



2026-02-03

Handläggare

Leo Bogle
Telefon: 08-508 266 42

Till

Exploateringsnämnden

Verksamhetsberättelse VB 2025 för Exploateringsnämnden Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner verksamhetsberättelse och bokslut 2025 och överlämnar denna till kommunfullmäktige.
2. Exploateringsnämnden begär budgetjustering, utökning av driftbudgeten med anledning av ej aktiverbara kostnaderna om 190 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden begär budgetjustering, utökning av driftbudgeten med anledning av förgäveskostnader om 16,6 miljoner kronor.
4. Exploateringsnämnden begär budgetjustering, utökning av driftbudgeten med anledning av ej aktiverbara intäkter om 23,4 miljoner kronor.
5. Exploateringsnämnden begär en budgetjustering, nedjustering av investeringsbudgeten med anledning av aktiverbara kostnaderna som hänförs till innevarande år om 111,3 miljoner kronor.
6. Exploateringsnämnden begär budgetjustering, nedjustering investeringsbudgeten med anledning av ej aktiverbara intäkter om 23,4 miljoner kronor.
7. Exploateringsnämnden begär en omslutningsförändring, ökning av investeringsbudgetens utgifter med anledning av övertagande av anläggningar om totalt 145,9 miljoner kronor.
8. Exploateringsnämnden begär en omslutningsförändring, ökning av investeringsbudgetens inkomster med anledning av övertagande av anläggningar om totalt 145,9 miljoner kronor.
9. Exploateringsnämnden godkänner redovisningen av pausade projekt enligt bilaga 1bd.
10. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringsnämnden

08-508 266 42

leo.bogle@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	3
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst.....	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	9
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	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	30
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	33
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	35
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	41
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	44
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	63
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	68
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser.....	74
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt.....	80
Uppföljning av ekonomi.....	86
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget	86
Investeringar	90
Försäljningar av anläggningstillgångar	94
Analys av balansräkning	94
Särskilda redovisningar	95
Bedömning av nämndens interna kontroll.....	95
Systematiskt kvalitetsarbete.....	95
Systematiskt arbetsmiljöarbete.....	97
Checklista för årlig uppföljning	97
Bilagor	98

Sammanfattande analys

I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med. Hållbara och attraktiva stadsmiljöer utvecklas. Staden utgörs av trygga, säkra och tillgängliga miljöer med god tillgång till offentlig service. Förutsättningarna för fler bostäder ska bli bättre bland annat genom att öka utbudet av byggklar mark, trafikleder omvandlas till stadsgator och staden byggs tätare i kollektivtrafikhärlägen. Höga miljökrav ska ställas på hela byggprocessen. Befintliga bostadsområden ska förtätas och markpolitiken ska bidra till att det byggs fler bostäder till en rimlig kostnad.

Exploateringsnämnden planerar för en hög bostadsproduktion i ett stabilt tempo över konjunkturcyklerna. Antal bostäder i inriktningsbeslut ska enligt mål för år 2025 uppgå till 4 000 bostäder varav 2 000 hyresrätter. Under året har inriktningsbeslut fattats för totalt 1 536 bostäder, varav 1 004 hyresrätter. Därutöver har beslut om markanvisning fattats för 2 793 bostäder, varav 1 487 hyresrätter. Det försämrade marknadsläget och kostnadsökningar inom branschen gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har, i samarbete med kommunstyrelsen, arbetat med att ta fram relevanta portföljmål för hela portföljen.

Utifrån stadens samlade satsning inom Fokus Järva har exploateringsnämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Järva stadsdelsnämnd organiserat arbetet med att utveckla Järva som ett prioriterat område där sociala hållbarhetsaspekter väger tungt i stadsutvecklingsprocessen.

Huvudarbetena pågår med ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Södermalmstorg och stadens arbete med den nya publika byggnaden Mälarterrassen är färdigställt. Gång- och cykelbrons grundläggning och underbyggnad är färdigställd och bron är planerad att öppnas 2027. I bussterminalen pågår avslutande installationsarbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm.

Hållbarhet ska genomsyra planering och byggande med fokus på att skapa en fysiskt, klimatsmart och socialt sammanhållen stad. Agenda 2030:s globala mål för hållbar utveckling ligger som grund och Stockholm ska vara ledande i genomförandet.

Anspråken på markanvändning i kombination med klimatförändringar, ställer höga krav på hur staden arbetar med grönytor, vattenförekomster och stadsmiljöer för rekreation och biologisk mångfald. Detsamma gäller andra miljöhänsyn som buller, luftkvalitet, närhet till parker med mera. Norra Djurgårdsstaden är ett större hållbarhetsprofilområde där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt och nya former av samverkan kan visa vägen för hållbara lösningar och goda stadsmiljöer.

Nämndens driftbudget för 2025, inklusive ansökta budgetjusteringar, innebär ett överskott på 241,5 miljoner kronor. Årets utfall uppgick till 241,5 miljoner kronor, vilket är i nivå med budget.

Nämndens investeringsbudget 2025, inklusive ansökta budgetjusteringar, uppgår till 2 833,1 miljoner kronor. Årets utfall uppgick till 2 927,1 miljoner kronor, vilket innebär en negativ budgetavvikelse på 94,0 miljoner kronor.

Markförsäljningar i samband med exploatering uppgick under året till 1 050 miljoner kronor. Försäljning relaterad till friköp av tomträttsmark, mark utanför kommungräns samt anläggningar uppgick till 197 miljoner kronor.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

 Uppfylls helt

Analys

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
- 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

Målet bedöms uppfyllas helt eftersom samtliga fem verksamhetsområdesmål bedöms uppfyllas helt.

Exploateringskontoret har deltagit i arbetet med att fortsätta utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda. Flera projekt, där minst 20 procent av lägenheterna har minst 4 rum och kök, har också påbörjats under året. Ny handlingsplan för bostadsförsörjning har antagits för staden och syftar bland annat till att öka kunskapsnivån internt och externt och att synliggöra behovet i olika stadsdelar.

Exploateringsnämnden har deltagit i stadens arbete med att vidareutveckla processerna inom samordnad grundskoleplanering (SAMS). Under året har nämnden även beslutat om

markanvisning för flera förskolor. Exploateringsnämnden har därutöver även deltagit i stadens arbete med lekvärdesriktlinjer med syfte att utveckla metoder för att möjliggöra goda utomhusmiljöer vid förskolor och skolor med höga värden för pedagogik, vistelse och lek.

Exploateringsnämnden har arbetat för utveckling av LSS- och SoL-bostäder samt för vård- och omsorgsbostäder och seniorbostäder inom ramen för stadsutvecklingsprocesserna och i samarbete med övriga berörda aktörer. I Boendeplan 2024–2034 bedöms att det underskott av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL samt stödboende som har funnits under lång tid, kommer att kvarstå under de kommande åren.

Exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB) samt i utveckling av arbetsformer för detta. Syftet är att tillgodose ändamålsenliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. Nämnden har även fattat beslut om markanvisning för vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder. Exploateringskontoret har under året även fått in flera förfrågningar från byggaktörer som vill ställa om projekt i pågående planering från bostäder till vård- och omsorgsboenden, ofta då det i dessa projekt saknas marknadsmässiga förutsättningar för bostäder.

Exploateringsnämnden har i samverkan med stadsbyggnadsnämnden identifierat ett antal platser för nya vård- och omsorgsboenden inom de centrala delarna av Stockholm. Micasa fortsätter att utreda dessa platser tillsammans med berörda förvaltningar och bolag.

Exploateringsnämnden har deltagit i olika arbeten för att skapa fler möjligheter för idrott. Däribland har det setts över hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas. Utredning pågår av tillfälliga etableringar av till exempel idrottsytor på platser där stadsutveckling planeras och hur sådana initiativ kan finansieras. Exploateringsnämnden har deltagit i det fortsatta arbetet med detaljplan för Snösätra för att möjliggöra inrättandet av en permanent kulturpark.

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

 Uppfylls helt

Analys

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.

Alla nämnder och bolag ska delta i samverkan för att stärka barns möjligheter till lika livschanser. 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.

Målet bedöms helt uppfyllt eftersom underliggande nämndmål bedöms uppfyllas helt.

Nämndmål: 1.1.1 Exploateringsnämnden bidrar till en barnvänlig stad

● Uppfylls helt

Analys

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 de integrerade barnkonsekvensanalyser (IBKA) som stadsbyggnadskontoret tar fram under detaljplaneprocessen. Dessa utgör också underlag till socialt värdeskapande analys (SVA) och syftar till att särskilt belysa projektens påverkan på barn. Kommunfullmäktige har under året antagit ett program för barns rätt till kultur som blir ytterligare en utgångspunkt i detta arbete.

Exploateringskontoret har under året deltagit i arbetet med att utreda åtgärder för att minska trångboddhet, särskilt för de barnfamiljer som idag är trångbodda. Erfarenheter från Fokus Skärholmen beaktas i detta arbete. Flera projekt, där minst 20 procent av lägenheterna har minst 4 rum och kök, har också påbörjats under året. Några exempel är Sjöhusen i Klockelund i Larsboda, Oldmästaren i Nockebyhov, Björkstigen i Björkhagen, Aspen i Aspudden och Hassellunden i Olovslund. Flera radhusprojekt har också påbörjats under året, till exempel projekten Glimten i Råcksta, H12 i Hökarängen och projektet Lillskogen längs Bromma kyrkväg.

I Stockholms stads handlingsplan för bostadsförsörjning, som antogs av kommunfullmäktige den 15 december, finns en rad åtgärder som syftar till att minska trångboddheten. En av åtgärderna handlar om att verka för ett bättre nyttjande av befintliga bostäder exempelvis genom att underlätta för äldre att flytta till mer tillgängliga bostäder och samtidigt underlätta för trångbodda barnfamiljer att flytta till bostäder med fler rum. Fyra procent av hushållen i Stockholms stad, cirka 18 800 hushåll, är trångbodda och har en ansträngd boendeekonomi.

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

● Uppfylls helt

Analys

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 utmaning och angreppssätt 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 stadsdelsnämnd 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.

Målet bedöms helt uppfyllt eftersom underliggande nämndmål bedöms uppfyllas helt.

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden beslutar 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. I stadens SAMS-arbete deltar representant från berörd stadsdelsförvaltning för att bevaka förskolefrågor där dessa kopplas till nya skolor. Exploateringsnämnden ska 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. Under året har kommunfullmäktige antagit lekvärdesriktlinjer för utformning av förskole- och skolgårdar. Nämnden har under året beslutat om markanvisning för en förskola i Johanneshov och en i Riksby i Bromma.

Förskolornas utemiljöer ska utvecklas utifrån stadens styrdokument, så som lekvärderiktlinjer, i syfte att bland annat säkra tillräckliga ytstorlekar, pedagogisk kvalitet och grönska i utemiljön. Vid nyproduktion ska friliggande förskolebyggnader prioriteras före placering i bottenplan på flerbostadshus. Om friytan riskerar att bli låg ska nämnden i samråd med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden och SISAB särskilt analysera effektiva åtgärder för att uppnå god utemiljö. Styrgruppen för lokalförsörjning 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.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska utveckla metoder för att möjliggöra goda utomhusmiljöer vid förskolor och skolor med höga värden för pedagogik, vistelse och lek i enlighet med stadens pågående arbete med lekvärdesriktlinjer.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet utgår från att skapa förutsättningar för goda utomhusmiljöer vid planering av nya vid förskolor och skolor, bland annat med utgångspunkt utifrån tidigare års arbeten och stadens pågående arbete med lekvärdesriktlinjer. Under året har kontoret yttrat sig över föreslagna lekvärdesriktlinjer. En viktig del är att öka kunskapen om kvalitativa lekmiljöer och hur allmän platsmark kan bidra till goda utomhusmiljöer i de fall när utrymme inte kan möjliggöra inom förskole- och skolgårdar.			

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

 Uppfylls helt

Analys

För att säkerställa att staden tar sitt bostadsförsörjningsansvar ska nämnden planera för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Exploateringsnämnden ska arbeta för att staden tidigt i plan- och exploateringsprocessen säkerställer goda möjligheter för olika boendetyper, bland annat inom funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, i hela staden.

Nämnden ska arbeta för att tillgodose behoven som redovisas i boendepånen för LSS- och SoL-boenden. Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt, främst funktionshinderomsorg och socialpsykiatri, och säkerställer tillgänglig utemiljö för människor med funktionsnedsättning vid planering och upphandling av anläggande av allmänna gator, torg och parker. Nämnden arbetar utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029.

Målet bedöms helt uppfyllt eftersom underliggande nämndmål bedöms uppfyllas helt.

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden arbetar för bostäder för de grupper som kommunen har ett särskilt ansvar för. Av stadens Riktlinjer för markanvisning, och av exploateringsnämndens generella markanvisningsavtal framgår att staden kan ställa krav på byggaktören att upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg och övriga bostadssociala behov. Exploateringsnämnden arbetar för att tidigt i plan- och exploateringsprocessen integrera olika former av specialbostäder i exploateringsprojekt i hela staden, främst 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

gruppboendestäder behöver skapas, både i befintliga fastigheter och i nyproduktion. Planeringen ska säkerställa att behoven som redovisas i boendepplanen för LSS- och SoL-boenden tillgodoses.

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 boendepplanen, om behov av bostäder med särskild service finns. Inom ramen för beslutade markanvisningar har berörd stadsdelsförvaltning uttryckt ett behov av bostäder enligt LSS eller SoL inom ramen för projekt avseende lägenheter i Johanneshov, Farsta Strand, Hägersten, Högdalen, Skärholmen, Fruängen, Riksby, Råcksta, Farsta och Bandhagen. Nämnden har även beslutat om markanvisning för en friliggande LSS-gruppboestad i Solhem i Spånga.

Under året har totalt 29 projekt pausats. Av dessa 29 projekt innehåller totalt 18 bostäder med särskild service som är en boendeform inom lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt bostäder med särskilt stöd som är en boendeform inom socialtjänstlagen (SoL). Socialförvaltningen och exploateringskontoret arbetar för att tillsammans ersätta de projekt som pausats.

I Boendepplan 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.

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. Nämnden arbetar utifrån stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029. Exploateringsnämnden ser också till att byggaktören förbinder sig att inom blivande kvartersmark följa samma riktlinje. 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

 Uppfylls helt

Analys

Nämnden ska arbeta för att säkerställa att behoven som redovisas i äldreboendepplanen tillgodoses. Planen innefattar både biståndsbedömda och icke-biståndsbedömda boenden.

Det ska vara lätt att hitta ett tillgängligt boende som gör det möjligt att leva ett aktivt liv även när rörelseförmågan blir sämre. Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, äldreboendekommittén och Micasa Fastigheter i Stockholm AB verka för att målet om att alla över 65 år som vill ska kunna få en seniorboestad ska kunna tillgodoses.

Exploateringsnämnden säkerställer, i samarbete med berörda nämnder och bolagsstyrelser, att staden på ett tidigt stadium planerar för senior- och äldreboenden och samhällsservice i hela staden. Kontoret deltar i stadens arbete för äldreboendeplanering och ska genom markanvisningar säkerställa tillgången till bostäder för äldre.

Målet bedöms helt uppfyllt eftersom underliggande nämndmål bedöms uppfyllas helt.

Nämndmål: 1.4.1 Exploateringsnämnden bidrar till en äldrevänlig stad

 Uppfylls helt

Analys

Alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende. Behovet av anpassade bostäder för äldre kommer att öka kraftigt under de kommande decennierna, inte minst på grund av den demografiska utvecklingen. Nämnden har ett centralt ansvar för att säkerställa att behoven av såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder kan mötas.

Äldreboendeplaneringen utvecklas för att tillgodose behoven av befintliga och eventuellt nya former av biståndsbedömda och icke biståndsbedömda boendeformer.

Exploateringsnämnden har deltagit i kommunstyrelsens arbete med stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB) i syfte att tillgodose ändamålsenliga markanvisningar för vård- och omsorgsboenden. För att stärka stadens rådighet över lokaler och bättre möta verksamheters lokalbehov arbetar kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden för att utveckla den centrala styrningen och samordningen av boendeplaneringen för äldre. Renovering av befintliga byggnader och evakueringsplaneringen ingår i äldreboendeplaneringen och samordnas av kommunstyrelsen.

Stockholms stads stadsgemensamma äldreboendeplan revideras årligen. Planeringen för särskilda boenden ska vara regional avseende både behov och planerad utbyggnad.

Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden. Mot denna bakgrund byggs ett nytt vård- och omsorgsboende med 160 platser på Lilla Essingen. Exploateringsnämnden har i samverkan med stadsbyggnadsnämnden identifierat ett antal platser för nya vård- och omsorgsboenden inom de centrala delarna av Stockholm. Micasa fortsätter att utreda dessa platser tillsammans med berörda förvaltningar och bolag. Ändrade förutsättningar inom projektet Stadshagen kan möjliggöra för ytterligare ett vård- och omsorgsboende med totalt 80 platser på Kungsholmen.

Nämnden har beslutat om förnyad markanvisning för vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter och cirka 30 seniorbostäder i Johanneshov samt förnyad och utökad markanvisning för 100 platser i vård- och omsorgsboende samt 100 seniorbostäder i Högdalen.

För projektet Friherregatan i Hässelby gård har ett inriktningsbeslut fattats på delegation. Projektet omfattar cirka 75 lägenheter och målgruppen är personer över 70 år, vilket innebär fokus på sociala ytor och gemensamma funktioner. Inriktningsbeslut på delegation har också fattats för 38 seniorbostäder i Liseberg.

Exploateringskontoret har under året fått in flera förfrågningar från byggaktörer som vill ställa om projekt i pågående planering från bostäder till vård- och omsorgsboenden då det i dessa projekt saknas marknadsmässiga förutsättningar för bostäder. Kontoret ser löpande över förutsättningar för detta i samråd med byggaktörer.

Nämnden bidrar i arbetet med att skapa en äldrevänlig stad. Äldres förutsättningar att ta del av stadslivet styrs i hög grad av hur stadsmiljön, bebyggelse och andra fysiska faktorer i stadsmiljön utformas. Det handlar om tillgänglighet i offentliga miljöer, tillgång till service, trygghet, skapande av bostäder för äldre och skapandet av mötesplatser mellan olika generationer. För att öka de äldres möjlighet att bo kvar i samma bostadsområde även vid förändrade behov, krävs att hänsyn tas till lokalisering av både biståndsbedömda boenden och seniorboenden i plan- och exploateringsprocessen.

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

 Uppfylls helt

Analys

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. Exploateringsnämnden ska även utreda möjligheten för tillfälliga idrottsytor inom områden som senare ska bli aktuella för stadsutveckling.

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 fortsätta arbetet med hamnkapacitetsutredningen. 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 Frihamnen med fokus på stadsutveckling i södra Norra Djurgårdstaden och modern, stadsnära sjöfart och kollektivtrafik på vatten. Exploateringsnämnden ska arbeta för att säkerställa förutsättningarna för framtida stadsutveckling inom ramen för samarbetet med Stockholms Hamn AB om att sluta ett intentionsavtal om Frihamnspiren för att klargöra formerna för marköverföring samt skapa tydlighet avseende sjöfartens behov. Marken på Frihamnspiren, Värtapiren samt tillhörande Energihamn ska övergå i Stockholms Hamn AB:s ägo senast den 1 juli 2026.

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.

Målet bedöms helt uppfyllt. Stadens aktiviteter bedöms genomförts helt. Nämndens mål bedöms också uppfyllas helt och nämndens aktiviteter bedöms helt genomförda.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ska i samarbete med exploateringsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och aktörer och personer verksamma i området fortsätta arbetet med att etablera en permanent kulturpark i Snösättra	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har aktivt deltagit i arbetet. Nämnden beslutade i februari att beställa ny detaljplan för området i syfte att etablera en permanent kulturpark. Process för detaljplan har inletts med beslut om start-PM i stadsbyggnadsnämnden i augusti. Dialog sker kontinuerligt med berörda aktörer.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling. Detta ska ske utan dyra OPS-upplägg	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet har pågått under året och en dialog har förts med berörda förvaltningar om idrottens behov och potential för stadsutveckling. Idrottsnämnden har sett över nuvarande av framtida behov i området i samarbete med berörda aktörer. Exploateringsnämnden har deltagit löpande i arbetet och därutöver haft en dialog med byggaktörer som visat intresse för platsen. Arbetet fortsätter under 2026.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda tillfälliga etableringar av till exempel idrottsytor på platser där stadsutveckling planeras och hur sådana initiativ kan finansieras. Två piloter med idrottsytor ska genomföras, en i Järva och en i Söderort	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har närmare undersökt de platser som identifierats under tidigare år i samråd med övriga berörda nämnder. Två lokaliseringar för piloter har tagits fram, en i Järva/Kista och en inom Söderstaden. Finansiering av det planerade pilotprojektet inom Söderstaden har erhållits och bygglov har beviljats. Pilotprojektet i Järva ligger inom Kista där en basketplan ska uppföras. Projektet har erhållit trygghetsmedel och markarbeten har påbörjats.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Vid bostadsbyggande arbetar exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i nära samverkan med övriga berörda nämnder och bolag för att staden tidigt ska säkerställa goda möjligheter för kultur, idrotts- och föreningsliv och rekreation i hela staden.

Exploateringsnämnden deltar i arbetet med att levandegöra stadens kajer och vattennära platser. I nya utvecklingsområden ska det planeras för badplatser, så som i Norra Djurgårdsstaden.

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 arbetar för att det tidigt ska planeras för tillkommande idrottsytor och säkerställa att dessa optimeras ur såväl ett ekonomiskt som tidsmässigt perspektiv. Idrottsanläggningar ska lokaliseras för att bli viktiga målpunkter och bidra till social hållbarhet.

Nämnden har beslutat om beställning av detaljplan för idrottsändamål i Traneberg i Bromma. Fastighetsnämnden avser anlägga en sjuspelsplan med konstgräs. Nämnden har även beslutat om markanvisning för ett nationellt fotbollscenter i östra Kista, se nämndmål 3.3.1

Exploateringsnämnden arbetar aktivt för långsiktigt hållbar stadsutveckling på Järva utifrån lokala behov för ytterligare beskrivning.

Före 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.

Utbildningsnämnden beslutade den 12 december 2024 att återkalla inriktningsbeslutet för skola inom Stadshagens detaljplan, på grund av ändrade prognoser för antalet barn i skolåldern. Markanvisningsavtalet med SISAB har inte förlängts. När grundskolan inte längre behövs finns således möjligheter att inrymma en till 11-spels plan för fotboll i Stadshagen.

Exploateringsnämnden har deltagit i det fortsatta arbetet med detaljplan för Snösätra för att möjliggöra inrättandet av en permanent kulturpark. Nämnden beslutade i början av året om att begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan i norra Snösätra för att möjliggöra etablering av permanent kulturpark. Nämnden har även beslutat om beställning av detaljplan för frilufts- och rekreationsområde samt koloniområde vid Högdalstopparna samt ny detaljplan för Medborgarplatsen på Södermalm.

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 verkar, bland annat med hjälp av verktyget socialt värdeskapande analys, 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.

Exploateringsprojekten skapar förutsättningar för ny offentlig kost i staden. Den offentlig konst gör konstupplevelser tillgängliga för alla och lockar till samtal kring konst och kultur. Konsten i exploateringsprojekten tas fram av Stockholms konst i samarbete med exploateringskontoret. Under 2025 har bland annat Per Mårtenssons, Fotnoter, på Södermalmstorg och konsten i Tvätt Malins park i projektet Persikan på Södermalm kunnat invigas i samband med att projekten färdigställts.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden bistår Stockholms Hamn AB i det kommande detaljplanearbetet för att utveckla del av fastigheten Södermalm 1:23 för pool- och kallbadhus, restaurang och café.	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Marken ägs av staden genom exploateringsnämnden och arrenderas till Stockholms Hamn AB			
Analys Exploateringsnämnden har deltagit i planarbetet. En detaljplan har beställts och exploateringsnämnden deltar i planarbetet utifrån behov. Projektet har samordnats med arbetet med stadens övergripande kajstrategi.			
 Exploateringsnämnden deltar fortsatt i utredningsarbetet gällande en 11-spelsplan på Kristinebergs BP. Nämnden deltar, tillsammans med idrottsnämnden och fastighetsnämnden, i det parallella arbetet med att utreda var den 7-spelsplan som försvinner från Kristineberg ska kompenseras.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Ett förslag till detaljplan för 11-spelsplan inom kvarteret Tennisbollen med mera behandlades på samråd under december 2024 till mars 2025. Exploateringsnämnden har deltagit i pågående utredning, tillsammans med idrottsnämnden och fastighetsnämnden, om förslag till ersättningsplats för 7-spelsplanen. Ändrade förutsättningar uppstod under slutet av året då bland annat en tidigare planerad grundskola utgick ur planering. I december antog exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för projekt Stadshagen. Beslutet innebär bland annat att två 11-spelsplaner skapas på den nya Stadshagens IP. Till följd av detta avbryts planeringen för fotbollsplaner i Fredhällsparken och Kristinebergs strandpark.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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, klimatanalys i projektering, skärpta klimatkrav i upphandlingar, digitalisering och ökad samverkan med näringslivet. Nämnden utvecklar stadens miljöprofilområden där ny miljöteknik, innovativa arbetssätt och nya former av samverkan provas
- säkerställa att exploateringsprojekten är klimatanpassade
- delta i implementeringen av nytt miljöprogram och ny 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 låg energianvändning i nyproducerade byggnader, tillämpning av åtgärdsnivån vid planering av kvartersmark, krav på grönytefaktor samt krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB) i samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad
- genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens

vattenförekomster

- fortsätta med sanering av vissa förorenade områden som inte är föremål för exploatering

Målet bedöms uppfyllas helt eftersom samtliga fyra verksamhetsområdesmål bedöms uppfyllas helt.

Nämnden verkar för en fossilfri organisation år 2030 genom att vidareutveckla arbetssätt för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatkonsekvenser. Metoder för klimatberäkningar prövas och utvärderas. Nämnden arbetar för att införa gränsvärden för byggnaders totala klimatpåverkan och följer det nationella arbetet och förslag till gränsvärden och utökad klimatdeklaration. I Norra Djurgårdsstaden har gränsvärden för klimatbelastning tagits fram och tillämpas i markanvisningar.

Nämnden har fortsatt att arbeta med såväl ekologisk som rekreativ kompensation inom ramen för grönytekompensation vid ianspråktagande av mark i områden med ekologiska och rekreativa värden. Nämnden har vidareutvecklat rutiner för framtagande av budget för ekologisk grönytekompensation.

Nämnden har deltagit i stadens arbete med att ta fram en strategi för skydd av naturområden och utreda en modell för att stärka de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet. Förutsättningar har setts över och förberedelser gjorts för inrättande av flera naturreservat. Förutsättningar har även setts över för biotopskyddsområde i Herrängsskogen.

Arbetet med att se över förutsättningar för att etablera masshanteringsytor inom lämpliga projekt samt en större masshanteringsyta har fortgått under året. Exploateringsnämnden arbetar med att genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster och under året har fosforfällning genomfört i Riddarfjärden och Årstaviken. Förberedande arbete inför sanering av vissa förorenade områden som inte är föremål för exploatering fortsätter. Några exempel är saneringen av Snösätra industriområde och Söderskjutbanan i Rågsveds naturreservat. Sanering av delar av Riddersvik har påbörjats. Arbetet med att ta fram en långsiktig plan för hantering av förorenad båtuppställningsmark fortsätter. Huvudarbetena pågår med ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Södermalmstorg och stadens arbete med den nya publika byggnaden Mälarterrassen är färdigställt. Gång- och cykelbrons grundläggning och underbyggnad är färdigställd och bron är planerad att öppnas 2027. I bussterminalen pågår avslutande installationsarbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm.

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att medverka i

arbetet för ett fossilfritt 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 provas.

Staden arbetar för att genomföra klimatomställning genom att minska utsläppen av växthusgaser i stadens exploateringsprojekt. Nämnden har deltagit i arbetet med genomförandet av stadens nya miljöprogram och nya klimathandlingsplan.

Nämnden verkar för en fossilfri organisation år 2030 genom att vidareutveckla arbetssätt för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatkonsekvenser. Vid markanvisning ställer exploateringsnämnden krav på att byggnader som uppförs ska vara energieffektiva.

Nämnden arbetar, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden, för att år 2026 införa klimatdeklarationer och gränsvärden för byggnaders klimatpåverkan. Staden ska ligga i framkant och föregå nationella krav på gränsvärden vid nybyggnation.

Målet bedöms helt uppfyllt. Av stadens totalt fyra indikatorer bedöms två uppfylla årsmålen helt, en delvis medan en inte uppfyller målet. Stadens fem aktiviteter bedöms genomförts helt. De två nämndmålen bedöms uppfyllas helt och de fem nämndaktiviteterna bedöms genomföras helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	43				35 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
 Elproduktion baserad på solenergi	282 MWh			236 MWh	300 MWh	9 500 MWh	2025
 Köpt energi i stadens organisation	5,3 GWh			4,6 GWh	2,8 GWh	1 700 GWh	2025
 Mängd byggavfall vid nyproduktion	0				20 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
Analys Ingen byggaktör har avslutat byggnation under 2025 varför det ännu inte finns uppmätt.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda hur staden kan införa kommande högre krav på gränsvärden för klimatbelastning från nyproduktion vid byggande på stadens mark	2025-01-01	2025-12-31	
Analys I december 2024 fick Boverket i uppdrag att anpassa reglerna för klimatdeklarationer till tidplanen i energiprestandadirektivet			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
om livscykel-GWP och gränsvärden. Parallellt med detta arbetar EU-kommissionen med att ta fram en delegerad akt om krav kopplade till klimatpåverkan. Boverkets tidigare framtagna förslag på gränsvärde kan därmed behöva revideras angående vad som ska omfattas av gränsvärden och vilka kravnivåer som ska gälla. En arbetsgrupp har analyserat de nya förutsättningarna. Gränsvärden för klimatpåverkan vid byggande på stadens mark bör förhålla sig till de nationella kraven, men med en högre ambitionsnivå. Hur mycket högre krav staden bör fastställas utifrån Boverkets nationella krav när dessa har utformats. En fortsatt dialog med branschen har förts och arbetsgruppen har skickat ut ett antal frågor till stadens byggande bolag samt några externa byggande bolag med syfte att samla in kunskap för att analysera möjliga konsekvenser av ett brett införande av gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation. Inkomna svar visar att flertalet har kvantifierade klimatmål men att det är skillnader i ambitionsnivå, referensunderlag eller beräkningsanvisningar vilket medför svårigheter vid jämförelser. I svaren lyfts också osäkerheter i kostnadsdrivande faktorer samt att det är viktigt med uppföljning och att kunna jämföra utfall inom branschen. Även om det finns en positiv inställning svarade ingen att de ännu faktiskt ställt den här typen av kvantifierade klimatkrav vid upphandling av byggentreprenader. I hållbarhetsprofilområdet Norra Djurgårdsstaden ställs krav på gränsvärden för klimatbelastning från nyproduktion i markanvisningar. Kraven följs upp och utvärderas kontinuerligt.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB i samråd med kommunstyrelsen utreda och implementera på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nämnden har utrett möjligheten att införa digital redovisning av klimat- och miljödata för bygg- och anläggningsentreprenader i staden. Arbetet har identifierat samordningsvinster med ett gemensamt implementeringsprogram där deltagande verksamheter drar nytta av gemensam infrastruktur och ramverk som sedan anpassas efter lokala behov. Förslag på en samordnad implementering av digital redovisning av klimat- och miljödata för bygg- och anläggningsentreprenader har tagits fram och arbetet föreslås fortsätta under 2026. I Norra Djurgårdsstaden implementeras en standardiserad insamling av miljö- och klimatdata (Beast-standard) från anläggningsprojekt.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden genomföra åtgärder inom ramen för att nå målet om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor senast till år 2040, med vägledning av stadens klimathandlingsplan och den strategi för klimatneutral bygg- och anläggningssektor som tidigare tagits fram	2025-01-01	2025-12-31	
Analys För att bidra till målet om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor har exploateringsnämnden genomfört ett antal åtgärder under planerings-, projekterings- och genomförandeskedet. I samarbete med stadsbyggnadsnämnden har ett förslag på arbetssätt för att uppskatta och minska klimatbelastningen i tidiga skeden (fram till samråd av detaljplan) tagits fram. Ett par projekt har valts ut för att pröva arbetssättet. Under ledning av stadsbyggnadsnämnden har även ett klimatberäkningsverktyg för detaljplaner testats i ett par detaljplaner. I hållbarhetsprofilområdet Norra Djurgårdsstaden har analyser av klimatberäkningar av detaljplaner genomförts. Exploateringsnämndens arbetssätt för att uppskatta och minska klimatpåverkan under projekteringen har uppdaterats och stödmaterialet har förbättrats. Uppdateringen har utgått från resultaten från de första ca femton exploateringsprojekt som använt arbetssättet. Som stöd i analysarbetet har ett klimatberäkningsverktyg för allmän plats testats och vidareutvecklats. Verktöget kan användas för att se vilka material som har störst betydelse för projektets klimatpåverkan och visar därmed vilka konstruktioner som bör optimeras för att klimatutsläppen ska minska. Verktöget kan också användas för att bedöma vilka material som är viktiga att ställa klimatkrav på inför entreprenadupphandling. En skärpning av miljökraven vid upphandling av entreprenader har införts och utgör minimikrav vid alla entreprenadupphandlingar. Miljökraven utgår från de av kommunfullmäktige beslutade "Gemensamma miljökrav för entreprenader", men därutöver ställs krav på 100 procent fossilfria drivmedel inom arbetsområdet och för masstransporter. Till kraven finns mallar för redovisning av avfall och berg- och jordmassor. Mallar för startmöte, byggmöte och slutdokumentation har uppdaterats för att underlätta uppföljningen av miljökraven under entreprenadskedet. Vid genomförda miljökontroller har det noterats att ett flertal pågående entreprenader är upphandlade med äldre krav och det kommer därför ta ytterligare tid innan kraven slår igenom fullt ut.			
  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden,	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi			
Analys Exploateringsnämnden har deltagit i arbetet utifrån önskemål och behov. I bygglogistikcentret i Norra Djurgårdsstaden har en återbrukscentral implementerats och återbruk av byggmaterial pågår.			
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en plan och finansieringsmodell för att identifiera platser för insamling av förpackningar samt skrymmande förpackningar i staden för att möta kommande lagkrav	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har deltagit i arbete med fokus på hur exploateringsprojekten påverkar uppdraget. Arbete är genomfört och förväntas vidareutvecklas under 2026.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Staden har som mål att 140 000 bostäder med tillhörande samhällsservice ska byggas fram till år 2035. Samtidigt är utsläppen från bygg- och anläggningssektorn betydande och behöver minska till år 2030 och på sikt ska sektorn bli klimatneutral. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden samordnar tillsammans stadens omställning till ett Stockholm som planeras, byggs och utvecklas cirkulärt och hållbart. En kartläggning av status för åtgärder som omfattas av omställningsområdet har utförts och prioriterade insatser för kommande år har identifierats. Samverkan med akademi kring frågeställningar kopplat till konsumtionsbaserade utsläpp skett.

Exploateringsnämnden verkar för en fossilfri organisation år 2030 genom att vidareutveckla arbetssätt för att bedöma, minska och redovisa exploateringsprojekts klimatkonsekvenser. Metoder för klimatanalys och klimatberäkningar har prövats och behöver utvärderas vidare så att målet om en klimatneutral byggsektor uppfylls. Kostnadseffektiv och klimatvänlig materialsubstitution har testats i flera entreprenader och utvärdering pågår för att identifiera material som på ett kostnadseffektivt sätt kan användas som standardprodukter.

Nämnden arbetar med att successivt fasa ut fossila bränslen. Konceptet fossilfria byggarbetsplatser tillämpas. Vid upphandling av entreprenader ska alla arbetsmaskiner och tunga transporter till och från arbetsområdet använda fossilfria drivmedel. Utgångspunkten är att alla handhållna verktyg ska vara eldrivna och nämnden har efterfrågat elektrifierade arbetsmaskiner i flera upphandlingar.

Hagastaden beviljades totalt 9,3 miljoner kronor i klimatinvesteringsmedel för 2025. Medlen har använts till två emissionsfria grävmaskiner och en emissionsfri lastbil samt betong, asfalt

och betongmarkplattor med lägre klimatpåverkan. Erfarenheterna är att användningen av emissionsfria fordon och arbetsmaskiner samt de klimatförbättrade materialen inte har påverkat produktionen avseende tid och kvalitet. Utöver minskade klimatutsläpp har de emissionsfria fordonen och arbetsmaskinerna bidragit till en bättre arbetsmiljö på byggarbetsplatsen.

I Slakthusområdet har beviljade klimatinvesteringsmedel använts till en helt emissionsfri finentreprenad (E102) och till en något större marksänkningsentreprenad (E02) där uppskattningsvis hälften av maskintimmarna har utförts emissionsfritt. Lärdomen från E02 är att nya arbetsmaskiner har allt bättre batterier vilket ger längre drifttid mellan laddningar. E102 har hittills kunnat genomföras utan det batteripack som planerats för snabbbladdningar på raster, vilket minskat kostnaderna. Klimatinvesteringsmedel har även använts för att köpa in asfalt med lägre klimatavtryck. Lärdomen är att merkostnaden för den klimatförbättrade asfalten är låg och tillgången på asfalten god.

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. Anvisningar för klimatberäkningar på allmän platsmark för Norra Djurgårdsstaden har tagits fram. Skärpta materialkrav för till exempel betong har tagits fram och utvärderas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska utveckla formerna för samverkan inom omställningsområdet "Planera, bygga och utveckla staden cirkulärt och hållbart".	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Under året har en kartläggning gjorts gällande status för åtgärder som omfattas av omställningsområde 4 "Planera, bygga och utveckla staden cirkulärt och hållbart" i stadens klimathandlingsplan. Resultatet från kartläggningen ligger till grund för det fortsatta arbetet inom omställningsområdet. Under hösten har bedömning av prioriterade insatser för 2026 gjorts och utmaningar för att nå klimatmålen till 2030 har identifierats. Vidare har samverkan med akademi kring frågeställningar kopplat till konsumtionsbaserade utsläpp skett. Tillsammans inom nätverket för omställningsledare har årligen återkommande insatser kopplat till budget, verksamhetsplanering, fleråringen och uppföljning identifierats. Arbeta har även bedrivits för att förtydliga rollen omställningsledare, vilket kommer att fortsätta under 2026.			
 Exploateringsnämnden ska fortsätta införandet av fossilfria byggarbetsplatser och under året ska minst en upphandling inkludera emissionsfri byggarbetsplats. I minst en upphandling ska kostnadseffektiv och klimatvänlig materialsubstitution utredas.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys I Slakthusområdet har entreprenad E102 handlats upp med emissionsfritt utförande. Transporter längre än 10 mil är undantagna kravet om emissionsfrihet, men istället utförs dessa fossilfritt. I entreprenaderna Slakthusområdet E02 och E201 samt Hagastaden E429 och E450 har exploateringsnämnden ställt krav på en viss andel emissionsfritt utförande samt klimatberäkningar av planerade arbeten. Uppföljning av kravefterlevnaden görs månadsvis. Olika material, så som asfalt och betong i olika produkter, har provats. Utvärdering pågår med målsättningen att identifiera vilka material som kan bytas ut i flera entreprenader och därigenom på kostnadseffektivt sätt bidra till minskade klimatutsläpp.			
 Exploateringsnämnden ska genomföra vidare analys av tidigare klimatberäknade detaljplaner inom Norra Djurgårdsstaden i syfte att utveckla arbetssättet för vidare användning i kommande detaljplaner.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet pågår och redovisas löpande i projekt Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsredovisning. Under året har analys			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
genomförts för cirka fem detaljplaner. Erfarenheterna kommer att nyttjas i kommande detaljplaner.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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. Nämnden följer det nationella arbetet gällande förslag till gränsvärden och utökad klimatdeklaration och utreder hur kommande högre gränsvärden för klimatbelastning från nyproduktion vid byggande på stadens mark kan införas, men inväntar omfattningen av de nationella gränsvärdena innan ett förslag läggs fram.

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. Arbete bedrivs för att öka den lokala elproduktionen med exempelvis solenergianläggningar som norm vid nybyggnation.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Exergi utreda ett fossilfritt energisystem i Loudden inklusive storskalig energilagring i bergum	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Utredningsarbete har genomförts i samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Exergi. Utredningen omfattar lokal energilagring i olika medier i bergum, energidelning och en förenklad analys av samhällsnyttor utifrån olika perspektiv såsom ägar-, förvaltnings- och fjärrvärmeperspektiv. Exploateringskontoret, miljöförvaltningen och Stockholm Exergi har kommit överens om att fördjupa och förlänga utredningen.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Exergi utreda storskalig energilagring genom att utnyttja existerande fjärrvärmesystem, exempelvis i Ulvsunda.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har deltagit i det pågående arbetet och hanterat framförallt mark- och exploateringsfrågor.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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 och rekreativa värden.

Exploateringsnämnden har deltagit i arbetet med skydd av natur genom naturreservat och biotopskyddsområden. Nämnden har deltagit i stadens arbete med att ta fram en strategi för skydd av naturområden samt utreda en modell för att stärka de ekologiska värdena och den biologiska mångfalden i staden som helhet.

Nämnden har, i samverkan med berörda nämnder, verkat för en stärkt biologisk mångfald i hela staden med sammanhängande grönstruktur och fungerande spridningsfunktioner.

Målet bedöms helt uppfyllt. Årsmålet för stadens indikator uppfylls inte. Stadens aktivitet bedöms genomföras helt. Nämndmålen bedöms uppfyllas helt. Nämndens totalt sex aktiviteter bedöms genomföras helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel enskilda exploateringsprojekt som tar ekologiska värden och funktioner i anspråk där ekologiska kompensations åtgärder genomförs	50 %			50 %	100 %	100 %	2025
Analys Av årets slutredovisade projekt har två stycken tagit mark med ekologiska värden i anspråk. Ett av dessa projekt har genomfört ekologisk kompensation. Det andra projekt har bidragit till rekreativ grönkompensation genom att tillsammans med ett antal andra projekt utföra upprustning av den närliggande Gulsippans parklek. Markanvisningen i det projekt där rekreativ kompensation ersatt ekologisk kompensation, Snödroppen, markanvisades 2015. Genomförandebeslut fattades på delegation 2018.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmskem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Utredningssamarbete och framtagande av underlag har pågått under ledning av trafiknämnden.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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 exploateringsprojektet.

Nämnden har arbetat med ekologisk kompensation inom exploateringsprojekt som en del av grönytekompensation vid ianspråktagande av grönyta. Om yta med ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk för exploatering på stadens mark utför projektet kompensation enligt ordinarie rutiner. Valet av kompensationsåtgärd ska ske mot bakgrund av vilka värden och funktioner som går förlorade och förhållandena i det aktuella projektets närområde.

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. En fungerande uppföljning säkerställer att de ekologiska värdena håller över tid. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är ett viktigt underlag i detta arbete.

Nämnden har fortsatt att tillämpa ekologisk kompensation som verktyg och metod samt fortlöpande förbättrat verktyget och dess tillämpning. Detta görs för att möjliggöra stadsutveckling samtidigt som ekologiska värden i staden stärks.

Det verktyg som tagits fram för att göra scenarioanalyser av påverkan på funktionen hos stadens blågröna infrastruktur och habitatnätverk har börjat användas i tidiga skeden. Vidare har nämnden deltagit i kommunstyrelsens arbete med att ta fram en strategi 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. Nämnden har också deltagit i arbetet med att ta fram stadens trädpolicy samt bistått stadsbyggnadsnämnden i dess 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.

Under år 2024 har staden arbetat med inrättandet av fem nya biotopskyddsområden. Under år 2025 har förslag till fem nya biotopskyddsområden tagits fram, där beslutsunderlag är framtaget för att kunna inrätta områdena till sommaren 2026.

Ansvar för Hästa gård och stora delar av Igelbäckens naturreservat har under året överförs till fastighetsnämnden. Syftet är att möjliggöra för investeringar i byggnader och därmed göra Hästa gård och Igelbäckens naturreservat bättre rustat för besökare. Exploateringsnämnden och övriga berörda nämnder, har godkänt förslag till inrättande av naturreservat i Ålstenskogen och Storskogen, och föreslagit att kommunfullmäktige förklarar Ålstenskogen

och Storskogen som naturreservat.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska fortsätta att vidareutveckla och tillämpa den ekologiska kompensationen som verktyg och metod.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden utvecklar den ekologiska grönytekomensationen. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen (SÅF) utgör underlag för att välja lämpliga åtgärder för kompensationen. Ett verktyg baserat på den planerade gemensamma GIS-plattformen är under framtagande med syfte att underlätta överblick och uppföljning av planerade, pågående och genomförda åtgärder. Ett verktyg är under framtagande för att säkerställa att informationen om de kompensationsåtgärder som utgör skyddsåtgärder i förhållande till artskyddsförordningen sammanställs och tillgängliggörs för framtida stadsplanering och förvaltning.			
 Exploateringsnämnden ska inom ramen för stadsutvecklingsprojektet vid Älvsjömässan tillsammans med berörda nämnder utreda möjligheten att genomföra och finansiera en eko- och sociodukt mellan Älvsjökogen och Hagsåtraskogen. Inom ramen för detta arbete ska extern medfinansiering utredas.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys En arbetsgrupp är tillsatt och utredning genomförs. En lämplig placering för eko- och sociodukt är lokaliserat cirka en kilometer utanför området för pågående programplanering av Älvsjödalen. Ytterligare avvägningar kring placering, genomförbarhet och finansiering behöver dock göras för att komma vidare med planeringen på platsen. Möjlighet till extern finansiering, utan beroenden till stadsutvecklingsprojektet, ingår i arbetsgruppens uppdrag. Extern medfinansiering via Trafikverket har bedömts som ej möjlig.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med berörda nämnder överlämna förslag på skötselplaner, gränsdragning och övriga underlag som krävs för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att inrätta naturreservat i Älstensskogen/Storskogen, Majroskogen och Kyrkhamn/Riddersvik år 2025. Vad gäller Kyrkhamn/Riddersvik ska, i fråga om gränsdragning, behovet av en buffertzon tas i beaktande för att säkerställa att Lövstaverket kan etableras.(Projekt Öst samordnar)	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med berörda nämnder för att etablerande av naturreservaten. För Älstensskogen och Storskogen har beslut om inrättande fattats under 2025. För reservaten i Kyrkhamn/Riddersvik och Majroskogen planeras för beslut om inrättande under första halvåret 2026.			
 Exploateringsnämnden ska utreda förutsättningarna med syfte att inrätta naturreservat i Fagersjöskogen. I samband med det ska staden ta ett samlat grepp på visionsarbetet Rågsveds Allé och starta ett visionsarbete om stadsutvecklingen i Fagersjö.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har sett över förutsättningarna för att inrätta naturreservat i Fagersjöskogen. Arbetet görs parallellt och i samverkan med pågående visionsarbete för Rågsveds Allé och stadsutvecklingen i Fagersjö. Visionsarbetet för Rågsveds Allé bedrivs inom arbetet för fokusområdet Hagsåtra Rågsved. Arbetet har fortgått under året men utmaningar föreligger med åtkomst till mark, vilket påverkar möjligheter för genomförandet. Även den rådande konjunkturen innebär för närvarande utmaningar kring finansiering. Exploateringsnämnden fick ett utökat uppdrag i budget för 2026 att inkludera naturvärdesutredningar för omkringliggande områden, för att komplettera arbetet med Fagersjöskogen och visionen för stadsutveckling. Uppdrag har formulerats för utredningarna som ska utföras under 2026.			
 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, inleda en utredning om biotopskyddsområde av Herrängsskogen parallellt med beslut om stadsutvecklingsprojektet utmed Vantörsvägen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Utredningsarbete har genomförts under året. Bedömningen är att inga skyddsvärda biotoper enligt Miljöbalken finns för att kunna motivera inrättandet av ett biotopsområde i Herrängsskogen. Arbetet har gjorts parallellt och i samverkan med pågående arbete med stadsutveckling utmed Vantörsvägen.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Under år 2025 ska arbetet med att utreda Bagarmossenskogen som naturreservat påbörjas med målet att kunna fatta nödvändiga beslut om inrättande under år 2026.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Under året har arbete genomförts för att utreda omfattning på området för naturreservat i Bagarmossenskogen. Uppdragsbeskrivningar och beställningar för nödvändiga utredningar är gjorda.			

Nämndmål: 2.2.2 Exploateringsnämnden medverkar i arbetet för ett klimatanpassat Stockholm

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden ska främja en klimatsmart, resilient och resurseffektiv stadsutveckling samt öka kunskapen om och beakta effekter av ett förändrat klimat i planeringen. Nämnden fortsätter att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i planeringen. Stadens kommande åtgärdsplaner för skyfall ska utgöra ett strategiskt underlag i detta arbete. Vid utformandet av skyfallsanläggningar under mark i samband med stadsutvecklingsprojekt, samverkar nämnden med trafiknämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB så att hänsyn tas 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. Det så kallade Stockholmsregnet har börjat användas i exploateringsprojekten för att bedöma översvänningsriskerna vid skyfall. Regnet är framtaget av trafiknämnden och bedöms ge en mer rättvisande bild av översvänningsriskerna vid skyfall, vilket i sin tur är en förutsättning för att tillräckliga men inte överdimensionerade åtgärder planeras.

Exploateringsnämnden utreder en pilot i Värtahamnen för sorterande avloppssystem och planerar för implementering i Loudden.

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämndens bidrar till att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att möjliggöra effektiv och hållbar bygglogistik, hantera byggavfall, masshantering och planera för en framkomlighet i exploateringsprojekt. Nämnden ska arbeta enligt en stadsövergripande handlingsplan för masshantering. Nämnden genomför huvudarbetena för Slussen.

Nämnden arbetar mot målen om minskad andel fossilbaserade transporter till förmån för hållbart resande och miljöeffektiva transporter. Nämnden arbetar också tillsammans med andra aktörer för att stärka framkomligheten i Stockholm i enlighet med framkomlighets-

strategin.

Staden arbetar med att tillämpa flexibla och gröna parkeringstal samt främja mobilitets-tjänster. Nämnden arbetar även för att minska biltrafikens negativa påverkan och öka trafiksäkerheten exempelvis genom hastighets- och bullerdämpande åtgärder. Nämnden arbetar för att implementera revideringen av de gröna parkeringstalen så att byggaktörer prioriterar hållbara mobilitetstjänster vid nybyggnation. Nämnden genomför antagna mål för laddinfrastruktur med en utbyggnad av antalet laddplatser både i ytterstad och innerstad.

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 verkar 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 arbetar strategiskt och övergripande med genomförandenaspekter som masshantering och ledningsplanering. Samordningen avseende logistik, framkomlighet, infrastystem och försörjningsinfrastruktur säkerställs i alla skeden av planering och genomförande, liksom att planeringen tar hänsyn till behov av kommunaltekniska ytor. Trafikstörande schakt- och anläggningsarbeten koordineras och kommuniceras så att störningarna minimeras.

Exploateringsnämnden arbetar enligt handlingsplanen för masshantering i Stockholms stad 2024-2027. Tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Stockholm Business Region AB och kommuner i regionen arbetar nämnden också för att ta fram trygga, smarta och effektiva ställplatser för godstrafik på väg. Avfallsinsamlingen i staden kan förbättras och effektiviseras genom att installera sopsugar i nya bostadsområden. Möjligheten att bygga sopsugar provas därför i varje nytt projekt.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Södermalmstorg och stadens arbete med den nya publika byggnaden Mälarterrassen är färdigställt. Gång- och cykelbrons grundläggning och underbyggnad är färdigställd och bron är planerad att öppnas 2027.

I bussterminalen pågår avslutande installationsarbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm. 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 för att hantera de i dag kända avvikelserna och osäkerheterna.

Målet bedöms uppfyllas helt. Stadens totalt sju aktiviteter bedöms helt genomförda. De två nämndmålen bedöms uppfyllas helt och de fyra nämndaktiviteterna bedöms genomföras helt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utarbeta en modell för mobilitetssköp	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har i dialog med kommunstyrelsen arbetat med framtagandet av reviderade riktlinjer för parkeringstal i nybyggnation där mobilitetstjänster är inkluderade. Dessa riktlinjer beslutades av kommunfullmäktige den 15 december			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
2025. I riktlinjerna finns möjlighet att få rabatt på parkeringstalet med hjälp av mobilitetsåtgärder inom den egna fastigheten eller genom tjänster nära fastigheten. I arbetet med de nya parkeringstalen har exploateringsnämnden utrett frågan och funnit att mobilitetsköp inte är förenligt med gällande lagstiftning samt att det inte är lämpligt att genomföra utifrån kommunfullmäktiges beslut gällande tillämpningen av tomrättsinstitutet samt stadens investeringsstrategi. Bedömningen är gjord gemensamt med stadsledningskontoret.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB se över principerna för finansiering, marktillgång samt främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Under 2025 har dialog med berörda nämnder skett för att genomlys konsekvenser av nuvarande principer. Ett gemensamt förhållningssätt har diskuterats som belyser vikten av att idrottsfrågorna lyfts tidigt i processen och där parkeringsval lyfts fram som en tydlig prioritet där samordnad parkering alltid ska utredas. Arbetet fortsätter under nästa år.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden ta fram underlag för att kollektivtrafikförsörja de nya stadsutvecklingsområdena Bromma Parkstad, Fagersjö och Norra Djurgårdsstaden	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbete pågår för att ta fram underlag i stadsutvecklingsområdena. För Bromma flygplats har ett arbete med vision och planprogram pågått under året. Exploateringsnämnden, trafiknämnden och stadsbyggnadsnämnden samverkar fortsatt med Regions Stockholms trafikförvaltning och förvaltningen för utbyggd tunnelbana gällande lokaliseringsutredning för tunnelbana. I Norra Djurgårdsstaden har buss- och spårvägssträckning, samt bryggor för pendelbåtar utretts. Berörda förvaltningar utreder i samverkan med trafikförvaltningen, Lidingö stad och Trafikverket. Arbetet fortsätter under nästa år. I Fagersjö har underlag tagits fram om naturreservat. En analys har också gjorts för att utreda framtida behov av ny kollektivtrafik.			
  Exploateringsnämnden ska verka för utbyggd laddinfrastruktur genom tillgängliga verktyg	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har, tillsammans med trafikkontoret, tagit fram ett förslag till process för att säkerställa att det behov av laddinfrastruktur som finns på allmän platsmark och som föranleds av kontorets projekt tillgodoses med stöd av det kartmaterial trafikkontoret har tagit fram.			
  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samråd med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och andra intressenter verka för att cykelparkeringsgarage anordnas vid eller i närheten av Stockholms Centralstation	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har fört en dialog med Stockholms Stads Parkerings AB och deltagit i arbetet utifrån behov. I pågående detaljplaneprocess för Centralstaden möjliggörs ett cykelparkeringsgarage vid Klarabergsviadukten. Nämnden medverkar i detaljplaneprocessen.			
  Trafiknämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB utreda ansvar och utveckling av stadens innerstadskajer med hänsyn till trafiksäkerhet, farleder och framtida kollektivtrafikpunkter på sjö. I arbetet ska en eventuell flytt av förvaltning av innerstadskajer från Stockholms Hamn AB till trafiknämnden också utredas	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har fört en dialog med trafiknämnden och bistått dem i arbetet utifrån behov, ett arbete som kommer att fortsätta under 2026.			
  Trafiknämnden ska, utifrån erfarenheterna från den tillfälliga aktiveringen av Munkbrohamnen, i samråd med exploateringsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Hamn AB och Region	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Stockholm utreda olika scenarier för Munkbrohamnens framtida utveckling där möjligheten att använda massor cirkulärt ska undersökas			
Analys Trafiknämnden har tagit fram en utredning som redovisar nödvändiga åtgärder för Munkbrohamnen och hur dessa skulle kunna genomföras. I arbetet med att anlägga en slänt rekommenderas att stenmassor från kringliggande projekt nyttjas, vilket innebär cirkulär användning av stadens massor och ett lägre klimatavtryck.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden arbetar enligt Stockholms stads handlingsplan för masshantering för att säkerställa en mer cirkulär, resurseffektiv och miljömässigt hållbar hantering av de jord- och bergmassor som genereras i exploateringsprojekt. Nämnden deltar i styrgrupp och arbetsgrupper för genomförandet av den regionala strategin för hantering av massor i Stockholms län. Nämnden arbetar generellt för en ökad resurseffektivitet och cirkularitet i byggprocessen. Nämnden arbetar även 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.

Nämnden verkar för att återanvända förorenad jord och andra massor som inte bedöms vara förknippad med risk för människors hälsa och miljö. Detta görs 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.

Nämnden ställer krav på att samtliga byggaktörer och entreprenader i Norra Djurgårdsstaden ansluter sig till bygglogistikcentret för att effektivisera materialflöden. Masshantering sker lokalt via Masslogistikcentrum där bland annat Hagastaden och Region Stockholms förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) är anslutna. En lägesredovisning om arbetet med masslogistik gjordes för nämnden i december.

Masslogistikcentrum Norra Djurgårdsstaden har utsetts till funktionen för koordinering och samordning av masshantering. Nya ytor för masshantering planeras som komplement till befintlig anläggning i Norra Djurgårdsstaden. En yta för hantering av massor från FUT har identifierats i Årsta och arrendeavtal har undertecknats.

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

Under året har alternativ för återbruk av det sparade teglet från stationsbyggnadens klocktorn utretts. Projektet har bedömt att teglet i större andel kan återbrukas och användas inom anläggningsdelar i östra Hagastaden. Under 2026 planeras detta införlivas i pågående projektering.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska arbeta strategiskt och övergripande med genomförandeaspekter som masshantering och ledningsplanering där en förstärkt samordning med Stockholm Exergi, Stockholm Vatten och Avfall AB samt Ellevio i tidiga skeden i stadsutvecklingsprocessen är av stor vikt.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden samordnar arbetet med masshantering med Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) genom bolagets deltagande i samverkansgrupp och arbetsgrupp för genomförande av handlingsplanen för masshantering i Stockholms stad. Nämnden deltar även i samarbeten och kunskapsöverföring i övergripande frågor på regional och nationell nivå.			
 Exploateringsnämnden ska under året tillsätta en funktion för koordinering och samordning av masshantering i enlighet med masshanteringsplanen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbete har gjorts med att planera för masshanteringsytor som komplement till Masslogistikcentrum i Norra Djurgårdsstaden. Masslogistikcentrum Norra Djurgårdsstaden har utsetts till funktionen för koordinering och samordning av masshantering. En ny platschef för verksamheten har rekryterats. Nya ytor för masshantering planeras som komplement till befintlig anläggning i Norra Djurgårdsstaden. Detta sker i samarbete med bland annat Trafikverket.			

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

 Uppfylles helt

Analys

Exploateringsnämnden har verkat för att staden ska byggas på ett sätt som möjliggör kortare och färre resor. När nya områden och förtätningar planeras har hållbart resande och hållbara transporter främjats. Nämnden har prioriterat kapacitetsstarka trafikslag som gång, cykel och kollektivtrafik och har därmed minskat klimatpåverkan, gjort gaturummet mer inbjudande och ökat jämlikheten i transportsystemet.

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

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

Nämnden har arbetat med att minska behovet av parkeringsplatser vid nyproduktion, särskilt i samband med förtätning och har slutfört arbetet med att ta fram nya projektspecifika och gröna parkeringstal för att göra det attraktivt för byggaktörer att prioritera hållbara mobilitets-tjänster vid nybyggnation. Nämnden ska pröva möjligheten till extern finansiering av mobilitetslösningar genom exempelvis EU-finansiering.

Nämnden har, tillsammans med övriga berörda nämnder, verkat för att öka kollektivtrafikens attraktivitet baserat på befintlig infrastruktur för tvärgående stombusstrafik i Söder- och Västerort, samt arbetat för att viktiga bytespunkter förbättras och utvecklas, och i första hand prioriterat bytespunkterna Gullmarsplan och Årstaberg.

Nämnden har, under ledning av trafiknämnden, tillsammans med övriga berörda nämnder och i dialog med Region Stockholm, pekat ut ett prioriterat nät för kollektivtrafiken på stadens

gator och vägar. Nämnden har också, tillsammans med trafiknämnden och övriga berörda nämnder, samarbetat med Region Stockholm för att utveckla möjligheter för fritidsresor med kollektivtrafiken, exempelvis till idrottsplatser.

Norra Djurgårdsstaden har tre HVO100 stationer. Norra Djurgårdsstaden har investerat i två el-lastbilar. Exploateringsnämnden har arbetat 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 minskat transportbehov och ökad framkomlighet genom samordning av alla transporter till och från byggområdet och koordinering av avfallshanteringen koordineras 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.

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. I ombyggnaden av anläggningen i vattenområdet ingår byggnation av två avbördningskanaler, en slusskanal och en fiskvandringssväg.

Huvudarbetena pågår. Några av de centrala utmaningarna i projektet är de geotekniska förutsättningarna i området, arkeologiska utgrävningar och det begränsade utrymmet där komplexa och tekniskt komplicerade arbeten utförs i direkt anslutning till tunnelbanan.

Slussen, fiskvandringssleden och de båda avbördningskanalerna med tillhörande teknisk utrustning för drift är färdigställda. Den tillfälliga avbördningskanalen av Mälaren sker för närvarande i den färdiga anläggningen till dess full kapacitet kan tas i bruk under 2026 när erosionsskyddet är färdigställt. Gång- och cykelbrons grundläggning och underbyggnad är färdigställd och bron är planerad att öppnas 2027. Arbetet pågår även med överdäckning av Stadsgårdssleden öster om Katarinahissen samt tillhörande arbeten för att möjliggöra byggnation av Saltsjöbanans slutstation, Nobel Center med mera. 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. Torget och det publika stråket har öppnats. I bussterminalen pågår avslutande installationsarbeten och provningar av anläggningen inför överlämnande till Trafikförvaltningen i Region Stockholm.

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. Bedömningen är att projektet kan genomföras inom fastställda tids- och budgetramar enligt reviderade genomförandebeslutet från 2023 samt att nämnden beslutat omfattningsändring under förutsättning att samtliga prognostiserade inkomster i beslutet realiseras. Den aktuella slutkostnadsprognosen innebär att projektets tilldelade reserv i nuläget har tagits i anspråk.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska minska behovet av parkeringsplatser vid nyproduktion, särskilt i samband med förtätning, genom att implementera de nya riktlinjerna för gröna parkeringstal.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nya riktlinjer vid nyproduktion för mobilitet och parkering, som är målstyrda mot ett lägre parkeringstal, har antagits. Implementering av riktlinjerna har påbörjats.			
 Exploateringsnämnden ska utreda förutsättningarna för att omvandla gatumark till kvartersmark i syfte att reservera platser för bilpooler.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har utrett förutsättningarna baserat på gällande lagstiftning och tidigare erfarenheter. Förutsättningar har utretts genom att utvärdera de platser i staden där denna typ av lösning finns kopplat till drift, underhåll, inkomster för staden för arrende samt handläggning av nya detalplaner. Dialog har förts med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Stockholm Parkering AB. Kontoret kan konstatera att det, enligt gällande lagstiftning, inte är tillåtet att reservera parkeringsplatser på allmän platsmark (gatumark) för delade fordon. Utredningsarbetet visar bland annat att aktuella ytor måste planläggas som kvartersmark, vilket innebär att staden måste ta fram en ny detaljplan för varje enskild bilpoolsplats, en mycket tids- och resurskrävande process. Av utredningen framgår även att långtidsparkering fortsättningsvis ska lösas på kvartersmark i enlighet med framkomlighetsstrategins intentioner.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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.

Miljötekniska undersökningar utförs i samband med exploatering på stadens mark och därefter sker sanering. Vid nybyggnation beaktas möjligheten att återställa eller skapa våtmarker. I samband med markanvisning på stadens mark för nybyggnad ställs bland annat krav på tillämpning av åtgärdsnivån vid planering av kvartersmark samt krav på materialval utifrån Byggvarubedömningen (BVB). Kraven ingår som villkor vid markanvisning och upprepas i samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden har fortsatt arbetet med att genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster.

Målet bedöms målet helt uppfyllt. Stadens indikator bedöms uppfylla årsmålet helt och stadens två aktiviteter bedöms genomföras helt. Nämndmålet bedöms uppfyllas helt och nämndaktiviteten bedöms genomföras helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel avslutade bygg- och anläggnings-entreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvaru-bedömningen	100 %			100 %	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB samt andra berörda bolagsstyrelser se över hur samordningen av genomförandet av de lokala åtgärdsplanerna för vatten utifrån ett helhetsperspektiv kan förbättras och integreras i det löpande arbetet som samordningsgruppen för god vattenstatus genomför	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har bidragit via sitt deltagande i strategiska samverkansgruppen för god vattenstatus. Ett arbete har genomförts för att skapa samsyn kring frågeställningar rörande genomförandet av åtgärdsprogrammen för vatten utifrån ett helhetsperspektiv.			
 Stockholm Vatten och Avfall AB ska i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, samt i samråd med trafiknämnden, ta fram rutin och metoder för att i tidiga skeden planera för lokalt omhändertagande av dagvatten vid nybyggnation med fokus på naturbaserade lösningar	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Stockholm vatten och avfall (SVOA) har sett över rutin och metoder under året. I exploateringsprojekten planeras dagvattenhantering i enlighet med stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Fördröjning, och därmed reningen, sker oftast i växtbäddar. Terrassbotten är oftast inte tät. Om underliggande mark inte består av lera eller berg kan vatten infiltrera ner i naturliga jordar. I de fall det bedöms lämpligt leds dagvatten ut i slänter för infiltration och naturlig rening.			

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

 Uppfylles helt

Analys

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

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

samband med överenskommelse om exploatering.

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder i enlighet med de lokala åtgärdsprogrammen för stadens vattenförekomster. Nämnden fortsätter att, i samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA), genomföra fällning av fosfor för förbättrad vattenstatus. Nämnden har ansökt och erhållit budgetjusteringar om totalt 11 miljoner kronor för fosforfällning i Riddarfjärden. SVOA har upphandlat en entreprenör för genomförandet. Eftersom kostnaden för genomförandet visade sig vara lägre än vad som var känt vid ansökan om budgetjustering, har Stockholm Vatten och Avfall AB påbörjat fosforfällning i Årstaviken. Nyttjandet av tilldelade medel har samordnats med stadsledningskontoret. Den totala kostnaden för fosforfällningen uppskattas till 10,5 miljoner kronor år 2025.

I avfallsplan Stockholm 2025-2030 listas nedlagda deponier i Stockholm. Totalt åtta av nio deponier saknar riskklassning. Exploateringsnämnden har sökt och erhållit budgetjustering om 400 000 kronor för riskklassning enligt MIFO fas 1 för de åtta nedlagda deponier som saknar klassning. Den totala kostnaden för riskklassningarna har uppgått till cirka 680 000 kronor.

Nämnden har under 2025 fått beviljat 1,4 miljoner kronor i syfte att undersöka huruvida urlakning av främst järnsulfat sker i vatten och syrefri miljö. Genom undersökning om ingen eller ringa urlakning sker så kan materialet återvinnas genom utfyllnad i vatten. Provtagning och kontroll har skett under året för att dokumentera och analysera halter av ämnen från sulfidförande berg. Kostnaderna består av platsbesök och kontroll samt analys och utvärdering under pågående projekt. Kontroller har skett vid två tillfällen per månad till och med juni 2025 och därefter vid ett tillfälle per månad under juli till december. Kontroll och analys sker genom en extern aktör. Projektet avslutas med rapportskrivning och redovisning under kvartal 2 2026. Projektet har förbrukat 1,4 miljoner kronor som var beviljat för 2025. Nämnden avser att ansöka om medel i samband med tertialrapport 1, i syfte att slutföra projektet.

Sanering av förorenade områden

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

Det finns även ett behov av att sanera förorenade områden som inte är föremål för exploatering. Några exempel är Snösätra industriområde, Söderskjutbanan i Rågsveds naturreservat och delar av Riddersvik. Exploateringsnämnden har sökt statligt stöd för större marksaneringsprojekt på stadens mark där ansvarig verksamhetsutövare saknas och saneringen av Riddersvik har påbörjats. Nämnden har ansökt och erhållit budgetjustering om 400 000 kronor för det fortsatta arbetet med att ta fram en plan för att på lång sikt hantera förorenad båtuppställningsmark. Utfallet för 2025 uppskattas till 300 000 kronor.

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. Arbetet med att införa de skärpta kraven som kemikalieplan 2025-2031 innebär har påbörjats och fortsätter under 2026. Nämnden samverkar genom att vara en aktiv medlem i Byggvarubedömningen.

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	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska söka statligt stöd för större marksaneringsprojekt där verksamhetsutövare saknas	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Under de första månaderna under 2025 färdigställdes förfrågningsunderlaget för upphandling av saneringsentreprenaden i marksaneringsprojektet för Riddersvik. Under juni 2025 utvärderades inkomna anbud och entreprenör tilldelades. Tilldelningsbeslutet överklagades, men i överprövningsprocessen dömde förvaltningsrätten till stadens fördel. Under augusti skrevs kontrakt med tilldelad entreprenör, och under hösten har saneringsentreprenaden startat. Under sommaren utförde projektet inventering av invasiva växter. Tidigare under året fick projektet information om möjlig förekomst av invasiva växter i områdena som ska marksaneras via pågående utredning för nytt naturreservat i Kyrkhamn och del av Riddersvik. Inventeringen konstaterade att invasiva växter förekommer inom områdena som ska marksaneras. En del av de invasiva växterna kommer att hanteras under marksaneringsentreprenaden och det avser arter som finns med som högprioriterade arter på Stockholms stads prioriterad lista över invasiva växtarter i Stockholm. Efter projektets kommunikation med Länsstyrelsen, har Naturvårdsverket meddelat att kostnader som uppkommer i marksaneringsprojektet till följd av hantering/bekämpning av invasiva arter inte får bekostas av statliga medel för marksanering. Det medför att staden behöver stå för kostnader med anledning av hantering eller bekämpning av invasiva arter inom områdena som ska marksaneras. För delområdet "f d Tennisbanan" lämnade staden i början av februari in en ansökan om utökat statligt stöd för att utföra sanering. Bakgrund till att aktuell ansökan om statliga medel gjorts först under 2025 är att det tidigare, på grund av föreslagen detaljplan, inte har funnits förutsättning för att ansökan om statliga medel. Hittills har alla utförda arbeten avseende delområdet utförts och bekostats av staden. Under december 2024 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om att delområdet "f d Tennisbanan" istället ska förbli ej planlagt. I slutet av april 2025 meddelade Länsstyrelsen beslut om avslag på ansökan om medel, med anledning av att Länsstyrelsen bedömer att föroreningsskadan vid Tennisbanan inte är prioriterad jämfört med andra föroreningsskador i länet. Det medför att staden även behöver bekosta utförandet av saneringsåtgärderna.			

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

 Uppfylls delvis

Analys

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

- 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
- 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.

- 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
- bidra till stadens beredskap
- 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

Målet bedöms uppfyllas delvis. Totalt sex av sju verksamhetsområdesmål bedöms uppfyllas helt och ett uppfylls inte. Målet som bedöms inte uppfyllas omfattar indikatorerna om antal bostäder i inriktningsbeslut samt antalet påbörjade bostäder som för närvarande inte bedöms uppfylla årsmålen helt.

Antal bostäder i inriktningsbeslut ska enligt mål för år 2025 uppgå till 4 000 bostäder varav 2 000 hyresrätter. Under året har inriktningsbeslut fattats för totalt 1 536 bostäder, varav 1 004 hyresrätter. Därutöver har beslut om markanvisning fattats för 2 793 bostäder, varav 1 487 hyresrätter. Marknadsläget och kostnadsökningar inom branschen gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har, i samarbete med kommunstyrelsen, arbetat med att ta fram relevanta portföljmål för hela portföljen.

Det finns cirka 15 000 bostäder i planering och genomförande i Järva. Konjunkturen innebär svårigheter att driva och få avsättning för nyproducerade bostäder i alla pågående projekt i såväl Järva som övriga staden. Nämnden har därför bedrivit ett prioriteringsarbete som siktar på att stärka möjligheterna för genomförbara projekt och anpassa projektportföljen till nämndens investeringsutrymme.

Nämnden har tagit fram en strategi för alla väsentliga upphandlingar och avtal med syfte att möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar. Nämnden har ansvarat för att övergripande samordna gemensamma inköpsfrågor inom kommunkoncernen för bygg- och anläggnings-entreprenader. Arbeta pågår enligt plan och ett antal prioriterade områden har identifierats. Nämnden har också fortsatt att utveckla den strukturerade leverantörsuppföljning under 2025 bland annat genom lösningen Rättvist byggande. Införandet av fossilfria byggarbetsplatser har fortsatt och inför varje upphandling ska möjligheten att skärpa miljökraven undersökas.

Exploateringsnämnden arbetar i samverkan med stadsdelsnämnderna, socialnämnden och berörda myndigheter för att förebygga och i förekommande fall avlägsna olagliga boplatser.

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.

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

 Uppfylls helt

Analys

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 genom att nämnden 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 driftsekoniskt 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.

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 budgetamar.

Målet bedöms uppfyllas helt. Av stadens totalt fyra indikatorer bedöms tre uppfylla målen helt och en delvis. Av stadens totalt åtta aktiviteter bedöms sju helt genomförda och en redovisar en avvikelse.

De två nämndmålen bedöms uppfyllas helt. Årsmålen för en av nämndens indikatorer bedöms uppfyllas helt och en uppfyller inte målet. Nämndens totalt fem aktiviteter bedöms genomföras helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförande beslut är i god överensstämmelse med	100 %			0 %	60 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
inriktnings- beslut							
Analys Totalt 6 stycken beslut över 50 miljoner är tagna i nämnden. Endast 1 projekt har ett eget inriktningsbeslut. Genomförandebeslutet är i god överensstämmelse med inriktningsbeslutet.							
  Exploateringsnämndens budget-följsamhet efter resultat-överföringar	100 %			75,4 %	100 %	100%	VB 2025
Analys Nämnden redovisar, efter ansökta budgetjusteringar, ett resultat i nivå med budget.							
  Exploateringsnämndens budget-följsamhet före resultat-överföringar	100 %			75,4 %	100 %	100%	VB 2025
  Nämndens prognos-säkerhet T2	1 %			-38 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kommunstyrelsen utreda arrendesystemet för upplåtelse av idrottsmark och en finansieringsmodell kopplat till klassificeringen av kommersiella ytor	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet har inletts men inte avslutats under året. Arbetet avrapporteras under 2026.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser utveckla samordningen av trafik-, mark- och dagvattenutredningar vid stadsutvecklingsprojekt i syfte att minska stadens totala investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden deltar i arbetet, men under ledning av kommunstyrelsen enligt överenskommelse. Exploateringsnämnden bedriver även ett löpande arbete med berörda nämnder inom ramen för Ledstången, bland annat har samordning med Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) stärks inom exploateringsprojekten.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen fortsätta utvecklingen av en ny långsiktig modell för ekonomisk styrning av exploateringsprojekt som möjliggör kontinuerlig omfördelning av resurser mellan projekt så att hela staden kan utvecklas	2025-01-01	2025-06-30	
Analys Exploateringsnämnden har utrett möjliga modeller för redovisning av omfördelning, i linje med uppdraget om att angelägna projekt ska kunna ha ett samlat negativt nettonuvärde på totalt 500 miljoner kronor eftersom andra utpekade projekt har motsvarande positivt resultat. Samtliga studerade modeller för styrning och uppföljning har utmaningar eftersom exploateringsnämndens ekonomi inte redovisas separat och modellerna innebär därutöver betydande administration. Nämnden har därför haft en nära dialog med kommunstyrelsen om uppdraget. En viktig del i den dialogen är att säkerställa en styrning mot ökad lönsamhet i projekt med goda förutsättningar så att angelägna projekt med svagare ekonomiska			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
förutsättningar kan möjliggöras.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden utarbeta en ekonomisk modell för hur stadsutveckling kan drivas utan byggaktör eller med ankarbyggaktörer	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nämnden har utvärderat tidigare arbete med ankarbyggaktörer och rekommendationer till nya projekt har tagits fram. I ett antal projekt har nämnden det senaste året avvaktat med att markanvisa delar av ett större stadsutvecklingsprojekt, som exempelvis i Sjöstadshöjden. I december beslutade nämnden om inriktningsbeslut och begäran om detaljplan för ett radhusprojekt i Grimsta, som nämnden ska driva utan byggaktör, som ett pilotprojekt. Kontoret förbereder ytterligare pilotprojekt för planering utan byggaktör och avser att återkomma till nämnden under 2026 för beslut.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafikinämnden och övriga berörda nämnder utreda åtgärder för att effektivisera planeringsprocess och organisation för utveckling av allmän plats samt säkerställande av trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin och framtida driftperspektiv	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har delvis drivit arbetat inom ramen för Ledstängen. Att utveckla metoder för att följa upp en effektiv utbyggnad av allmän plats ingår även i arbetet med portföljmål samt inom vidareutvecklingen av exploateringshandboken samt kontorets arbete med beslutsgrindar. Arbetet fortsätter under 2026.			
  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden bedömer att fastighetsägaransvaret är utrett.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser genomföra en översyn av investeringsbehoven för Bällsta IP i syfte att ytterligare minska projektets investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet har pågått under året och exploateringsnämnden medverkar i arbetet utifrån behov och önskemål. Projektet har pausats under året. Översyn av investeringsbehoven kommer att genomföras i samband med att projektet startar upp.			
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, förskolenämnden, idrottsnämnden, socialnämnden, trafikinämnden, utbildningsnämnden, äldre- och barnnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB ta fram en handlingsplan för att de kommande åren väsentligt öka andelen extern finansiering av omställnings- och utvecklingsprojekt från EU:s fonder och program samt andra finansiärer	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har bidragit till framtagande av handlingsplanen genom att ingå i referensgruppen som har fokuserat på kunskapsbyggande samt på styrning, organisering och behov av stöd inför implementeringen. Delar av nämndens verksamhet för investeringar finansieras genom extern finansiering, exempelvis genom innovationsmedel, finansiering för elektrifiering eller klimatdata. Några exempel på ansökningar som gjorts under året: • Projekt Persikan ansökte om 6 miljoner kronor från Energimyndigheten för en helt emissionsfri entreprenad och fick detta bidrag. Projektet pågår och sker i samarbete med KTH som bedriver forskning på entreprenaden. • Exploateringsnämnden har tidigare ansökt och erhållit statliga medel för sanering av Riddersvik. Under januari 2025 lämnade staden in ansökningar om omfördelning i tid av erhållna statliga medel som inte har förbrukats som planerat, till kommande år. I början av april fick staden besked om att Naturvårdsverket beviljat de båda ansökningarna. För delområdet "f d Tennisbanan" lämnade staden i början av februari in en ansökan om fem miljoner kronor i utökad statligt stöd för sanering av området. I slutet av april meddelade länsstyrelsen beslut om			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
avslag på ansökan om ytterligare medel, med anledning av att länsstyrelsen bedömer att föroreningsskadan vid Tennisbanan inte är prioriterad jämfört med andra föroreningsskador i länet. Det medför att staden även behöver bekosta utförandet av saneringsåtgärderna.			
- I november 2024 ansökte exploateringsnämnden om 15 miljoner kronor i LOVA-bidrag för fosforfällning i Riddarfjärden. Ansökan avslogs av Länsstyrelsen i februari 2025. - Årstafältet har ansökt och tilldelats medel från Vinnova för att genomföra en förstudie kring förutsättningar för elektrifiering, batterilagring och masslogistik via järnväg för industriellt byggande. Projektet har för i år fått 1 miljon kronor för förstudien, i konsortium med KTH, Ellevio och Atlas Copco vilket innebär att deltagandet är finansierat till hälften. Projektet avser även delta i nästa steg av utlysningen som kommer att pågå under hösten och ansökan ska vara gjord i januari 2026. Denna ansökan gäller 50 miljoner kronor per år i 3 år för att genomföra resultaten från förstudien. - Slakthusområdet ansökte om drygt 1 miljon kronor från Tillväxtverket för att vidareutveckla en metod för att stärka klimatperspektivet redan i planeringsfasen och arbetssätt för beräkningar i tidigt planeringsskede.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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.

Nämnden bedömde att försäljning av tomträttsmark och mark i andra kommuner skulle uppgå till cirka 200 miljoner kronor för 2025, vilket är samma nivå som 2024. Därutöver säljer nämnden mark i samband med exploatering. Nämnden beräknar att markförsäljningar i samband med exploatering för år 2025 kommer uppgå till cirka 1 150 miljoner kronor.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska under året påbörja arbetet med en revidering av stadens tomträttsavgifter för bostadshus i syfte att möjliggöra förbättrade förutsättningar för nyproduktion av bostäder på tomträtt och en god långsiktig ekonomisk förvaltning.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Ett arbete har påbörjats med utredningar som underlag för avgäldsöversyn för att möjliggöra en revidering av stadens tomträttsavgifter för bostadshus. Arbetet fortsätter under 2026.			

Nämndmål: 3.1.2 Exploateringsnämnden har ekonomisk hållbar balans i projekten

 Uppfylls helt

Analys

Lönsamheten i exploateringarna är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kommer att ha råd med då stadens finansiella resurser är begränsade. Utgiftssidan provas noggrant 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 har fortsatt prioriterats med fokus på stärkt kompetens och utvecklade arbetssätt.

Exploateringsprojekten är i huvudsak lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet 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. Dagens ekonomiska läge med högre räntenivåer och ökad byggkostnadsutveckling innebär att det är särskilt viktigt att inkomna anbud för investeringar värderas för att säkerställa att dessa inte är oskäligen.

Fastighetsmarknaden i Sverige har haft stora utmaningar med minskade investeringsvolymerna sedan 2022. Utmaningarna har kvarstått under 2025 då Boverket bedömer att bostadsbyggandet i Sverige är nere på 2011 års nivå. Även byggandet av kommersiella fastigheter, arbetsplatser med mera, har minskat. Höjda räntor, ökade byggkostnader och en avvaktande efterfrågan påverkar 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 fortsatte att öka under 2024 och första halvåret 2025. I Stockholm 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.

För bostadsmarknaden börjar det generellt att vända, om än från låg nivå. Detta främst på grund av ökade reallöner, lägre räntor och en ökad optimism med stigande bostadspriser på successionsmarknaden. Byggstarterna av bostadsrättsprojekt har under året dock fortsatt legat på låga nivåer 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. Från och med 2026 gäller nya regler för presumtionshyra som bland annat innebär att presumtionshyror ska få samma årliga hyresutveckling som övriga hyresrätter. Detta bedöms som positivt men

ytterligare åtgärder behövs för att öka nybyggnationen av hyresrätter.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel ekonomisk avvikelse för samtliga slutredovisade projekt under året jämfört med genomförande beslut	4,5 %			-8,7 %	+/-5 %		2025
Analys Under perioden har 16 slutredovisningar av färdigställda projekt gjorts. Den sammanlagda avvikelsen uppgick till 30,4 miljoner kronor lägre än beviljad budget enligt genomförandebeslut om totalt 670,3 miljoner kronor.							
 Nämndens prognos-säkerhet T2, investeringar	22,3 %			6,5 %	+/-5 %		2025
Analys Utfallet netto avvek med 22,3 procent mot prognosen i tertialrapport 2. Utgifterna blev 191 miljoner kronor lägre än prognostiserat i tertialrapport 2 vilket motsvarar en avvikelse på 3,8 procent. Inkomsterna blev 518,4 miljoner kronor lägre än prognostiserat vilket innebär en avvikelse på 28,1 procent. Prognosen för inkomsterna byggde på den stora osäkerhet som har rått under året med anledning av förskjutningar i projekten samt möjligheten att fakturera. Under året har resurser satts in i syfte att säkerställa regelbunden fakturering. I slutet av året erhöll nämnden ett utökat bidrag från MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap) på ca 140 miljoner kronor som inte fanns med i prognosen.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska stärka samordningen för gemensamma analyser i tidiga skeden med stadens bolagsstyrelser och investerande nämnder för utvecklade beslutsprocesser och långsiktigt hållbara investeringsnivåer i hela kommunkoncernen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Beslutsunderlag är under utveckling för att öka nämndens projekt- och portföljstyrning. Ett nytt beslutstillfälle har inrättats, förnyat (alternativt reviderat) inriktningsbeslut efter samråd. Vid detta beslutstillfälle inhämtas och redovisas även övriga investerande bolags och nämnders investeringsutgifter.			
 Exploateringsnämnden ska, i samarbete med kommunstyrelsen, utarbeta nyckeltal som exempelvis jämförelsetal för investeringar i allmän platsmark i syfte att förbättra projektstyrningen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbete har genomförts under året med kartläggning av nuvarande nyckeltal och genom dialog med berörda funktioner inom exploateringskontoret. Ett arbete har pågått under året med att se över kontorets kalkyler och ta fram nyckeltal och erfarenhetsvärden och därmed säkerställa rättvisande data. Arbetet behöver fortsätta under 2026.			
 Exploateringsnämnden ska, tillsammans med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden, möjliggöra vissa icke lönsamma projekt utifrån stadens områdesgemensamma analyser av lokala behov samt övergripande arbete för sammanhållen stad.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nämnden har under året fattat investeringsbeslut (inriktnings- eller genomförandebeslut) för ett antal projekt med värdeskapande investeringar i fokusområden där det sammanlagda negativa nettonuvärdet uppgår till 500 miljoner kronor över mandatperioden.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Inom ramen för detta uppdrag har exploateringsnämnden bland annat beslutat om och genomfört rivning av parkeringsdäcket i Rågsved, för att skapa en trevligare och tryggare plats. Nämnden har även beslutat om en ny temalekpark i södra Spångadalen. Ytterligare två beslut inom ramen för detta uppdrag fattades under hösten, ett nationellt fotbollscenter i Kista och nya radhus och ny centrumbebyggelse i Sättra. Förslagen arbetas fram inom ramen för de samarbetsforum och styrgrupper som finns för fokusområdena och där stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret är representerade.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att medverka vid företagsetableringar och till en funktionsblandad stadsmiljö. Inom exploateringsprojekten arbetar nämnden för att öka antalet arbetsplatser. Detta gäller framförallt i ytterstaden, stadens fokusområden och inte minst inom Fokus Järva.

Alla stadens nämnder och bolagsstyrelser 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.

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.

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.

Målet bedöms uppfyllas helt. Två av stadens indikatorer uppfyller årsmålen helt medan två inte gör det. Nämndens mål bedöms uppfyllas helt och nämndens aktivitet bedöms genomföras helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal markanvisade	1 335				2 000	Tas fram av nämnd	2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
arbetsplatser i ytterstaden							
Analys Avvikelsen hänger samman med en generellt lägre nivå på antalet markanvisningar till följd av konjunktur- och marknadsläget.							
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			14	8	Tas fram av nämnd/styrelse	VB 2025
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	Tas fram av nämnd/styrelse	VB 2025
Analys Exploateringskontoret har under året inte kunnat erbjuda lämpliga arbetsuppgifter till platser för Stockholmsjobb.							
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5			6	3	Tas fram av nämnd	VB 2025

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

 Uppfylls helt

Analys

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 fastställer nämnden projektspecifika mål och genomföra näringslivskonsekvensanalyser 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 verkar för att Kista fungerar som testbädd för stadens eget innovationsarbete inom såväl teknik som välfärdssektorn. Vidare 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.

I Akalla företagsområde pågår arbete med 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. Exploateringsnämnden har fastställt ett reviderat utredningsbeslut för Älvsjö-Örby. I Söderstaden planeras för en hög andel arbetsplatser.

Exploateringsnämnden styr och samordnar arbetet med platsutveckling av stadens renodlade verksamhetsområden, i samråd med kommunstyrelsen. Nämnden arbetar 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.

Nämnden har fattat beslut om markanvisning för bland annat:

- tryckpunktsstation i Liljeholmen
- lokaler i bottenvåning i Alvik i Bromma
- kontor, handel och centrumlokaler på Norrmalm
- kontor och kommersiella lokaler i Riksby i Bromma
- kontor samt lokaler i bottenvåning i Johanneshov (Slakthusområdet)

Nämnden har beslutat om markanvisning och överenskommelse om exploatering med försäljning för centrumlokaler i Johanneshov (Slakthusområdet). Nämnden har även fastställt överenskommelse om exploatering avseende bland annat:

- kontor och publika lokaler i Hagastaden.
- en verksamhetslokal i Gubbängen i Farsta

Nämnden har beslutat om reviderat inriktningsbeslut för projektet Klara City View på Norrmalm. Beslutet innehåller en kommersiell byggrätt om cirka 14 900 m² ljus BTA, i huvudsak kontor med handel i bottenvåningarna. Reviderat inriktningsbeslut har även fastställs för cirka 2 500 kvadratmeter kommersiella lokalytor i Fruängens centrum, för Brommaprogrammet med bland annat kommersiella lokaler för cirka 1 500 till 2 000 arbetsplatser.

Nämnden har även fattat beslut om köp och försäljning av fastighet samt exploateringsavtal inom ramen för Hagastaden. Fastigheten avses exploateras för kontorsändamål med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt tunnelbana med tillhörande entréfunktion. Exploateringsavtal har även fastställs för fastighet i Larsboda i Farsta för bland annat kommande lokaler för centrumändamål, hotell, kontor med mera.

Genomförandebeslut för 850 kvadratmeter BTA lokaler i bottenvåning inom ramen för Slakthusområdet har fastställts.

Exploateringsnämnden har också fattat beslut om att förvärva en fastighet inom etapp 4b i Slakthusområdet. Byggrätten ägs av stadens helägda bolag Stockholm Globe Arena

Fastigheter AB. Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att en ny kommersiell byggrätt om cirka 35 000 kvm BTA kan inrymmas i etapp 4b. Byggrätten avses överlåtas eller upplåtas med tomträtt till extern aktör år 2031.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska, i samråd med kommunstyrelsen och Stockholms Stadshus AB, utreda möjligheter till förvärv av strategiska fastigheter som främjar långsiktig stadsutveckling i översiktsplanens fokusområden.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Möjligheten till strategiska förvärv prövas löpande inom fokusområden, framför allt i centrumnära lägen. Nämnden har under året framför allt arbetat aktivt med att se över förutsättningarna inom Sättra Centrum.			

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

 Uppfylls inte

Analys

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, Region Stockholm är av stor vikt för framdriften och projektekonomin.

Målet bedöms inte uppfyllas. Av stadens totalt elva indikatorer bedöms fyra uppfylla årsmålen helt, medan sju inte bedöms uppfylla årsmålen. Stadens totalt 14 aktiviteter bedöms genomföras helt. Två av nämndens mål bedöms uppfyllas helt och ett delvis. Nämndens totalt 16 aktiviteter bedöms genomföras helt under året.

Antal bostäder i inriktningsbeslut ska enligt mål för år 2025 uppgå till 4 000 bostäder varav 2 000 hyresrätter. Under året har inriktningsbeslut fattats för totalt 1 536 bostäder, varav 1 004 hyresrätter. Därutöver har beslut om markanvisning fattats för 2 793 bostäder, varav 1 487 hyresrätter.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har, i samarbete med kommunstyrelsen, inlett arbetet med att ta fram relevanta portföljmål för hela portföljen. Utifrån stadens samlade satsning inom Fokus Järva har exploateringsnämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafikinämnden och Järva stadsdelsnämnd organiserat arbetet med att utveckla Järva som ett prioriterat område där sociala hållbarhetsaspekter väger tungt i stadsutvecklingsprocessen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel markanvisade bostäder efter plansamråd	58,04 %				10 %	Tas fram av nämnd	2025
Analys Inriktningsbeslut har fattats för 17 radhus i Grimsta i syfte att detaljplanlägga innan markanvisning, i enlighet med stadens riktlinjer för markanvisning. Ytterligare projekt där markanvisning sker i ett senare skede av planprocessen kommer att initieras under kommande år. Att ställa om tar tid. Drygt 50 procent av de bostäder som anvisats under året har anvisats efter plansamråd, i projekt där markanvisningsavtalen förnyats.							
  Andel påbörjade bostäder med minst fyra rum och kök	20,4				20	Tas fram av nämnd	2025
  Antal bostäder igenomförandebeslut	2 268			3 921	6 000	6 000	2025
Analys Utifrån rådande marknadsförutsättningar har det varit svårt att få till bindande avtal om att genomföra en detaljplan vilket i sin tur påverkar utfallet för antalet bostäder i genomförandebeslut. Bland annat har genomförandebeslut fattats i projekten Sillö och Smedshagen, totalt cirka 1 400 bostäder på privat mark.							
  Antal bostäder i inriktningsbeslut	1 536				4 000	Tas fram av nämnd	VB 2025
Analys En osäker omvärld bidrar till att aktörerna på bostadsmarknaden förhåller sig något avvaktande vilket i sin tur påverkar utfallet för antalet bostäder i inriktningsbeslut. Samtidigt är kraven på god lönsamhet i de nya projekten högt prioriterat, för att säkerställa det ekonomiska utrymmet för angelägna investeringar inom hela staden.							
  Antal hyresrätter i inriktningsbeslut	1 004				2 000	Tas fram av nämnd	VB 2025
Analys Avkastningskrav och stigande entreprenad- och materialpriser påverkar i hög utsträckning förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter. En konsekvens av ändrade marknadsförutsättningar är ett ökat behov av högre hyresnivåer för bibehållen lönsamhet. Detta medför i sin tur ökad risk för vakanser. De kommunala bostadsbolagen utvärderar sina kostnadskalkyler löpande för att säkerställa att investeringskalkylen förblir marknadsmässigt motiverad. Totalt 735 av hyresrätterna i inriktningsbeslut avser de kommunala bostadsbolagen, varav 530 avser Stockholmshus.							
  Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års	1 321			505	1 000	Tas fram av nämnd	VB 2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Stockholms-förhandling							
  Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boende-kostnader (allmännyttan)	430			955	1 000	Tas fram av nämnd	VB 2025
Analys Avkastningskrav och stigande entreprenad- och materialpriser påverkar i hög utsträckning förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter. En konsekvens av ändrade marknadsförutsättningar är ett ökat behov av högre hyresnivåer för bibehållen lönsamhet. Detta medför i sin tur ökad risk för vakanser. De kommunala bostadsbolagen utvärderar sina kostnadskalkyler löpande för att säkerställa att investeringskalkylen förblir marknadsmässigt motiverad.							
  Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boende-kostnader (privat)	0			0	100	Tas fram av nämnd	VB 2025
Analys I dagsläget finns det få koncept som bidrar till bostäder med minskade boendekostnader i nyproduktion. Utifrån att lägenheter förmedlas utifrån rak kötid är det inte heller säkert att bostäderna tilldelas de grupper som har störst behov av minskade boendekostnader. Bostäder med rimliga boendekostnader finns framförallt i befintligt bestånd.							
  Antal markanvisade bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag	772			1 841	2 000	2 000	VB 2025
Analys Avkastningskrav och stigande entreprenad- och materialpriser påverkar i stor utsträckning förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter. En konsekvens av ändrade marknadsförutsättningar är behovet av högre hyra för bibehållen lönsamhet och därmed ökad risk för vakanser. De kommunala bostadsbolagen utvärderar sina kostnadskalkyler löpande för att säkerställa att investeringskalkylen förblir marknadsmässigt motiverad. Totalt 772 bostäder har anvisats till de kommunala bolagen varav 430 till Familjebostäder och Svenska Bostäder.							
  Antal påbörjade bostäder	3 494			2 582	6 000	6 000	VB 2025
Analys Nu rådande marknadsförutsättningar och prisökningar begränsar byggaktörernas förutsättningar att påbörja projekt, inte minst avseende bostadsrätter. Under året har fler projekt byggstartat jämfört med tidigare år. Ett flertal, projektspecifika, åtgärder har vidtagits för att upprätthålla bostadsbyggandet. Ett exempel är att exploateringsnämnden i vissa fall godkänt byggnation av hyresrätter istället för bostadsrätter i områden där efterfrågan på bostadsrätter viker. Ett annat exempel som vidtagits i enskilda projekt är att, där stadens genomförandeplanering medgett, erbjuda successiva tillträden. 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.							
  Antal seniorbostäder i hyresrätt i	113				100	100	2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
inriktningsbeslut							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser i syfte att i samarbete med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden skapa attraktiva byggrätter. I detta arbete ska bolagen också pröva möjligheten att utveckla byggrätter för bostadsrätter	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har arbetat med två projekt där stadens bostadsbolag bidrar i planarbetet för att möjliggöra bostadsrätter. Det gäller markanvisningen till Familjebostäder i Övre Tensta och markanvisningen till Svenska Bostäder för Cirkusplatsen i Grimsta, där Svenska Bostäder också är ankarbyggaktör.			
  Exploateringsnämnden ska i enlighet med tidigare genomförd utredning beställa detaljpaneläggning av Högdalstopparna i syfte att skapa ett attraktivt och öppet frilufts- och rekreationsområde. Detaljplanen ska också inkludera inrättandet av ett koloniområde i anslutning till rekreationsområdet i syfte att främja stadsnära odling och bidra till ökad trygghet i området	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har beslutat om beställning av detaljplan för frilufts- och rekreationsområde samt koloniområde vid Högdalstopparna. Detta bedöms resultera i ett tydligare huvudmannaskap för området samt ökad driftsäkerhet och möjlighet till långsiktiga investeringar.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden utveckla det strategiska arbetet för ett långsiktigt hållbart och resurseffektivt marknyttjande genom att göra en fördjupad kartläggning av bebyggelsepotential	2025-01-01	2025-12-31	
Analys En process och modell för att bedöma bebyggelsepotentialens markvärde, markvärdesutveckling, ekonomisk och teknisk genomförbarhet har tagits fram inom ramen för det pilotprojekt som genomförts under året. Under 2026 kommer modellen att tillämpas för hela staden.			
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med trafikinämnden, stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder utveckla gemensamma lösningar för övre Tensta som utgår från ett helhetsperspektiv på trafiklösningar, nyproduktion och social hållbarhet för att skapa en positiv förändring i området	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbeta med projektet Övre Tensta har pågått under året. Exploateringsnämnden fastställde inriktningsbeslut och markanvisning till AB Familjebostäder i december 2024. Ett samrådsförslag för ny detaljplan planeras under 2026. Samarbete med trafikkontoret pågår bland annat i det samarbetsforum och den operativa styrgrupp som finns för fokusområdet.			
  Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och AB Svenska Bostäder göra ett omtag avseende stadsutvecklingen i Husby	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Svenska Bostäders tidigare planer i Husbys centrum bedöms inte längre som aktuella att genomföra. Exploateringsnämnden, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och tomrättshavare i centrum, utreder andra möjligheter i Husby centrum. Planering i Järva samordnas och förankras i den organisation med arbetsgrupper och operativ styrgrupp som finns för Järva där bland andra stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret är representerade.			

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 	Exploateringsnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Södermalms stadsdelsnämnd och Stockholms Stads Parkerings AB inleda utvecklingsarbete för Medborgarplatsen genom att beställa en ny detaljplan	2025-01-01	2025-12-31	
	Analys Exploateringsnämnden har fattat beslut om att beställa detaljplan för Medborgarplatsen på Södermalm.			
 	Exploateringsnämnden ska utreda tomträttsinstitutets funktionssätt och lämna förslag till åtgärder i syfte att bland annat skapa förutsättningar för nyproduktion av hyresrätter	2025-01-01	2025-12-31	
	Analys Tomträttsinstitutets funktionssätt har setts över och ett antal pilotprojekt har tagits fram där nya tillvägagångssätt tillämpats. Dialoger har förts med stadens dotterbolag och stadsledningskontoret för att finna principer för samverkan i dessa frågor. Därtill pågår en inventering av stadens markreserv för att identifiera fler möjliga lönsamma bostadsprojekt.			
 	Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Stockholms Stads Parkerings AB, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och andra berörda nämnder föreslå och genomföra åtgärder för utveckling av Rågsveds centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Hagsätra-Rågsved	2025-01-01	2025-12-31	
	Analys Nämnden har, som en del i arbetet med Rågsveds centrum, fastställt delgenomförandebeslut avseende rivning av parkeringsdäck. Detta finansieras genom omfördelningen av resurser mellan lönsamma och olönsamma projekt. Trygghetsmedel har erhållits för att förbättra stadsmiljön efter rivningen. Rivningen har genomförts och platsen har gestaltats med ny belysning, grönska och konst.			
 	Kommunstyrelsen ska i samarbete med Skärholmens stadsdelsnämnd, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, SISAB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser föreslå åtgärder för utveckling av Vårbergs centrum med omnejd samt fortsätta utvecklingsarbetet av Sättra centrum med omnejd, inom ramen för arbetet med Fokus Skärholmen	2025-01-01	2025-12-31	
	Analys Exploateringsnämnden har medverkat i samarbete med berörda parter om att föreslå åtgärder för Vårbergs centrum. I april såldes Sättra centrum på exekutiv auktion och exploateringsnämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, har återupptagit planeringsarbetet för utveckling av centrum tillsammans med den nya ägaren. Ett reviderat inriktningsbeslut för Sättra centrum togs av nämnden 11 december 2025.			
 	Kommunstyrelsen ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden göra en översyn av stadens målstyrning inom ramen för bostadsuppdraget, mot bakgrund av lågkonjunktur och ett ökat fokus på genomförbarhet och senare markanvisningar	2025-01-01	2025-06-30	
	Analys Arbete med genomlysning av stadens målstyrning har genomförts. Exploateringsnämnden har deltagit i arbetet, i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Genomlysningen har också samordnats med portföljarbetet.			
 	Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden och trafiknämnden ta fram ett program för offentliga platser gestaltning som syftar till att ge förutsättningar för en god och kostnadseffektiv utformning och en likvärdig standard i den offentliga miljön i hela staden	2025-01-01	2025-12-31	
	Analys Under året har arbete gjorts inom ramen för styrgrupp och arbetsgrupp där exploateringskontoret har deltagit. Förutsättningar har fastställts och arbetet fortsätter under 2026.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nämnden har deltagit i arbetet under året och samarbete med stadsbyggnadsnämnden. Ett kunskapsunderlag har tagits fram. Närmare 7 500 bostäder under perioden 2010-2024 har tillkommit genom konvertering av kontor och lokaler till bostäder. Det motsvarar cirka 10 procent av det totala bostadsbyggandet under perioden. Samtidigt som potentialen för konverteringar till bostäder är begränsad finns några enstaka aktuella fall där staden utvecklar och anpassar befintliga byggnader som ett alternativ till rivning och nyproduktion. Detta är i linje med Klimathandlingsplanens inriktning. I underlaget ges bland annat några exempel på aktuella konverteringar.			
  Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB ska, i samarbete med trafiknämnden, kartlägga och föreslå platser för etablering av stadsdelsvisa mobilitetshus eller optimering av befintlig parkering som möjliggör friköp av parkeringsplatser vid nyproduktion av bostäder	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Nämnden har under året deltagit i en arbetsgrupp, i samarbete med övriga berörda nämnder och bolag, för att utreda möjliga lokaliseringar av nya mobilitetshus samt definiera förutsättningar för optimering av parkering vid nyproduktion av bostäder. Nämnden har fattat beslut om markanvisning till Stockholm Parkering för ett mobilitetshus i Fruängen som i sin tur förbättrar förutsättningarna för en effektiv exploatering inom närliggande projekt.			
  Stockholms Hamn AB ska i samarbete med exploateringsnämnden sluta ett intentionsavtal om Frihamnspiren för att klargöra formerna för marköverföring samt skapa tydlighet avseende sjöfartens behov och förutsättningarna för framtida stadsutveckling. I avtalet ska framgå bolagets ansvar att bidra till långsiktigt ökat värdeskapande i fastigheterna i syfte att minska bolagets skuldsättning	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Ett gemensamt utkast till intentionsavtal för samordning av stadsutvecklingen och hamnverksamheten har tagits fram. Analyser görs om förutsättningar för marköverföring i dialog med Stockholms Hamn AB, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB. Arbetet fortsätter under 2026.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Inom Fokus Järva genomförs en samlad satsning för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och inriktningen i stadens budget. Exploateringsnämnden har tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Järva stadsdelsnämnd organiserat arbetet med att utveckla Järva som ett prioriterat område där sociala och ekologiska hållbarhetsaspekter väger tungt i stadsutvecklingsprocessen. För att möjliggöra omfördelning av resurser från lönsamma till olönsamma projekt har nämnden medgetts rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i Fokus Järva och i övriga fokusområden. Under året har flera förslag till beslut setts över vilka 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 betydande satsning

som syftar till att bidra till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad med levande och trygg stadsmiljöer och som inte kan finansieras via intäkter inom projektet.

Det finns cirka 15 000 bostäder i planering och genomförande i Järva. Konjunkturen och efterfrågan innebär dock 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.

Nämnden fortsätter den omfattande stadsutvecklingen i norra Järva. I projektet Kista äng har flera byggaktörer tillträtt och påbörjat byggnationen på sina fastigheter. I Akalla har nämnden bland annat fattat beslut om utveckling för att möjliggöra upp till 600 arbetsplatser. En områdesanalys över Södra Järva har tagits fram. Arbetet med att ta fram områdesanalyser för övriga Järva fortsätter under nästa år.

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. I södra Järva pågår stadsutvecklingsarbete för Rinkeby och Tensta i Spångadalen, där en byggaktör tidigare fått en tidig markreservation för att tillsammans med staden ta fram en analys och strukturstudie för en värdeskapande stadsutveckling. Förslag till strukturstudie, och tillhörande förslag till värdeskapande stadsutveckling, redovisades för nämnden under våren. Nämnden fattade då inriktningsbeslut för strukturskissens förslag till värdeskapande stadsutveckling med temalekpark och radhus.

En viktig del i arbetet med Fokus Järva är att utvecklingen av Kista Science City till ett modernt innovationsdistrikt. Stadens satsningar bidrar till att skapa en levande och trygg stadsmiljö och nämnden har arbetat, i samverkan med näringsliv och övriga aktörer, för att utveckla potentialen för fler bostäder och arbetsplatser inom området. Nämnden har även arbetat med att tillskapa målpunkter i form av till exempel idrott och kultur som bidrar till liv och rörelse under en större del av dygnet. Nämnden har beslutat om markanvisning för ett nationellt fotbollscenter i östra Kista. Centret ska utbilda ledare, tränare och domare på en nationell nivå och där också Stockholmsdistriktet kommer att ha sin utbildningsverksamhet. Invid det nationella fotbollscentret planeras också en inomhushall, kontor med mera.

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.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska delta i pågående analys för en socialt hållbar och värdeskapande stadsutveckling mellan Rinkeby och Bromsten och inom Södra Järva i övrigt.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har genomfört områdesplanering och tagit fram en strukturskiss för denna del av Södra Järva, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och med en byggaktör som under 2024 tilldelats en tidig markreservation för området. En redovisning av strukturskissen gjordes och ett inriktningsbeslut fattades för radhus och en temapark av exploateringsnämnden under våren 2025. Strukturskissen är ett underlag som ligger till grund för fortsatt utveckling i området.			
 Exploateringsnämnden ska, i samband med planeringen för en betydande stadsutveckling i norra Järva, prioritera strategiskt	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
viktiga etableringar i samverkan med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB.			
Analys Exploateringsnämnden har samverkat med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Stockholm Business Region AB (SBR) om strategiskt viktiga etableringar i Norra Järva. Ett viktigt projekt är det nationella fotbollscentret som nämnden har beslutat om markanvisning för. Denna etablering stärker långsiktigt Kistas attraktionskraft och bidrar till ett levande stadsliv även efter kontorstid.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Minst hälften av bostäderna som byggs ska vara hyresrätter. Takten i byggandet av framför allt allmännyttiga, men även privata hyresrätter ska öka. 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 byggas 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 har arbetat utifrån att de allmännyttiga bostadsbolagen ska ges förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet och att öka genomförandetakten av Stockholmshusen. En särskild markprocess har initierats och den ger resultat, även om det alltså är utmanande att åstadkomma projekt som är ekonomiskt hållbara för såväl staden som bostadsbolagen.

Exploateringsnämnden har arbetat 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.

Riktlinjer för markanvisning och riktlinjer för exploateringsavtal säkerställer översiktsplanens styrkraft och premierar projekt som bidrar till sociala värden och ekologisk hållbarhet, på lång och kort sikt. Kontoret har under året fortsatt implementeringen av de nya riktlinjerna för markanvisning. En utvärdering av de nya riktlinjerna visar på att fler öppna konkurrensförfaranden genomförts jämfört mot tidigare år. Under året har åtta platser varit föremål för öppna konkurrensförfaranden, två anvisningar genom jämförelseförfarande på stadens initiativ och sex anvisningar genom anbud på pris. En ny mall för ansökan om markanvisning har tagits fram. Antalet ansökningar om direktanvisning har minskat betydligt jämfört med tidigare år. Inriktningsbeslut har fattats för framtagande av detaljplan utan medverkan av byggaktör där markanvisning sker i ett senare skede av planprocessen. Ytterligare platser har identifierats för framtagande av detaljplan utan medverkan av

byggaktör. Stadens handlingsplan för bostadsförsörjning ska få tydligt genomslag i markpolitiken. Stockholms stad strävar efter att samarbeta med aktörer som agerar långsiktigt i Stockholm och som vill vara med och utveckla staden över tid. Beslutsunderlagen som redovisas till nämnden utvecklas löpande.

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. Nämnden har arbetat tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och stadens bostadsbolag med att analysera hur stadsutvecklingsprocessen kan bidra till fler bostäder med många rum, genom ny- och/eller ombyggnad, och hur hyrorna för dessa kan pressas. Se nämndmål 1.1.1

Exploateringsnämnden bidrar till en barnvänlig stad för ytterligare beskrivning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska delta i ett fortsatt samlat arbete för att tillskapa fler hyresrätter i södra Bromma.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har utrett ett tiotal förslag på möjliga platser som kan utvecklas med bostäder i södra Bromma. Förslagen vidareutvecklas, bland annat utifrån en framtagen naturvärdesinventering och föreslagna gränser för Ålstenskogens naturreservat. De aktuella platserna kan därefter utgöra underlag för markanvisningar och/eller jämförelseförfaranden på stadens initiativ. En markanvisning vid kvarteret Hattstugan till Stockholms hem för 50 Stockholmsbostäder gjordes i exploateringsnämnden i december.			
 Exploateringsnämnden ska utreda förutsättningar för radhus med fokus på projekt som närboende har råd att efterfråga.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har bjudit in till jämförelseförfaranden med förslag till markanvisningar med inriktningen att hitta aktörer som vill bygga radhus som närboende har råd att efterfråga. Radhus i fokusområden är särskilt prioriterat och nämnden har beslutat om en markanvisning för 100-120 radhus i Rinkeby.			
 Exploateringsnämnden ska, som ett led i portföljstyrningen, identifiera projekt som kan komma igång i närtid och bidra till områdets förutsättningar på längre sikt.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet har pågått under året med att identifiera projekt som kan starta i närtid och bidra till områdenas utveckling. Dialog med byggaktörer har genomförts i syfte att säkerställa genomföranden och identifiera gemensamma utmaningar.			

Nämndmål: 3.3.3 Exploateringsnämnden utvecklar hållbara och attraktiva stadsmiljöer

 Uppfylls delvis

Analys

Planera för 140 000 nya bostäder

I en växande stad är bostadsbyggande ett högt prioriterat mål. Målet är 140 000 nya bostäder till år 2035. För att säkerställa att stadens högt ställda bostadsmål nås över tid, trots konjunktursvängningar, ska kommunstyrelsen tillsammans med berörda nämnder säkerställa

att det finns förutsättningar i form av projekt, markanvisningar och pågående detaljplaneprocesser i nödvändig omfattning.

En effektiv stadsutveckling och tillvaratagande av stadsbyggnadspotentialen ska säkerställas genom en samlad produktionsplanering och effektiva processer. För att möjliggöra ekonomiska avvägningar tidigt i processerna arbetar nämnderna för ökad samordning mellan exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Bostadsbyggandet ska ske med hänsyn till stadens höga natur och kulturvärden. Stadens nämnder och bolag deltar i arbetet med platsutveckling för att bidra till ökad attraktivitet och på så sätt till att stärka marknadsförutsättningarna för nya bostäder i alla delar av staden.

Projektens genomförandekraft prioriteras i hela stadsutvecklingsprocessen. Genomströmningen och sammansättningen av bostadsprojekt i stadens portfölj säkerställs genom ökad styrning och uppföljning samt utvecklade arbetssätt för gemensamma prioriteringar. Nämnden rapporterar löpande om status för projekten i olika faser av planerings- och beslutsprocesser. Målformuleringarna för exploateringsprojekten ses över utifrån portföljmål för respektive geografi med fokus på projektens genomförandekraft, exempelvis genom lönsamma infill-projekt.

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.*

Fokus Skärholmen

Inom fokusområdet Skärholmen pågår stadsutveckling med inriktningsbeslut om totalt cirka 9 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter. Under året har arbete pågått med att prioritera projekt med, i nu rådande marknadsläge, förutsättningar för genomförande. Arbetet beskrivs närmare under exploateringsnämndens mål 3.6.1 *Exploateringsnämnden utvecklar trygga och säkra offentliga miljöer.*

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 exploateringsnämndens mål 3.6.1 *Exploateringsnämnden utvecklar trygga och säkra offentliga miljöer.*

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 exploateringsnämndens mål 3.6.1 *Exploateringsnämnden utvecklar trygga och säkra offentliga miljöer.*

Pågående planering för bostadsbyggandet

Verksamhetsplanen för 2025 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings-

och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut finns för projekt omfattande knappt 88 000 lägenheter och projekt omfattande knappt 35 000 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 123 000 lägenheter. I detta ingår även de projekt som för närvarande har pausats.

Stadens bostadsportfölj innehöll i december 2025 cirka 123 000 bostäder i stadsbyggnadsprocessens olika skeden i form av planprogram, markanvisningar, pågående detaljplanearbete eller lagakraftvunna detaljplaner där bostäderna ännu inte byggts. Sedan 2010 har närmare 77 500 bostäder påbörjats vilket motsvarar 55 procent av stadens bostadsmål om 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2035. Beredskapen med byggbar mark är fortsatt god. I stadens planberedskap finns cirka 29 000 bostäder. Att staden fortsätter att ha en hög planberedskap i form av många bygggrätter för bostäder är en viktig förutsättning för att uppnå önskat bostadsbyggande. Exploateringskontoret följer noga utvecklingen av stadens planberedskap.

Stadens bostadsmål är ambitiöst och högt prioriterat. Därutöver satsar staden på att öka investeringar i miljö, kunskap, idrott, kultur, säkerhet och trygghet för ett mer hållbart Stockholm. Åtaganden staden gjort inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm har hög prioritet. Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen har fortsatt arbetet för genomförandet av bostadsbyggandet inom tunnelbanornas influensområden.

Till och med december 2025 har drygt 12 900 bostäder färdigställts inom influensområdet för 2013 års Stockholmsförhandling. Ytterligare cirka 1 200 bostäder inom influensområdet har börjat byggas men har ännu ej färdigställts. Utifrån målet om 45 900 färdigställda bostäder till 2035 finns ett behov av att fylla på med ytterligare projekt. Inom Sverigeförhandlingens influensområde är målet 49 000 färdigställda bostäder till 2035. Totalt har drygt 18 700 bostäder inom influensområdet för Sverigeförhandlingen påbörjats eller färdigställts sedan avtalsperiodens början.

Stadsplaneringen ska i huvudsak utgå från principen om områdesplanering och genom att i fler fall driva detaljplaner i tidiga skeden utan markanvisade byggaktörer med ambition om hög kvalitet, social hållbarhet och invånarnas möjlighet till inflytande över stadsutvecklingen. Arbetet pågår med att se över stadens riktlinjer för områdesplanering. Exploateringsnämnden identifierar behov inom ramen för områdesplaneringen och utifrån detta initieras nya projekt för att komplettera nuvarande planering. Större utvecklingsprojekt säkerställer ett långsiktigt, stabilt och högt årligt tillskott av bostäder i hela staden samtidigt som mindre och strategiska infill-projekt kompletterar utbudet.

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. Förslagen arbetas fram inom ramen för de samarbetsforum och styrgrupper som finns för fokusområdena och där stadsledningskontoret och stadsbyggnadskontoret är representerade. Inom ramen för detta uppdrag har exploateringsnämnden bland annat beslutat om rivning av parkeringsdäcket i Rågsved, för att skapa en trevligare och tryggare plats. Nämnden har även beslutat om en ny temalekpark i

södra Spångadalen, ett nationellt fotbollscenter i Kista, nya radhus och ny centrumbebyggelse i Sättra.

Nämnden har bidragit till avvecklingen av Bromma flygplats i syfte att omvandla området till Bromma Parkstad utifrån idén om 15-minutersstaden. I programarbetet för Bromma flygplatsområde har frågorna kring hållbar stadsutveckling fördjupats, bland annat med inspiration från Citylabs manual för hållbar stadsutveckling som i sin tur har en grund i Agenda 2030.

Ett samlat grepp ska tas för att stärka den strategiska kopplingen mellan Solberga, Telefonplan och Älvsjö. Inom området för Årsta partihallar prövas förutsättningarna för stadsutveckling med blandad bebyggelse. Utvecklingen av en ekostadsdel i Skarpa by fortsätter.

Förutsättningar för bostadsbyggandet

Osäkerheten i omvärlden är fortsatt förhöjd. Hushållens kassaflöden har stärkts av stigande reallöner och lägre räntor. Hushållen har dock varit relativt återhållsamma i sin konsumtion och har ökat sitt finansiella sparande.

Bostadsmarknaden präglas alltjämt av försiktighet. Jämfört med i våras tror färre hushåll på stigande bostadspriser, och en majoritet vill fortsatt sälja sin bostad innan man köper en ny. Det har bidragit till längre försäljningstider och ett stort utbud. Den dämpade prisutvecklingen, i kombination med större amorteringar och ett lågt bostadsbyggande, gör att hushållens bolån växer långsamt. Även om konsumtionslånen ökar något snabbare än bolånen, växer hushållens totala skulder långsammare än inkomsterna.

Hushållens skuldsättning är dock fortfarande hög i ett internationellt perspektiv, samtidigt som räntebindningstiderna överlag är korta. Många hushåll har stora lån i förhållande till sina inkomster. Hushåll med bolån bedöms dock ha en god förmåga att fullfölja sina betalningsåtaganden, men vid nya störningar kan de behöva minska sin konsumtion för att fullfölja dessa. Det kan dämpa efterfrågan och bidra till att fördjupa en konjunkturnedgång.

De lägre räntorna, stigande reallöner och en mer expansiv finanspolitik nästa år väntas förbättra hushållens kassaflöden och bidra till en gradvis starkare utveckling på bostadsmarknaden. En risk är att detta i kombination med de föreslagna lättnaderna i de låntagarbaserade makrotillsynsåtgärderna kan leda till att såväl skulderna som bostadspriserna åter ökar på ett sätt som inte är långsiktigt hållbart.

Om bolånereglerna blir mer generösa skulle nya bostadsköpare sannolikt ta ännu större lån. De föreslagna förändringarna bedöms därför öka hushållens skuldsättning. Om låntagare dessutom skulle köpa dyrare bostäder finns det en risk att uppgången i bostadspriser och skuldsättning på sikt blir självförstärkande. Det skulle innebära att allt fler låntagare blir mer sårbara över tid.

De högt skuldsatta fastighetsföretagen har särskilt gynnats av att räntorna och riskpremierna på företagsobligationer har sjunkit. Efterfrågan på flera hyresmarknader är dock fortsatt svag, bland annat på grund av den dämpade ekonomiska aktiviteten och kostnadsbesparingar bland hyresgäster. Den ekonomiska vakansgraden, nationellt, är nu på den högsta nivån sedan början av 2000-talet. Därtill förekommer tillfälliga hyresrabatter i nytecknade avtal för kontor

fortsatt i större omfattning än tidigare.

Även om inflationen fortsatt är över målet har den sjunkit i linje med prognosen i september. Det stärker bedömningen att den förhöjda inflationen är övergående. Tillväxten blev något starkare än väntat under det tredje kvartalet. Samtidigt fortsätter arbetsmarknaden att utvecklas svagt, även om det nu finns vissa tecken på att den är på väg att vända. Det finns risker i både omvärlden och Sverige som kan påverka den ekonomiska utvecklingen och därmed även styrräntan framöver.

Bostäder i inriktningsbeslut, markanvisning m.m.

Stockholms markinnehav ger möjligheter att utveckla Stockholm i enlighet med stadens mål, tillsammans med innovativa och ansvarstagande byggaktörer. Förutsättningarna varierar i hög grad med hänsyn till konjunktursvängningar och rådande marknadsförutsättningar. Staden arbetar för att använda sitt markinnehav för att bygga en mer jämlik stad där segregationen minskar. Nämnden utvecklar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden 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 analyseras särskilt i syfte att undvika att viktiga rekreativa och gröna värden minskar i socioekonomiskt svaga områden i större utsträckning än andra. En process och modell har tagits fram för att bedöma bebyggelsepotentialens markvärde, markvärdes-utveckling, ekonomisk och teknisk genomförbarhet, inom ramen för det pilotprojekt som genomförts under året. Under 2026 kommer modellen att ligga till grund för en bedömning av bebyggelsepotentialen i hela staden. Potentialen till byggnation i anslutning till småhusområden och kollektivtrafiknära lägen har analyserats särskilt.

Stadens mark upplåts och/eller överlåts i enlighet med stadens Riktlinjer för markanvisning. För att öka transparensen i markanvisningsprocessen har exempelvis markanvisningar i högre utsträckning prövats i ett jämförelseförfarande med tydliga kriterier och urvalsgrunder. Direktanvisning tillämpas i huvudsak i de fall en byggaktör vill utveckla den egna fastigheten eller ett närliggande markområde. Under året har åtta platser varit föremål för öppna konkurrensförfaranden, två anvisningar genom jämförelseförfarande på stadens initiativ och sex anvisningar genom anbud på pris.

Exploateringskontoret har under våren bjudit in till ett jämförelseförfarande för 205 bostäder och lokaler inom projekten Hjorthagskransen i Norra Djurgårdsstaden. Markanvisningarna består av två markanvisningsområden. Kontoret har även bjudit in till ett jämförelseförfarande för 25 bostäder i flerbostadshus och radhus i Hägersten och till att lämna anbud på pris för 200 bostäder inom Elektriciteten 6 i Hjorthagen, 130 bostäder i projekt Skärholmsdalen i Skärholmen, 150 bostäder inom fastigheten Cikadan 1 i Hammarbyhöjden, 130 bostäder i Riksby, etapp 1, 14 bostäder i radhus vid Granhultsgränd i Vinsta och 80 bostäder utmed Ullerudsbacken i Farsta strand.

Av den totala bostadsproduktionen i Stockholms stad sker cirka 70 procent på stadens mark. Antal bostäder i inriktningsbeslut ska enligt mål för år 2025 uppgå till 4 000 bostäder varav 2 000 hyresrätter. Under 2025 har inriktningsbeslut fattats för totalt 1 536 bostäder, varav 1 004 hyresrätter. Inriktningsbeslut för 779 bostäder har fattats på delegation och 757 bostäder genom beslut i exploateringsnämnden.

Nämnden har fattat beslut om reviderat inriktningsbeslut för projektet Klara City View på Norrmalm, för 270 bostäder och 2 500 kvadratmeter kommersiella lokalytor i Fruängens centrum och för Brommaprogrammet med 1 450 lägenheter, kommersiella lokaler för cirka 1 500 till 2 000 arbetsplatser, sex förskoleavdelningar med mera. Kontoret har tillsammans med SVOA och stadsbyggnadskontoret gjort en preliminär översyn av hur etapp 1 kan revideras för att förbättra lönsamheten ur koncernperspektiv. Resultatet av översynen visar att det krävs en större omarbetning av etapp 1 som medför att den norra delen av etapp 1 behöver utgå ur projektet. Omfattningen på projektet föreslås minska från 24 till 16 kvarter och begränsas geografiskt så att behovet av investeringar i större pumpstation för spillvatten samt magasin och pumpstation för dagvatten utgår. Detta är också ett av skälen till att Riksby etapp 2,3 och 4 avslutas.

Nämnden har även fattat ett reviderat inriktningsbeslut avseende cirka 50 bostäder i trä på Färgarplan på Södermalm, 200 bostäder på Lilla Essingen och 220 bostäder i Sättra mellan tunnelbanespåren och vägarna Björksätravägen och Aspsätravägen. För att projektet ska få ett positivt nettonuvärde, i enlighet med stadens investeringsstrategi, är tomträttsavgälden högre än den av kommunfullmäktige beslutade taxan för nyupplåtelse, under den första avgäldsperioden om tio år. Den högre avgälden täcker stadens utgifter för ledningsomläggning.

Nämnden har även beslutat om markanvisning för totalt 2 793 bostäder, samtliga bostadsrätter varav 1 487 hyresrätter. Dessa avser:

- 140 lägenheter (bostadsrätter) i Johanneshov
- 100 bostäder (bostadsrätter) i Alvik i Bromma
- 75 bostäder (bostadsrätter) mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden
- 50 bostäder (bostadsrätter & hyresrätter) i Sköndal
- 100 bostäder (bostadsrätter) i Skarpnäck
- 120 bostäder (bostadsrätter, radhus) i södra Spångadalen
- 6 bostäder (hyresrätter) i ett friliggande LSS-boende i Solhem
- 100 bostäder (bostadsrätter) i Slakthusområdet
- 230 bostäder (hyresrätter) i Slakthusområdet
- 200 bostäder (hyresrätter) i Högdalen
- 150–200 lägenheter efter anbud på pris i Hjorthagen, inom ramen för Norra Djurgårdsstaden.
- 80 lägenheter (bostadsrätter) i Farsta strand
- 70–80 lägenheter (hyresrätter) i Midsommarkransen
- 6 bostäder (hyresrätter) i ett friliggande LSS-boende i Skärholmen
- 160 bostäder (hyresrätter) i Fruängen
- 240 bostäder (bostadsrätter) i Riksby
- 100 bostäder (hyresrätter) i Farsta strand
- 360 bostäder (hyresrätter) i Riksby
- 150 bostäder (hyresrätter) i Råcksta
- 126 bostäder (bostadsrätter) i Slakthusområdet
- 120 bostäder (hyresrätter) i Bandhagen

- 50 bostäder (hyresrätter) i Smedslätten

Nämnden arbetar för att i ökad utsträckning markanvisa senare i planprocessen. För att möjliggöra detta ska arbetet med detaljplanering utan byggaktör eller med ankarbyggaktörer utvecklas och ökade ej aktiverbara utgifter för detaljplanearbete inkluderas i nämndens investeringsplan. Initiering av projekt ska göras i nära samverkan med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

Inriktningsbeslut för cirka 17 radhus har fattats för framtagande av detaljplan utan medverkan av byggaktör där markanvisning sker i ett senare skede av planprocessen. Ytterligare fyra platser har identifierats för framtagande av detaljplan utan medverkan av byggaktör. Vägledning för projekt med ankarbyggaktörer har tagits fram.

Bostäder i genomförandebeslut, överenskommelser om exploatering m.m.

Exploateringsnämnden har under året fattat genomförandebeslut för totalt 2 268 bostäder, bland annat cirka 100 nya lägenheter (bostadsrätter), varav 12 bostäder i radhusform inom Slakthusområdet. Genomförandebeslut har även fattats för 90 bostäder i Gubbängen, 137 bostäder (bostadsrätter) i Farsta och 500 bostäder i Hässelby Villastad. Ett markområde avser mark för radhus. Projektet bidrar till bostäder med fler rum då 23 procent är 4-5 rum och kök eller radhus. Nämnden har även fastställt ett reviderat genomförandebeslut för cirka 30 bostäder längs med Hornsbruksgatan på Södermalm.

Nämnden har därutöver beslutat om överenskommelse/avtal om exploatering bland annat avseende drygt 60 lägenheter (hyresrätter) i Hammarbyhöjden, cirka 160 lägenheter (bostadsrätter) i Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden, 86 bostäder i Mälarhöjden, 880 bostäder i Larsboda i Farsta, 320 bostäder, en förskola och yta för kulturändamål i Gasklockan 1 och 2 i Hjorthagen. Tillägg till överenskommelser om exploatering och reviderat genomförandebeslut har fastställts avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen. Tillägg till överenskommelse om exploatering har också fastställts avseende bostäder i Rågsved. Tillägget innebär även att bolaget kommer följa de allmännyttiga bostadsbolagens regler för godkännande av hyresgäster, anställa lokal arbetskraft i Rågsved för fastighetsskötsel och åta sig att medverka till ökad trygghet i Rågsved. Med anledning av nuvarande ekonomiska marknadsförutsättningar har nämnden även godkänt ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för kvarter M inom etapp 1 i Slakthusområdet, som dels möjliggör ett vård- och omsorgsboende och dels att upplåtelseformen kan ändras till att också inrymma hyresrätter. I övrigt påverkas inte stadens ekonomi i projektet av tillägget.

Under året har 3 494 bostäder i ny- och ombyggnation påbörjats och 4 518 bostäder i ny- och ombyggnation färdigställts varav 2 069 inom Stockholmsöverenskommelsen. Däribland har 1 263 bostäder färdigställts i Järva stadsdelsområde, varav 231 studentbostäder. 125 bostäder i Stockholmshus har färdigställts i Stockholmshems projekt Bjurbäcken i Rågsved. Ytterligare 414 bostäder har påbörjats i Kista, i samband med att befintligt kontorshus görs om till bostäder. Längs med Rinkeby Allé bygger Svenska Bostäder 92 nya lägenheter. Under året har också de första bostäderna i Primusområdet, på Lilla Essingen, börjat byggas, totalt 333 bostäder varav 160 i ett nytt vård- och omsorgsboende.

Exploateringsnämnden har även utrett huruvida en justering av markprisindex skulle kunna

vara möjlig samt vilka konsekvenser en sådan justering skulle medföra. För att stimulera stadsutveckling i områden med låga markvärden har nämnden arbetat för att ta fram och pröva modeller för paketering av markanvisningar, där flera markanvisningar inom olika geografier beslutas samordnat.

Ökat fokus på byggstarter

Marknadsläget och de senaste årens kostnadsökningar inom branschen påverkar i hög grad projektens framdrift. Det gör det också svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål 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. Höga ambitioner och avvägningar mellan stadens mål påverkar beredningsprocessen och tiden från idé till beslut om markanvisning är idag längre än tidigare till följd av krav på ytterligare underlag och ambitionen att åstadkomma mer transparenta markanvisningsförfaranden.

Ett flertal, projektspecifika, åtgärder har vidtagits för att upprätthålla bostadsbyggandet. Ett exempel är att exploateringsnämnden i vissa fall godkänt byggnation av hyresrätter istället för bostadsrätter i områden där efterfrågan på bostadsrätter viker. Ett annat exempel som vidtagits i enskilda projekt är att, där stadens genomförandeplanering medgett, erbjuda successiva tillträden. 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.

Inom ramen för ett projekt i Fokus Skärholmen har en högre tomträttsavgäld tillämpats, än den av kommunfullmäktige beslutade taxan. Den högre avgälden täcker stadens utgifter för ledningsomläggning. Byggaktörerna i projektet har åtagit sig att stå för utgifter för ledningsomläggningar och del av skyfallsåtgärderna samt utrednings- och projekterings-kostnader relaterade till dessa. Dessa utgifter utgör de större utgiftsposterna i projektet, vilket minskar stadens risk. Exploateringskontoret ser också över stadens investeringar i allmän platsmark, utifrån rådande marknadsförutsättningar.

Fokus för arbetet med portföljstyrning är starkt genomförbarhet och arbetet bedrivs i samverkan inom staden och i dialog med branschen. Projektens genomförandekraft ska prioriteras i hela stadsutvecklingsprocessen och exploateringsprojektens målformuleringar ses över med fokus på genomförandekraft, exempelvis genom lönsamma infill-projekt. Nämnden analyserar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden utformningen av detaljplanerna i stora utvecklingsprojekt för att identifiera vad som leder till effektiv hantering och säkerställer framdrift av projekten. Exploateringsnämnden arbetar för att, inom ramen för det prioriteringsarbetet, 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.

Exploateringsnämnden utvecklar, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, styrning och

uppföljning av projektens framdrift. Under våren har ett aktivt arbete genomförts, i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, i syfte att bidra till långsiktigt hållbara investeringsnivåer och möjliggöra en aktiv prioritering mellan projekt utifrån stadens mål.

En genomlysning av genomförandekapaciteten i nämndens genomförandeprojekt med budget över en miljard har genomförts i samverkan med extern konsult. Det ingår som en del i prioriteringsarbetet och i kontorets arbete med utvecklad styrning, särskilt av stora projekt med mycket långa genomförandetider.

Ett arbete har inletts med att ta fram relevanta portföljmål för hela portföljen. Portföljmålen ska kunna brytas ned i geografiska områden eller prioriterade typer av projekt. Vid projektens initiering och beslutstillfällen ska uppföljning och beslut kunna ske utifrån portföljens status och portföljmålen. Det kommer därigenom att bli tydligare när projekt avviker från satta mål och projektramar. Portföljmålen kommer bland annat belysa projektportföljens ekonomiska lönsamhet, balanseringen av de ingående projektens genomförandeförmåga och effektivitet samt koppling till kommunfullmäktiges styrdokument och uppsatta mål. Arbete pågår också med att vidareutveckla en prioriterad projektstyrning och förtydligande av chefsansvar med fokus på ekonomi och genomförande samt gemensamma former för kvalitetssäkring och förankring för kontoret och staden. En större uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken har genomförts och implementering av ny digital projektplats är under framtagande.

I nuvarande portfölj finns en överplanering i vissa områden och ett antal projekt som behöver senareläggas har identifierats. Under året har dialoger genomförts med berörda byggaktörer gällande de identifierade projekten för att dela lägesbilder och få branschens inspel. Därefter har ett beslut fattats om att senarelägga eller avbryta ett antal projekt, vilket generellt beror på svag genomförbarhet, stora risker, dålig ekonomi eller svag efterfrågan. Senareläggning av projekten möjliggör för exploateringsnämnden att prioritera projekt som har större genomförandeförmåga samt att prioritera projekt som är av särskild vikt för staden, exempelvis inom fokusområden. Berörda byggaktörer har informerats och det pågår en samverkan med övriga nämnder och bolag angående konsekvenser av senareläggningarna av vissa projekt.

Totalt har 35 projekt pausats under året med sammantaget cirka 22 800 bostäder. Några av projekten som senareläggs kommer behöva omarbetas inför att projekten ska kunna starta igen vid senare tillfälle. Nya projektbeslut kommer då att behöva fattas för de aktuella projekten. Markanvisningsavtalen avses förlängas för flertalet av projekten under perioden som projekten är vilande.

I syfte att förbättra projektstyrningen utarbetar exploateringsnämnden nyckeltal, i samarbete med kommunstyrelsen, som exempelvis jämförelsetal för investeringar i allmän platsmark. Inom ramen för kommande arbete med program för offentliga platser gestaltning arbetar nämnden för att säkerställa förutsättningar för en god och kostnadseffektiv utformning och en likvärdig standard i den offentliga miljön i hela staden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska anvisa minst två pilotprojekt till stadens nya projektutvecklingsbolag, som Stockholms Stadshus AB ska utreda och inrätta i samarbete med kommunstyrelsen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Dialog pågår med Stockholms Stadshus AB. Arbetet pågår och kommer fortsätta under 2026 när processen för inrättande av projektutvecklingsbolag har kommit längre.			
 Exploateringsnämnden ska arbeta för att den planerade inriktningen i pågående detaljplaner svarar mot behoven i samband med att markanvisningsavtal förlängs eller inför tecknande av bindande avtal.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Möjligheten att vidareutveckla pågående projekt i linje med lokala behov prövas i dialog med byggaktörer där det är prioriterat. Detta görs bland annat inom stadens fokusområden eller i de projekt som är föremål för omförhandling. Inom ramen för arbetet med portföljstyrning tas också hänsyn till hur projektet bidrar till att uppfylla stadens mål.			
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utreda och föreslå åtgärder i syfte att möjliggöra fler projekt med tomträtt, exempelvis genom förändrad upplåtelseavgäld under den första avgäldsperioden.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har utrett olika möjligheter som skulle möjliggöra mer bostadsutveckling på tomträtter. De viktigaste förslagna möjligheterna handlar om att byggaktören ska stå för fler av de kostnader som uppkommer i projektet eller att stadens intäkter kan ökas, så att intäkterna då kan täcka projektets utgifter. Möjliga förslag ses för närvarande över i samråd med kommunstyrelsen och med branschen. Nämnden har sett över hur en förändrad upplåtelseavgäld under den första avgäldsperioden, så kallad nyupplåtelseavgäld, kan bidra till ökad möjlighet att produktionsstarta fler projekt på tomträtter. Nämnden har även beslutat att föreslå att kommunfullmäktige beslutar om att pröva detta som en del av ett reviderat inriktningsbeslut i Sätra i Skärholmen.			
 Exploateringsnämnden ska i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen vidareutveckla stadens portföljstyrning med portföljmål, styrningsmodeller samt verktyg och gemensamma arbetssätt.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbete har pågått under året med att vidareutveckla stadens portföljstyrning med portföljmål, styrningsmodeller samt verktyg och gemensamma arbetssätt. Ett arbete har även inletts med att ta fram relevanta portföljmål för hela portföljen. Portföljmålen ska kunna brytas ned i geografiska områden eller prioriterade typer av projekt. Identifiering och analys av de nyckeltal som används idag, samt identifiering av vilka av dessa som skulle kunna förbättra projektstyrningen har gjorts. Det som kvarstår är analys hur och när dessa nyckeltal ska användas för att förbättra projektstyrningen.			
 Exploateringsnämnden ska inom ramen för portföljanslysarbetet och områdesplaneringen identifiera behov i geografierna och utifrån detta initiera nya projekt för kompletterar nuvarande planering.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden förbereder förslag till nya markanvisningar och/eller planstarter inom ramen för områdesplanering med utgångspunkt från lokala portföljanalyser. Kontoret har tillsatt nya funktioner som områdesstrategier och processerna för arbetet i tidiga skeden ses över tillsammans med stadsbyggnadsnämnden. Nya projekt utvärderas baserat på lönsamhet, efterfrågan på bostäderna, om investeringen ryms inom nämndens budget samt hur värdeskapande bidraget stämmer överens med översiktsplan och nämndens mål.			
 Exploateringsnämnden ska studera möjligheter att stärka kopplingar mellan Farsta och Hagsätra-Rågsved samt sambanden till Farsta centrum och Fagersjö inom ramen för det pågående arbetet med förstudie för Gubbängen och Hökarängen. Arbetet med visionen för Rågsveds allé ska vara en del av arbetet inom Hagsätra-Rågsved. Nämnden ska genom projektet Magelungens strand utveckla sambandet mellan Fagersjö och Farsta centrum med nya kopplingar och bebyggelse mellan områdena.	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Arbetet pågår inom flera områden. Arbetet med visionen för Rågsveds allé pågår inom ramen för arbetet med fokusområdet. Arbetet med förstärkning av kopplingen till Fagersjö pågår bland annat genom projekt Nykroppagatan och Magelungens strand. Projektet Magelungens strand utgör den största möjligheten till en utvecklad och stärkt koppling mellan Farsta och Fagersjö. Projektet har genomgått en omfattande ekonomisk analys och kommer arbetas vidare med under 2026, med målsättning att kunna starta upp planarbetet igen under 2026. Utredningen för Fagersjöskogen visar på möjligheter och utmaningar med att koppla ihop Fagersjö med Hökarängen. Dialog har förts med trafikverket rörande plankorsningen där Fagersjövägen korsar spåren. Arbetet fortsätter under 2026.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med de stadens bostadsbolag, genom utveckling av deras närliggande befintliga fastigheter, undersöka möjligheten till utveckling av Skarpnäcks torg.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Utvecklingen av Skarpnäcks torg har analyserats tillsammans med berörda nämnder och bolag. Utvecklingsmöjligheten för torget via en utveckling av bolagets befintliga fastigheter bedöms främst kunna ske på sikt.			
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden ta fram metoder och modeller som minskar stadens risk för förgäveskostnader och säkerställer att nedlagd detaljplanekostnad ska tas ut av den framtida byggaktören.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbete har pågått under året och förutsättningarna setts över. Arbetet fortsätter under 2026.			
 Exploateringsnämnden ska utveckla beslutsprocessen och säkerställa projektens genomförbarhet genom att bland annat införa förnyade inriktningsbeslut efter plansamråd.(Projekt Väst samordnar)	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Exploateringsnämnden har utvecklat rutiner för förnyat inriktningsbeslut. Ett nytt beslutstillfälle har inrättats, förnyat inriktningsbeslut efter samråd (alternativt reviderat inriktningsbeslut vid avvikelser om 15 procent). Det ska föregås av en genomlysning av projektens ekonomi och risk och genomförbarhet och nämndens svar på samrådsremisser har utvecklats för att tydliggöra förutsättningarna för ekonomi och genomförande av projekten.			
 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.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet pågår inom ramen för pågående programplanering för Älvsjödalen. Visionsplanering som berättar hur staden kan stärka attraktionskraften i området samt om det har förutsättningar att utvecklas som en regional målpunkt kommer studeras i det fortsatta programarbetet. Godkännande av planprogrammet planeras till 2026.			
 Exploateringsnämnden 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.(Staben samordnar)	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Arbetet har pågått under året. Kontoret har med externa resurser genomfört en fördjupad genomlysning av ett antal stora genomförandeprojekt. I arbetet har analyser av detaljplanerna gjorts avseende bland annat etappindelningar, utbyggnadsordning och beroenden mellan planetapper med effekter på genomförbarhet och effektivitet i genomförandet. Arbetet har redovisats i nämnden vid två tillfällen. Genomlysningen utgör en del av underlaget för arbete med stärkt genomförandeförmåga i de stora projekten, exempelvis fattade beslut om förändringar i Årstafältets etapp- och tidplaner, workshops om genomförandefrågor i Slakthusområdet och pågående översyn av utbyggnadsplaneringen i södra delarna av Norra Djurgårdsstaden.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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.

Målet bedöms målet uppfyllas helt. Av stadens totalt tre indikatorer bedöms en uppfylla årsmålet helt och en delvis. Nämndmålet bedöms uppfyllas helt.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Aktivt Medskapandeindex	83	82	83	83	84	83	2025
Analys Medskapandeindex är samma som 2024, 83, vilket är ett mycket bra resultat. Genomsnittet i staden var 81.								
	 Sjuk-frånvaro	1,8 %	1,9 %	1,6 %	2,4 %	2,2 %	Tas fram av nämnd/styrelse	VB 2025
	 Sjuk-frånvaro dag 1-14	0,7 %	0,7 %	0,8 %	0,7 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	VB 2025

Nämndmål: 3.4.1 Exploateringsnämnden är en välkänd och attraktiv arbetsgivare

 Uppfylls helt

Analys

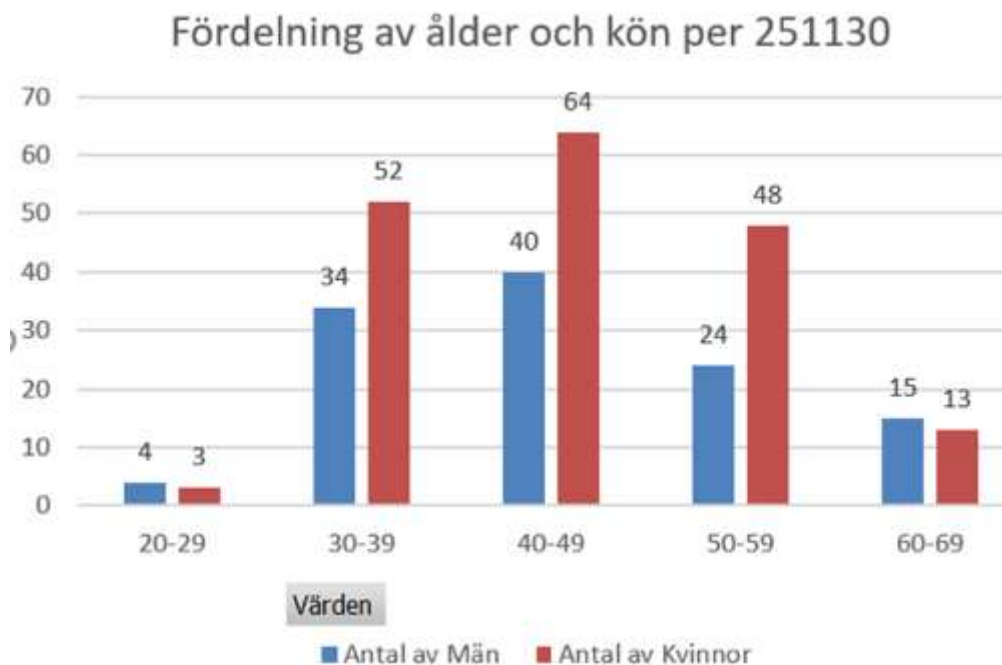
Att exploateringsnämnden lyckas attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är avgörande för att nå de uppsatta målen. Förväntningar hos befintliga medarbetare, och potentiella framtida medarbetare, på exploateringsnämnden som arbetsgivare hanteras genom kontinuerlig uppföljning och verksamhetsutveckling.

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst*
2019-12-31	274	2	258

Antal anställda	Tillsvidare	Tidsbegränsade	Antal i tjänst*
2020-12-31	287	0	267
2021-12-31	300	3	273
2022-12-31	305	8	287
2023-12-31	309	4	290
2024-12-31	292	7	270
2025-12-31	286	5	291

* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid.

Under 2025 har antalet anställda minskat med sex tillsvidareanställda och per den 31 december var antalet tillsvidareanställda 286. Antalet anställda under de senaste åren framgår av tabellen ovan.



Könsfördelningen på kontoret är 40 procent män och 60 procent kvinnor per den 30 november 2025, vilket är en något jämnare fördelning jämfört med förra året då det var 39 procent män och 61 procent kvinnor. Medelåldern bland de anställda är 45 år och är ett år högre än tidigare år. Under året har två medarbetare gått i pension.

Rekryteringar 1 jan - 31 dec 2025			
	Kvinnor	Män	Antal
Internt, exploateringskontoret	1	4	5
Internt, staden	2	1	3
Externt	5	10	15

Rekryteringar 1 jan - 31 dec 2025			
Totalt	8	15	23

Under året har 15 tillsvidareanställda rekryterats externt, utanför kontoret, vilket är högre än 2024 då antalet externt rekryterade var nio. Därutöver har fem personer fått nya tjänster internt. Sett till hela Stockholms stad som arbetsgivare är det totalt åtta medarbetare som fått en ny roll internt. Av de tre chefsrekryteringar som gjordes under 2025 tillsattes två av externt sökande och en internt inom staden.

Avgångar 1 jan – 31 dec 2025			
	Kvinnor	Män	Antal
Till annan befattning	1	3	4
Till annan förvaltning	2	3	5
Ålderspension	1	1	2
Slutat i staden	6	9	15
Totalt	10	16	26

Under året har 26 tillsvidareanställda slutat på egen begäran, jämfört med 29 under 2024. Personalomsättningen för 2025 minskade till 4,8 procent, jämfört med sju procent 2024.

Kontoret har ett relativt jämt resultat för de som valt att avsluta sin anställning på egen begäran under året. Cirka 30 procent tillhör åldersgrupp 30-39 och cirka 30 procent åldersgrupp 40-49 år. Grupperna 50-59 år och 60 år och äldre utgör 20 procent vardera, inklusive pensionsavgångar.

Fördelningen mellan kvinnor och män är 53 procent kvinnor och 40 procent män, sju procent är ej definierad. Bland de som slutar hos oss har 40 procent arbetat längre än åtta år. Vidare är det 27 procent som har en anställningstid om 4–8 år och 33 procent som utgör både omfattningen 1–2 år respektive 2–4 år.

Strategisk kompetensförsörjning

Bostadsbyggnadssektorn befinner sig i ett svårt konjunkturläge, där ökade kostnader och höga räntor har fått stora konsekvenser för bostadsbyggandet. Kontoret är inne i en fas av prioriteringsarbete vilket kommer påverka strategin för kompetensförsörjning kommande år. Personalomsättningen på kontoret har minskat under 2025 och bedömningen är att både den och antalet rekryteringar kommer minska de närmaste åren.

På grund av marknadsläget beslutas ersättningsrekryteringar av förvaltningsdirektören. Vid rekryteringsbehov har kontoret i första hand sett över om det finns möjlighet till interna förflyttningar eller kompetenshöjande åtgärder för att täcka nya behov är en annan möjlig inriktning. Kontoret har gjort några konsultväxlingar under året och behöver säkerställa en god balans mellan tillsvidareanställda och konsulter framåt.

Utmaningen att rekrytera medarbetare inom samhällsbyggnadsbranschen är inte lika stor som tidigare år. Antalet ansökningar till kontorets utannonserade tjänster har ökat jämfört med förra året och kontoret har haft lättare att rekrytera yrkesverksamma inom branschen.

Kontoret har under 2025 fortsatt med aktiviteterna på LinkedIn i syfte att marknadsföra exploateringsnämnden och staden som en attraktiv arbetsgivare. Antalet följare ökar stadigt och var drygt 10 000 följare i slutet av 2025. Under året publicerades minst två inlägg per vecka med målet att ge en tydlig och inspirerande bild av hur det är att arbeta på exploateringskontoret.

LinkedIn är också en rekryteringskanal kontoret använder för platsannonsering och search/matchning. Kontoret har även fortsatt att delta i arbetet med att vidareutveckla den gemensamma karriärsidan i samarbete med de andra tekniska förvaltningarna. Kontoret har genomfört flera aktiviteter och satsningar för att kommunicera och stärka arbetsgivarvarumärket. En av aktiviteterna var att tillsammans med några av de andra tekniska förvaltningarna delta på Lava, samhällsbyggnadssektionens arbetsmarknad, på KTH. En annan aktivitet har varit att delta i TN-akademin 2024/2025 och 2025/2026, som är en gemensam satsning av de tekniska nämnderna i syfte att öka attraktiviteten som arbetsgivare genom att skapa fler utvecklingsmöjligheter. Kontoret har även bjudit in studenter på studiebesök till några av våra projektkontor och arrangerat Introduce a girl to engineering-day. Ett studiebesök för unga kvinnor och icke-binära i åldern 13-19 år med syfte att inspirera till en karriär inom teknikyrken.

Månadsvis personalstatistik tas fram vilket tillsammans med avgångs- och utvärderingsenkäter av introduktionsprocessen och andra satsningar, skapar en bra bild över vad som behöver förbättras men också styrkor som bör bibehållas.

Exploateringsnämnden har under året arbetat med en verksamhetsanalys utifrån stadens nya riktlinje för chefsstruktur. Analysen omfattar bland annat hur kontoret är organiserat idag och eventuella behov av justeringar för att bättre svara mot uppdrag, behov och förutsättningar. Arbetet ska även bidra till att främja ett långsiktig hållbart arbetsliv för alla anställda, såväl medarbetare som chefer

Arbetsmiljö

Ett gott ledarskap, ett aktivt och engagerat medarbetarskap och en god social och organisatorisk arbetsmiljö är viktiga delar i arbetet för att stärka stadens och exploateringskontorets attraktivitet som arbetsgivare. Arbetet med att integrera stadens chefsprofil har fortsatt under året med syfte att stärka chefer i kompetenserna: *helhetssyn, utvecklingsinriktad, mål- och resultatorienterad, tydlig och samarbetsförmåga* och i förändringsledning. En del i det systematiska arbetsmiljöarbetet är att säkerställa att alla personalansvariga chefer genomgår utbildning inom arbetsmiljö och erbjuds utbildning inom bland annat kompetensbaserad rekrytering, lönebildning och rehabilitering. Under 2025 har kontorets chefer erbjudits dessa utbildningar. Exploateringskontoret arbetar enligt stadens rehabiliteringsprocess och samarbete sker med Försäkringskassan och företagshälsovården för att underlätta sjukskrivnas återgång i arbetet. Kontoret har inga fysiskt tunga arbeten men anpassar arbetsuppgifterna i möjligaste mån efter behov. Kontoret har en fortsatt låg korttidssjukfrånvaro som har legat under en procent under hela året. Detta kan jämföras med den totala sjukfrånvaron som har legat mellan 1 och 3,1 procent under året.

Under 2025 har kontoret erbjudit sex utbildningstillfällen i första hjälpen och HLR-utbildning.

Arbetet med att se över hur arbetssätt kan utvecklas har fortsatt under 2026. Arbetsmiljön följs kontinuerligt upp på arbetsplatsträffar, i medarbetarsamtal och genom förvaltningsgruppen som består av representanter för arbetsgivaren, de fackliga organisationerna och skyddsombud.

Lika rättigheter och möjligheter samt diskriminering

I kontorets rutiner mot kränkande särbehandling och trakasserier framgår bland annat att exploateringskontoret ska vara en plats fri från alla former av kränkande särbehandling, diskriminering och trakasserier. Även medarbetarnas och chefernas ansvar och hur man går tillväga om man som anställd skulle bli utsatt själv eller uppleva att någon annan har blivit utsatt för kränkande särbehandling eller trakasserier framgår.

Kontorets jämställdhetsarbete ger goda möjligheter att förena arbetsliv och privatliv genom generösa flexitidsramar, möjlighet att arbeta hemifrån och en uttalad policy att vid mötesbokningar i möjligaste mån ta hänsyn till medarbetare som behöver hämta och lämna barn på förskola och skola. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

Arbete pågår även med att medvetandegöra och öka kunskapen bland alla anställda genom att fortsätta förebygga diskriminering och främja lika rättigheter. Genom att utbilda alla chefer i kompetensbaserad rekrytering säkerställer kontoret att mångfaldsarbetet beaktas och att diskriminering inte sker vid rekrytering.

Kontoret har en samarbetsyta för arbetsplatsträffar, APT. Där beskrivs APT-årshjulet, vilka frågor som är obligatoriska och stödmaterial för dessa. Huvudsyftet är att skapa en struktur för APT med stödmaterial för att underlätta ett systematiskt arbetsmiljöarbete, men också en ökad förståelse för värdet i APT. En obligatorisk punkt under året är att kontinuerligt arbeta med aktiva åtgärder och diskutera lika rättigheter och möjligheter.

Under året har kontoret erbjudit medarbetarna olika typer av utomhusträning med ett antal pass i veckan. Det har även erbjudits utbildningar i återhämtning för alla medarbetare.

Förvaltningen har gjort en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att kontoret följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Om uppföljningen visar att det finns brister ansvarar enhetschef för att upprätta eller uppdatera handlingsplan och följa upp åtgärderna i samverkan på

Organisering av hållbart arbetsliv

Organisationsförändringen som genomfördes i oktober 2023 utgick från riktlinjerna för stadens chefsstruktur. 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 under slutet av 2025 och början av 2026. Syftet är att uppnå en ändamålsenlig organisation utifrån beslutad chefsstruktur med fokus på chefers organisatoriska förutsättningar.

Antal underställda medarbetare inklusive underställda chefer		Antal chefer uppdelat per verksamhetsområde		Totalt
		0. Politisk verksamhet och gemensam administration	Övriga verksamhetsområden	
Intervall	Chefsnivå			
Färre än 10	A			0
	B	7		7
	B1			0
	B2			0
	C	14		14
	C1			0
	C2			0
Mellan 10-30	A	1		1
	B	1		1
	B1			0
	B2			0
	C	11		11
	C1			0
	C2			0
Fler än 30	A			0
	B			0
	B1			0
	B2			0
	C			0
	C1			0
	C2			0

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

 Uppfylls helt

Analys

Att Stockholm är och upplevs som en trygg och säker stad är ett ansvar som sträcker sig över samtliga nämnder och bolagsstyrelser. 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 verksamhets-

områden. 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.

Målet bedöms uppfyllas helt. Stadens indikatorer bedöms uppfylla årsmålet och stadens aktivitet bedöms helt genomförd. Nämndmålen bedöms uppfyllas helt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	98,32 %				95 %	70 %	2025
  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	94 %				82 %	82 %	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och Storstockholms brandförsvaret ta fram förslag på åtgärder för en enhetlig struktur av riskhanteringen i den fysiska planeringen	2025-01-01	2025-12-31	
Analys En enhetlig struktur för arbetet med berörda nämnder finns inom ramen för Ledstången.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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) har under året omfattat kontinuitetshantering och övrig beredskapsplanering. Kontinuitetsplan har tagits fram för berörd verksamhet utifrån redovisning i RSA.

Nämndens kris- respektive krigsledningsplaner har setts över kontinuerligt. En krisledningsövning genomfördes i juni. En gemensam krisledningsövning i Tekniska nämndhuset för delar av krisledningen genomfördes i november. För medarbetarna har utbildnings- och informationsinsatser genomförts. I samband med beredskapsveckan under september genomfördes föreläsningar inom området.

Nämnden medverkar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret, och har bland deltagit 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. Under 2025 har arbetet med att utveckla verksamhetens säkerhetsskydd fortsatt. Kontorets säkerhetsskyddsanalys har reviderats i samarbete med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning och även säkerhetsskyddsplanen har reviderats. Kompetenshöjande utbildning för medarbetare har genomförts. Under 2026 fortsätter arbetet med att utveckla säkerhetsskyddet med fokus på projektverksamheten.

Informationssäkerhet

Exploateringsnämnden fortsätter ett strukturerat och systematiskt arbete kring informationssäkerhetsområdet. Genom en enhet för it och säkerhet förtydligas ansvaret för en sammanhållen styrning gällande informationssäkerhet, it-säkerhet, dataskydd och informationssäkerhetsskydd.

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

 Uppfylls helt

Analys

Långsiktigt hållbar ekonomi och goda förutsättningar för välfärd

Hållbara investeringar och driftsekonomiskt perspektiv

Nämnden ska möjliggöra långsiktigt hållbara investeringar genom att utgå ifrån ett hållbart investerings- och driftsekonomiskt perspektiv. Under året har en strategi för alla väsentliga upphandlingar tagits fram och kontoret följer även upp hur strategierna implementeras. På så sätt säkerställs att upphandlingarna bidrar till ett långsiktigt hållbara investeringar. Kontorets nya konsultstrategi kan särskilt nämnas som ett gott exempel på hur kontoret arbetar med hållbara investeringar och driftsekonomiskt perspektiv. Implementeringen av konsultstrategin har under året lett till sänkta timersättningar men också att kontoret nu aktivt flyttar över enskilda konsultuppdrag till de aktuella avtalen med de bästa villkoren. Hur kontoret arbetar med prissättningsmodellerna i nämndens entreprenadupphandlingar är ett annat exempel hur kontoret arbetar med frågan på entreprenadsidan.

Samordning och samplanering inom kommunkoncernen

Nämnden har fått ansvar för att övergripande samordna gemensamma inköpsfrågor inom kommunkoncernen för bygg- och anläggningsentreprenader. Planeringsarbete påbörjades under 2024 tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) och stadsledningskontoret. Ett antal prioriterade områden har identifierats utifrån gemensamma nyttor och möjligheter att uppnå snabba resultat. En kategoriorganisation har också identifierats.

Nämnden har under året lett det kommunkoncernövergripande kategoriarbetet för bygg- och anläggningsentreprenader. Arbete bedrivs i flera grupper för att realisera uppsatta mål och aktiviteter. Arbete att samordna gemensamma skrivningar i stadens allmänna föreskrifter för entreprenad pågår. Arbete med att skapa en process för gemensam flaggning av problematiska entreprenörer pågår också. Flera föreläsningar har genomförts för att öka kompetensen kring ekonomisk effektivitet och hållbarhet för stadens byggande bolag och förvaltningar av kategoriteamet.

Omvärldsläget beaktas i arbetet och aspekter såsom lagerhållning av verksamhetskritiska insatsvaror och material utreds. Upphandlingar och metodutveckling för att minska utgifter och öka lönsamhet där så är möjligt hanteras också.

Leverantörsuppföljning och motverkande av oegentligheter i upphandlad verksamhet
Nämnden har under året fortsatt att utveckla den strukturerade leverantörsuppföljning.

Nämndens strukturerade leverantörsuppföljning består av två delar: Uppföljning av leverantörernas ekonomi och om företaget är dömt för brott samt leveransuppföljning. Kontrollerna är fullt implementerade. Ny metod för leveransuppföljning justerades under våren och uppföljning har därefter genomförts.

För att motverka oegentligheter i entreprenaderna har kontoret utvärderat och implementerat lösningen ”Rättvist byggande”. Lösningen tillämpas för närvarande i totalt tio projekt. Rättvist byggande syftar till att förebygga och motverka risker kopplat till kriminalitet och arbetsrättsliga brister. Hela underentreprenörskedjan kontrolleras för att säkerställa att bland annat inte skattebrott, illegal arbetskraft, människoexploatering, ekonomiska brott samt mutbrott förekommer hos någon entreprenör. Arbetet innehåller tre huvudmoment:

- Samtliga entreprenörer granskas och godkänns innan arbete får påbörjas. Om entreprenören inte godkänns får de ej utföra arbete i projektet.
- Genom oannonserade arbetsplatsbesök kontrolleras att alla entreprenörer verksamma på arbetsområdet är godkända och att samtlig personal identifieras och har rätt att vistas på området.
- Rättvist byggande rapporterar detaljerat resultatet av kontrollerna. Förekommer avvikelser, stöttar Rättvist byggande kontoret för att säkerställa att rättelse sker, viten och andra avtalsrättsliga frågor hanteras samt brott anmäls.

Lösningen kan även ge en utvidgad effekt i kontorets övriga projekt då medlemskapet tydligt signalerar att kontoret arbetar mot kriminalitet.

Lösningen kräver att kontoret arbetar utifrån deras avtalsvillkor. Detta ger tydlig och, med övriga medlemmar, samordnad hantering i hur kontoret hanterar entreprenörer som inte fullföljer sina åtaganden eller där oegentligheter uppdragas. Kontoret får även, genom denna lösning, en god kunskap både gällande underleverantörskedjor och underleverantörsmarknaden. Information från samtliga medlemsorganisationer delas och nyttjas också vid kontrollerna. Detta stärker kontorets kunskap kring vilken typ av kriminalitet som kan förekomma bland underentreprenörer samt hur detta kan förebyggas.

Under året har utbildningar och kontroll av underentreprenörernas ekonomi och oförvitlighet samt arbetsplatskontroller genomförts.

Rättvist byggande har tillämpats i de nio entreprenader som har pågått under året där lösningens krav är inskrivna i avtalen. Värdet på dessa entreprenader är drygt 40 procent av totala värdet av pågående entreprenader. Totalt hade i början av december 651 underentreprenörer kontrollerats. Av dessa nekades fyra tillträde till arbetsplatsen och 33 drogs tillbaka av entreprenören. Under året har vidare sex arbetsplatskontroller genomförts där 77 företag och 270 personer kontrollerades. Totalt identifierades 86 avvikelser i arbetsplatskontrollerna och arbete att åtgärda avvikelserna har genomförts. Baserat på de goda erfarenheterna har kontoret också beslutat att utöka lösningen till att innefatta 20 entreprenader under 2026.

Kontoret kontrollerar att inga uteslutningsgrunder föreligger i samtliga upphandlingar och för samtliga aktiva leverantörer. Kontroller säkerställer att kontorets leverantörer har ekonomin i ordning, att inga skatteskulder föreligger och att nyckelpersoner hos leverantörerna inte är dömda för allvarliga brott. Under 2025 har ingen aktiv leverantör uteslutits. En leverantör är under utredning för uteslutning.

Kontoret har under året genomfört en strukturerad leverantörsuppföljning på de största entreprenaderna och konsultleveranserna. Totalt har 25 entreprenader och 41 projekteringsuppdrag kontrollerats. Överlag uppfyller leverantörerna kraven i kontorets avtal. Två entreprenörer och två konsultföretag uppfyllde inte fullt ut kraven och undersöks ni vidare för eventuella åtgärder.

Arbetsrättsliga krav ställs i nämndens avtal. Kontroll av arbetsrättsliga krav genomförs av Rättvist byggande i de projekt som nyttjar lösningen. Kontoret har också börjat testa den service som erbjuds av fackföreningar där det går att kontrollera ifall företagen har kollektivavtal eller inte.

Nämnden har en etablerad kontakt med Polismyndigheten centralt för att dela information, vilket har nyttjats under året. Nämnden har också under året haft ett kunskapsutbyte med Ekobrottsmyndigheten i syfte att bättre motverka oegentligheter.

Sanktionsförfordningar till följd av kriget i Ukraina

Nämnden ställer krav i upphandlingar som säkerställer att gällande sanktionsförfordningar till följd av kriget i Ukraina efterlevs. Nämnden genomför också en kontroll att dessa krav efterlevs i leveranser i befintliga avtal.

En levande och hållbar stad

Nämnden ställer idag grundkrav på leverantörer att de ska undersöka möjligheterna att bereda arbetstillfällen för de som står långt utanför arbetsmarknaden. Nämnden ser över möjligheterna att ställa utökade krav på leverantörer att bereda praktik- och arbetstillfällen.

Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

Nämnden ska fasa ut fossila bränslen i upphandlingar av transporter, entreprenader och arbetsmaskiner till år 2030 och säkerställa avtalsvillkor som möjliggör uppföljning.

Införandet av fossilfria byggarbetsplatser har fortsatt under året och nämnden har uppfyllt målen kopplade till att införa fossilfria byggarbetsplatser till 2030. Bland annat har under året emissionsfria byggarbetsplatser handlats upp.

Inför varje upphandling ska möjligheten att skärpa miljökraven övervägas. I nya upphandlingar ska utgångspunkten vara eldrivna entreprenadverktyg och maskiner. Nämnden arbetar redan proaktivt med frågorna. Till exempel ställer kontoret redan idag krav på 100 procents användning av HVO100 i våra entreprenadavtal. Nämnden definierar inför varje upphandling av entreprenader, ifall miljökraven kan skärpas.

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

 Uppfylls helt

Analys

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. Modellen för socialt värdeskapande analys (SVA) tillämpas i varje stadsutvecklingsprojekt.

Stadsutvecklingen ska vara socialt värdeskapande, utgå från befintliga kvaliteter och sträva efter att tillföra nya. Arbetssättet med socialt värdeskapande analyser ska tillämpas i alla projekt och i alla skeden av stadsbyggnadsprocessen. Exploateringsnämnden ska kontinuerligt arbeta med uppföljning av social hållbarhet för att säkerställa önskat utfall. Under året har rutiner för arbetet implementeras. Arbetet med fokusområden har fortsatt och ska inkludera lärdomar kring arbetet med social hållbarhet som utvärderingskriterium.

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

Målet bedöms uppfyllas helt eftersom nämndmålet bedöms uppfyllas helt och nämndaktiviteten bedöms genomföras helt.

Nämndmål: 3.6.1 Exploateringsnämnden utvecklar trygga och säkra offentliga miljöer

 Uppfylls helt

Analys

Arbetet med stadens fokusområden prioriteras och utvecklingen av de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärks. Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder organisera, samordna och driva arbetet med översiktsplanens fokusområden avseende stadsutvecklingen, med målsättningarna om en sammanhållen stad.

Genom att identifiera strategiska stadsutvecklingsområden kan staden byggas ihop, den geografiska segregationen minska och volymerna hållas uppe i bostadsbyggandet. Dessa områden prioriteras med socialt värdeskapande förstärkningar i form av exempelvis klimatsmarta bostäder, kollektivtrafik, skolor, förskolor, äldreboenden, idrottshallar, kulturverksamhet, parker, naturområden och badplatser.

Stadsutveckling och prioriteringar av investeringar ska i större utsträckning utgå ifrån stadsdelsnämndernas analyser av lokala utvecklingsbehov och bidra till social och ekologisk hållbarhet. Även arbetssättet med socialt värdeskapande analys (SVA) är en viktig del av arbetet med en sammanhållen stad och ska vara i linje med områdesplaneringen. SVA innebär att projektmål sätts upp för att tillföra sociala värden som saknas eller förstärka sociala värden som redan finns på en plats, där staden särskilt värdesätter sociala åtaganden som bidrar till

bestående värden.

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
- Björkhamnen-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.

Samordning av arbetet inom stadens fokusområden pågår för att inkludera lärdomar kring arbetet med social hållbarhet, utbyta kunskap och erfarenheter mellan olika projekt inom fokusområdena och successivt utveckla gemensamma arbetssätt.

Under året har arbetet med en revidering av Stockholms översiktsplan påbörjats. Arbetet ska utgå från planeringsstrategins slutsatser, verka för att göra Stockholm mer sammanhållet och stärka den blågröna infrastrukturen. Hela processen planeras kunna avslutas genom ett beslut om en ny översiktsplan för Stockholm 2028. En dialogprocess ska bedrivas kontinuerligt, inklusive ett samråd 2027, och ambitionen är en transparent process med omfattande dialog med medborgare, professionella aktörer, akademi och samhällsbyggnadsintressenter.

En sammanhållen stad – lokala utvecklingsbehov

Stadsdelsnämnderna rapporterar identifierar lokala utvecklingsbehov. För att de lokala utvecklingsbehoven, som utgår från geografiska platser, ska täcka in samtliga relevanta delar ska facknämnder och bolag som verkar i det geografiska området vara delaktiga i att beskriva behov, analysera förutsättningar samt arbeta i enlighet med gemensamt framtagna strategiska prioriteringar.

Järva

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.

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 Fokusområdet Järva beskrivs närmare under exploateringsnämnden mål 3.3.1 *Exploateringsnämnden arbetar aktivt för långsiktigt hållbar stadsutveckling på Järva utifrån lokala behov.*

Skärholmen

Boende och stadsmiljö

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

Arbete och företagande

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

Demokrati och trygghet

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

Fokus Skärholmen

Inom fokusområdet Skärholmen pågår stadsutveckling med inriktningsbeslut om totalt cirka 9 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter. Under året har arbete pågått löpande med att prioritera projekt med, i nu rådande marknadsläge, förutsättningar för genomförande. En lägesredovisning för de 16 projekt som haft ett gemensamt inriktningsbeslut fastställdes av nämnden i december.

Entreprenader till förberedande arbeten pågår i projekten Söderholmen och Norra Ekholmsvägen. Norra Ekholmsvägen avslutades under hösten och byggaktören har tillträtt. Under året har ett markanvisningsförfarande i projektet Skärholmsdalens första etapp genomförts. Inga anbud inkom och projektet ser över alternativ för att genomföra delar av projektet där byggaktörer finns. I april såldes Sättra centrum på exekutiv auktion och exploateringsnämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, har återupptagit planeringsarbetet för utveckling av centrum tillsammans med den nya ägaren. Reviderat inriktningsbeslut för Sättra centrum togs av nämnden 11 december 2025.

Projektet jobbar fortsatt med samordnad kommunikation och deltar på lokala event, anställer lokala feriearbetare och samverkar med andra förvaltningar i linje med de socialt värdeskapande intentionerna för fokusområdet. Under sommaren har stadsdelsförvaltningen

genomfört en dialog Mitt Skärholmen som kontoret medverkar i. Resultatet håller på att bearbetas för att kunna omhändertas i planeringsarbete och investeringar. Kontoret har även medverkat på trygghetsdagarna som arrangeras i september 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 (alla områden i platssamverkan berörs).

Fokus Hagsätra-Rågsved

Trots det utmanande marknadsläget och ekonomiska förutsättningar pågår arbete för stadsutvecklingen inom Fokus Hagsätra-Rågsved omfattande cirka 3 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling.

Hittills är två projekt färdigställda och inflyttade. Under året slutfördes projekt Bjurbäcken i Rågsved, där totalt 630 hyresbostäder färdigställdes, varav ungefär hälften utgörs av Stockholmshus. Tre prioriterade detaljplaner har tagits fram under 2024-2025; förvaltningshus vid Rågsved centrum, ny is- och idrottshall vid Hagsätra IP och ny idrottshall i Rågsved. Rivningen av ett parkeringsdäck i Rågsved har genomförts och platsen har gestaltats med ny belysning, grönska och konst. Detta har pekats ut som en viktig åtgärd för ökad trygghet inom budgetuppdraget för Rågsved centrum. I samband med rivningen görs ytan i ordning 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 valt att lämna tillbaka markanvisningar. Utmaningar kopplade till parkering och ekonomi har under 2025 gjort att omfattningen i vissa planprojekt har behövts utredas vidare för att skapa tydliga förutsättningar för 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, vilket omfattar cirka 800 bostäder. Dessutom ska en markanvisning och ett start-PM tas fram för cirka 50 bostäder i Rågsved till en befintlig tomträtthavare (Projekt Låsgången). Byggnation av två idrottshallar – Bäverdalens 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 med ny trappa till naturreservatet och plantering av en trädrad längs Bjursätragatan. Därtill hålls samråd och granskning av detaljplanen för Snösätra kulturpark samt ett reviderat genomförandebeslut för Rågsveds naturreservat. Kontoret deltar även i samordningen av trafikkontorets och exploateringskontorets gemensamma investeringsprogram enligt budgetuppdrag.

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.

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. Detta omfattar Fagersjös utveckling och dess kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Det strategiska sambandet Farsta – Fagersjö fokuseras till att utveckla projektet Magelungen strand så att det blir ekonomiskt genomförbart.

En utveckling av Farsta centrum ska öka tydlighet i stadsmiljön och möjliggöra för ett ökat stadsliv över flera timmar på dygnet.

Arbete bedrivs för att få en bra balans mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar på bostäder inom hela stadsdelsområdet.

Social hållbarhet

Alla stadsutvecklingsprojekt ska arbeta med socialt värdeskapande stadsutveckling för att bidra till stadens mål om social hållbarhet. Socialt värdeskapande stadsutveckling bidrar till att skapa levande och trygga livsmiljöer för alla. Det innebär bland annat likvärdig tillgång till grundläggande samhällsfunktioner och stadsqualiteter som bostäder, välgestaltade och trygga allmänna platser, arbetsplatser, goda förutsättningar för kollektivtrafik, samhällsservice, affärer, kultur och rekreation.

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 rumsliga segregationen.

Under 2025 har exploateringsnämnden fortsatt att arbeta med uppföljning av social hållbarhet på kort och lång sikt. Uppföljningen gäller både stadens arbete i stort och de sociala åtaganden som byggaktörer åtar sig inom projekten. Från och med december rapporterar byggaktörer måluppfyllnad för sina sociala åtaganden i exploateringskontorets Uppföljningsportal. Samverkan med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling har fortsatt under året.

Rekommendationerna från Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm beaktas vid exploateringskontorets arbete med SVA.

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 boendeanternativ, 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.

Under 2025 har fem ansökningar gjorts av kontoret och sex avlägsnanden har verkställts (varav två avser ansökningar från 2024). Vid samma tidpunkt förra året hade åtta ansökningar gjorts av kontoret.

Tillsammans med övriga ansvariga myndigheter arbetar nämnden med att avlägsna illegala båtetableringar. Under 2025 har sex ansökningar gjorts av kontoret och ett avlägsnande har verkställts. Även övergivna fordon kan ge upphov till upplevelse av otrygghet varför kontoret vid behov begär bortforsling av sådana.

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.

Nämnden har under 2024 implementerat nya riktlinjer om otillåten påverkan samt upprättat ett utbildnings- och informationsmaterial anpassat för exploateringsnämndens verksamhet. Under 2025 har även arbete med ytterligare förtydliganden av såväl riktlinjerna som utbildnings- och informationsmaterialet genomförts. Även utbildning av personal som arbetar inom identifierade riskområden har genomförts.

Staden ska säkerställa att staden inte handlar upp verksamheter av aktörer som bidrar till eller medverkar i brottslighet exempelvis genom att se över rutiner och arbeta med den interna kontrollen. Nämnden har implementerat lösningen ”Rättvist byggande”. Den har implementerats i ett antal projekt under året. Detta beskrivs närmare under exploateringsnämndens mål 3.5.2 *Exploateringsnämndens upphandlingar medverkar till att utveckla verksamheten*

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden arbetar kontinuerligt arbeta med uppföljning av social hållbarhet för att säkerställa önskat resultat. Under året ska rutiner för arbetet implementeras.(Projekt Väst samordnar)	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Förslag på rutiner har tagits fram och ses fortsatt över. Från och med december rapporterar byggaktörer måluppfyllnad för sina sociala åtaganden i exploateringskontorets Uppföljningsportal.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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.

Exploateringsnämnden arbetar för att kommunfullmäktiges mål uppnås genom att bidra till en öppen, jämställd och demokratisk stad och utveckla en utökad medborgardialog. 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).

Målet bedöms uppfyllas helt. Nämndens mål bedöms uppfyllas helt, årsmålet för nämndens indikator uppfylls inte men ökar jämfört med föregående år och nämndens aktivitet bedöms helt genomförd.

Nämndmål: 3.7.1 Exploateringsnämnden arbetar för en utvecklad medborgardialog

 Uppfylls helt

Analys

Exploateringsnämnden prioriterar kontinuerlig dialog och kommunikation 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 stark utveckling och omvandling.

Många av stadens projekt är inne i ett genomförande som påverkar människors vardag vilket

ställer höga krav på en proaktiv, planerad kommunikation utifrån lokala behov och förutsättningar. I stadsutvecklingsprojekt med stor påverkan på lokalinvänares miljöer är det särskilt viktigt att medborgarna hålls välinformerade om projektets påverkan och framdrift. Under året fortsätter satsningen på en samordnad kommunikation om stadsutveckling i fokusområdena i samarbete med berörda förvaltningar inom staden och med civilsamhället.

Fokus Järva

I slutet av 2024 inledde exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret ett samarbete för lokal närvaro i Järva som permanentats under 2025 i samverkan med stadsdelsförvaltningen och andra förvaltningar. Från november 2024 till slutet av mars 2025 var den fysiska modellen av Järva placerad på Kista bibliotek. I maj deltog förvaltningarna vid invigningen av Tekniska museet och placeringen av Järvamodellen i entrén. Under året har tio torgmöten i Järva genomförts för att träffa boende i området och prata stadsutveckling i Järva och staden i stort. Den 11 till 14 juni medverkade exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret på Järvaveckan med en välbesökt monter där besökare kunde lära sig mer om hur Järva utvecklas. Dialogen riktade sig främst till barn och unga men även vuxna var välkomna att delta. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret medverkade under juni-juli vid fyra tillfällen i stadsdelens satsning Sommar i Järva. Även här fanns möjlighet att träffa stadsplanerare och lära sig mer om Järvas utveckling samt delta i dialogen om temalekparken i Rinkeby.

Under våren invigdes Tenstaterrassens allmänna ytor. Tio samråd och två informationsmöten har genomförts i Järva och Hässelby. Under hösten genomfördes sex dialoger om den nya temalekparken i Rinkeby.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen strävar efter att involvera medborgare, verksamheter och byggaktörer i dialoger och samtal för att bygga förtroende och engagemang i stadsutvecklingen. Under sommaren 2025 genomfördes en digital dialog, Mitt Skärholmen, i samverkan med Skärholmen stadsdelsförvaltning och trafikkontoret. Dialogens syfte var en fördjupad insats för social hållbarhet genom att samla in invånarnas upplevelser, behov och synpunkter. Totalt deltog 1 985 personer i dialogen och över 8 600 synpunkter kom in. För att fånga upp målgrupper som annars är svåra att nå ut till engagerades ferieungdomar som tillsammans med handledare gick ut i grupper för att möta medborgare i stadsdelen där de befinner sig. Barn och unga mellan 10–19 år utgjorde hela 25 procent av deltagarna, vilket vanligtvis är en grupp som är svårare att nå.

I september deltog projektet i Trygghetsdagarna som anordnas av Skärholmen stadsdelsförvaltning tillsammans med bland annat polis, socialtjänst och lokala aktörer för att prata med boende om trygghet och skapa engagemang kring områdets utveckling. Trygghetsdagarna pågick i fyra dagar, en dag i varje stadsdelscentrum. Ett av tälten fokuserade på stadsutveckling och vi berättade om Fokus Skärholmen, pågående stadsutvecklingsprojekt och dialogen Mitt Skärholmen. Med hjälp av lådcykeln kunde boende delta i dialogen på plats och även se vad andra hade tyckt.

Under året har vi även arbetat fram ”Berättelsen om Skärholmen” som kommer ligga till grund för en stadsgemensam kommunikation kring stadsutvecklingen i Fokus Skärholmen.

Fokus Hagsätra-Rågsved

Inom Fokus Hagsätra Rågsved har satsningen på dialog och informationsspridning lokalt i stadsdelarna fortsatt. I forumet *Träffa projektet* finns de som jobbar med utvecklingen av Hagsätra och Rågsved på plats i stadsdelarna varje månad för att träffa invånarna. Att inkludera lokalborna i arbetet är högsta prioritet med några konkreta resultat under året. Under sommaren planerade projektets fyra feriearbetare för invigningen vid parkeringsdäcket i Rågsved centrum genom att budgetera och skapa innehåll. Det nya området vid det gamla parkeringsdäcket föregicks av dialog och workshoppar med invånare i alla åldrar för att hjälpa till att utforma konstverket.

Fokus Farsta

En digital medborgardialog genomfördes för Hökarängen och Gubbängen under maj och juni. Syftet var att samla in lokal kunskap, idéer och förbättringsförslag från boende, verksamma och besökare i området. Dialogen genererade totalt 5 042 synpunkter från 812 svarande.

Slussen

Den 6 juni invigdes Södermalmstorg med *En dag på Slussen* som lockade cirka 6 000 besökare. Den första restaurangen under Slussbron invigdes och Thor Modéens trappa öppnade. Allt detta kommunicerades bland annat via nyhetsbrev, webb och sociala medier. Projektets Instagramkonto är nu uppe i drygt 47 000 följare.

Hagastaden

I Hagastaden har kommunikationen till stor del fokuserat på den omfattande trafikomläggningen vid Norrtull som nu är genomförd. Detaljplanen för östra Hagastaden vann laga kraft 2025, vilket kommunicerats bland annat genom tre nya visionsfilmer och ett 3D-visualiseringsprogram som gav en inblick i framtidens Norrtull. I samband med detta uppdaterades även Hagastadens utställningslokal och boende, besökare och verksamma bjöds in till *Hagastadens dag* där projektmedlemmar berättade om den fortsatta utvecklingen i Hagastaden. Ett test av klimatsmarta betongplattor har startat i Hagastaden och kommunicerats brett.

Norra Djurgårdsstaden

Norra Djurgårdsstaden har under året genomfört lokala evenemang i samarbete med byggaktörer, lokala verksamheter och med aktörer från olika delar av civilsamhället. Gasverksdagen är ett återkommande evenemang som erbjuder boende och besökare olika aktiviteter. I år fanns också en arena med ekologisk och närodlat mat. Staden genomförde en utställning med fokus på Gasklocka 2, samtalade och svarade på frågor om planering och genomförande samt erbjöd guidade turer. Totalt kom cirka 5 000 besökare.

Inför byggstart av den sista etappen i Gasverket genomfördes ett spadtag tillsammans med markanvisade byggaktörer. Ett hundratal personer deltog från staden, byggaktörer och bransch.

Innan sommaren genomfördes ett samråd för detaljplanen Hjorthagskransen. Två möten genomfördes på torget vid t-banan i Hjorthagen inför samrådsmötet.

Slakthusområdet

I Slakthusområdet togs det första spadtaget för bostadshus. Projektet har ökat antalet följare

och interaktioner på instagram och presentationer och rundvandringar har genomförts för alla hyresgäster i området. Till Lucia genomfördes ett större evenemang tillsammans med en byggaktör med ett eldrivet luciatåg från Persikan till Fållanparken i Slakthusområdet.

Projekt Slakthusområdet fick under 2025 trygghetsmedel för att fortsätta arbetet med platsaktivering. Vid den norra entrén till området nära tunnelbanan har trygghetsskapande insatser genomförts.

Medborgarnas syn på stadsutveckling

Utifrån resultatet i den årliga undersökningen om medborgarnas syn på stadsutveckling utformas kommunikationsinsatser för att möta behoven i olika stadsdelsområden. Under juni svarade över 2 000 stockholmare på frågor om hur delaktiga de är och hur kommunikationen kring stadsutvecklingen upplevs. Allt fler tar del av information om stadsutveckling. Antalet delaktiga i dialoger ligger stadigt på samma nivå som tidigare. Fortfarande svarar cirka hälften att de är positiva till stadsutvecklingsprojekt i området där de bor. Andelen som tror att Stockholm växer hållbart har ökat.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska utveckla kommunikation och mötesplatser tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnadsnämnden och Bostadsförmedlingen i Stockholm AB för att stärka relationen till branschen.	2025-01-01	2025-12-31	
Analys Under året har ett antal aktiviteter genomförts för att stärka relationen till branschen. Fokus för första halvåret var att genomföra möten med byggaktörer för att diskutera deras projektportfölj inom staden. Syftet har varit att genomlysas alla projekt för att prioritera rätt projekt med god framdrift och god ekonomisk genomförbarhet. Nytt för året var att exploateringskontoret genomförde två branschträffar med cirka 130 representanter per gång från bygg- och fastighetsbranschen. Tillsammans med berörda förvaltningar och bolag har två dialogmöten med Stockholm bygger genomförts under april och november med cirka 200 deltagare per gång varav de flesta branschföreträdare. Exploateringskontoret har även träffat "bostadsgruppen", representanter från branschen. Tillsammans har kontoret haft diskussioner under året kring avtalsmallar och dess utformning. Genom att gemensamt identifiera otydligheter och utvecklingsområden i mallarna, kommer arbetet förhoppningsvis bidra till förbättringar som stärker kvaliteten i framtida projekt. Under nästa år planeras ytterligare branschträffar, fördjupade dialogforum tillsammans med kontorets områdesstrateger samt fortsatt utveckling av gemensamma arbetssätt med branschen.			

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

 Uppfylls helt

Analys

Agenda 2030

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

FN fattade år 2015 beslut om Agenda 2030 med 17 globala mål för en hållbar utveckling. Stockholm ska vara ledande i genomförandet av hållbarhetsmålen. Arbetet med målen ska stimulera till samverkan, stärka synergier och överbrygga stuprör och organisatoriska gränser

i stadens verksamheter. Arbetet ska ske inom ordinarie processer. Mänskliga rättigheter, ökad jämställdhet, ökad social inkludering, minskad ojämlikhet, delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning och minskad klimatpåverkan är perspektiv som ska präglade genomförandet och bidra till att utveckla hållbarhetsarbetet.

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 bidrar så till att Stockholms stad inte ska ha några särskilt utsatta eller utsatta områden samt minska bakgrundsorsakerna till brott och otrygghet, som till exempel segregation, bristande integration och ekonomisk och social utsatthet.

Kommunstyrelsen har tagit fram en hållbarhetsrapport som följer upp arbetet med de 17 målen i Agenda 2030. Exploateringsnämnden deltar 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.

Under året har kontoret deltagit i relevanta samverkansforum inom staden för att stärka synergier inom stadens hållbarhetsarbete. Fortsatt arbete kommer att bedrivas för att identifiera de viktigaste samarbetsparterna för att främja delmålen i mål 11.

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 analyserar tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och stadens bostadsbolag 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 vidareutvecklar fortlöpande grönkompensationen som verktyg och har tillämpat kompensationsåtgärder som ett av flera sätt att stärka ekologiska funktioner och samband. Exploateringsnämnden har i sina investeringar i park- och naturmark verkat för att stärka samt upprätthålla funktioner och samband för biologisk mångfald i enlighet med miljöprogrammet och handlingsplanen för biologisk mångfald.

Exploateringsnämnden genomför naturvärdesbedömningar 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

Stadsutvecklingsprocessen 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. Exploateringsnämnden ska med hjälp av stadsutvecklingen 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. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret leder ett MR-nätverk med fokus på stadsutveckling.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	62,79 %			82,69 %	90 %		VB 2025
Analys Under året innehåller cirka 63 procent av tjänsteutlåtanden inför beslut om markanvisning/inriktningsbeslut och överenskommelse om exploatering/genomförandebeslut en jämställdhetsanalys. Kontoret arbetar för att nå årsmålet om 90 procent under 2026.							

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Utfallet för nämndens driftverksamhet uppgår till 241,5 miljoner kronor netto, vilket efter ansökta budgetjusteringar, ligger i nivå med budget.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Bokslut 2024	Budget 2025	Bokslut 2025	Avvikelse Budget/bokslut	Begärd BJ VB	Avvikelse efter BJ VB
Kostnader Driftverksamhet	303,4	312,7	347,2	-34,5	5,0	-29,5
Kostnader Ej Aktiverbart	388,6	300,4	519,3	-218,9	201,6	-17,4
Avskrivningar	858,0	896,0	936,0	-40,0		-40,0
Internräntor	1 441,5	1 562,0	1 582,6	-20,6		-20,6
Summa kostnader	2 991,5	3 071,1	3 385,1	-314,0	206,6	-107,5
Intäkter Driftverksamhet	3 432,6	3 484,3	3 591,8	-107,5		-107,5
Intäkter Ej aktiverbart	64,8	11,5	34,9	-23,4	23,4	0,0
Summa intäkter	3 497,4	3 495,8	3 626,7	-130,9	23,4	-107,5
Driftbudget – netto	505,9	424,7	241,5	-183,2	183,2	0,0

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Nämndens driftbudget för 2025 innebär ett överskott på 424,7 miljoner kronor. Årets utfall innebär ett överskott på 241,5 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse gentemot budget på 183,2 miljoner kronor. Avvikelse är hänförlig till ej aktiverbara kostnader/intäkter för vilka nämnden ansöker om budgetjustering för i Verksamhetsberättelse 2025.

Kostnader

Kostnaderna avseende nämndens löpande driftverksamhet uppgick för året till 347,2 miljoner kronor vilket innebär en negativ avvikelse gentemot budget på 34,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på ökade kostnader avseende driftprojekt där bland annat Rågsveds naturreservat samt Riddersvik hör till de största.

Ej aktiverbara kostnader uppgick till 519,3 miljoner kronor.

Kapitalkostnaderna uppgår till 2 518,6 miljoner kronor och innebär en negativ avvikelse mot budget på 60,6 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras framförallt av den ökade aktiveringsgraden.

Intäkter

Intäkterna avseende den löpande driftverksamheten uppgick för året till 3 591,8 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget på 107,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på ökade intäkter avseende tomträttsavgälder och arrenden, bidrag i driftprojekt samt viten.

Ej aktiverbara intäkter uppgick till 34,9 miljoner kronor.

En sammanställning av driftbudgeten och budgetförändringar lämnas i bilagorna 1hb och 1hc.

Nedan redovisas och kommenteras driftbudgeten uppdelad i Markförvaltning, Övrig verksamhet och Ej aktiverbara kostnader/intäkter.

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)	Bokslut 2024	Budget 2025	Bokslut 2025	Avvikelse Budget/bokslut
Kostnader	81,8	87,5	86,6	0,9
Avskrivningar	858	896,0	936,0	-40,0
Internräntor	1441,5	1 562,0	1 582,6	-20,6
Summa kostnader	2381,3	2 545,5	2 605,2	-59,7
Intäkter	3 301,3	3 461,0	3 519,4	-58,4
Driftbudget – netto	920,0	915,5	914,3	1,2

Verksamhetens driftbudget innebär ett överskott på 915,5 miljoner kronor netto. Årets utfall uppgick till 914,3 miljoner kronor netto, vilket innebär en avvikelse mot budget på 1,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på att kostnaderna för avskrivningar och internränta har ökat.

Kostnader

Kostnader inom markförvaltning avser bland annat fastighetsskatt, personalkostnader, återbetalningar vid domstolsutslag, markförvaltningskostnader, kostnader för avhysningar, omhändertagande av båtvrak och städning av mark, inskrivningsavgifter, rättegångskostnader i samband med tomträttsmål samt kostnader för de egendomar som staden äger utanför kommungränsen.

Kostnaderna avseende drift och underhåll uppgick till 86,6 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse gentemot budget på 0,9 miljoner kronor.

Kostnaderna avseende avskrivning och internränta (kapitalkostnader) uppgick till 2 518,6 miljoner kronor, vilket innebär en negativ avvikelse gentemot budget på 60,6 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras framförallt av kontorets uppdaterade arbetssätt för fastställande av aktiveringstidpunkt i syfte att följa gällande regelverk.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 519,4 miljoner kronor och avser framförallt tomträttsavgälder och arrendeintäkter. Utfallet innebär en positiv avvikelse gentemot budget med 58,4 miljoner kronor och beror främst på att ett antal stora domar i avgäldsmål avgjorts under året.

Detta ger en ökning av intäkterna både i form av en årlig ökning samt retroaktiva intäkter och intäktsräntor. Även arrendeintäkterna ökade under året gentemot budget.

En närmare redovisning av intäkterna från markförvaltningen lämnas i bilaga 1hc.

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)	Bokslut 2024	Budget 2025	Bokslut 2025	Avvikelse Budget/bokslut
Kostnader	221,5	225,2	260,7	-35,5
Intäkter	131,2	23,3	72,4	-49,1
Driftbudget – netto	-90,3	-201,9	-188,3	-13,6

Verksamhetens driftbudget innebär ett underskott på 201,9 miljoner kronor netto. Årets utfall uppgick till 188,3 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse mot budget på 13,6 miljoner kronor. Avvikelsen är framförallt hänförlig till ökade intäkter avseende driftprojekt.

Kostnader övrig verksamhet

Kostnaderna uppgick till 260,7 miljoner kronor vilket innebär en negativ avvikelse gentemot budget på 35,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på de investeringsprojekt som från och med 2025 redovisas inom driftverksamheten såsom Rågsveds naturreservat och Riddersviks koloniområde.

Intäkter

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.

Intäkterna uppgick till 72,4 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget på 49,1 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras framförallt av intäkter inom driftprojekt, högre intäkter för skadestånd och viten samt något högre intäkter för förvaltningsuppdragen.

Ej aktiverbara kostnader/intäkter

Dessa poster ligger budgeterade inom investeringsbudgeten men är enligt gällande regelverk klassificerade som driftkostnader. Det handlar framförallt om kostnader i samband med rivning, sanering och kommunikation, dvs kostnader som inte betraktas som värdehöjande för en anläggning.

I samband med Tertialrapport 2 och Verksamhetsberättelsen begär nämnden budgetjustering motsvarande utfallet för aktuell period avseende kostnaderna och intäkterna. Inom denna kategori återfinns även historiska poster som identifieras bland annat i samband med avslutande av projekten. Inom denna kategori finns även kostnader avseende projekt som inte gått vidare till genomförande eller där förändringar skett inom projektet som gör att vissa utredningar mm inte längre är användbara i projektet, s.k. förgäveskostnader. Det betyder att de inte kan anses bidra till det aktuella investeringsprojektet och klassificeras då som driftkostnader.

Exploateringsnämnden (mnkr)	Bokslut 2024	Budget 2025	Bokslut 2025	Avvikelse Budget/bokslut
Kostnader	388,6	300,4	519,4	-219,0
Intäkter	64,8	11,5	34,9	-23,4
Driftbudget – netto	-323,8	-288,9	-484,5	195,6

Årets utfall uppgick till 484,5 miljoner kronor netto. I samband med Tertialrapport 2 beviljades nämnden en budgetjustering motsvarande utfallet per 31 augusti. I samband med Verksamhetsberättelsen ansöker nämnden om budgetjustering motsvarande utfallet för perioden september till december.

Ej aktiverbara kostnader

Kostnaderna uppgick för perioden till 519,4 miljoner kronor. Utfallet består av historiska poster på 233,1 miljoner kronor som bland annat identifierats i samband med avslut av projekt, kostnader hänförliga till årets utfall på 252,9 miljoner kronor samt förgäveskostnader på 33,4 miljoner kronor.

Kostnaderna avser bland annat saneringskostnader inom projekt i Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet och Slussen.

Ej aktiverbara intäkter

Intäkterna uppgick till 34,9 miljoner kronor. Intäkterna avser bland annat intäkter inom projekt i Slakthusområdet och Norra Djurgårdsstaden.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter, månadsrapport per september samt bokslut 2025.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VP 2025*	T1 2025	T2 2025	Månadsprognos per september	Bokslut 2025
Kostnader Driftverksamhet	270,9	362,7	378,8	378,8	347,2
Kostnader Ej Aktiverbart	0	456,3	502,9	502,9	519,3
Avskrivningar	861	861,0	896,0	896,0	936,0
Internräntor	1503,3	1 503,3	1 562,0	1 562,0	1 582,6
Summa kostnader	2635,2	3 183,3	3 339,7	3 339,7	3 385,1
Intäkter Driftverksamhet	3484,3	3 545,0	3 552,7	3 552,7	3 591,8
Intäkter Ej aktiverbart	0	22,7	25,2	25,2	34,9
Summa intäkter	3484,3	3 567,7	3 577,9	3 577,9	3 626,7
Driftbudget – netto	849,1	384,4	238,2	238,2	241,5

*VP 2025 inkl. godkända budgetjusteringar som skett under VP-arbetet 2025.

Under året har ett antal prognosförändringar inom driftbudgeten redovisats.

Tertialrapport 1: I prognosen ingick ökade kostnader för fosforfällningen i Riddarfjärden, utredning kring sanering av gamla deponier, ökade kostnader för personal som bör belasta driftbudgeten fullt ut, fastighetsskatt, bevakningskostnader med mera.

I Tertialrapport 1 ansökte nämnden om budgetjustering för de ökade driftkostnaderna.

Prognosen för intäkter ökades på grund av ökade tomträtts och arrendeintäkter samt ny prognos kring intäkter inom driftprojekt.

I Tertialrapport 1 redovisades även prognos för ej aktiverbara kostnader och intäkter.

Tertialrapport 2: I prognosen ingick kostnader för projekt i tidigt skede, ökade kostnader för avskrivningar och internränta samt ej aktiverbara kostnader och intäkter.

I Tertialrapport 2 ansökte nämnden om budgetjustering för ökade drift- och kapitalkostnader samt för utfallet avseende ej aktiverbara kostnader och intäkter för perioden januari - augusti.

Prognosen för intäkter höjdes ytterligare på grund av ökade intäkter inom driftprojekten.

Månadsrapport september: Inga förändringar av prognosen gjordes i månadsrapport september.

Bokslut 2025: Utfallet för helåret avvek netto med 1,4 procent mot prognosen i tertialrapport 2, kostnaderna och intäkterna avvek vardera 1,4 procent jämfört med prognosen.

Investeringar

I och med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Med anledning av att nämndens investeringsram netto 2025 ligger på en lägre nivå än nämndens prognoser för 2025, har nämnden påbörjat ett prioriteringsarbete. Ett löpande arbete sker gällande vilka projekt som går att avbryta eller pausa samt översyn av tidplaner. Dock behöver hänsyn tas till den stora

mängden projekt som redan är i genomförandefas och de kostnader som kan uppstå vid avbrutna avtal och innebära ersättning för utebliven vinst till upphandlad entreprenör utan att upphandlat arbete fullgörs. Därför behöver anpassningen till de nya budgetramarna ske med en längre tidshorisont.

De ej aktiverbara kostnaderna ligger budgeterade inom investeringsbudgeten men är enligt gällande regelverk klassificerade som driftkostnader. Det handlar framförallt om kostnader i samband med rivning, sanering och kommunikation, dvs kostnader som inte betraktas som värdehöjande för en anläggning.

I samband med Tertialrapport 2 och Verksamhetsberättelsen begär nämnden budgetjustering (BJ) motsvarande utfallet för aktuell period avseende kostnaderna och intäkterna.

Investeringsplan (mnkr)	Bokslut 2024	Budget 2025	Bokslut 2025	Avvikelse Budget/Bokslut	Begärd BJ VB	Ny budget	Avvikelse
Utgifter	6 582,4	5 374,5	5 029,0	345,5	19,6	5 394,1	365,1
Inkomster	-2 170,9	-2 138,5	-1 842,9	-295,6	-122,5	-2 261,0	-418,1
varav icke offentliga bidrag	-510,1		-176,9				
Investeringsutgifter netto	4 411,5	3 236,0	3 186,1	49,9	-102,9	3 133,1	-53,0
Exploateringsinkomster	-143,2	-300,0	-259,0	-41,0	0,0	-300,0	-41,0
Netto inklusive investeringsinkomster	4 268,3	2 936,0	2 927,1	8,9	-102,9	2 833,1	-94,0

Nämndens investeringsbudget 2025, inklusive ansökta budgetjusteringar, uppgår till 2 833,1 miljoner kronor. Nämnden ansöker i samband med Verksamhetsberättelsen om en budgetjustering på 102,9 miljoner kronor netto. Justeringen består av ej aktiverbara intäkter och kostnader samt en omslutningsförändring med anledning av övertagandet av anläggning i projektet Kabelverket 1 och Marievik. Omslutningsförändringen innebär enbart att budgeten för inkomster och utgifter höjs med värdet av anläggningen, det blir således ingen effekt på nettot.

Årets utfall uppgick till 2 927,1 miljoner kronor, vilket efter ansökta budgetjusteringar innebär en negativ budgetavvikelse på 94,0 miljoner kronor.

Investeringsutgifter

Investeringsutgifterna uppgick till 5 029 miljoner kronor, vilket innebär en positiv budgetavvikelse på 365,1 miljoner kronor. Den främsta anledningen till avvikelsen är hänförlig till förskjutningar i tidsplan samt besparingar i ett antal projekt.

Med anledning av det rådande ekonomiska läget finns det inom investeringsportföljen projekt som har positiva avvikelser gentemot budget men även projekt som har negativa avvikelser gentemot budget. Nämndens prioriteringsarbete har lett till att vissa projekt pausats eller flyttats fram i tid vilket har bidragit till budgetavvikelser.

Exempel på områden med projekt som har haft högre kostnader än budgeterat är Hagastaden och Kabelverket etapp 1. Hagastadens negativa avvikelse är framförallt hänförlig till tillkommande projektkostnader på grund av genomförd upphandling samt ett markförvärv. Kabelverket etapp 1 är ett övertagande av en anläggning som inte var budgeterad.

Exempel på områden med projekt som har haft lägre kostnader än budgeterat är Norra Djurgårdsstaden, Söderstaden, Skärholmen samt Farsta och Skarpnäck. Dessa avvikelser är

framförallt beroende av förskjutningar av tidplan.

Slussen är det projekt som har den enskilt största positiva avvikelse gentemot budget vilket framförallt är hänförligt till tidsförskjutning i projektet.

Samtliga investeringsprojekts utgifter och inkomster 2025 framgår av bilaga 1ib. I bilaga 1ic kommenteras även projekt överstigande 50 miljoner kronor i text.

Investeringsinkomster

Investeringsinkomsterna uppgick till 1 842,9 miljoner kronor, vilket innebär en negativ budgetavvikelse på 418,1 mnkr

Nämnden redovisade i Tertialrapport 1 en prognostiserad budgetavvikelse på 800 mnkr avseende inkomsterna. Prognosen byggde på den stora osäkerhet som rådde med anledning av förskjutningar i projekten samt möjligheten att fakturera. Under året har extra resurser satts in i syfte att säkerställa regelbunden fakturering i enlighet med gällande avtal vilket lett till att inkomsterna blivit högre än prognostiserat men inte i nivå med budget.

Exploateringsinkomster

Exploateringsinkomsterna avser det bokförda värdet i samband med markförsäljning. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt.

Exploateringsinkomsterna baseras på genomförda försäljningar, vilket förutsätter att investeringsprojekten kommer till genomförande där mark kan säljas, vilket under rådande marknadsförhållande i regel försenas eller fördröjs. Vid en minskad investeringsverksamhet, med utdragna tidsplaner m.m., kommer flertalet planerade försäljningar att behöva skjutas framåt. Detta får till följd att exploateringsinkomsterna kommer minska på såväl kort som lång sikt.

Årets utfall uppgick till 259 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse gentemot budget på 41 miljoner kronor. Det har under året funnits en stor osäkerhet gällande försäljningarna vilket även lett till att denna post har varit osäker. Det har dock i ett par markförsäljningar funnits ett högt bokfört värde vilket lett till att utfallet för året blev högre än befarat men inte i nivå med budget.

Analys avvikelse mot verksamhetsplan

Investeringsplan (mnkr)	VP 2025 exkl. justiernig	VP 2025 inkl. justering	Bokslut 2025	Avvikelse VP utan justering	Avvikelse VP med justering
Utgifter	6 728,7	5 465,0	5 029,0	-1 699,7	-436,0
Inkomster	-2 023,8	-2 150,0	-1 842,9	180,9	307,1
Summa nettoutgifter	4 704,9	3 315,0	3 186,1	-1 518,8	-128,9

Förskjutningar i projekten medför avvikelser enskilda år jämfört med verksamhetsplanen. Dessa förskjutningar är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör drygt 50 miljoner kronor. Med utgångspunkt från verksamhetens prognoser gör nämnden en förvaltningsövergripande generell justering för förskjutningar som är svåra att prognostisera i varje enskilt projekt och åtgärder har vidtagits för att förbättra budgetföljsamheten för att säkerställa att utfallen följer budgeterade utgifter.

I samband med verksamhetsplanen 2025 var nämnden tvungen att justera upp prognosen avseende inkomster för att hamna på den av Kommunfullmäktige föreslagna nivån.

Tabellen ovan visar utfallets avvikelse mot både nämndens och verksamhetens prognos i samband med verksamhetsplan för 2025.

Utfallet avviker mot verksamhetens prognos med lägre utgifter och lägre inkomster. Utfallet avviker även mot nämndens prognos inklusive generell justering med lägre utgifter och lägre inkomster.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter, månadsrapport per september samt bokslut.

Investeringsplan (mnkr)	Budget 2025	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2025
Utgifter	5 504,8	5 517,2	5 220,0	5 220,0	5 029,0
Inkomster	-2 150,0	-1 350,0	-1 324,5	-1 324,8	-1 842,9
Summa nettoutgifter	3 354,8	4 167,2	3 895,5	3 895,2	3 186,1
Exploateringsinkomster	-300,0	-300,0	-300,0	-300,0	-259,0
Nettoutgifter inklusive exploateringsinkomster	3 054,8	3 867,2	3 595,5	3 595,2	2 927,1

Tertialrapport 1: Nämndens lämnade i samband med Tertialrapport 1 en prognos som innebar en negativ budgetavvikelse på 800 miljoner kronor, avvikelsen var helt hänförlig till inkomsterna. Prognosen byggde på den stora osäkerhet som rådde med anledning av förskjutningar i projekten samt möjligheten att fakturera. Under året har extra resurser satts in i syfte att säkerställa regelbunden fakturering i enlighet med gällande avtal vilket lett till att inkomsterna ökat mer än prognostiserat. I slutet av året erhöll nämnden ett utökat bidrag från MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inom Slussenprojektet på 140 miljoner kronor som inte fanns med i prognosen.

Tertialrapport 2: Nämndens prognos i samband med Tertialrapport 2 innebar en mindre justering av prognosen med anledning av budgetjustering avseende de ej aktiverbara kostnaderna/intäkterna. Utfallet avseende inkomsterna var fortsatt lågt trots de insatser som gjorts.

Nämnden sökte i samband med Tertialrapport 2 om budgetjustering avseende ej aktiverbara kostnaderna/intäkterna samt minskade trygghetsmedel för projektet Västra Hagsätra.

Månadsprognos per september: Nämndens prognos i samband med månadsprognos per september innebar ingen förändring mot tidigare lämnade prognos i samband med Tertialrapport 2.

Utfallet för helåret avvek netto med 22,3 procent mot prognosen i tertialrapport 2, varav utgifterna var 3,8 procent lägre och inkomsterna var 28,1 procent högre.

De insatser som nämnden gjort avseende faktureringen fick stor effekt under hösten vilket bland annat ledde till att inkomsterna blev högre än prognostiserat men lägre än budget.

Exploateringsinkomster

Försäljningsinkomster till följd av inkomster från markförsäljning i samband med exploatering budgeteras inte. I verksamhetsplanen 2025 bedömdes att dessa skulle kunna uppgå till 1 150 miljoner kronor under året. Utfallet för hela året uppgick till 1 050 miljoner vilket är något lägre än bedömningen i verksamhetsplanen. En budgeterad försäljning inom Norra Djurgårdsstaden fullföljdes inte under 2025 och hade, om den fullföljts, inneburit ca 500 miljoner kronor mer i exploateringsinkomster. Den väntas fullföljas under 2026.

Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 1 j. Realisationsvinsten om 828,1 miljoner kronor för dessa försäljningar redovisas i stadens bokslut.

Exploateringsinkomster/ försäljningsinkomst (mnkr)	Budget 2025	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2025
Inkomster	1 150,0	1 150,0	1 150,0	1 150,0	1 050,0

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor i budget 2025. Uppdraget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen samt övriga anläggningstillgångar som staden har i sin ägo.

Under året har försäljningar av fastigheter och anläggningstillgångar till ett värde av totalt 197 miljoner kronor genomförts.

Friköp av tomträtt avseende småhus uppgick till 2,9 miljoner kronor, flerbostadshus 40,7 miljoner kronor, övrig tomtmark och mindre markreglering 49,3 miljoner kronor samt en kommersiell tomträtt om 77,5 miljoner kronor.

Anläggningstillgångar om 26,6 mnkr har sålts och avser bland annat dagvattenanläggningar inom Slussen.

Realisationsvinsten av dessa försäljningar uppgick till 17,5 miljoner kronor. Realisationsvinsten redovisas i stadens bokslut.

Genomförda försäljningar under året redovisas i bilaga 1j.

Prognoser under året

I nedanstående tabell redovisas prognoserna i årets tertialrapporter samt månadsrapport per november.

Försäljningsuppdrag (mnkr)	Budget 2025	Tertialrapport 1	Tertialrapport 2	Månadsprognos per september	Bokslut 2025
Inkomster	200,0	200,0	200,0	200,0	197,0

Analys av balansräkning

I bilaga 1k lämnas balansräkning med kommentarer.

Särskilda redovisningar

Bedömning av nämndens interna kontroll

Analys

Exploateringsnämnden bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig. Exploateringsnämnden har haft totalt 17 processer i internkontrollplanen som följts upp under året, utifrån bland annat arbetssätt och kontroller. Under året har vissa avvikelser upptäckts. Dessa avser främst mål och indikatorer för bostäder och övrigt samt genomförbarhet i exploateringsprojekten. Det försämrade marknadsläget och kostnadsökningar inom branschen gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål. För att bland annat stärka genomförande-kraften och minska förgäveskostnader genomförs en samlad genomlysning av exploaterings-nämndens projektportfölj i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Ett utvecklingsarbete har fortsatt under året med fokus på internkontroll och ekonomistyrning. Målsättning är att hitta former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhets-utvecklingen, kvalitetsstyrningen och det arbetet med internrevisionen för att kunna hitta eventuella synergieffekter av respektive arbete.

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 året har ett strategiskt prioriterat arbete genomförts där interna arbetsprocesser och rutiner har setts över och implementerats i syfte att stärka Exploateringshandbokens kvalitetsstyrning. Under året har processer, mallar och rutiner utvecklats för att säkerställa bättre prognoser och kvalitetssäkrad styrning i våra projekt. Viktiga delar är nya grindar, beslutstillfället Förnyat inriktningsbeslut samt nya kalkyl- och riskrutiner. 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, stadsbyggnads-kontoret, 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.

Innovationsarbete pågår även i exploateringsprojekt där tester, forskning och utvecklingsprojekt kopplat till hållbar stadsbyggnad genomförs. Framförallt görs tester inom ramen för projektet Norra Djurgårdsstaden. Arbeta 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, har utvecklingen fortsatt på dessa områden. Former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhetsutvecklingen, kvalitetsstyrningen och arbetet med internrevisionen för att kunna hitta eventuella synergieffekter av respektive arbete har fortsatt under året och vidareutvecklas under 2026 med konsultstöd.

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

Arbetet med ökad digitaliserad utveckling fortsätter, främst med fokus på olika projekt kring digitaliserad samverkan i samhällsbyggnadsprocessen och genom anpassning och utveckling av tillgängliga och tillämpade it-stöd för verksamheten. Under 2025 genomförs projekt och insatser i syfte att stödja verksamheten och generellt stärka den digitala förmågan.

Arbetet med att införa en gemensam digital projektplats som är en projektgemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg för att hantera exploateringsnämndens projekt har fortsatt under 2025. Verktyget är också viktigt för att stärka portföljstyrning. En första version av systemet införs runt årsskiftet 2025-2026 och därefter tar ett införandeprojekt vid med en inledande pilotfas med ett fåtal projekt samt migrering av övriga projekt. 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.

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 påbyggnadsdel. Den gemensamma geodataplattformen ger exploateringsnämnden möjlighet att framöver utveckla nya funktioner som använder geografisk information för att stödja verksamheten.

Vidareutveckling av e-tjänsten digitalt geoarkiv har fortsatt under 2025 med syftet att göra ytterligare inskannad information från analoga geoarkivet lätt tillgängligt och sökbart.

Exploateringskontoret har etablerat och infört en applikation för automatisk granskning av handlingar i projekt Hagastaden. Under 2025 har arbete fortsatt för att införa automationslösningen i fler delar av verksamheten.

En utredning har genomförts av på marknaden befintlig digital och standardiserad redovisning av miljö- och klimatdata för bygg och anläggningsentreprenader i staden. Arbetet har genomförts i samarbete med övriga berörda nämnder och bolag i staden.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Checklista för årlig uppföljning

Förbättringsområden. Analys av utfall 2025:

- Säkerställa att förutsättningarna följs upp för de chefer som tilldelats arbetsmiljöuppgifter. Uppföljningen ska göras av chef som överlämnar arbetsmiljöuppgifter i dialog med chef som tar emot arbetsmiljöuppgifter i syfte att säkerställa mottagande chef har tillräckliga kunskaper, kompetens, befogenheter och resurser för arbetsmiljöuppgifterna.
- Informera chefer om rutin för hantering av inrapporterade ärenden i incidentrapporteringsystemet IA.

Framgångsfaktorer. Analys av utfall:

- Det framgår av årets uppföljning att det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar väl inom förvaltningen. Förbättringsåtgärder har tagits fram och presenteras under punkten förbättringsområden.
- Ett **systematiskt arbetsmiljöarbete** för att främja hälsa och förebygga ohälsa har pågått löpande under året utifrån kontorets arbetsmiljöplan.
- Ett **nära samarbete och kontakt mellan kontorets chefer och HR-enheten** underlättar det systematiska arbetsmiljöarbetet. Behov relaterat till arbetsmiljö och hälsa kan identifieras och hanteras och tidiga insatser för ett hållbart arbetsliv kan vidtas vid behov.
- **Rutin för uppföljning av incidenter i incidentrapporteringsystemet IA** har

tydliggjorts.

- **Under året har HR-enheten infört kvartalsvisa möten med skyddsombud.** Syftet är att uppnå ett närmare samarbete, dela information, föra dialog och fånga upp synpunkter.
- **Ett APT material** med nytt upplägg och innehåll har implementerats under 2025 vilket fungerar som ett stöd för chefer och medarbetare och som ett verktyg för att medvetandegöra, kunskapshöja och skapa tillfälle till dialog om arbetsmiljöfrågor i verksamheten. Den nya modellen för APT har mottagits väl i verksamheten och underlättat genomförandet av APT.
- HR-enheten har underlättat för chefer att anlita företagshälsovården genom att möjliggöra för chefer att på egen hand beställa tjänster digitalt via företagshälsovårdens portal.
- **Kompetensutveckling inom arbetsmiljö har genomförts under 2025.** Exempel: digital föreläsning i återhämtning i arbetsvardagen har erbjudits alla medarbetare samt arbetsmiljöutbildning för chefer och skyddsombud. Närmare 70 medarbetare med representation från olika enheter har genomgått utbildning i första hjälpen och hjärt- och lungräddning (HLR) under hösten 2025.

Föregående års aktiviteter från årlig uppföljning. Analys av utfall:

- **En översyn av kontorets årliga arbetsmiljöplan** har gjorts i syfte att tydliggöra områden och aktiviteter i det systematiska arbetsmiljöarbetet, inklusive ansvar och tillhörande uppföljning.
- **Ett uppdaterat årshjul för APT har implementerats under 2025.** APT-ämnen inom arbetsmiljö som ingått under 2025 är bland annat teman som uppmärksammats i SAM-uppföljningen samt vid skyddsronder.
- **Utredningar av inrapporterade ärenden i incidentrapporteringssystemet IA:**
- Rutin för uppföljning har förtydligats. Information till chefer om rutin för rapportering, hantering och uppföljning av ärenden i IA har pausats på grund av stadens planer på att gå över till ett nytt system för incidentrapportering under 2025. Chefer kommer att informeras under 2026.
- **Fördelning av arbetsmiljöuppgifter** har genomförts i samband med att det sker en chefsförändring. HR-enheten har följt upp löpande.
- **Arbetsmiljö har införts som ett återkommande tema i HR-aktuellt** för chefer (HR-enhetens nyhetsbrev till chefer) i syfte att informera om aktuella arbetsmiljöfrågor och bidra till att bibehålla och stärka chefers kunskaper inom området.
- Säkerställa att **förutsättningarna för de chefer som tilldelats arbetsmiljöuppgifter** följs upp under medarbetarsamtal behöver förtydligas ytterligare.

Bilagor

- Bilaga 1 Verksamhetsberättelse 2025 för exploateringsnämnden
- Bilaga 1a Exploateringsnämnden 2025
- Bilaga 1ba Markanvisningar 2025
- Bilaga 1bb Markanvisade lägenheter 2025

- Bilaga 1bc Återlämnade och ej förnyade markanvisningar under 2025
- Bilaga 1bd Projekt där beslut fattats att senarelägga eller avbryta
- Bilaga 1c Upphandlingar 2025
- Bilaga 1d Uppföljning av internkontrollplan 2025
- Bilaga 1e GDPR Årsrapport 2025
- Bilaga 1f Nyckeltal och personalstatistik 2025
- Bilaga 1g Innovationssatsningar
- Bilaga 1ha Budgetavräkning drift och investering
- Bilaga 1hb Budget inklusive beslutade justeringar
- Bilaga 1hc Uppföljning av budget och prognos
- Bilaga 1hd Verksamhetsprojekt
- Bilaga 1ia Investeringsplan – sammanfattning
- Bilaga 1ib Investeringar per projekt
- Bilaga 1ic Investeringsplan, kommentarer Stora Projekt
- Bilaga 1id Sammanställning slutredovisning
- Bilaga 1ie Uppföljning indikator avvikelse
- Bilaga 1if Omklassificering till ej aktiverbara kostnader och intäkter
- Bilaga 1ig Slutredovisningar Klimatinvesteringar
- Bilaga 1j Fastighetsförsäljning och fastighetsförvärv
- Bilaga 1k Balansräkning
- Bilaga 1l Resultaträkning