnder och bolag, utreda på vilka sätt Älvsjö kan bli en regional målpunkt med stark attraktionskraft i Stockholmsregionens södra del. En eko- och sociodukt ska fortsatt ingå i planeringen och möjligheten till extern finansiering av detta ska utredas.	2026-01-01	2026-12-31
Exploateringsnämnden ska, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, fortsätta arbetet med en fördjupad kartläggning av bebyggelsepotential genom till exempel en analys av hög exploatering i centrala och kollektivtrafikhäna lägen samt i anslutning till småhusområden.	2026-01-01	2026-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Stadens nämnder ska ha en långsiktig planering för att behålla, utveckla samt rekrytera verksamhetskritisk kompetens. Samtliga nämnder ska upprätta kompetensförsörjningsplaner på 3–5 års sikt.

Kompetensförsörjning är en av stadens största utmaningar och att staden är ett föredöme som offentlig arbetsgivare är centralt för uppdraget. Genom ett närvarande ledarskap grundat i tillitsbaserad styrning ökar medarbetarnas delaktighet, engagemang och trivsel.

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att nämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare. Detta görs bland annat genom att vidareutveckla arbetsgivarvarumärket, tillvarata digitaliseringens möjligheter, säkerställa kompetensförsörjningen, förebygga ohälsotal och sjukskrivningar och förstärka ledarskapet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	84	82	År
 Sjukfrånvaro	2,1 %	Tas fram av nämnd	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	0,7 %	Tas fram av nämnd	Tertial

Nämndmål: 3.4.1 Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

Förväntat resultat

- Arbete har genomförts för att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare
- Arbetsgivarvarumärket har stärkts
- Arbete har bedrivits för att stärka ledarskapet genom löpande chefsutbildningar samt kontorets insats för chefsutveckling som gjorts med fokus på förändringsledning.
- Arbete har bedrivits för att säkerställa en god arbetsmiljö samt förebygga diskriminering

Kommentar

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

Att fortsätta arbeta med nämndens och stadens arbetsgivarvarumärke är viktigt för att säkra kompetensförsörjningen. Exploateringsnämndens kompetensförsörjningsplan är ett viktigt strategiskt dokument för att säkra det kritiska kompetensbehovet samt beskriva planerade åtgärder och prioriteringar för att säkerställa att verksamheten har rätt kompetens på kort och lång sikt.

Exploateringsnämnden fortsätter under 2026 aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringskontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare och sprida kunskap genom mer riktad kommunikation om verksamheten och våra olika yrkesroller. Antalet följare ökar stadigt och var drygt 10 000 följare i slutet av 2025. Arbetet med att kommunicera kontoret som en attraktiv arbetsgivare kommer fortsätta att utvecklas under 2026. Även det strategiska arbetet tillsammans med de övriga tekniska nämnderna på stadens LinkedIn fortsätter.

I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor. Under året planeras studiebesök för studenter inom samhällsbyggnad på några av nämndens större projekt. Under våren arrangeras *Introduce a girl to engineering-day*. Ett studiebesök för unga kvinnor och icke-binära i åldern 13–19 år. Under studiebesöket kommer cirka 20 unga till kontoret för att inspireras av kvinnliga medarbetare att välja en karriär inom teknikyrken.

Nämnden deltar i TN-akademin 2025/2026 som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklings-

möjligheter. Under 2026 fortsätter arbetet med att utveckla möjligheten att spela in och sända kompetensforum och intressanta föreläsningar från Tekniska nämndhusets egen studio.

De chefsutbildningar som bedrivs och samordnas med övriga tekniska nämnder, inom bland annat arbetsmiljö, lönebildning, kompetensbaserad rekrytering, rehabilitering samt coachning och feedback fortsätter under 2026. Kontorets insats för chefsutveckling med syfte att stärka chefernas förmåga att ha helhetssyn, vara närvarande, utvecklingsinriktade, mål- och resultat-orienterade, tydliga och ha god samarbetsförmåga fortsätter under 2026 med fokus på förändringsledning.

Antalet anställda på kontoret per den 31 december 2025 var 292 tillsvidareanställda. Kontorets anställningar är i huvudsak på heltid och tillsvidare.

Arbetsmiljö och uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete

Arbetet med nämndens gemensamma kultur och värdegrund fortsätter under 2026. Den grundar sig på kontorets värdeord: *arbetsglädje, engagemang, professionella* och *utvecklande*.

Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö och ett systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga ohälsa fortsätter. Det bedrivs ett aktivt arbete för att främja och uppmuntra en hälsosam livsstil och skapa goda förutsättningar för en bra balans mellan arbete och fritid. Exploateringsnämnden har haft låg sjukfrånvaro under de senaste åren. Förvaltningen kommer göra en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att kontoret följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner fungerar. Den årliga uppföljningen sker på respektive enhet utifrån förvaltningsgemensamt stödmaterial. Resultaten av den årliga uppföljningen sammanställs och dokumenteras på avdelnings- och förvaltningsnivå och redovisas i förvaltningsgruppen och för förvaltningsledning. En redovisning till nämnden sker i verksamhetsberättelsen.

Arbete pågår med att medvetandegöra och öka kunskapen hos medarbetarna för att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. Aktiva åtgärder är en obligatorisk punkt som diskuteras årligen på enheternas APT och handlingsplan upprättas vid bristfälligheter.

En annan viktig del i mångfaldsarbetet sker i samband med rekrytering. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställs en fortsatt professionell rekryteringsprocess och att diskriminering inte förekommer vid rekrytering. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader. Under våren 2026 kommer ett arbete påbörjas för att tillgodose EU:s lönetransparensdirektiv som implementeras i svensk lag 1 juni 2026.

Organisering av hållbart arbetsliv

Organisationsförändringen som genomfördes i oktober 2023 utgick från riktlinjerna för stadens chefsstruktur och den nya organisationen innehåller inga avvikelser gällande chefsnivåer. Kontoret har dock ett antal enheter som har avvikelser från spannet för antal medarbetare per chef (cirka 10-cirka 30). De enheter som har avvikelser som inte beror på en stor mängd konsulter som bidrar till att cheferna har ett stort antal direktrapporterande medarbetare, kommer ses över för att uppnå en ändamålsenlig organisering utifrån beslutad chefsstruktur med fokus på chefers organisatoriska förutsättningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Att Stockholm är och upplevs som en trygg och säker stad är ett ansvar som sträcker sig över samtliga nämnder och bolag. I ett läge med snabba förändringar och klimatutmaningar samt en komplex hotbild med ett kraftigt försämrat och osäkert omvärldsläge behöver staden fortsatt utveckla förmågan att agera förebyggande och prioritera arbetet med en samordnad och hög krishanteringsförmåga samt förmåga till en stärkt civil beredskap. Avgörande i detta sammanhang är en stark kommunal rådighet över viktiga verksamhetsområden. En ny struktur och sektorsorganisation inrättas i staden för arbetet med civil beredskap i syfte att skapa en tydlig ansvars- och resursfördelning för frågorna samt för ökad samordning.

Nämnden fortsätter öka beredskapsförmågan, exempelvis genom att analysera och hantera risker- och sårbarheter samt genom krisledningsplanering, kontinuitetshantering, systematiskt informationssäkerhetsarbete, krigsorganisation samt årliga obligatoriska krisledningsövningar. Nämnden deltar i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.

Införandet av fossilfria byggarbetsplatser ska fortsätta. Inför varje upphandling ska möjligheten att skärpa miljökraven undersökas. I nya upphandlingar ska utgångspunkten vara eldrivna entreprenadverktyg.

Staden ska i ökad utsträckning i upphandling och inköp ställa krav på, och följa upp, viktiga kvalitetsmått som utbildningsnivå, bemanning och yrkesmässig förmåga att leverera det staden beställt. Ökad möjlighet att ställa sociala krav och krav på arbetsrättsliga kontraktsvillkor i nivå med svenska kollektivavtal är en viktig del i utvecklingen av stadens arbete med offentlig upphandling. Miljö- och klimatkrav ska ställas så att det blir möjligt att nå stadens mål om att bli klimatpositiv år 2030 samt bidra till stärkt biologisk mångfald.

Nämnden ska säkerställa uppföljning av upphandlad verksamhet, varor och tjänster i syfte att säkerställa avtalad leverans samt motverka alla typer av brottslighet. Samma krav ska ställas på upphandlad verksamhet som på verksamhet i egen regi, såväl avseende kvalitetskrav som anställningsvillkor, klimat- och miljökrav och andra relevanta krav.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel elektroniska inköp	90 %	75 %	År
 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	90 %	95 %	År
 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	40 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
Kommentar Arbetsrättsliga krav är aktuella i kontorets entreprenadupphandlingar. Kraven ställs i samtliga av dessa upphandlingar. Krav ställs inte i konsultaffärer då detta inte bedöms relevant. Totalt utgör upphandlingar av konsulter cirka 60 procent av antalet upphandlingar.			

Nämndmål: 3.5.1 Exploateringsnämnden bidrar till stadens beredskap och bedriver ett systematiskt informationssäkerhetsarbete

Förväntat resultat

- Nämnden har arbetat för att utveckla förmågan att agera förebyggande vid ett osäkert omvärldsläge genom bland annat en samordnad och hög krishanteringsförmåga och stärkt civil beredskap.
- Arbetet har fortsatt med risk- och sårbarhetsanalys (RSA) samt kris- respektive krigsledningsplaner och en krigsledningsövning har genomförts.
- Arbetet har fortsatt med att utveckla säkerhetsskyddet med fokus på projektverksamheten.

Kommentar

I ett läge med snabba förändringar, klimatutmaningar och en komplex hotbild med ett osäkert omvärldsläge behöver förmågan att agera förebyggande utvecklas samt arbetet med en samordnad och hög krishanteringsförmåga och stärkt civil beredskap prioriteras.

Arbetet med säkerhet och förmåga att hantera samhällsstörningar är en förutsättning för att Stockholm ska fungera för de som bor, verkar och vistas här. Stadens säkerhetsprogram, som är vägledande för arbetet med säkerhet och civil beredskap, ligger till grund för nämndens arbete. Arbetet med exploateringskontorets risk- och sårbarhetsanalys (RSA) fortsätter och omfattar bland annat kontinuitetshantering och övrig beredskapsplanering. Under 2026 inleds en ny omgång i stadens RSA-process.

Nämndens kris- respektive krigsledningsplaner ses över kontinuerligt. En krisledningsövning ska genomföras under året. Ett arbete har inletts för att hitta gemensamma rutiner för förvaltningar och bolag kring incidenter som kan påverka Tekniska nämndhuset. Arbetet fortsätter under 2026. För medarbetarna prioriteras utbildnings- och informationsinsatser. I samband med den årliga beredskapsveckan kommer informationsinsatser att vidtas i samverkan med förvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset och medarbetarna bjudas in till föreläsningar inom området.

Nämnden medverkar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret, bland annat genom att delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap.

Exploateringskontoret är en av de förvaltningar i Stockholms stad som hanterar säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter eller andra skyddsvärden av betydelse för säkerhetskänslig verksamhet. Kontorets säkerhetsskyddsplan har nyligen reviderats i enlighet med stadens tillämpningsanvisningar. Under 2026 fortsätter arbetet med att utveckla säkerhetsskyddet med fokus på projektverksamheten. Kompetenshöjande aktiviteter för medarbetare inom området kommer att genomföras.

Informationssäkerhet

Exploateringsnämnden fortsätter ett strukturerat och systematiskt arbete inom informations-säkerhetsområdet. Med en enhet för it och säkerhet har ansvaret för en sammanhållen styrning gällande informationssäkerhet, it-säkerhet och dataskydd förtydligats.

Stadens övergripande krav samt antagna riktlinjer för informationssäkerhet med tillhörande

tillämpningsanvisningar säkerställs genom implementering i verksamheten av en fördjupad lokal anvisning för informationssäkerhet. Ett lokalt ledningssystem för informationssäkerhet (LIS) har etablerats. I detta kvalitetssäkrande system samlas centrala och lokala styr- och stöddokument, återkommande åtgärder, revideringar, rapporter och kontroller, uppföljningsmöjligheter, ansvariga roller, kontaktvägar med mera.

Utöver krav på medarbetare och chefer att genomgå ett utökat antal e-utbildningar inom informationssäkerhet och dataskydd, sker fortlöpande riktade stödinsatser till projekt- och kärnverksamhet samt speciella användarriktade systemutbildningar. En lokal rutin för hantering och rapportering av personuppgiftsincidenter inkluderande ett förtydligande av ansvariga roller har tagits fram, liksom uppdaterad information för generell hantering av personuppgifter inom exploateringskontoret.

Nämndmål: 3.5.2 Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten

Förväntat resultat

- Nämnden har utvecklat arbetet med miljöfrågor i upphandlingar för elektrifierade maskiner, marknadsdialog för förbättrad miljökravställning och resurseffektiv materialanvändning med låg klimatpåverkan
- Nämnden har skapat bättre förutsättningar i konsultavtal för klimatanpassad projektering
- Nämnden har en etablerad uppföljning av grundkrav och uteslutningsgrunder samt ytterligare utvecklat både grundkontrollen och processen för hanteringen av avvikelser

Kommentar

Miljökrav i upphandlingar

Nämnden kommer under 2026 att arbeta med tre huvudområden för att utveckla hur miljöfrågorna hanteras i upphandlingar: Elektrifierade maskiner, marknadsdialog för förbättrad miljökravställning och resurseffektiv materialanvändning med låg klimatpåverkan.

Nämnden ska använda konceptet fossilfria entreprenader, och kommer under året att vidareutveckla hur elektrifierade maskiner handlas upp för bästa möjliga effekt av investeringen. Stora projekt kommer att vara fortsatt viktiga för att utveckla spjutspetslösningar då avskrivningen av fordonen och kringutrustning kan bäras av projekten. Nämnden kommer under året aktivt titta på hur vi kan använda elektrifierade maskiner i mindre projekt. Det inkluderar exempelvis andra maskiner, andra laddstationslösningar och att skapa erfarenhet hos mellanstora entreprenörer.

Nämnden kommer under året att arbeta tillsammans med marknaden för att utveckla hur upphandling och avtalsprocesser bättre kan utformas för att i entreprenader optimera miljökravställningen. Detta kan omfatta kravställning, men även incitament, uppdragsformuleringar, mervärden i utvärderingar, marknadsdialoger, förhandlingar samt möjligheter till god publicitet för leverantörer som agerar i linje med nämndens målsättningar.

Utifrån att skapa en effektivare materialanvändning ur miljöperspektivet, kommer nämnden att arbeta med fyra områden:

- Nämnden kommer att i upphandlingar och avtal öppna upp för återbruk i entreprenader.
- Nämnden kommer också att skapa bättre förutsättningar i konsultavtal för klimatanpassad projektering.
- Inom ramen för stadens entreprenadkategoriarbete kommer nämnden verka för gemensam lösning för masshantering.
- Nämnden kommer att se över möjligheter att i egen regi handla upp material för att därigenom bättre säkerställa att material i våra projekt är miljöeffektiva.

Uppföljning

För att uppfylla stadens krav på uppföljning av viktiga kvalitetsmått har nämnden en etablerad uppföljning av grundkrav och uteslutningsgrunder. Avvikelse flaggas och kontrolleras löpande. Under året kommer både grundkontrollen och processen för hanteringen av avvikelser utvecklas ytterligare.

Nämnden genomför även en strukturerad uppföljning av de väsentliga konsult- och entreprenadleveranser där leveranskvalitet, administration, samarbete och kravuppfyllnad inom miljö och kvalitet kontrolleras. Under året kommer avvikelser att börja hanteras i form av förbättringsaktiviteter i samverkan med leverantörerna.

Hållbart investerings- och driftsekoniskt perspektiv genom upphandlingsstrategier

Nämnden ska skapa förutsättningar för långsiktigt hållbara investeringar genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekoniskt perspektiv. Genom att ta fram strategier inför alla väsentliga upphandlingar och avtal säkerställs att dessa aspekter kan optimeras i nämndens kommande avtal och inköp.

Arbetsättet att utarbeta strategier inför alla väsentliga upphandlingar är väletablerat. I strategierna definieras mål som ska säkerställa övergripande ekonomisk hållbarhet. Nämnden har påbörjat ett arbete för att följa upp i vilken grad dessa mål realiserar, och denna uppföljning kommer att vidareutvecklas under året.

Samordning och samplanering inom kommunkoncernen

Den stadsövergripande kategoriorganisationen leds av nämnden. Organisationen är väl etablerad och flera team arbetar med ett antal frågor för att realisera mål och inriktning som har beslutats av kategorirådet. Förbättringar och nyttor kommer att kunna börja realiseras under 2026.

Sociala krav och arbetsrättsliga kontraktsvillkor

För att stödja stadens ambition att ställa sociala krav och arbetsrättsliga kontraktsvillkor kommer nämnden under året att genomföra ett testuppdrag för upphandling av sten i ett projekt, med målet att säkerställa att sociala och arbetsmiljörelaterade krav uppfylls. Om testet ger önskade resultat kommer motsvarande modell att införas brett i nämndens projekt.

Nämnden kommer att se över möjligheterna att i större omfattning ställa krav i våra avtal för att möjliggöra arbetstillfällen och praktik för de som står utanför arbetsmarknaden. Nämnden ställer idag krav på särskilda arbetsrättsliga kontraktsvillkor i samtliga entreprenad-upphandlingar. Nämnden kommer under året att utveckla sätt att följa upp att kraven efterlevs.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska stärka sitt arbete mot välfärdsbrott i nära dialog med andra nämnder och bolag samt externa myndigheter, exempelvis genom utökade uppföljningar och stärkt tillsyn av exempelvis arrendatorer	2026-01-01	2026-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Exploateringsnämndens arbete bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att utveckla trygga och säkra offentliga miljöer. Detta görs bland annat genom att bygga samman staden utifrån fokusområden och strategiska samband i syfte att minska segregationen. Nämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder organisera, delta i samordningen av och driva arbetet med översiktsplanens fokusområden avseende stadsutvecklingen, med målsättningarna om en sammanhållen stad.

Modellen för socialt värdeskapande analys (SVA) tillämpas i varje stadsutvecklingsprojekt. Nämnden ska kontinuerligt arbeta med uppföljning av social hållbarhet för att säkerställa önskat utfall. Arbetet med fokusområden ska inkludera lärdomar kring arbetet med social hållbarhet som utvärderingskriterium.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samråd med exploateringsnämnden, trafiknämnden och stadsdelsnämnderna utreda och tydliggöra ansvarsgränser för marksaneringar och drift och skötsel av park- och naturmark	2026-01-01	2026-06-30

Nämndmål: 3.6.1 Exploateringsnämnden utvecklar trygga och säkra offentliga miljöer

Förväntat resultat

- Exploateringsnämnden har tillsammans med övriga berörda nämnder arbetat med översiktsplanens fokusområden avseende stadsutvecklingen, med målsättningarna om en sammanhållen stad.
- Uppföljningen av SVA har utvecklats
- Användandet av lösningen Rättvist byggande i kontorets entreprenader har utvecklats liksom sätt att prioritera kontroller i de projekt och entreprenader där risken för oegentligheter bedöms vara större
- Metoder har tagits fram och implementerats i syfte att säkerställa att inga oegentligheter förekommer i kontorets konsultleveranser
- Arbeta för att förebygga otillåten påverkan har bedrivits

Kommentar

För att bygga samman staden och minska segregationen prioriteras arbetet med fokusområden för stadsutveckling och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen. Exploateringsnämnden ska, tillsammans med övriga berörda nämnder, organisera och driva arbetet med översiktsplanens fokusområden avseende stadsutvecklingen, med målsättningarna om en sammanhållen stad.

Fokusområdena omfattar såväl stadsutvecklingsprojekt och annan platsutveckling som bredare åtgärder för social och ekonomisk utveckling. Bostadsbyggandet inom fokusområdena ska utgå från en analys av befintlig situation, både avseende upplåtelseform, bostadstyper, rum per lägenhet och lägenhetsstorlekar, så att bostadsbyggandet främjar en allsidig sammansättning av hushåll.

Nämnden fortsätter att arbeta för att minska sociala klyftor och att bryta den geografiska segregationen. Under 2026 fortsätter exploateringsnämnden att arbeta med uppföljning av social hållbarhet på kort och lång sikt. Uppföljningen gäller både de sociala åtaganden som staden åtar sig att göra i projekten och de som byggaktörer åtar sig. Stadsutveckling och prioriteringar av investeringar ska i större utsträckning utgå ifrån lokala utvecklingsbehov och socialt värdeskapande analyser (SVA) för att säkerställa att dessa bidrar till social och ekologisk hållbarhet. Detta gäller inte minst i utvecklingen av fokusområdena. Arbetssättet med socialt värdeskapande analyser ska tillämpas i alla projekt och i alla skeden av stadsbyggnadsprocessen. Nämnden ska utveckla uppföljningen av SVA, bland annat genom nämndens uppföljningsportal och övriga befintliga rutiner inom nämnden. Samverkan med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling kommer fortsätta under året.

För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar översiktsplanen ut fyra fokusområden: Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Kopplade till dessa identifieras ett tiotal prioriterade strategiska samband. Sambanden är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad och för att bidra till en stärkt social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Strategiska samband:

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

Exploateringsnämnden ska möjliggöra att marknadens aktörer ges långsiktiga förutsättningar att bidra till utvecklingen i fokusområdena och säkerställa fortsatt hög genomförandekraft i pågående stadsutvecklingsprojekt. En större variation i bostadsutbudet med ett särskilt fokus på fler bostäder med fler rum är prioriterat. Särskilt fokus ska läggas på att identifiera projekt som kan komma igång i närtid och bidra till områdets förutsättningar och behov på längre sikt, exempelvis genom radhusprojekt som närboende har råd att efterfråga.

Staden har arbetat med fokusområden i drygt tio år och i samband med arbetet med en ny översiktsplan är det angeläget att arbetssätt och resultat utvärderas, samt att eventuell revidering av prioriterade områden ses över tidigt i processen.

Förebyggande trygghetsåtgärder

Exploateringsnämnden arbetar i samverkan med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och berörda myndigheter för att förebygga och i förekommande fall avlägsna olagliga boplatser. I samband med avhysning erbjuds lagliga boendalternativ, via socialnämnden. Tillsammans med övriga berörda nämnder och myndigheter arbetar nämnden med att avlägsna illegala båtetableringar och vid behov övergivna fordon, som kan skapa otrygghet.

Inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut analyseras stadens trygghetsmätning och eventuella utmaningar kan omhändertas genom trygghetsskapande åtgärder i projekten.

Förebygga välfärdsbrott och otillåten påverkan

Nämnden arbetar löpande med att förebygga otillåten påverkan inom ramen för exploateringsnämndens verksamhet. Detta innebär bland annat arbete för att motverka fusk, oegentligheter, organiserad brottslighet samt andra typer av otillåten påverkan av medarbetarna.

Kontoret har riktlinjer om otillåten påverkan samt ett utbildnings- och informationsmaterial anpassat för exploateringsnämndens verksamhet. Riktlinjerna har anpassats utifrån stadens nya riktlinjer om representation, mutor och jäv som fastställdes under 2025. Utbildning har genomförts av personal som arbetar inom identifierade riskområden.

Exploateringsnämnden arbetar löpande och i samarbete med berörda förvaltningar och polisen mot välfärdsbrott. Därutöver följer nämnden vid behov upp av arrendatorer på stadens mark samt inom ramen för stadens samordnade tillsynsarbete. Arbetet bedrivs exempelvis genom stadsövergripande samverkansgrupper, som i Årsta partihallsområde gett goda resultat.

Under hösten 2025 har exploateringskontoret deltagit i ett projekt inom Stortstholm med syfte att förebygga, upptäcka och ingripa mot organiserad brottslighet inom nämndens och angränsande verksamhetsområden. Arbetet har även syftat till att utveckla resurseffektiva arbetssätt som kan integreras i den ordinarie verksamheten. Under 2026 tar nämnden projektets resultat vidare och utarbetar processer för att stärka arbetet mot organiserad brottslighet. En gemensam arbetsgrupp med stadsbyggnadskontoret har etablerats för att höja kunskapsnivån och utveckla relevanta processer.

Motverka brottslighet i upphandlad verksamhet

Nämnden har implementerat lösningen Rättvist Byggnad för att motverka oegentligheter i våra entreprenader. Lösningen kontrollerar även att särskilda arbetsrättsliga krav efterlevs. Nämnden kommer under året att utveckla användandet av lösningen i kontorets entreprenader och utveckla sätt att prioritera kontroller i de projekt och entreprenader där risken för oegentligheter bedöms vara större.

Nämnden ska också under året utveckla förmågan att säkerställa att inga oegentligheter förekommer i kontorets konsultleveranser. Metoder ska tas fram och implementeras under året.

Nämnden kommer att vidare utveckla samarbetet med polis, ekobrottsmyndigheten och andra förvaltningar och bolag för att utbyta information och förbättra vår kunskap om hur vi kan motverka oegentligheter.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska fortsätta utveckla beslutsunderlagen i syfte att öka transparensen och förbättra styrningen och uppföljningen av främst social och ekologisk hållbarhet, avseende lokala förutsättningar.	2026-01-01	2026-12-31
Nämnden ska utveckla uppföljningen av SVA, bland annat genom att det integreras i nämndens uppföljningsportal och övriga befintliga rutiner inom nämnden.	2026-01-01	2026-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

Stadsutvecklingen ska ske med dialog och förankring. Medborgardialoger ska vidareutvecklas och genom innovativa lösningar och arbetssätt göras mer inkluderande och tillgängliggöras för fler stockholmare. Utvecklade medborgardialoger och deltagande i stadens arbete med platssamverkan ska bidra till ökad kunskap om lokala behov och förutsättningar, och till effektivare processer. I arbetet med fokusområdena är löpande dialog och kommunikation viktig för den lokala förankringen, delaktighet, tillit och förtroende för staden och för att möjliggöra inflytande för fler invånare. Nämnden ska i kommunikationen kring stadens stadsutveckling lägga särskild vikt vid översiktsplanens fokusområden.

Nämnden arbetar för att Stockholm ska planeras ur ett helhetsperspektiv och att hållbarhet ska genomsyra all planering med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Nämnden arbetar också med en bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog i syfte att öka förståelsen för stadsutveckling och acceptansen för att Stockholm växer.

Exploateringsnämnden ska vara drivande i stadens arbete med Agenda 2030:s mål 11 *Hållbara städer och samhällen* (tillsammans med stadsbyggnadsnämnden) och mål 15 *Ekosystem och biologisk mångfald* (tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden).

Under 2026 ska exploateringskontoret arbeta med att se över hur kontoret ska arbeta utifrån stadens program för de mänskliga rättigheterna och de tillhörande handlingsplanerna. Ambitionen är att dessa ska bidra till ett intensifierat arbete inom programmets tre fokusområden: *kunskap och information, välfärd och service* samt *delaktighet och inflytande*. Nämnderna ska öka sin kunskap, förbättra informationen och bemötandet samt stärka stockholmarnas delaktighet och inflytande. Kontoret arbetar för närvarande med olika frågor med koppling till programmet innehåll. Detta ska ses över närmare och vidareutvecklas under det kommande året.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden ta fram riktlinjer för demokrativillkor för markanvisningar	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 3.7.1 Exploateringsnämnden arbetar för en utvecklad medborgardialog

Förväntat resultat

- Kontinuerlig dialog och kommunikation har genomförts för att stärka lokal förankring, förtroende och invånarnas inflytande i stadsutvecklingen, med särskilt fokus på översiktsplanens fokusområden.
- Satsningen på samordnad kommunikation om stadsutveckling i fokusområdena har gjorts under året, inte minst med lokal närvaro i Järva.
- Insatser för kommunikation har genomförts kopplat till öppnandet av bussterminalen i Slussen och för Hagastaden kopplat till omvandlingen av Norrtull

Kommentar

Exploateringsnämnden prioriterar kontinuerlig dialog och kommunikation med medborgarna för att stärka lokal förankring, förtroende och invånarnas inflytande i stadsutvecklingen, med särskilt fokus på översiktsplanens fokusområden. Stadens utveckling ska ske med demokratiskt inflytande och transparens i planeringen. Medborgardialoger utvecklas kontinuerligt för att bli mer inkluderande och tillgängliga i syfte att få bättre förståelse för lokala behov. Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog har avgörande betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende i en tid av utveckling och omvandling. I projekt för stadsutveckling med stor påverkan på lokalinvänares miljöer är det särskilt viktigt att medborgarna hålls välinformerade om projektets påverkan och framdrift.

Projektkommunikation innefattar allt från tidig dialog och kommunikation i samrådsfasen till kommunikation i projektens genomförandefas. Ungefär 350 stadsutvecklingsprojekt har pågående projektkommunikation. Ett exempel där det finns ett stort behov av kommunikationsinsatser är projekt Bergholmsbacken som 2026 startar entreprenader. En tillfällig byggväg ger märkbar påverkan i området och därför planeras informationstillfällen ute på plats vid byggstarten samt när vägen tas i bruk. Andra åtgärder är fysiska utskick, skyltning och digitala informationsinsatser kring arbetet.

Sociala medier är en kanal där allt fler hämtar information även om stadsutveckling. Exploateringskontoret har tagit över stadens konto Stadsutveckling Stockholm på Facebook. Målet är en frekvens på 3–5 inlägg/vecka och inför samråd och dialoginsatser görs alltid lokalt riktade kampanjer på Facebook.

Järva

Under 2026 fortsätter satsningen på en samordnad kommunikation om stadsutveckling i fokusområdena i samarbete med berörda förvaltningar inom staden och med civilsamhället. Arbetet med ökad lokal närvaro i Järva fortsätter utvecklas under 2026 i samverkan med andra förvaltningar och stadsdelen.

En prioriterad aktivitet är att genom regelbundna informationstillfällen på torgen i Järva om hur stadsutvecklingen påverkar stadsdelen och staden i stort och ge möjlighet att ställa frågor och diskutera utvecklingen. Under året planeras olika aktuella teman som komplement till den övergripande kommunikationen om stadsutveckling, till exempel värmeöar, grönska, skyfall, biologisk mångfald och trygghet. Utöver det kommer aktuella projekt att kommuniceras, till

exempel strukturskissen för Rinkeby, temalekplark i Järva, radhus i Spångadalen, byggstart för bostäder på Tenstaterassen och nya punkthus vid Rinkeby allé. Årlig medverkan på Järvaveckan och Sommar i Järva planeras.

Samråd som är inplanerade under vintern våren är bland annat, trafikplats Hjulsta, byggnader för industri och handel i Akalla verksamhetsområde, radhus i Tensta och Spångadalen och bostäder längs Krällingegränd, Spånga kyrkväg och Glömningegränd.

Skärholmen

Fokus Skärholmen fortsätter att stärka dialogen med medborgare, verksamheter och byggaktörer för att skapa engagemang och förtroende i stadsutvecklingen. Resultatet av medborgardialogen *Mitt Skärholmen* kommuniceras under 2026, samtidigt som återkoppling sker till medborgarna om hur deras engagemang genom tidigare dialog bidragit till konkreta resultat i stadsutvecklingen. Kommunikationsinsatser genomförs kopplat till prioriteringsarbetet med särskilt fokus på berörda aktörer i Sättra. *Berättelsen om Skärholmen* sprids för att öka stoltheten och kännedomen om utvecklingen, och projektet medverkar i lokala evenemang som Trygghetsdagarna. Samarbetet med stadsledningskontoret stärks kring trygghet och samordnad kommunikation. Filmen om stadsutvecklingen uppdateras och visas i både Stockholmsrummet och lokalt i Skärholmen.

Hagsätra-Rågsved

Inom fokus Hagsätra Rågsved ska arbetet fortsätta genom en utvecklad samverkan och dialog inom staden i syfte att öka möjligheten för medborgarna att kunna påverka de olika delprojektens utformning. I forumet "Träffa projektet" finns de som arbetar med utvecklingen av Hagsätra och Rågsved på plats i stadsdelarna varje månad för att träffa invånarna, och informera om pågående och planerade arbeten, och svara på frågor. Under 2026 ska arbetat utföras genom utökat samarbete mellan stadens förvaltningar och lokala aktörer. Feriearbetare från området bidrar till att nå nya målgrupper och utformning av evenemang och kommunikationsmaterial inom projektet.

Farsta

I fokusområde Farsta fortsätter satsningen på att göra stadsutvecklingen mer tillgänglig för alla i stadsdelen, till exempel genom skyltar med QR-koder vid pågående byggprojekt, affischering på föreningstavlor och i Kulturhuset Fanfaren. Dialogmöten i Farsta centrum och föreläsningar på olika teman inom stadsutveckling är planerade.

Slussen

I projekt Slussen ska öppnandet av bussterminalen i samarbete med trafikförvaltningen kommuniceras. Under våren kommer överbyggnaden till gång- och cykelbron att transporteras vattenvägen till Slussen. Det uppmärksammas med ett event där intresserade bjuds in att se det på nära håll. I sedvanlig ordning hålls även "En dag på Slussen", nu på både Vattentorget och Södermalmstorg.

Hagastaden

Projektet Hagastaden inträder under 2026 in i en ny fas när omvandlingen av Norrtull tar fart. Arbetena påverkar boende, verksamheter och trafikanter, vilket gör dialog och genomförandekommunikation fortsatt prioriterat. En ny digital lösning testas för att nå trafikanter vid

Norrtull. Visionen för Hagastaden tydliggörs genom nya informationsplatser, uppdaterad utställningslokal och evenemang som Hagastadens dag och Open House.

Norra Djurgårdsstaden

I Norra Djurgårdsstaden fortsätter utvecklingen av hållbarhetskommunikationen bland annat genom webbplatsen norradjurgardsstaden2030.se, nyhetsbrev och lunchseminarier som riktar sig till relevanta branscher och till kommuner i Sverige. Under 2026 ska ett större arbete göras med att kommunicera Gasklocka 2 som byggs om till en scen med planerat öppnande under 2027. Under 2026 fortsätter arbetet med platsaktivering bland annat i Värtahamnen i samarbete med fastighetsutvecklarna, Stockholms hamnar, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och Visit Stockholm.

Under 2026 planerar besöksmottagningen för över 10 000 besökare fördelat på en stor mängd besöksgrupper. Det är framförallt stadens arbete med hållbarhets- och klimatfrågor som lockar besökare. Olika branscher, studenter, andra städer och kommuner är några av de viktiga målgrupperna.

Nämndmål: 3.7.2 Exploateringsnämnden bidrar till en öppen, jämställd och demokratisk stad

Förväntat resultat

- Kopplingen mellan Agenda 2030 och kontorets ordinarie processer har stärkts.

Kommentar

Agenda 2030

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

FN fattade år 2015 beslut om Agenda 2030 med 17 globala mål för en hållbar utveckling. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av hållbarhetsmålen. Arbetet med målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Mänskliga rättigheter, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet, ökad delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning samt minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska prägla genomförandet och bidra till att utveckla arbetet med hållbarhet. Nämnden verkar för målet att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden samt för samtliga mål i Agenda 2030 men i synnerhet mål 5, 10, 11, 16 och 17. Exploateringsnämndens- och stadsbyggnadsnämndens gemensamma modell för socialt värdeskapande analys (SVA) utvecklas kontinuerligt, bland annat för att möta nämndens uppdrag att minska sociala klyftor och bryta den geografiska segregationen.

Enligt Agenda 2030:s princip om att *Ingen ska lämnas utanför* ska staden använda kraften i stadsutvecklingen bland annat som ett verktyg för att förbättra för de invånare och de stadsdelar som har sämst förutsättningar. Stadsutvecklingen ska bidra till att minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet.

Kommunstyrelsen har tagit fram en hållbarhetsrapport som följer upp arbetet med de 17 målen i Agenda 2030. Exploateringsnämnden ska delta i det fortsatta arbetet utifrån denna rapport.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

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

Arbete pågår löpande med att stärka kopplingen mellan Agenda 2030 och ordinarie processer. Exploateringsnämndens och stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbete med socialt värdeskapande analys (SVA) säkerställer att arbetet med Agenda 2030 bedrivs inom ordinarie processer och bidrar till ökad jämställdhet, ökad social inkludering och minskad ojämlikhet. Ökad samverkan med näringsliv och akademi ska också utveckla stadens hållbarhetsarbete.

Stadens indikator för mål 11 i Agenda 2030 är trångboddhet. Problem med trångboddhet för barnfamiljer är betydligt större i Stockholms stad än i övriga Sverige. Trångboddhet ska bekämpas och stadens planering ska utgå ifrån att minska risken att det blir brist på större bostäder för resurssvaga grupper. Att i hela staden bygga hyresrätter med flera rum som barnfamiljer har råd att efterfråga är därför prioriterat. Exploateringsnämnden ska tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och stadens bostadsbolag analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler lägenheter med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas.

Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald

Målet handlar om att genom hållbar markanvändning stoppa förlusten av den biologiska mångfalden och stärka ekosystemen. Staden har stor rådighet över målet inom Stockholm stads gränser då staden dels äger mycket mark och dels har planmonopol för mark- och vattenanvändning. Samtidigt ökar bebyggelsen och folkmängden i Stockholm, vilket påverkar ekosystemen.

Exploateringsnämnden har stor möjlighet att arbeta för målet inom sin ordinarie verksamhet i samverkan med övriga berörda nämnder. Nämnden tillämpar grönkompensation vid markupplåtelse vilket möjliggör att åtgärder kan göras i närheten av exploateringsprojekten som ett av flera sätt att stärka ekologiska funktioner och samband. Nämnden kommer i sina investeringar i gatu-, park- och naturmark verka för att upprätthålla och stärka funktioner för biologisk mångfald och ekologiska samband i enlighet med miljöprogrammet och handlingsplanen för biologisk mångfald. Nämnden ställer vid markupplåtelsekrav på grönytefaktor så att även kvartermarken kan bidra till att stärka ekosystemen. Exploateringsnämnden genomför intern ekologisk bedömning inför eventuella markanvisningar inom ESBO.

Arbetet med barns rättigheter

Alla barn ska få sina rättigheter tillgodosedda i enlighet med barnkonventionen och ska ges samma förutsättningar att förverkliga sig själva oavsett ålder, kön, individuella förutsättningar, eller socioekonomisk, etnisk och kulturell bakgrund. Barnets bästa ska utredas

och beaktas då staden växer och barn ska ha möjlighet till inflytande över och vara delaktiga i stadens utveckling. Arbetet med att förverkliga barnkonventionen kopplar till flera mål i Agenda 2030, särskilt mål 3 om hälsa och välbefinnande, mål 5 om ökad jämställdhet och mål 10 om minskad ojämlikhet. Arbetet med att stärka barnrättsperspektivet i stadsutvecklingen är förutsättning att nå nämndens uppdrag om att vara ledande i genomförandet av mål 11, Hållbara städer och samhällen.

Se nämndmål 1.1.1 *Exploateringsnämnden bidrar till en barnvänlig stad* för ytterligare beskrivning.

Jämställdhet

Processen för stadsutveckling och nämndens arbete ska bidra till att uppnå mål om ökad jämställdhet utifrån de globala målen i Agenda 2030 och det övergripande nationella jämställdhetspolitiska målet om att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Exploateringsnämndens verksamhet ska skapa förutsättningar för att kvinnor och män, flickor och pojkar ges likvärdiga förutsättningar att använda sig av och uppleva sig trygga i användandet av stadsrummet. Stadsutvecklingen ska också främja ett ökat användande av stadens offentliga rum hos kvinnor och flickor.

Nämnden arbetar systematiskt med jämställdhet. En översiktlig jämställdhetsbedömning redovisas i tjänsteutlåtanden inför inriktningsbeslut, markanvisning och genomförandebeslut och innebär att stadens trygghetsmätning analyseras. Trygghet är en viktig jämställdhetsaspekt och eventuella utmaningar kan omhändertas genom trygghetsskapande åtgärder. Utöver det ska stadsutvecklingsprojekten arbeta med ett integrerat jämställdhetsperspektiv.

Exploateringskontoret samverkar med andra förvaltningar i trygghetsfrågor.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	90 %		Tertial

Redovisning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Om exploateringsnämndens ekonomi

Exploateringsnämndens ekonomi inbegriper två huvuddelar. Den ena delen avser intäkter från markförvaltningen, dvs driftverksamheten. Inom det området finns intäkter genom markupplåtelse av olika slag, arrenden och tomträttsavgälder. Den andra delen avser inkomster och utgifter för projektutveckling av stadens mark, det vill säga investeringsverksamheten.

Markförvaltningens intäkter används för att betala för nämndens kapitalkostnader, det vill säga internränta och avskrivningar. Det innebär att de kostnader som projektutvecklingen ger upphov till uppkommer som en kostnad här. Intäkterna används också för att betala för markförvaltningens kostnader, t.ex. personalkostnader avseende markförvaltning, rättegångskostnader och fastighetsskatt med mera.

Investeringsverksamheten genererar årligen investeringsutgifter i de projekt som bedrivs. Utgifterna kan avse kostnader för utredning, planering eller genomförande och den största andelen finns normalt när ett projekt är i genomförandefasen. En del av utgifterna avser ledningsarbeten som nämnden utför åt någon annan. De utgifterna vidarefaktureras och kallas i nämndens ekonomi för investeringsinkomster och ska alltså inte missförstås vara inkomster från markförsäljning.

Idag är tolkningen av regelverket, RKR:s regler gällande redovisning av anläggningstillgångar, snävare avseende vad som kan kostnadsföras som pågående arbete än tidigare. Det betyder att investeringsutgifter som nämnden tidigare kunde lägga som en projektkostnad idag måste bokföras som en ej aktiverbar utgift och som alltså blir en driftskostnad. Utgifter för kommunikation, rivning och sanering, planarbete eller personaltid för att utreda ett uppdrag är typiska utgifter som numera måste hanteras över driftsbudgeten, något som tidigare bedömdes rymmas inom projektet och därmed kunde skrivas av.

Försäljningen av mark ingår inte i vare sig markförvaltningen eller projektutvecklingen. Exploateringsnämnden har bokförda värden för den mark som säljs, vilket schablonmässigt motsvarar tio procent av försäljningspriset. Den tiondelen av försäljningspriset benämns som en exploateringsinkomst och redovisas i nämndens ekonomi. Resterande nio tiondelar redovisas centralt i staden som en realisationsvinst.

Inom investeringsverksamheten finns många projekt som vart och ett har en egen ekonomisk kalkyl som sträcker sig över flera år, ibland tiotals år. Projektets ekonomi skiljer sig från nämndens ekonomi genom att man utgår från hela projektets livslängd för att beräkna projektets resultat. I det arbetet görs nuvärdesberäkningar av utgifter och inkomster. Det återspeglaras till nämnden flera gånger per år där en täckningsgrad över 100 procent visar att projektet går plus minus noll. En högre täckningsgrad visar att projektet ger ett positivt överskott till staden.

Nämndens driftverksamhet avser markförvaltningen samt övrig verksamhet och kan inte jämföras med investeringsverksamheten. Driftverksamheten påverkas av investeringsverksamheten först när projektens samlade investeringsutgifter har aktiverats och då uppkommer som avskrivningar i driftverksamheten.

Budgetförutsättningar 2026

I kommunfullmäktiges budget för 2026 avseende driftverksamheten minskar nämndens budgeterade överskott med 274,4 miljoner kronor jämfört med 2025. Minskningen är framförallt hänförlig till ökade kapitalkostnader samt kostnader som enligt gällande regelverk är driftkostnader men som tidigare klassificerats som investeringsutgifter.

I kommunfullmäktiges budget för 2026 avseende investeringsverksamheten ökar nämndens investeringsbudget netto med 435 miljoner kronor jämfört med 2025.

Kommunfullmäktige betonar vikten av att nämnden ska ha ett ökat fokus på portföljstyrning, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och effektivitet samtidigt som prioriterade investeringar genomförs.

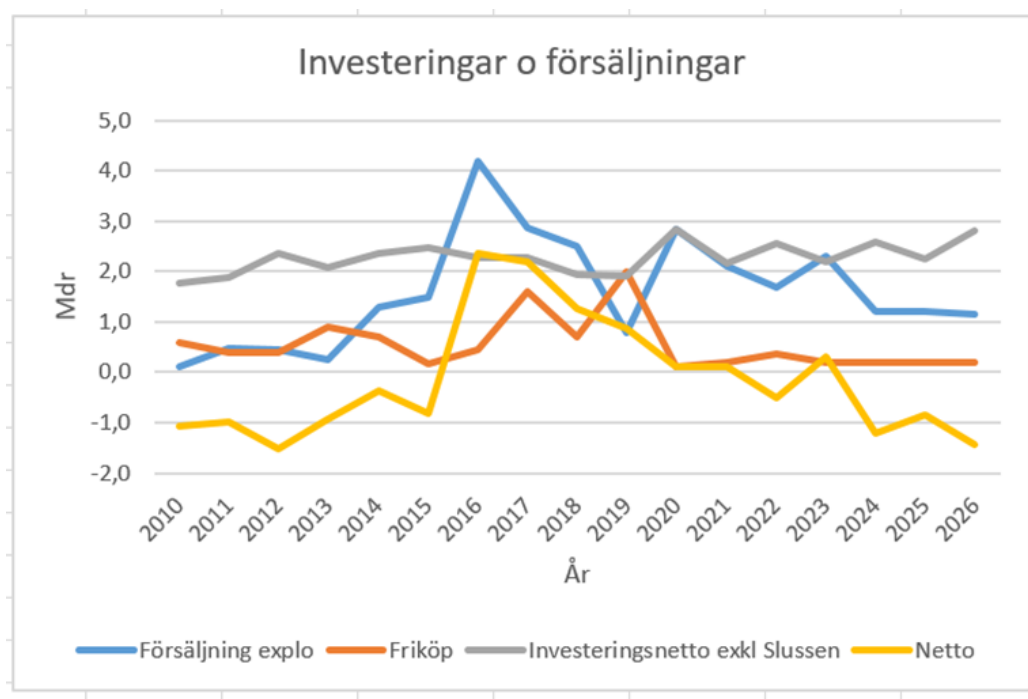
Under 2026 är andelen projekt (investeringsutgifter) som befinner sig i genomförandefas 76 procent vilket gör det svårt att med enkla medel prioritera och avbryta projekt utan att det får

andra oönskade effekter så som krav på ersättningar för förändrade eller avbrutna entreprenadavtal eller kostnader för förgävesprojektering.

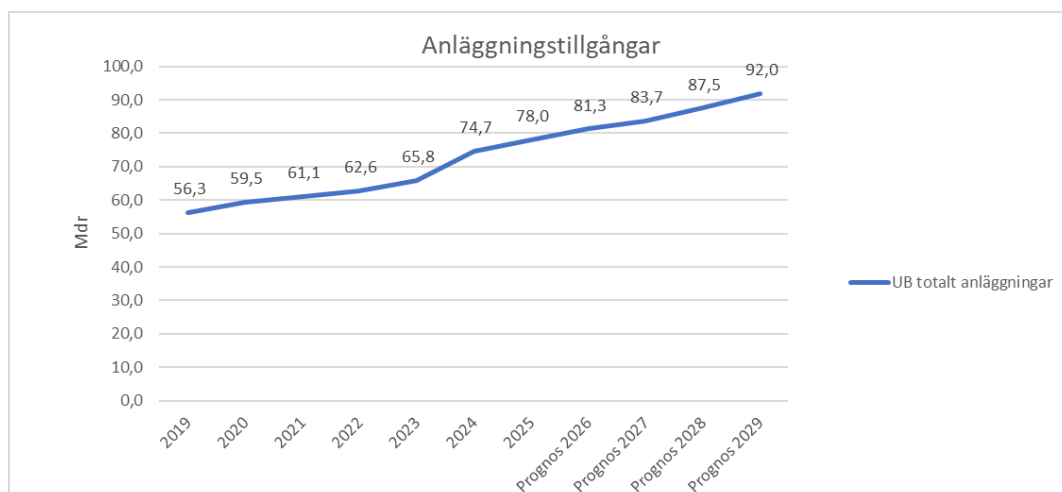
Arbetet med att tydliggöra nämndens ekonomiska förutsättningar kommer fortsatt att vara i fokus. Under 2026 fortsätter arbetet med portföljstyrning och utveckling av detta arbete. I syfte att underlätta förståelsen för de projekt som kontoret bedriver ska bland annat ekonomistyrningen fortsatt förstärkas, detta genom att kontoret inför tydliga investeringsramar på avdelnings- och enhetsnivå.

Kassaflödet visar kontorets in- och utbetalningar och därmed hur den finansiella ställningen påverkar resten av staden. Det är särskilt viktigt att ha kontroll på detta i tider när inbetalningarna tenderar att bli lägre och utbetalningarna riskerar att bli högre.

Nämndens möjlighet att över tid få grepp över investeringsverksamheten redovisas i ett diagram för att tydliggöra försäljningar och investeringsnetto. Diagrammet ger en bild av om investeringsverksamheten lämnar ett plus eller ett minus över tid. Följdinvesteringar är inte inkluderade.



Slutligen tillförs information kring anläggningstillgångarnas utveckling inklusive en prognos på lite längre sikt. Anläggningstillgångarnas storlek påverkar nämndens kapitalkostnader, som synliggörs som avskrivningar och internräntor i driftsbudgeten. Under prognosperioden ökar anläggningstillgångarna med 10,7 miljarder kronor vilket motsvarar en ökning på cirka 13 procent. Sedan 2019 har anläggningstillgångarna ökat med cirka 35 miljarder kronor.



Prognos kassaflöde 2026

Nedanstående tabell sammanställer prognos för exploateringsnämndens kassaflöde kommande år (förenklad modell utan hänsyn tagen till periodiseringar mellan åren). Ett negativt kassaflöde för nämnden innebär att verksamheten inte kan finansiera årets utbetalningar genom egna medel utan kommer eventuellt resultera i upplåning för kommunkoncernen.

Kassaflöde prognos 2026, mnkr	
Driftintäkter	3 711,7
Driftkostnader	-381,1
Försäljning mark	1 150,0
Friköp, försäljning	200,0
Nettoutgifter investering	-3 253,7
Kassaflöde prognos 2026	1 426,9

Driftverksamhet

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter till staden. Kommunfullmäktiges budget för 2026 avseende driftverksamheten innebär ett överskott på 643,4 miljoner kronor. Det är en minskning med 274,4 miljoner kronor jämfört med 2025.

De främsta orsakerna till förändringen mellan KF budgetram 2025 och KF budgetram 2026 avser:

- Ökade intäkter i form av tomträttsintäkter och arrenden inom markförvaltning med 182,3 miljoner kronor.
- Ökade kostnader avseende avskrivningar med 203,6 miljoner kronor.
- Ökade kostnader avseende internränta med 193,4 miljoner kronor.
- Kompensation för driftkostnader avseende bland annat upphandling och kommunikation i enlighet med gällande regelverk samt förstärkt ekonomistyrning med totalt 19 miljoner kronor.

- Kompensation för marksaneringsprojektet i Riddersvik som enligt gällande regelverk ska belasta driftverksamheten, netto 14,1miljoner kronor.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VB 2024	KF budget 2025	Prognos T2 2025	KF Budget 2026	VP 2026	Avvikelse VP/KF
Kostnader	303,3	261,1	378,8	365,9	375,6	9,7
Avskrivningar	858,0	789,9	896,0	993,5	993,5	0,0
Internräntor	1 441,5	1 515,5	1 562,0	1 708,9	1 708,9	0,0
Summa kostnader	2 602,8	2 566,5	2 836,8	3 068,3	3 078,0	9,7
Intäkter	3 432,5	3 484,3	3 552,7	3 711,7	3 711,7	0,0
Summa intäkter	3 432,5	3 484,3	3 552,7	3 711,7	3 711,7	0,0
Driftbudget – netto	829,7	917,8	715,9	643,4	633,7	-9,7

Nämndens driftbudget i Verksamhetsplan 2026 avviker med 9,7 miljoner kronor jämfört med kommunfullmäktigens ram för 2026. Avvikelsen beror framförallt ökade kostnader med anledning av nämndens fortsatta arbete med att anpassa redovisningen till gällande regelverk. Det gäller framförallt lönekostnader inom vissa stödfunktioner som tidigare belastat investeringsverksamheten. Nämnden har även för avsikt att fortsätta arbetet med att restaurera sjöar och vattendrag. Under 2026 fortsätter arbetet med fosforfällning i Riddarfjärden och i Årstaviken.

Nämnden ansöker om budgetjustering motsvarande dessa avvikelser.

Nämndens driftbudget för år 2026, framgår av bilaga 1ea.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i verksamheterna markförvaltning och övrig verksamhet.

Markförvaltning

Med markförvaltning avses kontorets löpande arbete med stadens mark samt upplåtelser av mark. Tomträttsavgälder och arrenden ger betydande intäkter till staden. Inom markförvaltning ligger ansvaret för städning och avhysningar, fastighetstaxering och fastighetsskatt samt förhandling, värdering och juridik kring avgäldsprocesser. Nämnden ansvarar även för den mark som staden äger utanför kommungränsen. Denna mark ska på sikt avyttras. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden, på uppdrag av exploateringsnämnden, dessa fastigheter.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF Budget 2026	VP 2026
Kostnader	88,6	88,6
Avskrivningar	993,5	993,5
Internräntor	1 708,9	1 708,9
Summa kostnader	2 791,0	2 791,0
Intäkter	3 643,4	3 643,4
Driftbudget – netto	852,4	852,4

Verksamhetens driftbudget innebär ett överskott på 852,4 miljoner kronor, vilket är i nivå med KF Budget 2026.

Kostnader markförvaltning

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.

Budgeterade kostnader avseende drift och underhåll uppgår till 88,6 miljoner kronor. I detta ingår bland annat restaurering av en kulturklassad mur som nämnden fått extra medel till och som kommer att påbörjas under 2026.

Kostnader för avskrivning och ränta uppgår till 993,5 miljoner kronor respektive 1 708,9 miljoner kronor.

Verksamhetens totala kostnader i Verksamhetsplan 2026 ligger i nivå med KF Budget 2026 och uppgår till 2 791,0 miljoner kronor.

Intäkter markförvaltning

Intäkterna inom markförvaltning avser framförallt tomträttsavgälder och arrendeintäkter.

Budgeterade intäkter uppgår till 3 643,4 miljoner kronor och ligger i nivå med KF Budet 2026. Av dessa avser 3 403,2 miljoner kronor tomträttsavgälder.

Prognoserna för tomträttsavgälder är alltid något osäker då intäkterna påverkas av avgäldsregleringar som sker vart tionde år. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas och hinna vinna laga kraft under året eller det utfall dessa kommer att ge går därför inte att förutse fullt ut. Domar i avgäldsmål kan både föranleda retroaktiva intäkter men också återbetalningar.

Under 2026 är bedömningen att ett antal stora avgäldsmål kommer att avgöras i domstol. Det finns dock en stor osäkerhet i vilken avgäldsränta som kommer att gälla framöver gällande kommersiella tomträtter och många avtal väntas därför att prövas i domstol. Beroende av utslag kan detta i framtiden få stor betydelse för stadens intäkter från tomträtter.

Intäkterna påverkas även av antalet nyupplåtelser som sker under året till följd av förändringar inom investeringsplanen samt försäljning (friköp) av tomträttsmark.

De budgeterade intäkterna baseras på den bedömning om tillkommande intäkter för nyupplåtelser, regleringar och avgäldsökningar i samband med domar i avgäldsmål som framgår av specifikationen i bilaga 1ea. Prognosen bygger på en oförändrad avgäldsränta.

Övrig verksamhet

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader och intäkter för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning. Inom denna verksamhet redovisas även kostnader och intäkter för nämndens driftprojekt.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF Budget 2026	VP 2026
Kostnader	277,3	287,0
Intäkter	68,3	68,3
Driftbudget – netto	-209,0	-218,7

Verksamhetens driftbudget i Verksamhetsplan 2026 innebär ett underskott på 218,7 miljoner kronor. Underskottet är 9,7 miljoner kronor högre än KF Budget 2026.

Kostnader övrig verksamhet

Budgeterade kostnader i Verksamhetsplan 2026 uppgår till 287,0 miljoner kronor. Det innebär en avvikelse gentemot Budget 2026 med 9,7 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på driftkostnader inom stödverksamheten på 6 miljoner kronor som enligt gällande regelverk inte längre kan belasta investeringsverksamheten.

Nämnden utför restaurering av sjöar och vattendrag och under 2024 genomfördes fosforfällning i Drevviken och 2025 påbörjades ett liknande arbete i Riddarfjärden. Nämnden har för avsikt att under 2026 att fortsätta och avsluta detta arbete i Riddarfjärden samt göra en mindre insats i Årstaviken. Kostnaden för detta beräknas uppgå till 3,7 miljoner kronor.

Nämnden ansöker i samband med Verksamhetsplan 2026 om budgetjustering motsvarande dessa avvikelser.

Intäkter övrig verksamhet

Intäkterna inom övrig verksamhet består framförallt av intäkter från driftprojekten men även intäkter från förvaltningsuppdrag där uthyrning sker i väntan på exploatering, parkeringsavgifter, viten med mera.

Budgeterade intäkter i Verksamhetsplan 2026 inom verksamheten ligger i nivå med KF Budget 2026.

Förgäveskostnader

Nämndens projektportfölj är omfattande och består av projekt i olika faser som totalt innehåller cirka 125 000 bostäder. 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. Det avgörs av marknadsläge och kostnadsutveckling som inte nämnden har kontroll över. Kontoret bedömer att behovet kan komma att uppgå till cirka 100–200 miljoner kronor per år under ett par år framöver. Dessa medel finns inte med i nämndens driftbudget för 2026.

Investeringar

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet varit höga under de senaste åren. Antalet markanvisningar har dock sjunkit de senaste åren.

Försäljningsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering, förväntas ligga på något lägre nivå än de senaste åren. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa som "exploateringsinkomster" med bokförda värden i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsuppdraget.

Den av fullmäktige beslutade investeringsramen för 2026 avseende exploateringsnämnden uppgår netto till 3 450 miljoner kronor, vilket är en ökning med 435 miljoner kronor jämfört med 2025. Under 2026 befinner sig 76 procent av nämndens projekt (investeringsutgifter) i genomförandefas vilket gör det svårt att med enkla medel prioritera och avbryta projekt utan att det får oönskade effekter.

Exploateringsnämndens förslag till investeringsbudget i verksamhetsplan 2026 är 593,6 miljoner kronor högre än beviljad budget och motsvarar nämndens begäran om budgetjusteringar för klimat- och trygghetsinvesteringar i samband med verksamhetsplanen samt en budgetjustering i samband med att ett ärende om stadsinternt förvärv beslutas i Kommunfullmäktige i december 2025.

Investeringsutgifter

Investeringsutgifterna 2026 beräknas uppgå till 5 203,6 miljoner kronor. Investeringsutgifterna är 593,6 miljoner kronor högre än KF Budget 2026. Av dessa består 38,7 miljoner kronor nämndens begäran om budgetjustering för klimat- och trygghetsinvesteringar. Resterande del 559,4 miljoner kronor avser en stadsintern utgift under 2026 som avser förvärv av fastigheten Grishuvudet 2 inom Slakthusområdet. I samband med att ärendet behandlas i Kommunfullmäktige i december 2025 begär nämnden en budgetjustering på motsvarande belopp.

Nämnden har fortsatt fokus på portföljstyrning, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och effektivitet samt på prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt för att öka stadens egenfinansieringsgrad samtidigt som prioriterade investeringar genomförs. Nämnden arbetar löpande med att säkerställa budgetföljsamhet för innevarande år, bland annat genom införandet av investeringsramar på avdelnings- och enhetsnivå samt fördjupat arbete med utfall under året.

Ej aktiverbara utgifter: Under 2026 beräknas de ej aktiverbara utgifterna inom investeringsverksamheten uppgå till 252,3 miljoner kronor. För de ej aktiverbara utgifterna som omförs till drift ska nämnden söka budgetjustering i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret. Kostnader för sanering, rivning och kommunikation utgör vanligtvis den största delen av ej aktiverbara utgifter.

Investeringsinkomster

Investeringsinkomster innefattar bl.a. icke offentliga bidrag (består av bidrag från privata aktörer i syfte att finansiera investeringar) samt projektinkomster (består av t.ex. ersättningar från ledningsägare). De icke offentliga bidragen utgör en relativt liten del av de totala investeringsinkomsterna, för 2026 utgör prognosen för de icke offentliga bidragen endast omkring 10 procent av de totala investeringsinkomsterna.

Investeringsinkomsterna i verksamhetsplan 2026 ligger på 1 000 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna utgörs primärt av vidarefakturerings inom projekten och vid en

minskad investeringsverksamhet kommer även investeringsinkomsterna minska.

Ej aktiverbara inkomster: Avser vidarefakturering av ovanstående ej aktiverbara utgifter. Under 2026 beräknas de ej aktiverbara inkomsterna inom investeringsverksamheten uppgå till 20,2 miljoner kronor.

Exploateringsinkomster

Försäljningsinkomsterna till följd av inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering förväntas ligga på något lägre nivå än de senaste åren. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa som exploateringsinkomster med bokförda värden i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsuppdraget. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. De bokförda värdena av markförsäljningarna redovisas enligt budget 2026 till 160 miljoner kronor. Exploateringsinkomsterna baseras på genomförda försäljningar vilket förutsätter att investeringsprojekten kommer till genomförande där mark kan säljas. Vid en minskad investeringsverksamhet, med utdragna tidsplaner mm, kommer även flertalet planerade försäljningar att behöva skjutas framåt. Detta får till följd att exploateringsinkomsterna kommer minska på såväl kort som lång sikt.

Exploateringsnämnden (mnkr)	KF budget 2025	Prognos T2 2025	KF Budget 2026	Verksamhetsplan 2026	Avvikelse VP/KF
Utgifter	-5 465,0	-5 517,2	-4 610,0	-5 203,6	-593,6
varav ej aktiverbara		-295,6		-252,3	
Inkomster	2 150,0	1 350,0	1 000,0	1 000,0	
varav ej aktiverbara		25,2		20,2	
varav icke offentliga bidrag		152,6		178,8	
Investeringsutgifter netto	-3 315,0	-4 167,2	-3 610,0	-4 203,6	-593,6
Exploateringsinkomster	300,0	300,0	160,0	160,0	
Netto, inkl. exploateringsinkomster	-3 015,0	-3 867,2	-3 450,0	-4 043,6	-593,6

Det har för nämnden införts ett besparingsbeting om förbättrad lönsamhet i nämndens exploateringsprojekt om 50, 75, 100, 100, 100 miljoner kronor för perioden 2026–2030. Syftet är att genom ökad portföljstyrning, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och effektivitet samt på prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt för att öka stadens egenfinansieringsgrad samtidigt som prioriterade investeringar genomförs.

Stadens investeringsstrategi

Stadens investeringsstrategi är ett viktigt styrdokument för att uppnå den höga ambitionsnivån för bostadsmålet 140 000 nya bostäder till 2035 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Målsättningen är att minst hälften av det som byggs ska vara hyresrätter. Bostadsåtaganden inom ramen för Sverigeförhandlingen och Stockholmsöverenskommelsen samt satsningar på ökade investeringar i miljö, kunskap, idrott, kultur, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm ökar kravet på prioriteringar i investeringsverksamheten och kostnadsmedvetenhet i projekten, med fokus på att begränsa investeringsutgifterna.

Investeringsstrategins syfte är att med utgångspunkt i stadens långsiktiga planering, stadens inriktningsmål och de finansiella förutsättningarna ge vägledning för investeringsprioriteringar och därmed öka förmågan att prioritera mellan och inom investeringsprojekt.

Ett annat syfte är förstärkt samordning och styrning av stadens investeringsverksamheter.

För att möjliggöra omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt har nämnden tidigare medgivits rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden. Satsningen uppgår till 500 miljoner kronor över mandatperioden och finansieras av ett antal lönsamma projekt som exploateringsnämnden identifierade utifrån en samlad bedömning i verksamhetsplanen för 2024, bilaga 1fi.

Under året har fem projekt beslutats inom ramen för denna modell. Det gäller rivning av parkeringsdäck i Rågsved, temalekplats i Spångadalen, fotbollspark i Kista, Sättra centrum och radhus i Kråksättra.

Exploateringsnämndens investeringsplan

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. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter.

Investeringsstrategin utgör underlag för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt. Nämnden gör löpande prioriteringar mellan projekt och inom projekten för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Nämnden har sedan 2023 ett investeringsråd (ledningsnivå) med syfte att fatta beslut gällande projekt och entreprenadupphandlingar om minst 100 miljoner kronor. Övriga projekt och entreprenadupphandlingar startas inte förrän ansvarig avdelningschef ger sitt godkännande. De formella investeringsbesluten följer alltid stadens anvisningar för investeringsprojekt samt nämndens delegationsordning.

Nettoinvesteringsutgifterna har anpassats till den budgeterade nivån. Utgifterna har ökat under de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Verksamhetsplanen innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande cirka 90 000 lägenheter och projekt omfattande cirka 35 000 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 125 000 lägenheter. Sedan 2024 har ett prioriteringsarbete pågått för att se över tidplaner, genomförbarhet m.m. avseende projektportföljen.

Exploateringsinkomster

För kommande år bedöms inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering ligga på en något lägre nivå än senaste åren. Orsaken är marknadsläget och svårigheten att komma till överenskommelse om exploatering med byggaktörerna. År 2024 uppgick inkomsterna till 1 392 miljoner kronor och 2025 beräknas inkomsterna uppgå till cirka 1 150 miljoner kronor. Bedömningen är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till cirka 1 150 miljoner kronor år 2026. Hur stor andel av inkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort

från projekt till projekt. De bokförda värdena av markförsäljningarna redovisas enligt budget till 160 miljoner kronor. Historiskt har utfallet på det bokförda värdet legat på omkring en tiondel av försäljningsinkomsterna.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Nämnden bedömer att försäljning av tomträttsmark och mark i andra kommuner kommer att uppgå till cirka 200 miljoner kronor för 2026, vilket är samma nivå som 2025. Med hänsyn till bland annat det rådande marknadsläget finns dock vissa osäkerheter i dessa siffror. Prognossäkerheten bedöms som komplicerad då utfallet är helt beroende av köpkraften hos privatpersoner, bostadsrättsföreningar och företag m.m. vilket inte nämnden har full rådighet över.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Driftprojekt

Nämnden har ett antal pågående driftprojekt där vissa löper över flera år. Saneringsåtgärder i Rågsveds naturreservat och Riddersviks koloniområde klassificeras från och med 2025 som driftprojekt. Nämnden har i budget 2026 erhållit budgetmedel avseende Riddersviks koloniområde. Rågsveds naturreservat kommer under 2026 att ta ett genomförandebeslut och i samband med detta kommer nämnden att ansöka om budgetjustering. Utöver dessa finns ett antal mindre projekt som bland annat rör skapandet av biotopskyddsområden och naturreservat. I bilaga 1eb redovisas de stora driftprojekten som nämnden hanterar.

Budgetjusteringar

Övriga ansökningar - drift

Med anledning av nämndens fortsatta arbete med att anpassa redovisningen till gällande regelverk, RKR:s regler gällande redovisning av anläggningstillgångar, ansöker nämnden om ökade driftsmedel om 6 miljoner kronor. Ansökan gäller lönekostnader inom vissa stödfunktioner som tidigare finansierats via investeringsbudgeten men som bör finansieras av driftsbudgeten.

Ansökan om medel för vattenförekomster - drift

Nämnden ansöker om medel i syfte att slutföra fosforfällning i Riddarfjärden under 2026 på 3,7 miljoner kronor.

Driftmedel, mnkr	Totalt beviljat 2025	Prognos 2025	Ansökan 2026
Fosforfällning, Riddarfjärden	11	11	3,7
Åtgärder av sulfidhaltigt berg	1,4	1,4	0
Plan för sanering av båtuppläggningsplatser	0,4	0,4	
Recipientpåverkan från nedlagda deponier	0,4	0,4	
Summa	13,2	13,2	3,7

Se bilaga 1ga.

Ansökan om investeringsmedel avseende klimat- och trygghetsinvesteringar 2026

Klimatinvesteringar: Nämnden har inventerat behovet av klimatinvesteringar och ansöker om medel för projekt i verksamhetsplanen 2026, om totalt 30,8 miljoner kronor.



Investeringsmedel, mnkr	Totalt beviljat 2025	Prognos 2025	Ansökan 2026
Emmisionsfri entreprenad E02	10,7	10,7	
Emmisionsfri entreprenad E102	4,3	4,3	
Elmaskiner i E-450	1,9	1,9	
Betonplattpr i E-450	1,1	1,1	
Klimatoptimerad asfalt i E-450	0,5	0,5	
Grön betong Östra Hagastaden	0,4	0,4	
BEV-bil för transport av berg- och shacktmassor	3,5	3,5	
Pråm för transport av berg- och shacktmassor	7,0	7,0	
Elmaskiner i E-429 (Hagastaden)	5,4	5,4	
Solcellsanläggning	5,5	5,5	
Optisk sortering			8,0
Utbyggnad av laddinfrastruktur, inkl solceller			18,1
Laddstation			3,5
Klimatvänligt material			1,2
Summa	40,3	40,3	30,8

Trygghetsskapande åtgärder: Nämnden har inventerat behovet av trygghetsinvesteringar och ansöker om medel för projekt i verksamhetsplanen 2026 om totalt 7,9 miljoner kronor.

Investeringsmedel, mnkr	Totalt beviljat 2025	Prognos 2025	Ansökan 2026
Rågsved C-parkering	6,8	6,8	
Aktivitetsytor i Västra Hagsätra, Entré till stadsparkern Hagdalen	2,2	0,6	1,7
Utveckling Norre Entrétorget	0,9	0,9	
Stångholmsparken, lekplats	0,7	0,7	
Grön mötesplats Stångholmsparken	0,5	0,5	
Tillfällig idrottsyta inom projektet Kista Äng	0,8	0,8	
Aktivitetsyta i Västra Hagsätra			4,2
Tryggare stråk och inkluderande mötesplatser i Slakthusområdet			2,0
Summa	11,9	10,3	7,9

Se bilaga 1gb.

Systematiskt kvalitetsarbete

Staden ska ha en helhetssyn på kvalitetsarbetet, vilket innebär att enskilda verksamheter ska se till det som är bäst för såväl stockholmarna som staden i sin helhet.

Som ett led i att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande med hög kapacitet och kvalitet i verksamheten arbetar kontoret kontinuerligt med innovation, digitalisering, utveckling och förbättringar. Utveckling av huvud- och stödprocesserna säkerställer måluppfyllelsen genom tydligt beskrivna arbetssätt. Innovation och digitalisering är viktiga verktyg när effektivitet och god kvalitet ska uppnås i verksamheten. Det systematiska kvalitetsarbetet utgår från Stockholms stads kvalitetsprogram – Utveckling genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering.

Exploateringskontoret har *Exploateringshandboken* som stöd i exploateringsprojekt där processer och rutiner beskrivs. Ständiga förbättringar har gjorts genom systematiskt arbete, bland annat efter förslag och synpunkter från medarbetare och chefer. Under 2025 gjordes en större strategisk översyn och omarbetning av arbetsprocesser och rutiner i syfte att stärka Exploateringshandbokens kvalitetsstyrning. Arbetet fortsätter under 2026. I förbättringsarbetet ingår även att stärka kulturen och ledarskapet på kontoret och att uppföljning görs samt för att engagera medarbetare och chefer i utvecklingsarbetet.

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 ständiga förbättringar leds av exploateringskontoret i nära samverkan med de berörda kontoren. Då de fyra nämnderna har olika uppdrag kan målkonflikter uppstå i plan- och exploateringsprojekt. Förvaltningen för *Ledstången* stöttar genom information, utbildningar och utveckling av tydligare rutiner och arbetssätt. Rutiner och arbetssätt arbetas in i *Ledstången* samt i respektive förvaltnings handbok.

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. Vid utveckling av strukturen för arbetet utbyts erfarenheter och samordnas med de andra tekniska nämnderna, främst trafiknämnden, stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Nämnden arbetar även med koordinering och samverkan av projekt som pågår inom kontoret och tillsammans med andra nämnder, lärosäten och externa parter. Detta i syfte att utveckla arbetssätt, tekniska lösningar, samarbeten och samordning.

Innovationsarbete pågår även i exploateringsprojekt där tester, forskning och utvecklingsprojekt kopplat till hållbar stadsbyggnad genomförs. Framförallt görs tester inom ramen för projektet Norra Djurgårdsstaden. Arbetet pågår med att utveckla arbetssätt för att skala upp lösningar som visat goda resultat. Det pågår även ett arbete för att höja innovationskraften hos exploateringsnämndens leverantörer genom att arbeta fram samverkansaktiviteter för ökad innovation med upphandlade ramavtalskonsulter.

Utifrån det arbete som genomförts med fokus på internkontroll och ekonomistyrning, fortsätter utvecklingen på dessa områden. Under 2025 har arbetsformer prövats för fortsatt verksamhetsutveckling, något som kommer att fortsätta under 2026. Målsättning är att förtydliga formerna för kontorets utvecklingsarbeten och samtidigt fortsätta utveckla former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhetsutvecklingen, kvalitetsstyrningen och arbetet med internrevisionen för att kunna hitta eventuella synergieffekter av respektive arbete.

Synpunkter och klagomål

Exploateringsnämnden tar emot klagomål och synpunkter på projekten genom telefon, e-post och via sociala medier. Det inkommer även synpunkter via trafiknämndens telefon-app ”Tyck till”. På stadens hemsida webb *Stockholm växer*, där alla projekt finns presenterade, finns ett kontaktformulär på varje projektsida för den som vill ställa frågor. Synpunkter och frågor som lämnas via sociala medier som till exempel Facebook ska besvaras snarast. Till de större projekten finns även en funktionsbrevlåda kopplad och den hanteras av projektledare och kommunikatör.

Digitalisering

Digitaliseringen är ett av flera sätt att utveckla kvalitet i verksamheten och att skapa en bättre välfärd där medarbetare i högre grad kan ägna sin arbetstid åt kärnuppgifterna. 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, inte minst vad gäller uppfyllande av informationssäkerhetskrav.

Den utveckling som sker genom ökad digitalisering innebär nya förutsättningar. Det skapas möjligheter samtidigt som det ställer krav på styrd och samordnad förvaltning av data-strukturer, 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 effektivisering kompensera de ökade kostnader som utvecklingsinsatserna innebär.

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

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att etablera en gemensam geodataplattform i staden. En gemensam grundplattform planeras att etableras i början av 2026 och samtidigt påbörjas arbetet med kontorets påbyggnadsplattform. Den gemensamma geodataplattformen ger exploateringsnämnden möjlighet att framöver utveckla nya funktioner som använder geografisk information för att stödja verksamheten.

Arbete pågår med att utveckla och införa en gemensam digital projektplats som är en projekt-gemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg för att hantera exploateringsnämndens projekt. Verktöget är även viktigt för att stärka portföljstyrning. En första version av systemet planeras att införas vid årsskiftet och därefter tar införandeprojektet vid med en inledande pilotfas med ett fåtal projekt samt migrering av övriga projekt under 2026. Systemet kommer att förvaltas och vidareutvecklas under kommande år och förbättrar nämndens styrning och uppföljning av projekten.

Arbetet med att förvalta och vidareutveckla projektarkivet Armaria och de processer som systemet stödjer fortsätter, med fokus på leverans av teknisk dokumentation från trafiknämndens och exploateringsnämndens bygg- och anläggningsprojekt. Syftet är att öka tillgängligheten och effektivisera hanteringen av teknisk dokumentation. I oktober 2025 beslutade trafiknämnden att en upphandling ska göras av utveckling och förvaltning av Armaria. Syftet är att genomföra ett förändringsarbete av Armaria. Målet är att etablera resurser och processer så att ett löpande förändringsarbetet säkerställer en stabil och långsiktig systemlösning.

Vidareutveckling av e-tjänsten digitalt geoarkiv fortsätter under 2026 med syftet att göra ytterligare inskannad information från analogt geoarkivet lätt tillgängligt och sökbart.

Exploateringskontoret har etablerat och infört en applikation för automatisk granskning av handlingar i projekt Hagastaden. Under 2026 fortsätter arbetet med att införa automationslösningen i fler delar av verksamheten.

Övrigt

En sammanhållen stad – lokala utvecklingsbehov

Stadsdelsnämnderna har tidigare identifierat lokala utvecklingsbehov, i form av strategiska prioriteringar och insatser, i samarbete med berörda facknämnder. För exploateringsnämndens del berör detta i första hand fokusområdena i översiktsplanen. Nedan följer en beskrivning av arbetet under 2026.

Järva

I Fokus Järva genomförs en samlad satsning för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och inriktningen i stadens budget. Arbetet inom ramen för Fokusområdet Järva beskrivs närmare under exploateringsnämnden mål 3.3.1 *Exploateringsnämnden arbetar aktivt för långsiktigt hållbar stadsutveckling på Järva utifrån lokala behov.*

Boende och stadsmiljö

- Arbeta 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

Inom fokusområdet Skärholmen pågår stadsutveckling med nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter. Under året fortsätter arbetet med att prioritera projekt medförutsättningar för genomförande i nu rådande marknadsläge utifrån en samlad lägesredovisning. Projektet arbetar fortsatt med samordnad kommunikation, deltar på lokala event och samverkar med andra förvaltningar i linje med de socialt värdeskapande intentionerna för fokusområdet.

Boende och stadsmiljö

- Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för de hushåll i Skärholmens stadsdelsområde som har 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.

I projekt Norra Ekholmsvägen ska byggaktören uppföra 20 procent lägenheter med fyra rum i hyresrätt. Förberedande entreprenad är utförd i Bredängsvägen inom Mälaräng etapp 1 där byggaktören tillträder vid årsskiftet. Bostäderna ska till minst 40 procent utgöras av lägenheter med fyra eller fler rum i bostadsrätt. I Norra Ekholmsvägen avslutas stadens förberedande arbeten under hösten och byggaktören ska, enligt plan, tillträda.

Arbete och företagande

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

Kontoret deltar i återkommande samverkansforum med det lokala näringslivet och i dialog med Skärholmens stadsdelsförvaltning. Projektet deltar på lokala event och anställer lokala feriearbetare.

I april 2025 såldes Sättra centrum på exekutiv auktion. Exploateringsnämnden har, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, återupptagit planeringsarbetet för utveckling av centrum tillsammans med den nya ägaren.

Demokrati och trygghet

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

Kontoret jobbar med trygghet under byggtiden i form av utökade trygghetsronder och justeringar efter behov i den egna entreprenaden inom projektet Söderholmen. Inom projekt arbetas även med lösningen Rättvist byggande för att motverka oegentligheter i kontorets entreprenader. Information om processer, mallar och erfarenheter kring trygghet under byggtid samt rättvist byggande kommer även delas med fastighetsägare i Skärholmen. Kontoret deltar och delar information från exempelvis pågående entreprenader till plats-samverkan, vilket samordnas av stadsdelsförvaltningen.

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.

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår en omfattande stadsutveckling med cirka 3 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling.

Hittills är två projekt är färdigställda och inflyttade. Under 2025 färdigställdes projekt Bjurbäcken i Rågsved. Totalt är då 630 hyresbostäder, varav omkring hälften utgörs av bostäder i Stockholmshus, färdigställda. Tre prioriterade detaljplaner togs fram under år 2024-2025; förvaltningshus vid Rågsved centrum, ny is- och idrottshall vid Hagsätra IP och ny idrottshall i Rågsved. Dessa tre projekt är planerade att byggstarta under 2025-2026. Under 2025 har ett otryggt parkeringsdäck i Rågsved rivits och ytan har iordningställts med hjälp av trygghetsmedel.

I dagsläget har arbete med detaljplanering startats för omkring 2 000 bostäder. Potential för ytterligare bostäder finns på längre sikt, men på grund av rådande konjunktur har enstaka byggaktörer lämnat tillbaka markanvisningar. Utmaningar kopplade till parkering och ekonomi har under 2025 gjort att omfattningen i vissa planprojekt behövt utredas vidare för att skapa tydligare förutsättningar att återuppta planarbete under 2026.

Under 2026 planeras två större detaljplaner att antas, tillsammans med överenskommelser om exploatering och genomförandebeslut inom etapp Västra Hagsätra och etapp Bjursätragatan. Dessutom ska en markanvisning och ett start-PM tas fram för cirka 50 bostäder i Rågsved till en befintlig tomträtthavare. Byggnation av två idrottshallar, Bäverdallens bollplan samt Hagsätra is- och idrottshall, påbörjas, liksom byggstarten för ett nytt förvaltningshus för

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning med planerad inflyttning 2027. Inom projekt Bjurbäcken genomförs parkinvesteringar, bland annat en ny trappa till naturreservatet och plantering av en trädrad längs Bjursätragatan.

Projektet jobbar fortsatt med utökad kommunikation och deltar på lokala event, anställer lokala feriearbetare, deltar i Platssamverkan Rågsved och samverkar med andra förvaltningar i linje med de socialt värdeskapande intentionerna för Fokusområdet.

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.

Med utgångspunkt i det strategiska sambandet Farsta – Fagersjö prioriteras att komma vidare med reviderade förutsättningar i projekt Magelungens strand. En första etapp för att stärka sambandet är genomförandet av projekt Nykroppagatan, vilket planeras starta under 2026. Pågående planprojekt inom Fagersjö med allmännyttan och privata byggaktörer planeras för att komma till genomförandebeslut under 2026.

Projekt inom hela fokusområdet har varierande förutsättningar för att komma vidare under året, prioriteringar av projekt kommer göras med hänseende till genomförbarhet i kombination med att få fram en bra balans av olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom hela stadsdelsområdet.

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. Förutsättningarna för utveckla torget ska ses över under året i samarbete med berörda parter.

Bilagor

- Bilaga 1 Verksamhetsplan 2026 för exploateringsnämnden
- Bilaga 1a Sammanställning av förslag till nämndmål för exploateringsnämnden
- Bilaga 1ba System för internkontroll
- Bilaga 1bb Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2026
- Bilaga 1c Informationssäkerhet – Ledningens genomgång
- Bilaga 1d Plan för upphandling
- Bilaga 1ea Kostnadsanalys
- Bilaga 1eb Verksamhetsprojekt
- Bilaga 1fa Investeringsplan sammanfattning
- Bilaga 1fb Investeringsplan per projekt
- Bilaga 1fc Investeringsplan omklassificering ej aktiverbara utgifter
- Bilaga 1fd Investeringar avvikelser mot beslut
- Bilaga 1fe Investeringsplan kommentarer om stora projekt
- Bilaga 1ff Investeringsplan sammanställning slutredovisningar 2026
- Bilaga 1fg Projektens täckningsgrad, nuvärde och antal lägenheter
- Bilaga 1fh Projekt över 300 miljoner kronor
- Bilaga 1fi Omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt
- Bilaga 1ga Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål – drift
- Bilaga 1gb Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål – investering
- Bilaga 1h Innovationssatsningar och extern finansiering
- Bilaga 1i Protokoll förvaltningsgrupp den 15 december 2025